

# GEMEENTE GROESBEEK

## Bestemmingsplan Buitengebied Ubbergen



Toelichting

<b>1.</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Doel van het bestemmingsplan .....	3
1.3.	Begrenzing van het plangebied.....	4
1.4.	Vigerende bestemmingsplannen .....	4
1.5.	Leeswijzer .....	5
<b>2.</b>	<b>HOOFDLIJNEN VAN BELEID EN WETGEVING.....</b>	<b>7</b>
2.1.	Rijksbeleid en wetgeving.....	7
2.2.	Provinciaal beleid en verordening .....	12
2.3.	Regionaal beleid.....	21
2.4.	Gemeentelijk beleid.....	21
<b>3.</b>	<b>GEBIEDSKARAKTERISTIEK.....</b>	<b>29</b>
3.1.	De duurzame onderlegger.....	29
3.2.	Sociaal-economisch landgebruik .....	36
<b>4.</b>	<b>BELEIDSVISIE BUITENGEBIED.....</b>	<b>39</b>
4.1.	Duurzaamheid .....	39
4.2.	Gebiedsbestemmingen .....	40
<b>5.</b>	<b>BESTEMMINGSREGELING SOCIAAL ECONOMISCH GEBRUIK.....</b>	<b>45</b>
5.1.	Landbouw .....	45
5.2.	Recreatie .....	53
5.3.	Wonen .....	56
5.4.	Niet-agrarische bedrijven .....	61
5.5.	Hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfslocaties .....	63
5.6.	Infrastructuur .....	65
<b>6.</b>	<b>BESTEMMINGSREGELING OMGEVINGSKWALITEIT.....</b>	<b>67</b>
6.1.	Omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden (voorheen ‘aanlegvergunningen’) .....	67
6.2.	Aardkundige waarden .....	69
6.3.	Archeologie .....	70
6.4.	Cultuurhistorie .....	73
6.5.	Natuurwaarden.....	81
6.6.	Landschap.....	86

<b>7.</b>	<b>WATER (VEILIGHEID)</b> .....	<b>91</b>
7.1.	Inleiding .....	91
7.2.	Watertoets .....	91
7.3.	Analyse bestaande situatie .....	92
7.4.	Waterrelevant beleid .....	94
7.5.	Afstemming met het bestemmingsplan .....	98
7.6.	Overleg met de waterbeheerders.....	102
<b>8.</b>	<b>MILIEU</b> .....	<b>103</b>
8.1.	Milieu algemeen .....	103
8.2.	Plan-MER .....	103
8.3.	Bodem .....	108
8.4.	Geurhinder .....	109
8.5.	Ammoniak .....	110
8.6.	Geluid .....	111
8.7.	Luchtkwaliteit.....	112
8.8.	Externe veiligheid .....	114
8.9.	Overige aspecten .....	118
<b>9.</b>	<b>PROCEDURE</b> .....	<b>121</b>
9.1.	Inspraak en vooroverleg.....	121
<b>10.</b>	<b>JURIDISCHE TOELICHTING</b> .....	<b>123</b>
10.1.	Algemeen.....	123
10.2.	Wijze van toetsen .....	125
<b>11.</b>	<b>HANDHAVING EN UITVOERING</b> .....	<b>127</b>
11.1.	Handhaving Bestemmingsplan buitengebied .....	127
11.2.	Uitvoerbaarheid .....	128

#### **Bijlagen (extern)**

Bijlage 1	Nota Inspraak en Overleg
Bijlage 2	Nota van Wijzigingen
Bijlage 3	Nota Zienswijzen en Ambtshalve wijzigingen
Bijlage 4	PlanMER (afzonderlijk toegevoegd)
Bijlage 5	Aanvulling planMER
Bijlage 6	Toetsingsadvies definitief commissie MER
Bijlage 7	Inspraaknota planMER
Bijlage 8	Ruimtelijke onderbouwing Botsestraat

## **1. INLEIDING**

### **1.1. Aanleiding**

De gemeente Ubbergen wil voor haar buitengebied een nieuw bestemmingsplan opstellen. Voor het gedeelte van het buitengebied dat gelegen is op de stuwwal, is reeds een afzonderlijke planprocedure in gang gezet (bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Ubbergen en stuwwal).

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is het "Bestemmingsplan Buitengebied 2003" van de gemeente Ubbergen (vastgesteld 11 december 2003). Daarnaast zijn enkele partiële herzieningen opgesteld, die gelden binnen het plangebied, zie ook paragraaf 1.4.

In verband met het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening moet (conform de gestelde plantermijn van 10 jaar) vóór 1 december 2013 een nieuw en actueel bestemmingsplan voor het buitengebied zijn vastgesteld.

Met het Bestemmingsplan Buitengebied wordt de bestaande situatie opnieuw bestemd. Regels en ontwikkelingsmogelijkheden worden afgestemd op het beleid en de wet- en regelgeving zoals die in de afgelopen jaren tot stand zijn gekomen en op dit momenteel op verschillende overheidsniveaus worden voorbereid.

Voor onderhavig plan is tevens een planMER opgesteld. Met het opstellen van de planMER wordt beoogd om de milieuruimte te bepalen, die in het plangebied aanwezig is. De resultaten van het onderzoek naar de milieueffecten zijn gebruikt als nadere onderbouwing bij het opstellen van het bestemmingsplan, zie ook paragraaf 8.2.

### **1.2. Doel van het bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan speelt als instrument van het gemeentelijke beleid een belangrijke rol. In het Bestemmingsplan Buitengebied wordt het vele beleid, dat er voor de verschillende beleidsvelden en door de diverse overheden voor dit gebied is opgesteld tegen elkaar afgewogen en samengevoegd in één integraal plan. Het bestemmingsplan is een ruimtelijk plan dat burgers en overheid rechtstreeks (juridisch) bindt.

De hoofdopzet van het bestemmingsplan is conserverend van aard. Er is gekozen om ontwikkelingsmogelijkheden te bieden die geen aantasting van de waarden met zich meebrengen. Daarnaast worden ontwikkelingsmogelijkheden geboden indien verzekerd is dat de ontwikkeling als geheel bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het

gebied. Grotere ontwikkelingen in het gebied worden daarom niet in dit bestemmingsplan meegenomen. Het plan biedt wel via diverse afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden ontwikkelingsruimte voor reguliere, kleinschalige ontwikkelingen (bv. uitbreiding van agrarische bedrijven, ontplooiing van nevenactiviteiten en omschakeling van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoonbestemming in geval van bedrijfsbeëindiging).

Na de vaststelling van het Bestemmingsplan Buitengebied moet de gemeente beschikken over een plan dat:

- actueel, adequaat en digitaal raadpleegbaar is;
- een duurzaam kader biedt voor behoud en versterking van waarden;
- aangepast is aan en inspeelt op bestaand beleid en wet- en regelgeving;
- inspeelt op ontwikkelingen en wensen van gemeente en de gebruikers van het gebied;
- uniforme regels bevat en handhaafbaar is.

### 1.3. Begrenzing van het plangebied

Dit plan heeft betrekking op het totale gemeentelijk grondgebied, met uitzondering van de stuwwal, de dorpskernen, de bedrijventerreinen, het terrein van De Beyer en het Wylerbergmeer.



Plangrens

### 1.4. Vigerende bestemmingsplannen

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is het "bestemmingsplan Buitengebied 2003" van de gemeente Ubbergen (vastgesteld 11 december 2003). Daarnaast zijn enkele partiële herzieningen opgesteld, die momenteel gelden binnen het plangebied:

- Bestemmingsplan Duffeltdijk 4;
- Bestemmingsplan St-Hubertusweg 9-11;
- Bestemmingsplan Landgoed Leuth;
- Bestemmingsplan Kraaienhof 2004;
- Wijzigingsplan EVZ Ubbergen-Groenlanden.

## 1.5. Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan geeft het onderzoek weer naar de bestaande functies en waarden in het buitengebied, het relevante beleid van de andere overheden en geeft aan tot welke keuzes dit heeft geleid voor het te voeren beleid. In de achtereenvolgende hoofdstukken komen hiertoe concreet de volgende aspecten aan de orde:

- **Hoofdstuk 2** geeft een samenvatting van het relevante beleidskader van rijk, provincie en gemeente;
- **Hoofdstuk 3** geeft een korte karakteristiek van het plangebied met betrekking tot zowel natuur, landschap en cultuurhistorie als de landbouw, andere vormen van bedrijvigheid, wonen, toerisme en recreatie;
- **Hoofdstuk 4** bevat de gemeentelijke beleidsvisie voor het buitengebied en de wijze waarop dit in het bestemmingsplan vertaald wordt;
- **Hoofdstuk 5** beschrijft de nadere regeling ten aanzien van de aspecten m.b.t. sociaal economisch gebruik (agrarische bedrijvigheid, wonen, recreatie, niet-agrarische bedrijvigheid);
- **Hoofdstuk 6** beschrijft de nadere regeling ten aanzien van de aspecten m.b.t. omgevingskwaliteit (onder andere aardkunde, archeologie, cultuurhistorie, natuur en landschap);
- **Hoofdstuk 7** gaat in op de regeling met betrekking tot alle aspecten rondom water (veiligheid);
- **Hoofdstuk 8** beschrijft alle aspecten met betrekking tot milieu;
- **Hoofdstuk 9** verwijst naar de binnengekomen inspraak- en vooroverlegreacties.
- **Hoofdstuk 10** geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan.
- **Hoofdstuk 11** geeft aan hoe de gemeente wenst om te gaan met de handhaving en naleving van het bestemmingsplan.



## 2. HOOFDLIJNEN VAN BELEID EN WETGEVING

*In dit nieuwe bestemmingsplan buitengebied is het vele beleid dat door de diverse overheden voor de verschillende beleidsvelden is opgesteld, verwerkt. Bij het bepalen van het beleid voor het buitengebied moet de gemeente rekening houden met het kaderstellende beleid van rijk en provincie. In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen van het beleid op rijks-, provinciale en gemeentelijke niveau beknopt weergegeven. Het beleidskader voor het aspect 'water' wordt afzonderlijk in paragraaf 7.4 van dit bestemmingsplan beschreven.*

### 2.1. Rijksbeleid en wetgeving

#### *Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals: de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. In deze structuurvisie schetst het Rijk haar ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. Een leefbare en veilige samenleving vraagt om een goede milieukwaliteit, waterveiligheid en zoetwatervoorziening, bescherming van cultureel erfgoed, unieke natuurlijke waarden en locaties voor landsverdediging.

Naast de hoofddoelen is het Rijk verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening. Hierbij stelt het rijk zich ten doel een duurzaam gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, ondermeer door een ladder voor verstedelijking te introduceren.

Daarnaast streeft het Rijk naar regionaal maatwerk. Dit betekent dat de verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid meer bij provincies en gemeenten komen te liggen. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.



Inhoudelijk heeft de structuurvisie onder meer betrekking op het beleid voor de grote rivieren en de Ecologische HoofdStructuur (EHS). Dit beleid is ook relevant voor de gemeente Ubbergen. Het beleid ten aanzien van deze aspecten verandert ten opzichte van het oude rijksbeleid niet significant. Wel zal het nationale beleid voor de Nationale Landschappen komen te vervallen. Dit beleid is echter door de provincie overgenomen, waardoor deze gebieden (vooral nog) een beschermde status behouden.

### *Structuurvisie Buisleidingen 2011-2035*

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 12 oktober 2012 de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. In de gemeente Ubbergen is geen buisleidingenstrook gelegen.



Kaart structuurvisie buisleidingen

### *Besluit externe veiligheid buisleidingen*

Het besluit externe veiligheid buisleidingen is op 24 juli 2010 vastgesteld. Het besluit omvat milieukwaliteitseisen externe veiligheid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen (Besluit externe veiligheid buisleidingen). In het besluit is tevens bepaald dat buisleidingen in bestemmingsplannen dienen te worden opgenomen. Reden voor deze verplichting is dat het niet opnemen van buisleidingen in bestemmingsplannen nadelige gevolgen heeft voor de externe veiligheid.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening kunnen eisen worden gesteld aan de inhoud van het bestemmingsplan met betrekking tot de wijze waarop buisleidingen moeten worden opgenomen in het plan. In het besluit gaat dat om het vermelden op de plankaart van de dubbelbestemming buisleidingen, een geclausuleerd bouwverbod binnen een belemmeringenstrook ter weerszijden van de buisleiding en het vereiste van een vergunningenstelsel om de buisleiding te beschermen tegen activiteiten die de buisleiding aan kunnen tasten.

Voor de reeds bestaande buisleidingen (een drietal gasleidingen) is in voorliggend bestemmingsplan aangesloten op de betreffende bepalingen uit het besluit externe veiligheid buisleidingen.

#### *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (AMvB Ruimte)*

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn dertien nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude' ontwerp AMvB Ruimte die in 2009 al aan inspraak is onderworpen, en deels uit nieuwe onderwerpen.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012.

Het betreft de volgende nationale belangen uit de SVIR: 1) Rijksvaarwegen, 2) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, 3) Kustfundament, 4) Grote Rivieren, 5) Waddenzee en waddengebied, 6) Defensie, 7) Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, 8) Elektriciteitsvoorziening, 10) Ecologische Hoofdstructuur, 11) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, 12) IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte) en 13) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De opname van het nationale belang 9) Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in het Barro was uitgesteld in afwachting van de behandeling van de Structuurvisie Buisleidingen.

In voorliggend bestemmingsplan is rekening gehouden met de bepalingen uit het Barro. Dit betekent onder meer dat de Beleidslijn grote rivieren is vertaald middels de dubbelbestemming 'Waterstaat-Stroomvoerend Rivierbed'.

### *Natura 2000 gebieden*

Natura 2000 is het grootste initiatief op het gebied van natuurbescherming in Europa. Het is een samenhangend, Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. Het netwerk wordt gerealiseerd door bijdragen van alle lidstaten van de Europese Unie. Behoud en herstel van de biodiversiteit in de Europese Unie is het doel. De Natura 2000-gebieden worden aangewezen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De verplichtingen voor bescherming van natuurgebieden is opgenomen in de Natuurbeschermingswet, terwijl de Flora- en faunawet zich richt op de bescherming van planten en dieren.

Activiteiten, die mogelijk negatieve gevolgen op natuurwaarden kunnen hebben (zoals uitbreiding van een camping of bouwactiviteiten) in of nabij een beschermd gebied, mogen niet plaatsvinden zonder een Natuurbeschermingswetvergunning. Een dergelijke vergunning wordt alleen verleend indien er redelijkerwijs geen twijfel is over de afwezigheid van schadelijke gevolgen op de natuurlijke kenmerken van het gebied bij de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Indien schadelijke gevolgen op de natuurlijke kenmerken van het gebied vooraf niet zijn uit te sluiten, zal alleen een vergunning kunnen worden verleend wanneer er geen alternatieve oplossing is, er een dwingende reden van groot openbaar belang in het geding is en er mitigatie en compensatie plaatsvindt.

De uiterwaarden langs de Waal, inclusief de Groenlanden en de Ooijse Graaf maken onderdeel uit van het Natura 2000 gebied: 'Gelderse Poort'. Bestaande bebouwing, tuinen, erven en verhardingen binnen deze gebieden zijn weliswaar uitgezonderd van het Natura 2000 gebied. Nieuwe ontwikkelingen dienen hier evenwel ook getoetst te worden, vanwege de externe werking van de Natura 2000 bescherming.

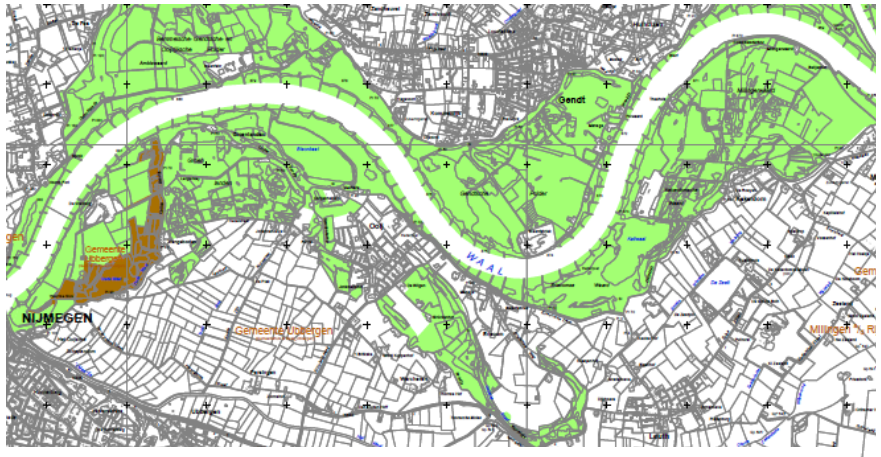
De Gelderse Poort is van groot belang voor diverse soorten broedvogels en is van grote betekenis als tijdelijk foerageer- en rustgebied voor vele vogels. Belangrijk is de aanwezigheid van open water, moerassen en graslanden in de uiterwaarden en in binnendijksgebied. Voor de broedvogelsoorten Roerdomp, Woudaap, Porseleinhoen, Kwartelkoning, Zwarte stern en Grote karekiet bestaat de doelstelling tot vergroting van de populatie en het leefgebied binnen de Gelderse Poort. Voor de overige broedvogelsoorten in het gebied is de doelstelling om het leefgebied en de populatie gelijk te houden.

Daarnaast is de Gelderse Poort van belang voor navolgende habitat typen:

- Meren met krabbescheer en fonteinkruiden;
- Slikkige rivieroeveren;
- Stroomdalgraslanden;
- Ruigten en zomen;
- Glanshaver- en vossenstaarthooilanden;

- Vochtige alluviale bossen;
- Droge hardhoutooibossen.

Voor de vissoorten Zeeprík, Rivierprík en de Grote modderkruiper bestaat de doelstelling tot uitbreiding van zowel het leefgebied als de populatie binnen de Gelderse Poort. De doelstelling tot uitbreiding van de populatie bestaat tevens voor de soorten Elft, Zalm en Bever.

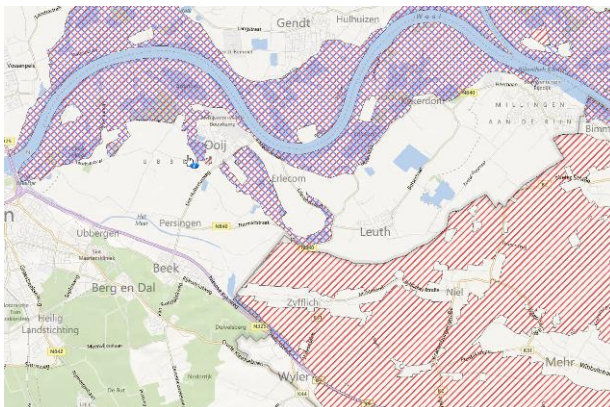


Uitsnede begrenzing Natura2000 gebied de Gelderse Poort

Daarnaast dient ook rekening te worden gehouden met de Natura2000 gebieden, die in Duitsland zijn gesitueerd. Dit betreft onder andere het Duitse gedeelte van het Wylmeer, dat is aangewezen als Habitatrichtlijngebied alsmede het Vogelschutzgebiet Niederrhein, ten zuidoosten van de gemeente.



Beschermd natuurmonument



Uitsnede begrenzing Duitse Habitat- en Vogelrichtlijngebied

Bovendien dienen ook de mogelijke negatieve effecten op beschermde natuurmonumenten van een plan te worden getoetst. Het Bronnenbos De Refter (gesitueerd op de stuwwal) is aangewezen als een dergelijk beschermd natuurmonument.

Voor elk plan dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt die mogelijk significante gevolgen kunnen hebben op een gebied dat is aangewezen als Natura 2000, Vogel- of Habitatrichtlijngebied moet een passende beoordeling worden gemaakt van de gevolgen voor het gebied,

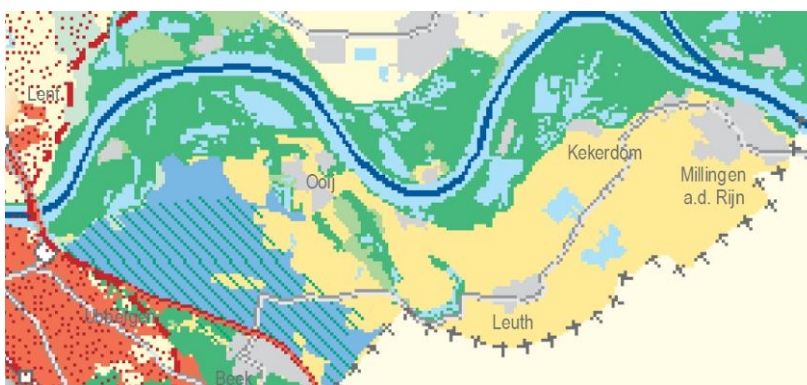
rekening houdend met de instandhoudingsdoelstellingen.

Als onderdeel van de nog op te stellen planMER zal derhalve voor onderhavig plan een passende beoordeling worden uitgevoerd om te toetsen of de geboden ontwikkelingsmogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan significante negatieve gevolgen kunnen hebben op de nabij gelegen beschermde natuurgebieden (Gelderse Poort, Bronnenbos De Refter, Wylermeer en het Vogelschutzgebiet Niederrhein).

## 2.2. Provinciaal beleid en verordening

### *Structuurvisie Gelderland 2005*

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Het Streekplan Gelderland 2005 is op 29 juni 2005 door Provinciale Staten vastgesteld en in september 2005 in werking getreden. Het Streekplan is na 2005 aangevuld met een aantal uitwerkingen, bijvoorbeeld van de kernkwaliteiten natuur en landschap, van regionale waterberging en van zoekzones voor stedelijke functies (uitbreidingsruimte rond kernen).



Uitsnede kaart structuurvisie Gelderland 2005

Uitgangspunt van de Structuurvisie is dat het niet méér regelt dan strikt nodig is. De provincie zet in op zorgvuldig, zuinig en duurzaam (meervoudig) ruimtegebruik. Voor de gebiedsgerichte beleidskeuzes is de zogenaamde *lagenbenadering* als uitgangspunt genomen, waarin water en bodem als ordenende basisprincipes worden gehanteerd en ruimtelijke keuzes meer op mobiliteit en infrastructuur worden afgestemd. De provincie is hierbij verdeeld in drie hoofdstructuren / -gebieden:

- Stedelijke structuur;
- Groenblauwe structuur;
- Multifunctioneel gebied.

In het groenblauwe raamwerk ligt het beleidsaccent op het beschermen en versterken van aanwezige kwetsbare waarden en belangen. De multifunctionele gebieden maken geen onderdeel uit van de provinciale

ruimtelijke hoofdstructuur. Voor deze gebieden is het provinciale beleid te globaal en te beperkt.

De uiterwaarden, de Groenlanden en de Ooijsche Graaf maken deel uit van de groenblauwe structuur. Dit geldt ook voor het aangeduide waardevolle open gebied in het kommengebied van de gemeente. Het overige buitengebied behoort tot het multifunctionele buitengebied, welke tevens is aangeduid als waardevol landschap.

Naar aanleiding van de in december 2006 door GS vastgestelde streekplanuitwerking Waterberging is het opgenomen zoekgebied waterberging in de komgronden van de gemeente komen te vervallen.

Voor het plangebied zijn de volgende aspecten van belang:

- a. EHS;
- b. Waardevol landschap;
- c. Hergebruik VAB.

a. EHS

In juli 2009 is de begrenzing van de EHS, zoals opgenomen in de Structuurvisie Gelderland 2005, door Provinciale Staten gewijzigd. In de Streekplanuitwerking Kernkwaliteiten EHS is vastgelegd wat de belangrijkste waarden van de EHS-gebieden zijn.

Het hoofddoel van het ruimtelijk beleid voor de EHS is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen door bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere ruimtelijke waarden en kenmerken.

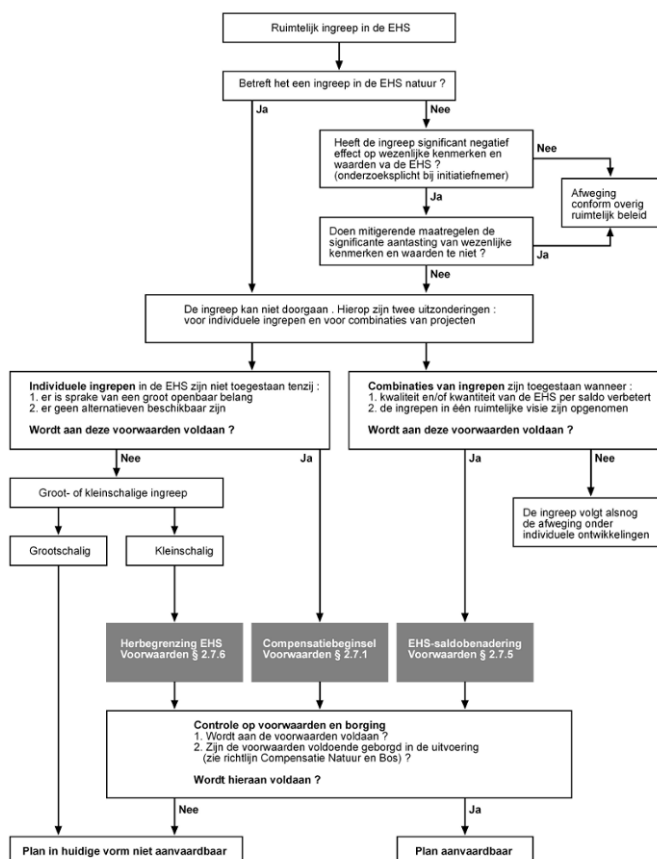
Binnen de ecologische hoofdstructuur geldt de “nee, tenzij”-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. In VNG-verband zijn er gedragsregels opgesteld hoe om te gaan met ruimtelijke ingrepen in of nabij de EHS.

Indien (passende) ontwikkelingen in de EHS plaatsvinden is mitigatie en/of compensatie vereist. Voor de beoordeling of er voor een initiatief ontheffingsmogelijkheden zijn, hanteren Gedeputeerde Staten het “Beoordelingsschema initiatieven in de EHS” (zie onderstaand figuur) en de spelregels ten aanzien van mitigatie, compensatie en saldering zoals die zijn opgenomen in de Streekplanherziening Herbegrenzing Ecologische Hoofdstructuur.

Als er sprake is van compensatie dient te worden gecompenseerd op een locatie die in beeld komt in provinciale of lokale groenplannen, zoals het

Natuurbeheerplan of een landschapontwikkelingsplan. De provincie acht hiervoor onder meer ecologische verbindingzones geschikt. De compensatie vindt plaats binnen de gemeente of een aangrenzende gemeente en is 100, 133 of 166% van het onttrokken perceel groot, afhankelijk van de ontwikkeltijd van de natuur.

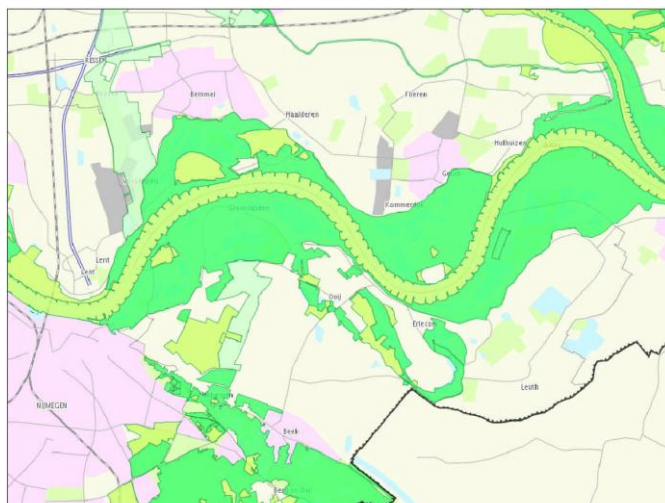
De gemeenten zijn verantwoordelijk voor het vastleggen van natuur- en bosverlies en de natuur- en boscompensatie in het bestemmingsplan en privaatrechtelijke overeenkomsten.



De volgende kernkwaliteiten van het rivierengebied zijn belangrijk voor het plangebied:

- De rivier met zijn bijbehorende dynamiek en morfologie, als bron van natuurlijke processen, en als as van een keten natuurterreinen en natuurrijke cultuurlandschappen in de uiterwaarden en de daarbij behorende bijzondere natuur, zoals rivierduinen, stroomdalgraslanden, natte schraalgraslanden, hardhoutoibos en nevengeulen.
- De relatie tussen open voedselrijke foerageergebieden en rustgebieden (open water) voor overwinterende en doortrekkende ganzen, eenden en andere watervogels.

- De uitwisselingsmogelijkheden voor planten en dieren die De Gelderse Poort en het Rijk van Nijmegen herbergen door de centrale ligging in het Europese natuurnetwerk met verbindingen naar de Veluwe en Oostvaardersplassen, het Reichswald en de Eifel, het bovenstroomse en benedenstroomse (Duitse) rivierengebied en de bosgebieden in het Limburgs-Duitse grensgebied.
- Het open, grazige en natte karakter van binnen- en buitendijkse weidevogel- en ganzengebieden.



Uitsnede Ecologische Hoofdstructuur

Binnen het plangebied zijn de uiterwaarden van de Waal aangeduid als EHS-natuur. Evenwijdig aan de gemeentegrens met Nijmegen zijn ook gronden aangeduid als EHS-natuur. Rondom de kern Ooij is EHS-natuur gesitueerd, deze zone bevat en verbindt de natuur rondom de kernen Erlecom, Leuth en Ooij.

Binnen het plangebied is één Ecologische Verbindingszone (EVZ) gesitueerd. Deze loopt ten westen van Ooij naar het zuiden en sluit bij Ubbergen aan bij op de bossen op de stuwwal in de gemeenten Nijmegen en Groesbeek.

De Waal (de rivierbedding) is aangeduid als EHS-verweving, net als enkele gronden ten westen van de eerder beschreven EVZ. Ook ten noorden, zuiden en oosten van de kern Ooij zijn enkele gebieden aangeduid als EHS-verweving.

In hoofdstuk 6.5 wordt nader ingegaan op wijze waarop het beleid in het bestemmingsplan is geïmplementeerd.

#### b. Waardevol landschap

Het hele plangebied is aangewezen als onderdeel van het Nationaal Landschap De Geldersche Poort. Het gehele binnendijkse gebied is tevens aangeduid als provinciaal waardevol landschap / waardevol open



gebied. Deze gebieden hebben blijvend belang voor de verstedelijkende samenleving: als identiteitsrijke 'groene contramal' van en in de dynamische stedelijke netwerken, als rust- en ontspanningsruimte, en als leefgebied voor plant en dier.

In de structuurvisie is het beleid geformuleerd voor de waardevolle landschappen en de waardevolle open gebieden. Door het college van Gedeputeerde Staten is de streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten waardevolle landschappen' op 16 mei 2006 vastgesteld. De streekplanuitwerking bestaat uit een uitwerking van de kernkwaliteiten van het landschap en cultuurhistorie.

Voor de gemeente Ubbergen houdt dit in dat waar mogelijk de gave gradiënten van kom-oeverwal-uiteerwaard-rivier behouden moet blijven, in samenhang met de dynamiek van de rivieren. Het gebied kenmerkt zich door een overwegend open landschap met in de kom een afwisseling van weidebouw, oude strangen en kleiputten met oobos. De oeverwal is afwisselend open en kleinschalig en bestaat uit bouwland, grasland en boomgaarden. Een belangrijke eigenschap is het vrije uitzicht vanaf de dijk over het binnendijkse landschap, over de rivieren en naar de stuwwallen van Nijmegen. Rust, ruimte en donkerte vormen ook een belangrijke eigenschap van het gebied. De cultuurhistorische kwaliteiten zijn verweven in het landschap, zoals talrijke historische boerderijen (plaatselijk op terpen) en relictten van de IJssellinie. De bebouwing is overwegend geconcentreerd in dorpen en in (dijk)linten. Er bestaat een sterk contrast met de besloten stuwwal.

In hoofdstuk 6.6 wordt nader ingegaan op het beleid en de bestemmingsregeling voor de waardevolle landschappen.

#### c. Hergebruik VAB

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

Het beleid voor VAB-locaties is nader uitgewerkt door de stadsregio (2.3) en de gemeente Ubbergen zelf (2.4).

#### *Belvoir 3*

Het provinciale beleid voor cultuurhistorie is vastgelegd in het Belvoir beleid. Belvoir 1 introduceerde de filosofie van 'behoud door ontwikkeling', evenals de vijf hoofddoelstellingen. In Belvoir 2 zijn aan de hand van gebiedsidentiteiten de zogenaamde Belvoirgebieden

vastgesteld, inclusief de belangrijkste kernbegrippen. Belvoir 3 richt zich op de uitvoering.

Het plangebied maakt deel uit van de Belvoir-gebieden Rivierengebied en Wal van Nijmegen. Voor het Rivierengebied geldt:

*Het Rivierengebied is een doorgangsgebied: dagelijks gaan grote mensenmassa's en enorme goederenstromen over de snelwegen, spoorwegen en rivieren en kanalen. Het Rivierengebied is ook steeds meer een woon- en werkgebied: kernen zijn sterk uitgedijd, langs de autowegen rijgen de bedrijventerreinen zich aaneen. Toch is het op veel plaatsen nog uitgesproken groen. En het Rivierenland is leesbaar: in de directe omgeving van de grote rivieren ziet het er heel anders uit dan op de oeverwallen en weer heel anders dan in de komgronden: dijkzones met vrijwel onbebouwde uiterwaarden, putten en gaten van de klei- en zandwinning en ruige nieuwe natuur, oeverwallen met dichte bebouwing en boomgaarden, en kommen met uitgestrekt grasland en boerderijlinten. Dit gebied kent een stapeling van historische lagen op de oeverwallen in contrast tot de leegheid van de kommen en als gebied van vechten tegen en werken met het water. Het rivierenland is in 2016 zo langzamerhand linieland geworden met de ontwikkelde Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW) en de voormalige Romeinse rijksgrens (LIMES). Het plangebied maakt deel uit van de Limes.*

Voor de Wal van Nijmegen geldt:

*De stuwwal van Nijmegen ligt als een opvallend hoog gebied tussen het dal van de Waal (noord) en het Maasdal (zuid). Vanaf de Waal rijst de stuwwal steil op: bij de stad met Waalbrug, Valkhof en "Bovenstad" en bij Ubbergen en Beek met een donkere beboste rand. Voorbij de rand ligt het heuvelland van Berg en Dal en Groesbeek met afwisselend open landbouwland en bossen. Meer naar het westen ligt op en rond de hoogste toppen van de stuwwal uitgestrekt bos dat aansluit op de bossen op dezelfde stuwwal maar dan in Noord-Limburg en Duitsland.*

De provincie geeft aan dat cultuurhistorie en archeologie in ruimtelijke plannen dient te worden opgenomen. In het Provinciaal Beleidskader Archeologie Interim-kader 2009 – 2012 is voor het aspect archeologie het provinciale beleid nader uitgewerkt.

#### *Provinciaal Beleidskader Archeologie Interim-kader 2009 – 2012*

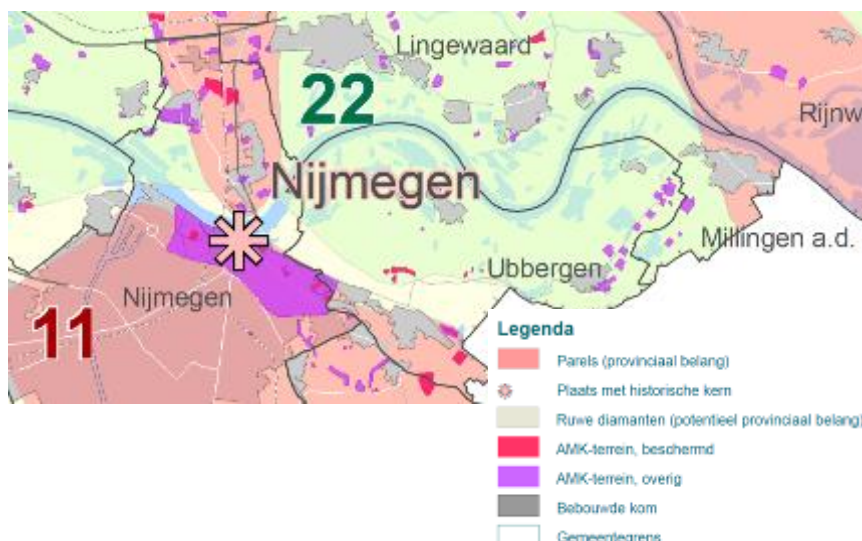
In het interim-kader (Provinciaal Beleidskader Archeologie Interim-kader 2009 – 2012) is voor het aspect archeologie aangegeven wat onder het provinciaal belang verstaan moet worden.

In het interim-kader zijn 18 parels (gebieden van provinciaal belang) en 8 ruwe diamanten (gebieden van potentieel provinciaal belang) onderscheiden.

In de parels is de bescherming van archeologische waarden een provinciaal belang. Hier is het beleid gericht op verantwoord onderzoek, behoud door ontwikkeling en bescherming. Voor die gevallen waar de provinciale belangen ondanks overleg toch worden geschaad, dient de

provincie een zienswijze in en geven ze zonodig een reactieve aanwijzing.

In de ruwe diamanten is sprake van een *potentieel* provinciaal belang. Hier ligt de verantwoordelijkheid voor archeologisch onderzoek bij de gemeenten.



Uitsnede kaart Parels en Ruwe diamanten

Binnen het plangebied zijn geen archeologische parels gelegen. Bijna het gehele plangebied maakt wel onderdeel uit van een ruwe diamant, 'Rivierenland: 22 Limeszone tot aan de Waal'. Deze ruwe diamant beslaat grote delen van het Rivierengebied en heeft betrekking op het achterland van de Romeinse rijksgrens, die dwars door het Rivierengebied op de zuidoever van de Rijn ligt.

De gemeente heeft een eigen gemeentelijk beleid ter bescherming van de archeologische waarden, dat als zodanig in dit bestemmingsplan is doorvertaald.

#### *Ruimtelijke Verordening Gelderland (geconsolideerd)*

Op 15 december 2010 is de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld en deze is op 2 maart 2011 in werking getreden. Op 27 juni 2012 hebben Gedeputeerde Staten de eerste herziening van de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld, waarin de Verordening is aangepast aan de Spoedwet ruimtelijke ordening (Wro). In deze herziening zijn tevens enkele nieuwe regels opgenomen over molenbiotopen en glastuinbouwgebieden. Ook is de nieuwe Structuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties in de eerste herziening vastgelegd. In de zogeheten geconsolideerde versie van de RVG zijn alle wijzigingen uit de eerste herziening in de oorspronkelijke RVG verwerkt.

Met de Ruimtelijke Verordening kan de provincie gemeenten verplichten hun bestemmingsplannen binnen een bepaalde periode aan te passen. De Verordening geeft niet alleen regels over de inhoud van het plan, maar ook over de toelichting of de onderbouwing. Het Bestemmingsplan Buitengebied zal moeten voldoen aan de regels in de Ruimtelijke Verordening.

Relevante regels uit de verordening betreffen de volgende thema's:

- a. Ecologische HoofdStructuur;
- b. Waardevol open gebied/ Nationaal Landschap/ Waardevol landschap
- c. Verstedelijking – VAB-beleid

#### Ad a.) Ecologische HoofdStructuur

In de Verordening zijn regels opgenomen ter bescherming van de waarden in de EHS. Dit betekent dat in de EHS geen bestemmingen zijn toegestaan waardoor kernkwaliteiten van de EHS significant worden aangetast.

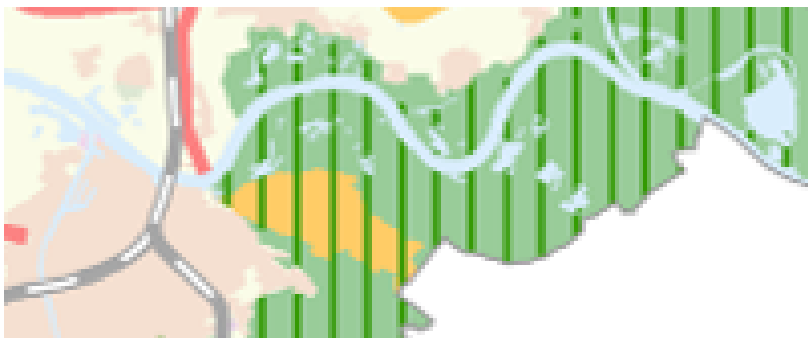
In dit bestemmingsplan zijn voor de gebieden die behoren tot de EHS passende bestemmingen opgenomen. Waar mogelijk is de bestemming natuur opgenomen. Gronden die echter nog in agrarisch gebruik en particulier eigendom zijn hebben een agrarische bestemming gekregen. Wel is een aanduiding opgenomen waaraan een omgevingsvergunningstelsel is gekoppeld teneinde de ecologische waarden te beschermen. Een nadere omschrijving van de natuurwaarden is dit bestemmingsplan is opgenomen in hoofdstuk 6.5.

#### Ad b.) Nationale Landschappen, waardevolle landschappen en waardevolle open gebieden

Het landschapsbeleid van de provincie is vertaald in regels voor de de Nationale Landschappen, de (provinciaal) waardevolle landschappen en de waardevolle open gebieden.

#### Legenda

-  Waardevol open gebied
-  Nationaal landschap
-  Waardevol landschap binnen nationaal landschap



Uitsnede kaart 'Landschap' Verordening Ruimte Provincie Gelderland

- Nationale landschappen: hier mogen uitsluitend bestemmingen worden toestaan die de kernkwaliteiten van het landschap niet aantasten;

- (provinciaal) Waardevolle Landschappen: hier mogen uitsluitend bestemmingen worden toegestaan, voor zover deze de kernkwaliteiten van het gebied, zoals vastgelegd in de streekplanuitwerking "Kernkwaliteiten waardevolle landschappen" behouden of versterken.
- Waardevolle open landschappen: hier mogen geen bestemmingen en ruimtelijke ingrepen worden toegestaan die de openheid of andere kernkwaliteiten aantasten.

In hoofdstuk 6.6 is uitgewerkt hoe deze regels zich verhouden tot voorliggend bestemmingsplan.

#### Ad c.) Verstedelijking – VAB-beleid

De Verordening hanteert conform de vigerende structuurvisie als uitgangspunt dat nieuwe verstedelijking bij voorkeur plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied danwel de woningbouwcontour of de zoekzones woningbouw respectievelijk zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen.

Buiten deze gebieden kan oprichting van nieuwe bebouwing worden toegestaan, indien de nieuwe bebouwing functioneel is gebonden aan het buitengebied (waaronder agrarische bebouwing, nutsvoorzieningen en bebouwing ten behoeve van recreatie en/of natuurbeheer).

In geval van nieuwe bebouwing in het kader van functieverandering is voor de toegestane maatvoering en specifieke voorwaarden in de Verordening aangesloten bij het bepaalde in het door GS als streekplanuitwerking vastgestelde beleidskader "Notitie functieverandering", zoals eerder vastgesteld door de Stadsregio Arnhem Nijmegen.

Deze notitie maakt het binnen alle gebiedstypen mogelijk om bij sloop van alle vrijgekomen bedrijfsgebouwen één of twee woongebouwen te realiseren. Daarnaast wordt onder voorwaarden ook mogelijk gemaakt om één of twee vrijstaande woningen te realiseren in plaats van woongebouwen.

Als van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt moet nadrukkelijk aandacht besteed worden aan een proportionele invulling van de *verevening*. Verevening is een bijdrage die gevraagd wordt aan de initiatiefnemer tot hergebruik of functieverandering ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving.

Het beleid uit de notitie functieveranderingen buitengebied wordt door de gemeente Ubbergen momenteel nader uitgewerkt in een gemeentelijke beleidsnotitie, die voor zover mogelijk in onderhavig bestemmingsplan zal worden doorvertaald.

Oprichting van nieuwe woongebouwen cq. nieuwe woningen wordt in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. In voorkomende gevallen zal hiervoor een afzonderlijke planprocedure gevolgd dienen te worden.

### 2.3. Regionaal beleid

#### *Regionaal plan 2005-2020*

In het regionaal plan heeft het Knooppunt Arnhem – Nijmegen de gemeenschappelijke beleidsambities voor de ontwikkeling van de regio vastgelegd. Het plan kenmerkt zich door een uitvoeringsgericht aanpak: ontwikkelingsplanologie.

In aanvulling op het streekplan 2005 van de provincie zijn in het Regionaal plan 2005-2020 waardevolle gebieden aangewezen. Geen van deze gebieden liggen in de gemeente Ubbergen.

Er zijn geen zoekzones gelegen in de gemeente Ubbergen.



Uitsnede Beleidskaart Regionaal Plan 2005 - 2020

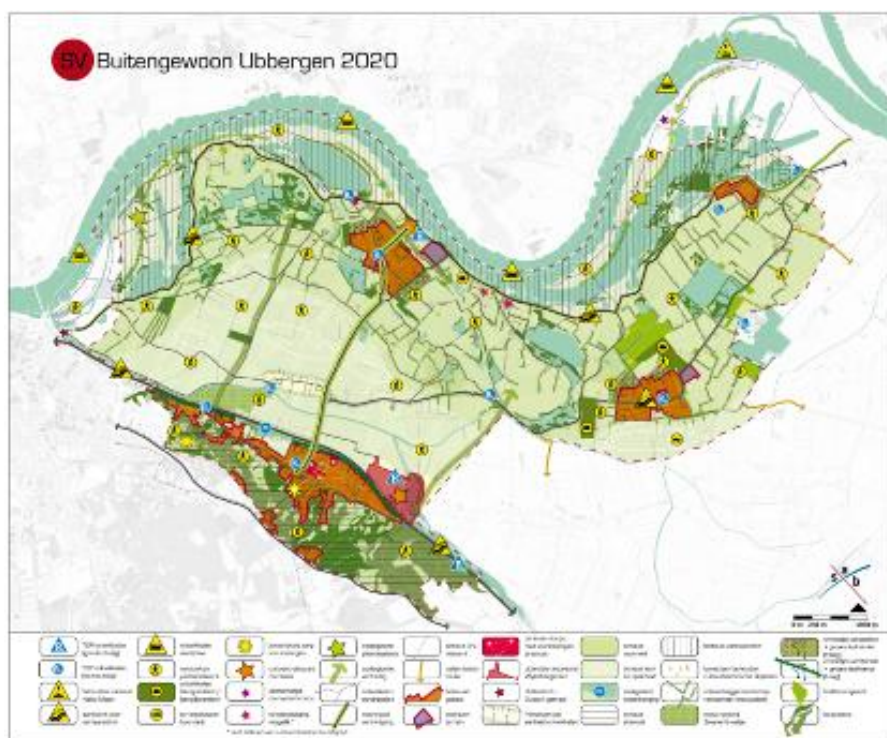
### 2.4. Gemeentelijk beleid

#### *Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen 2020*

Op 6 oktober 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Ubbergen de Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen 2020 vastgesteld.

Met de structuurvisie Buitengewoon Ubbergen geeft de gemeente Ubbergen haar visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het gehele gemeentelijk grondgebied voor de periode tot 2020, met een doorkijk naar 2025. De ambities van de gemeente Ubbergen rondom functies als wonen, welzijn, zorg, mobiliteit, natuur en water, landschap, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit zijn hierin in samenhang gebracht voor zover deze betrekking hebben op de ruimtelijke structuur van de

dorpen, buurtschappen en het buitengebied. De visie biedt hiermee een actueel ruimtelijk kader voor de verschillende beleidsterreinen.



Kaart Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen 2020

### Natuur, cultuurhistorie, recreatie en toerisme

In 2020 wil de gemeente bekend staan als de groene poort van Gelderland. De natuur in de gemeente is van grote betekenis voor de leefbaarheid en de aantrekkelijkheid van de gemeente. Natuur in de uiterwaarden langs de Waal en langs de randen van de gemeente zorgt voor een fraai en afwisselend beeld. Deze natuur maakt onderdeel uit van de Gelderse Poort, een natuurgebied aan het begin van de Rijndelta. Dit gebied ligt zowel in Nederland als in Duitsland en heeft derhalve een internationaal karakter. De vele oude gebouwen en monumenten in de gemeente vertellen het verhaal van de rijke historie die teruggaat tot in de Romeinse tijd.

Men wil op verschillende locaties in de gemeente TOP's tot ontwikkeling brengen. TOP's zijn locaties waar recreanten hun auto kunnen parkeren en kunnen overstappen op andere vormen van vervoer.

In de toekomst kunnen terreinen van de voormalige steenfabrieken omgevormd worden van verlaten industriegebouwen tot unieke concentratiepunten voor recreatie binnen de gemeente. Het omvormen van cultuurhistorische objecten tot attractieve en recreatieve concentratiepunten met mogelijkheden voor verblijfsrecreatie en horeca

trekt bezoekers. Cultuurhistorie verschaft het gebied een geheel eigen identiteit. Naast het omvormen tot concentratiepunten, worden een aantal terreinen van voormalige steenfabrieken omgevormd tot ecologische pleisterplaatsen, in combinatie met extensieve vormen van recreatie. Boven in de oude fabriekscomplexen worden extensieve vormen van verblijfsrecreatie gecreëerd. Deze cultuurhistorische objecten worden onderling met elkaar verbonden via struinpaden als verwijzing naar de voormalige smalsporen van de steenfabricage. Behoud van cultuurhistorie is bepalend voor de identiteit en eigenheid van een gebied.

Buiten het komgebied kunnen verschillende, landschappelijk goed ingepaste, kleine kampeerterreinen aanwezig zijn bij agrarische bedrijven (kamperen bij de boer als ondergeschikte nevenactiviteit).

Rondom alle dorpen worden groene leefruimten gerealiseerd. Deze zones vormen de verbinding tussen de dorpen en het omliggende platteland. De zones worden samen met de dorpsbewoners vormgegeven en vormen een fraaie groene overgang van het dorp naar het buitengebied.

Water en natuur vormen samen een uniek beeld in de uiterwaarden binnen de gemeente Ubbergen. De uiterwaarden bieden in de huidige situatie ruimte aan (dynamische) natuur, ruimte voor waterberging en verschillende vormen van recreatie.

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

De Ooijpolder en de Duffelt (Het Laag) dient zijn eigen diversiteit met de landschapsopbouw van oeverwallen en de open komgebieden te behouden. Op de oeverwallen zal een uniek netwerk van paden en scheerheggen ontstaan en in het komgebied sluiten deze paden aan op de boerenlandpaden door het open gebied. Dit samenhangende padennetwerk voert de wandelaar langs het vele natuurschoon en cultuurhistorische objecten.

Bovenstaande visie heeft de basis gevormd voor onderhavig bestemmingsplan. Waar mogelijk zijn kleinschalige ontwikkelingsmogelijkheden in het bestemmingsplan gefaciliteerd. Grotere ontwikkelingen dienen via een aparte procedure te worden gerealiseerd.

#### *Beleidsnotitie Functieverandering buitengebied*

De gemeente Ubbergen wenst een eigen invulling te geven aan het regionale beleid ten aanzien van functieveranderingen. Hiertoe wordt een gemeentelijke beleidsnotitie "Functieverandering buitengebied"



opgesteld. In de nota wordt ondermeer aangegeven in welke gebieden al dan niet functiewijzigingen zijn toegestaan.

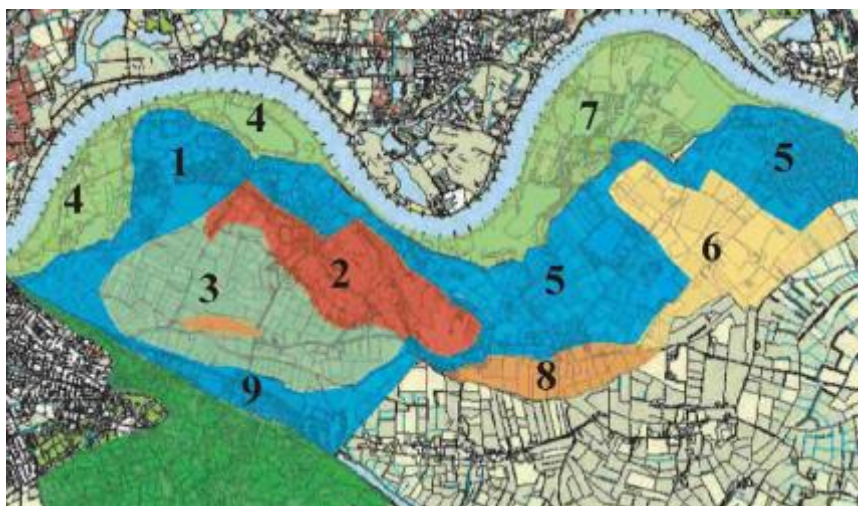
Na vaststelling zullen de mogelijkheden voor functieverandering in het bestemmingsplan op het nieuwe beleid worden afgestemd.

### *Regionaal Landschapontwikkelingsplan (LOP)*

De gemeenten Groesbeek, Millingen aan de Rijn en Ubbergen hebben gezamenlijk een Landschapontwikkelingsplan opgesteld.

Het landschap van de gemeente Ubbergen bestaat uit vier zones met eigen uiterlijk, een eigen grondgebruik en eigen drijvende krachten. Het plangebied is onder te verdelen in de volgende negen deelgebieden:

- a. Ooijse Zoom (1);
- b. Het oude rivierdijklandschap (2);
- c. De kom (3);
- d. Uiterwaarden (4);
- e. Duffeltse Zoom (5);
- f. 't Zeeland (6);
- g. Uiterwaarden met recreatief medegebruik (7);
- h. De zuidrand van Leuth (8)
- i. De Nijmeegse en Beekse Meent (9).



Uitsnede kaart landschapstypen Regionaal landschapontwikkelingsplan

Het LOP beschrijft voor deze deelgebieden het beleid:

a. Ooijse Zoom; (1)

Voortbouwend op het huidige gebruik en aansluitend bij de sturende krachten kan in deze zone vernieuwing plaatsvinden, waarbij de ooijzingels houvast geven.

In het noorden bij de Erlecomsedam moet een stevige groenstructuur ontwikkeld worden voor de bedrijvigheid, zandwinning en de woonfunctie.

Dit in contrast met de grootschalige openheid van de rivier. Het gebied is meer besloten door geometrische en lijnvormige elementen loodrecht op de dijk. Hier kunnen de ecologische verbinding tussen Groenlanden en Ooijse Graaf worden verbonden. In het westen wordt aangesloten bij de aldaar te ontwikkelen ecologische verbindingszone (inclusief kwelzone) tussen de Groenlanden en de Reffer. In combinatie daarmee wordt de toegankelijkheid verbeterd voor voetgangers en fietsers vanuit Nijmegen en Ubbergen. Dit biedt ook mogelijkheden om de visuele relatie tussen de Ooijpolder en de Ubbergseweg, die nu over forse delen is dichtgeplant, te verbeteren.

*b.* Het oude rivierdijklandschap; (2)

In de oude rivierdijkzone is het beleid gericht op het versterken van het historische karakter met ooiyhagen en knotstoelen. Daarbij wordt ingezet op behoud en versterking van de kleinschaligheid en afwisseling door de historische opbouw langs de kronkelende dijk met de dijkwoningen en hun erven, de wielen, en afritten, maar ook de ingepolderde uiterwaard met de Ooijse Graaf en de oeverwal met de gehuchten Wercheren en de Plak, het oude dorp Ooij met de restanten van het kasteel, de hoven op terp en kronkelende wegen en onverharde insteekweggetjes.

De toegankelijkheid van dit deel van het landschap is goed, maar de aansluiting naar de Ooij kan verbeterd worden als de insteekweggetjes aansluiten op de nieuwe paden (wandeldijkjes) in de kom.

*c.* De kom; (3)

De kom van de Ooij wordt gekenmerkt door weidsheid, wandeldijkjes, weide en water. In dit gebied wordt ingezet op het behoud van het grootschalig, open karakter. Opgaande elementen liggen als eilanden in de open ruimte en laagblijvende lijnvormige elementen, zoals ruigtestroken en slootrandvegetaties langs zij- en achterkanten van percelen, zijn mogelijk.

De toegankelijkheid, ook vanuit Ubbergen en Beek, wordt verbeterd langs de achterkanten van de percelen. Door de weggetjes over nieuwe dijkjes te laten lopen kan de identiteit van de open kom versterkt worden. Langs het Meertje kan door ontgrondingen waterberging mogelijk worden op natte hooilanden die daar traditioneel voorkwamen. In de Polder van Beek zijn en worden de traditionele natte graslanden met kwelinvloed weer hersteld in het kader van WaterWerkt!.

Wandeldijkjes moeten de terreinen doorkruisen op het huidige maaiveldsniveau. Op plaatsen met rust kunnen kritische weidevogels weer terugkeren.

Vooral in dit open gebied dient de donkerheid (afwezigheid van kunstmatige verlichting) zoveel mogelijk gerespecteerd te worden.

*d.* Uiterwaarden (4)

In de uiterwaarden is het beleid gericht op natuurlijke ontwikkeling én culturele koppeling. Er wordt ingezet op de verdere ontwikkeling van

zelfreguleringsnatuur in de uiterwaarden met nevengeulen en jaarrondbegrazing. Hierbij wordt aansluiting gezocht met en verbanden gelegd tussen de mensen van de nieuwe dynamiek en de oude. Er wordt gestreefd naar betere afstemming tussen binnendijkse en buitendijkse activiteiten:

- Koppel recreatieve routes binnen- en buitendijks;
- Ontwikkelen oude en nieuwe cultuurhistorische verbanden: steenfabricage, IJssellinie, rivierbeheer, horeca en riviertransport (veerhuis), natuurbeheer met boerenvee etc.;
- Zorg voor een niet te dichte structuur, zodat doorkijkjes op de rivier op veel plaatsen mogelijk zijn.

e. Duffeltse zoom; (5)

In de vernieuwingszone achter de Duffeldijk geven de ooijzingen en zoomgaarden houvast en allure. In deze zone is de afgelopen jaren al veel veranderd. Dorpen zijn uitgebreid, met woonwijken maar ook met bedrijventerrein, zandafgravingen zijn verricht en aan de andere kant van de dijk is een groot spraakmakend en publiekstrekend natuurontwikkelingsproject in uitvoering.

Het ligt in de lijn van de verwachtingen dat de veranderingsprocessen in deze zone door zullen zetten. De recreatieve ontwikkeling rond de zandafgravingen en in de Millingerwaard zal verder gaan. Agrarische bedrijven langs de dijk kunnen hiervan meeprofiteren door hun bedrijf te verbreden.

Er zijn plannen voor twee nieuwe landgoederen. Om dit niet te laten leiden tot het ontstaan van een rommelzone wordt voorgesteld om juist in deze zone een stevige groenstructuur te stimuleren .

Dit biedt ook de mogelijkheid om de ommetjes vanuit de dorpen die nu heel moeilijk te maken zijn te koppelen aan die groenstructuur

f. 't Zeeland; (6)

In het productielandschap van 't Zeeland is het beleid gericht op een fijne dooradering van de productielandschappen met doorn-en rooszingen.

Dit gebied zal zich ook in de toekomst als een agrarisch productielandschap handhaven. De historische structuur van grote vierkante bedrijfskavels zal daardoor herkenbaar blijven. Daarin liggen de pollen en kaathuizen als eilanden in de openheid. Deze agrarische bedrijven zijn ook de beste garantie voor het behoud van de karakteristieke geometrische verkaveling en openheid.

Een natuurlijker ontwikkeling van de weteningen en het stimuleren van hagen, dijkjes en akkerranden langs de buitenranden van de kavels kan ingepast worden in de bedrijfsvoering en biedt de mogelijkheid om de ommetjes uit de dorpen vorm te geven, net als een nieuwe route voor het Pieterpad en oost-westpaden (haaks op de bestaande wegen) voor het langzaam verkeer. Ook zullen dergelijke landschapselementen een ecologische structuurverbetering opleveren die voor veel vogels, kleine zoogdieren en insecten een aangenaam leefmilieu op zullen leveren.

De karakteristieke donkerheid (weinig openbare verlichting) van dit landschap dient zo veel mogelijk gerespecteerd te worden.

*g.* Uiterwaarden met recreatief medegebruik; (7)

In de uiterwaarden is het beleid gericht op natuurlijke ontwikkeling én culturele koppeling. Er wordt ingezet op de verdere ontwikkeling van zelfreguleringsnatuur in de uiterwaarden met nevengeulen en extensieve veehouderij. Er wordt aansluiting gezocht bij de verbanden tussen de mensen van de nieuwe dynamiek en de oude.

Er wordt gestreefd naar een betere afstemming tussen activiteiten binnendijs en buitendijs.

- Koppel recreatieve activiteiten binnendijs en buitendijs;
- Ontwikkelen oude en nieuwe cultuurhistorische verbanden: steenfabricage, rivierbeheer, horeca en riviertransport, natuurbeheer met boerenvee etc.;
- Niet te dichte structuur, zodat doorkijkjes op de rivier op veel plaatsen mogelijk zijn;
- Cultuurhistorische waarden in de uiterwaarden met de koesteren, bijvoorbeeld in de vorm van het zichtbaar maken van de rivierhistorie (jaagpad) in Millingen.

*h.* De zuidrand van Leuth; (8)

In dit gebied ligt een smalle uitloper van de kom van het Circul van Ooij naar het komgebied van de (Duitse) Düffel. Deze dient niet verdicht te worden. Hoewel het gebied kleinschalig is, dienen vooral de zichtlijnen naar Zifflich en de stuwwal open te blijven.

Ook hier dient de (openbare) verlichting beperkt te blijven.

*i.* De Nijmeegse en Beekse meent; (9)

Met name de onderrand van de stuwwal tussen Nijmegen en Wyler is vanouds een zeer gradiëntrijk gebied en mede daarom een populaire vestigingsplek. Het is een gebied waar bij uitstek de landschappen gekoppeld moeten worden. Dat kan met beken en bruggetjes. Een probleem voor die koppeling vormt de "Boulevard of broken dreams" zoals de N325 al bij de aanleg werd genoemd. Hij verbreekt de verbanden tussen de stuwwal en de polder, zowel ecologisch als voor de recreant. Er zijn al een aantal dassen- en amfibieëntunnels aangelegd, maar voor recreanten zullen (dure) voorzieningen nodig zijn.

De Nijmeegse en de Beekse Meent combineren verschillende functies: recreatie, maar ook wateropvang en natuurontwikkeling met onder andere natte hooilanden. De Nijmeegse Meent kan ontwikkeld worden tussen het Hollandsch-Duitsch-gemaal en het Meertje/Koude Dijk. De zone tussen het Meertje en Beek kan ontwikkeld worden als de Beekse Meent.

### *Notitie wonen en zorg*

Op 15 maart 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Ubbergen de Notitie wonen en zorg vastgesteld. Het concrete doel van de notitie is het scheppen van een beleids- c.q. toetsingskader waaraan kan worden getoetst of in een voorkomend geval sprake is van een zorgbehoefte én of ten gevolge daarvan op een bepaald perceel extra bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden kunnen worden toegestaan.

Middels de notitie worden de volgende zaken, via een omgevingsvergunning, onder voorwaarden mogelijk worden gemaakt:

- de plaatsing van een mobiele zorgwoning;
- de plaatsing van een flexibele zorgkamer;
- het verlenen van zorg in een hoofdgebouwwitbreiding of bestaand dan wel te realiseren aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
- het verlenen van zorg in een bestaand dan wel te realiseren vrijstaand bijbehorend bouwwerk.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aangesloten bij bovengenoemde beleidsuitgangspunten.

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

In opdracht van de gemeente Ubbergen heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in 2010 een actualisatie doorgevoerd van de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ubbergen uit 2004. Door de kaartschaal 1:10.000 is het verantwoord om op perceelsniveau (100-1.000 m<sup>2</sup>) uitspraken te doen over eventueel aanwezige bekende archeologische waarden en/of de archeologische verwachting en de daaruit volgende verplichtingen of adviezen.

Daarnaast is een cultuurhistorische waardenkaart samengesteld waarop (cultuur)landschappelijke en bouwhistorische waarden zijn opgenomen. Deze inventarisatiekaart kan als cultuurhistorische onderlegger voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen worden gebruikt, maar kan ook dienen als basisdocument voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen. Het primaire doel van de cultuurhistorische waardenkaart is om inzichtelijk te maken welk erfgoed in de gemeente Ubbergen te vinden is.

### 3. GEBIEDSKARAKTERISTIEK

*De ruimtelijke hoofdstructuur van het buitengebied van Ubbergen is het resultaat van de voordurende wisselwerking tussen het natuurlijke milieu en de talloze menselijke ingrepen. In eerste instantie is de abiotische factor (geomorfologie, bodem en water) bepalend geweest, daarna heeft de mens steeds sterker zijn stempel op het landschap gedrukt. In dit hoofdstuk wordt de in de loop der jaren ontstane ruimtelijke karakteristiek (de duurzame onderlegger) en het huidig gebruik van het landschap beschreven.*

#### 3.1. De duurzame onderlegger

##### *Bodem / geomorfologie*

In het plangebied is aan de bodem de opbouw van het rivierengebied herkenbaar, bestaande uit uiterwaarden, oeverwallen en lager gelegen komgronden. Als een rivier buiten zijn oever trad werd naast de bedding een afzetting van lichte klei en zavel gevormd (de oeverwal) en werden verderop, waar de stroomsnelheid lager was, de kleideeltjes afgezet (de kom). Op de bodemkaart zijn de komgebieden herkenbaar als zware klei, de oeverwallen als zavel en de overgang tussen beide als zware zavel / lichte klei. Klei is meer klinkgevoelig, waardoor de oeverwallen hoger liggen dan de landinwaarts gelegen kommen.

##### *Hydrologie*

De komgronden kennen een Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) van 40- 80 cm onder maaiveld. Hier kan beperkt kwel voorkomen. De oeverwalgronden hebben een lagere grondwaterstand, 80-120 cm onder maaiveld. Op de oeverwallen vindt juist infiltratie van regenwater plaats.

In het plangebied zijn verschillende weteringen gesitueerd. De belangrijkste wetering is Het Meer. Deze verbindt het Wylmeer met de Waal en zorgt voor de afvoer van water vanuit het Bekken van Groesbeek, de Ooijpolder, de Duffelt en de Nijmeegse stuwwal naar de Waal. Het Wylmeer mondt uit in Het Meer en stroomt vervolgens richting het Hollands – Duits gemaal. Het Hollands – Duits gemaal bemaalt het gebied.



Uitsnede kaart GHG, bodematlas Gelderland

### *Aardkundige waarden*

Gebieden met aardkundige waarden zijn gebieden, waar de bodem, ondergrond en reliëf zulke kenmerkende of bijzondere kwaliteiten van regionaal belang bevatten, dat de provincie er extra aandacht voor vraagt. Deze kwaliteiten hangen samen met de cultuurhistorische en landschapsvisuele verschijnselen.



Uitsnede kaart aardkundige waarden, bodematlas Gelderland

In het plangebied komen in een drietal gebieden aardkundige kwaliteiten voor, zie ook bovenstaande kaart.

Het betreft in het oosten een gebied van regionaal belang, te weten de vroegere ontkleijing in de Millingerwaard. De Millingerwaard is als complex van kleinschalige ontkleijingen waardevol. De gronden behoren tot de poldervaaggronden.

Het betreft in het midden de Meander van Erlecom (Ooijse Graaf), welke een provinciaal belang heeft. Het gebied bestaat uit een oude Meander van de Waal, welke is afgesneden van de rivier.

Het betreft in het zuidwesten de rivierduin bij Persingen. Deze rivierduin is van nationaal belang en bestaat uit een rivierduincomplex opgewaaid uit afgezet rivierzand. Het complex is weliswaar bebouwd, maar duidelijk zichtbaar in het landschap, aangezien de verhoging is gelegen tussen de

markante stuwwal en het open rivierenlandschap. De locatie was tevens een oude bewoningsplaats.

### *Landschap*

De oerrivieren, de gletsjers en toen opnieuw de rivieren vormden de basis voor het landschap in het Rijk van Nijmegen. Door de rivier en de gletsjers is de vorming van het huidige landschap begonnen. De rivierafzettingen vormden het landschap toen de rivier nog een vrije loop kende. Door de vele afzettingen van de destijds nog meanderende rivieren ontstonden de hoger gelegen stroomruggen en de lagere komgebieden. Hieronder worden de verschillende onderdelen per landschapstype beschreven.

### Rivierduin

In vroegere tijden hadden weersomstandigheden grote invloed op de vorming van het landschap. In koude tijden, waarin vegetatie moeilijk tot wasdom kon komen, verstoof het zand in de rivierbeddingen gemakkelijk. Door die verstuiwingen ontstonden de zogenaamde rivierduinen, meestal in oost-westrichting. De rug van Persingen is daar een voorbeeld van, maar ook bij het Wylerbergmeer ligt zo'n rug. Deze rug loopt door richting Zylflich (D). Het karakteristieke buurtschap Persingen ligt vanwege de rivierduin verhoogd midden in het open komgebied. Door die hogere ligging en de kleine concentratie aan bebouwing vormt het geheel een groot contrast met het open komgebied. Het opvallende en kleine kerkje, werkt als oriëntatiepunt en als blikvanger in de open kom.

### Oeverwallenlandschap

Door vele overstromingen van de rivier zijn de oeverwallen ontstaan. De sedert eeuwenlang bewoonde oeverwallen onderscheiden zich door een kleinschalige en veelvormige opbouw.

De dorpen en buurtschappen, waar woningen van oorsprong in een lint langs de weg liggen, vormen een mozaïek met landbouwgronden. Op deze rijkere gronden bestaat de teelt veelal uit fruit, maar daarnaast is hier op uitgebreide schaal klei gewonnen voor de baksteenindustrie. De rijke geschiedenis is afleesbaar aan enkele landhuizen en (restanten van) kastelen.

Op de oeverwal staan struweelhagen in greppels op de kavelgrenzen in een kleinschalig patroon, met concentraties van hagen bij de Groenlanden, ten zuiden van Ooij en rond de Thornse Hof en molen. De Thorense molen was een koker-korenmolen en is tijdens de Tweede Wereldoorlog geheel verwoest. Op de hogere delen zijn nog restanten van oude meidoornscheerhagen terug te vinden.

Op drie plaatsen duiden doorbraken in de oeverwallen op vroege bewoning. Deze doorbraken bevinden zich in Wercheren, de Bredestraat in Leuth en de Botsestraat bij Kekerdome.



### Kommenlandschap

Het open komgebied in de gemeente Ubbergen is relatief klein, maar heel karakteristiek voor het rivierengebied. Het komgebied is grotendeels open agrarisch landschap tussen de beboste flanken van de stuwwal en de uiterwaarden en oeverwal langs de Waal. Het komgebied wordt grotendeels gevormd door het Circul van Ooij. Na verbeterde ontwateringstechnieken werden de komgebieden in gebruik genomen. De gronden werden dus later ontgonnen, dit vanwege de lage en dus natte ligging. De kommen zijn open door de relatieve afwezigheid van bebouwing en het gebruik als grasland. De openheid zorgt voor een contrast met het verdichte landschap van de oeverwal aan de noordoostzijde en de stuwwal aan de zuidzijde. Met de openheid hangt grootschaligheid samen. In het komgebied is in vergelijking tot de oeverwallen sprake van een grootschalig landschap door lange doorgaande lijnen van watergangen en wegen zoals respectievelijk 't Meertje en Persingensestraat en de Thornsestraat. Het relatief grootschalige karakter wordt ook bepaald door een verkaveling met grote regelmatig gevormde percelen. In het komgebied hebben de greppels een ruige begroeiing afgewisseld met opgaand groen. Dit opgaande groen kan de openheid aantasten. Dus zowel de openheid als de grootschaligheid bepalen het karakter van de komgebieden. Het onderscheid tussen de oeverwal en het komgebied is echter niet overal helder meer.

Door het komgebied zijn bij de recent uitgevoerde Herinrichting Ooijpolder twee lange noord-zuid gerichte natuurstroken aangelegd met grasland, ruigte en struweel. Ze dragen bij aan de ecologische verbinding tussen stuwwal en uiterwaarden. De natuurstrook langs de Kouwedijk verbindt het brongebied bij Ubbergen met de Groenlanden. De natuurstrook aan de Querdamm ligt tussen Wylmermeer en Ooijse Graaf.

### Uiterwaardenlandschap

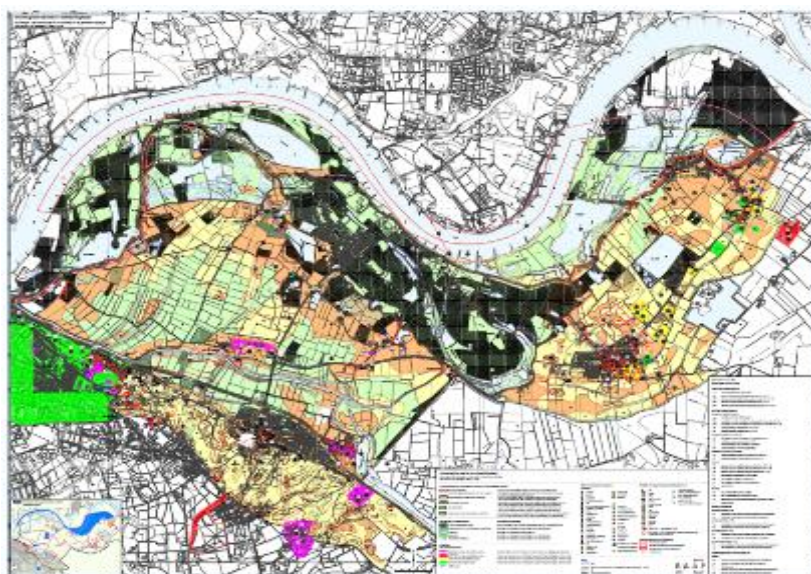
De uiterwaarden hebben een natuurlijk en robuust karakter en weerspiegelen de kracht van het water. Alleen de uiterwaarden staan in direct contact met de rivier de Waal. Oude rivierlopen (strangen), vroegere stroomgeulen en klei- en zandwinputten geven het gebied een grillig reliëf.

De uiterwaarden zijn grotendeels ingericht voor natte natuur. Open water wordt hier afgewisseld met rietmoeras, wilgenbos, oibossen en graslanden. In de uiterwaarden staat weinig bebouwing en tussen het vele groen staat soms nog een hoge schoorsteen van de baksteenfabrieken als blikvanger. Deze liggen op hoogwatervrije terreinen, en duiden op het verleden van de baksteenfabricage. De natuurgebieden in de uiterwaarden worden (deels) begraasd door kuddes paarden en runderen. Mede hierdoor wordt deze fraaie en robuuste natuur onderhouden.

### *Archeologie*

In de bodem kunnen sporen aanwezig zijn van historische en prehistorische vormen van bewoning en gebruik. Deze sporen vormen het bodemarchief. Het is gewenst om archeologische vondsten zo veel mogelijk in situ te bewaren.

Door RAAP is voor de gemeente Ubbergen onderzocht welke archeologische waarden in de gemeente verwacht worden. Hierbij is Ubbergen ingedeeld in gebieden met een zeer hoge, een hoge, een middelmatige en een lage verwachtingswaarde. Daarnaast zijn er locaties opgenomen, waar reeds archeologische vondsten zijn gedaan.



Kaartbeeld archeologische verwachtingswaarden gemeente Ubbergen

### *Cultuurhistorie*

De gemeente Ubbergen is rijk aan monumentale en karakteristieke panden en objecten die een beeld geven van de bewoningsgeschiedenis en als zodanig onderdeel zijn van het cultuurhistorisch erfgoed. Een aantal van deze panden heeft de status van monument krachtens de Monumentenwet 1988 en geniet op grond daarvan bescherming op rijksniveau. Een ander deel heeft de status van monument op grond van de gemeentelijke Erfgoedverordening Ubbergen 2010.

De monumenten in het buitengebied van de gemeente Ubbergen kunnen worden onderverdeeld in een aantal categorieën, te weten kerken, adellijke huizen, boerderijen, woonhuizen en industrieel erfgoed.

#### Kerken

Opvallend is de ligging van de kerken te Persingen, Ooij en ook te Kekerdom buiten de huidige woonkernen. De reden voor deze aparte ligging heeft alles te maken met de waterstaatkundige geschiedenis.

#### Adellijke huizen

Hoewel er geen kastelen meer in het gebied staan zijn er nog zichtbare resten over. Van het kasteel te Ooij is de voorburch gedeeltelijk bewaard (rijksmonument), op de plaats van de vroegere voorburch van het Huis de Spaldrup aan de Botsestraat te Kekerdom (archeologisch hoge waardering) is in de 19<sup>de</sup> eeuw een boerderij gebouwd. Van het kasteel te Persingen en de burcht Mergelpe op de Duivelsberg zijn duidelijke zichtbare archeologische resten (rijksmonumenten) bewaard.

#### Boerderijen

Karakteristiek in het hele buitengebied zijn de tamelijk grote boerderijen op pollen, in het westelijk gedeelte merendeels witgekalkt en voorzien van grote rieten kappen.

Alle voor 1860 gesticht boerderijen, met het voor de streek gangbare T- en krukhuis (soms ook hallehuis), liggen op kunstmatig opgehoogde heuvels of pollen. Deze behoren tot het Saksische boerderijtype.

In Leuth en Kekerdom komt het karakteristieke Duffelttype voor, waarbij woonhuis en bedrijfsgebouwen U-vormig zijn gegroepeerd (opgetrokken uit baksteen en grote, met pannen gedekte daken).

#### Woonhuizen

In het plangebied zijn nauwelijks grote villa's aanwezig. Deze stonden vooral op de heuvelrug, die door de fraaie vergezichten zeer in trek is geweest voor villabouw. De grootste (land)huizen dateren uit de tweede helft van de 19<sup>de</sup> en vroege 20<sup>ste</sup> eeuw.

Dicht bij de steenfabrieken werden door de fabrikanten in de 19<sup>de</sup> eeuw kleine complexen arbeiderswoningen gebouwd. Het oudste voorbeeld is de dubbele rij rug aan rug woningen in het gehucht Tien Geboden, dwars op de bandijk. Aan de bandijk richting Groenlanden staan verschillende dijkwoningen die opvallen vanwege hun karakteristieke ligging. Het huiskamercafé Oortjeshikken aan de Erlecomsedam is al sinds de 19<sup>de</sup> eeuw een herberg, dicht bij de sluis van de Ooijsche Graaf.

#### Industrieel erfgoed

Aan de steenfabricage herinneren behalve een 19<sup>de</sup>-eeuwse veldoven (ruïne) en ringoven (vloermuizenhotel) aan de Ooijsche bandijk nog diverse steenfabriekcomplexen (met of zonder schoorsteen).

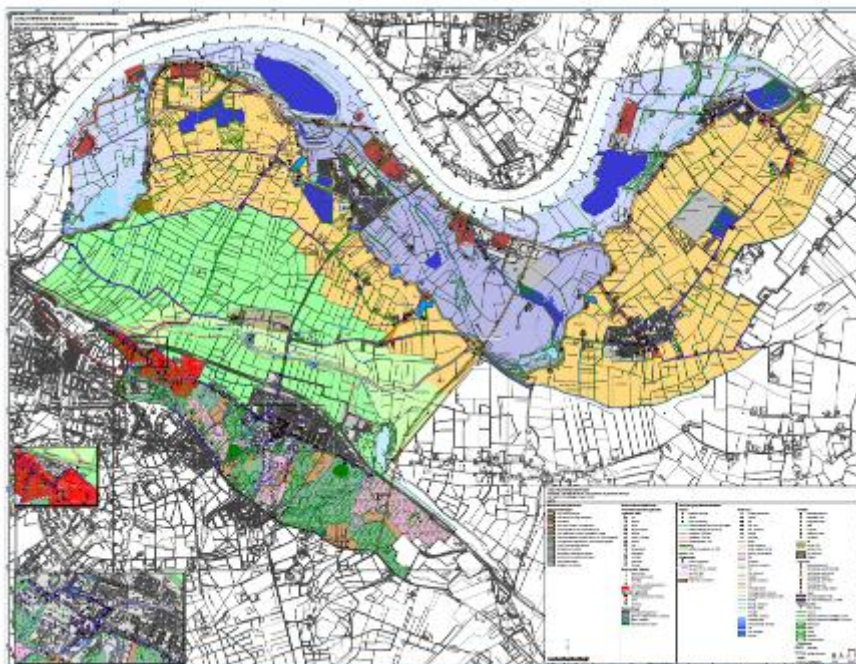
Bij de Spruitenkamp is een bruggat bewaard, een afsluitbare doorgang door de slapende dijk ten behoeve van de smalspoorverbinding tussen de Erlecomsepolder en de Groenlanden.

Aan het stoomzuiveltijdperk herinneren voormalige stoomzuivelfabriekjes te Leuth en Kekerdom.

Twee torenvormig opgetrokken transformatorhuisjes in het poldergebied zijn duidelijk gebouwd na de overstroming van 1926. In Kekerdom staat de enige korenmolen uit het gebied, een ronde stenen beltmolen. De Thornse molen werd na te zijn verwoest in de oorlog niet meer herbouwd. Aanvullend op de monumenten is in het buitengebied een aantal gebieden aanwezig met een bijzondere waarde als gevolg van de

aanwezigheid van cultuurhistorisch waardevolle elementen in een bijzondere ruimtelijke samenhang met het landschap. Het gaat hierbij om Tien Geboden, het oude dorp Ooij, de Plak, Persingen, Wercheren, het Defensie-eiland, de Weverstraat Kekerdom en de kerk van Kekerdom e.o.

Door RAAP is voor de gemeente Ubbergen onderzocht welke cultuurhistorische waarden er aanwezig zijn (Raap-rapport 2140). Deze waarden zijn op onderstaande kaart weergegeven.



Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Ubbergen

### *Ecologie*

De uiterwaarden vormen samen met de binnendijs gelegen Groenlanden en de Ooijse Graaf de belangrijkste natuurgebieden binnen het plangebied. Belangrijk is de aanwezigheid van open water, moerassen en graslanden. Deze gebieden zijn ondermeer van belang als leefgebied voor bijzondere riet- en moerasvogels (zoals dodaars, roerdomp, woudaapje, porseleinhoen, zwarte stern, blauwborst en grote karekiet). Daarnaast heeft het gebied een slaap- en foerageerfunctie voor velen ganzen, zwanen en eenden. Andere belangrijke natuurwaarden en beschermde soorten betreffen onder andere de Bever, Kamsalamander, Sleedoornpage en diverse soorten libellen.

De Groenlanden wordt gekenmerkt door diepere en ondiepere voormalige zand- en kleiwinningsplassen. Het gebied bestaat uit moeras, nat schraalland en oibos.

De Ooijse Graaf betreft een oude Waalstrang. Het gebied bestaat uit de verlande rivierbedding en aangrenzende kleiputten. Peilverlaging heeft geleid tot een sterke verdroging en verruiging van het gebied. Door verdergaande successie bestaat het gebied nu voor een groot deel uit bos, struweel en verruigd riet. Het beheer is gericht op het in stand houden van de grote rietvelden, aangezien er bijzondere riet- en moerasvogels (zoals roerdomp, grote karekiet, bruine kiekendief en zwarte stern) broeden, waarvan de aantallen de laatste jaren echter sterk teruglopen.

Ook in het overige binnendijkse agrarische gebied komen natuurwaarden voor. Er wordt gestreefd naar een robuuste ecologische verbinding tussen de uiterwaarden en de stuwwal. Een gedeelte hiervan wordt en is reeds gerealiseerd (onder meer langs de Kouwedijk en de Querdamm).

Door de relatief rustige omstandigheden biedt het open komgebied een goede voortplantings-, fourageer- en schuilgelegenheid aan tal van dieren. De aanwezigheid van kwel in het agrarisch gebied (geïnfiltreerd in de stuwwal) is ecologisch van grote waarde. In de Polder van Beek en in het zuidelijk deel van het Circul en de Erlecomse polder komen kwelgebonden vegetaties voor.

Daarnaast zijn verspreid door het binnendijkse landschap nog diverse natuurlijke elementen aanwezig, bijvoorbeeld wielen, poelen, dijkes, heggen en hagen en houtsingels op de oeverwal en sloten met riet en struweel in het komgebied. In het kader van groenblauwe diensten wordt er na gestreefd het aantal landschapselementen in het gebied verder te vergroten, waarmee een groenblauw netwerk in het gebied ontstaat.

### **3.2. Sociaal-economisch landgebruik**

#### *Landbouw*

Met name vanaf de jaren zestig van de vorige eeuw zijn de dorpen uitgebreid en is de infrastructuur daarop aangepast en verbeterd. Het agrarische buitengebied heeft daarvoor moeten inleveren. De nog overgebleven oudere boerderijen liggen vaak op opgehoogde woonplaatsen (pollen). Deze zijn in het gebied nog wel veel terug te vinden. Die oude hoger gelegen boerderijen vormen de identiteitdragers van het agrarisch gebied. Agrariërs zijn een van de belangrijkste gebruikers van het landschap en bepalen voor een groot deel de identiteit van dit landschap. De agrarische bedrijven bevinden zich met name op de oeverwal en aan de rand van het komgebied. Verspreid over het gebied komen in de gemeente nu nog circa 50 agrarische bedrijven voor, waarvan 31 veehouderijbedrijven. Het bedrijfstype rundveehouderij komt in het plangebied het meeste voor. Het aantal intensieve veehouderijen is

klein (5, waarvan er 3 vallen onder de stoppersregeling (op basis van het Ammoniak Actieplan conform Besluit Huisvesting)). Daarnaast zijn er nog enkele gemengde bedrijven en paardenbedrijven. Van het totaal aantal veehouderijen is de verwachting dat in de planperiode ongeveer de helft zal stoppen. Tot op heden zijn er relatief weinig bedrijven die hun agrarische bedrijfsvoering verbreden, bijvoorbeeld door verkoop van streekproducten of door recreatie.

### *Recreatie*

Recreatie en toerisme in Ubbergen is vooral gericht op beleving van natuur en landschap. De recreant komt om te genieten van de weidsheid, de rust en natuur en landschap. Het accent ligt daarbij op de (dynamische) uiterwaarden en voor een deel op de oeverwallen. Daar bevinden zich recreatief aantrekkelijke natuurgebieden die een onderdeel uitmaken van de Gelderse Poort zoals; De Groenlanden/Oude Waal, Ooijse Graaf, Kekerdomse Waard en Millingerwaard.

In het zuiden van de gemeente liggen aantrekkelijke natuurgebieden zoals; Heerlijkheid Beek en de Duivelsberg. Bij de Duivelsberg ligt ook het verdedigingswerk Mergelpe. Het verdedigingswerk bestaat uit twee mottes (kasteelbergen) die zijn gerestaureerd door Staatsbosbeheer.

De dijken (met kolken) vormen ook een bijzonder attractie met vergezichten over de uitwaarden en rivier en aan de andere kant het landschap van de oeverwal, kom en stuwwal.

Geleidelijk is de recreatie, gericht op beleving van natuur en landschap, van steeds grotere betekenis geworden voor zowel de lokale bevolking als voor toeristen van buitenaf. Een aantal natuurgebieden (Oude Waal, Bisonbaai en de Kekerdomse Waard) worden door veel dagrecreanten bezocht. Op sommige dagen leidt dat tot grote drukte op de dijk en tot parkeerdrukke in de omgeving. Ook het dagrecreatiegebied Wylerbergermeer trekt op mooie dagen veel bezoekers. Het recreatie- en natuurgebied Kekerdomse Waard behoort tot het natuurontwikkelingsproject Kekerdomse- en Millingerwaard als onderdeel van de Gelderse Poort. Dit natuurgebied is vrij toegankelijk voor wandelaar en fietsers.

Dagrecreatie in de gemeente vindt vooral plaats in de vorm van wandelen, fietsen, paardrijden, tochten in koetsen en watergebonden recreatie zoals vissen, zwemmen en boottochten. In het gebied zijn zowel voor fietsers als voor wandelaars recreatieve routes uitgezet. Daarnaast zijn er ook nog mountainbike- en skeelerroutes in het gebied.

In de gemeente is een relatief klein aantal verblijfsaccommodaties, in relatie tot de hoeveelheid recreanten. Deze accommodaties variëren van

hotels en pensions tot kamperen bij de boer. In Ubbergen zijn enkele hotels, gastenverblijven, appartementenverhuur, campings (en Bed&Breakfast), pension en groepsaccommodaties gesitueerd. In het buitengebied is één verblijfrecreatief bedrijf gevestigd, te weten een camping met maximaal 15 standplaatsen. In het gebied zijn relatief weinig recreatieve voorzieningen die gekoppeld zijn aan het agrarische bedrijfsleven. Het extensief recreatief gebruik van het buitengebied en de aandacht voor streekeigen thematiek en producten, zoals de baksteenindustrie in de Ooijpolder als industrieel erfgoed, nemen toe.

#### *Overige niet-agrarische bedrijvigheid*

Het plangebied huisvest ook een aantal niet-agrarische bedrijven. Sommige bedrijven zijn verwant aan de agrarische sector of gebonden aan het buitengebied waaronder bijvoorbeeld loonwerk- of veehandelbedrijven. Andere bedrijven hebben geen functionele relatie met het buitengebied zoals garage- of transportbedrijf. De meeste niet-agrarische bedrijven in het buitengebied zijn ontstaan vanuit een agrarisch bedrijf of als aanverwante activiteit of vormen een nevenactiviteit bij een bestaand agrarisch bedrijf omdat alleen agrarische activiteiten niet meer rendabel waren.

#### *Wonen*

De oeverwallen en de dijkzones werden van oudsher al bewoond door boeren en burgers. De komgronden zijn slechts zeer beperkt bebouwd. Burgerwoningen komen daar niet voor. De laatste jaren hebben op de oeverwallen en in de dijkzone veel boerderijen hun agrarische functie verloren en zijn deze getransformeerd tot burgerwoning. Deze gebieden zijn inmiddels deels getransformeerd van een overwegend agrarisch landschap naar een woonlandschap.

## 4. BELEIDSVISIE BUITENGEBIED

*Op basis van het beleid en de gebiedskwaliteiten worden gebiedsbestemmingen geformuleerd. Specifieke regelingen ten aanzien van detailbestemmingen (zoals landbouw en wonen) worden in de navolgende hoofdstukken toegelicht.*

### 4.1. Duurzaamheid

Duurzaamheid houdt in dat de keuzes die gemaakt worden ook op lange termijn bijdragen aan een gezonde leef- en werkomgeving. Het begrip duurzaamheid kan worden vertaald in de volgende thema's *profit, planet* en *people*. De doorvertaling van deze duurzaamheidsthema's richten zich op een economische (profit), ecologische (planet) en sociaalmaatschappelijke (people) ontwikkeling. Uitgangspunt voor een duurzame ontwikkeling is dat de drie thema's *people, planet* en *profit* met elkaar in balans te zijn.

Het bestemmingsplan vormt een onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijke ordeningsbeleid waarmee de door de gemeente gewenste duurzaamheid wordt nagestreefd.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument om ontwikkelingen te faciliteren en belangrijke waarden te beschermen.

Ontwikkelingen zullen met name voortvloeien uit de economische en sociaal-maatschappelijke wensen van mensen. Dit zijn de thema's met een hogere dynamiek.

De waarden die beschermd moeten worden zullen vooral betrekking hebben op het thema 'planet', in het voorgaande hoofdstuk omschreven als de duurzame onderlegger. Dit zijn waarden met een lage dynamiek en die, als ze verloren gaan, moeilijk kunnen worden hersteld.

Een uitwerking van het begrip duurzaamheid heeft in het bestemmingsplan vorm gekregen door de afweging die gemaakt is tussen de geboden ontwikkelingsmogelijkheden en bescherming van de waarden van de duurzame onderlegger.

Een belangrijke uitwerking van het duurzaamheidsaspect is het streven naar *ruimtelijke kwaliteit*. Ruimtelijke kwaliteit kent de volgende benaderingen:

- wat zie ik? (feitelijke fysieke ruimtelijke kwaliteit),
- hoe ervaar ik het? (belevingswaarde),
- wat heb ik eraan? (ruimte als gebruikswaarde) en
- wat doen we voor de volgende generatie? (toekomstwaarde).

Ruimtelijke kwaliteit wordt nagestreefd door voorwaarden te verbinden aan nieuwe ontwikkelingen. Landschappelijke en architectonische inpassing is hiervoor een belangrijke voorwaarde. Daarnaast vormt ook milieuhygiëne mede in relatie tot waterkwaliteit een randvoorwaarde voor ruimtelijke kwaliteit.



### Strategieën

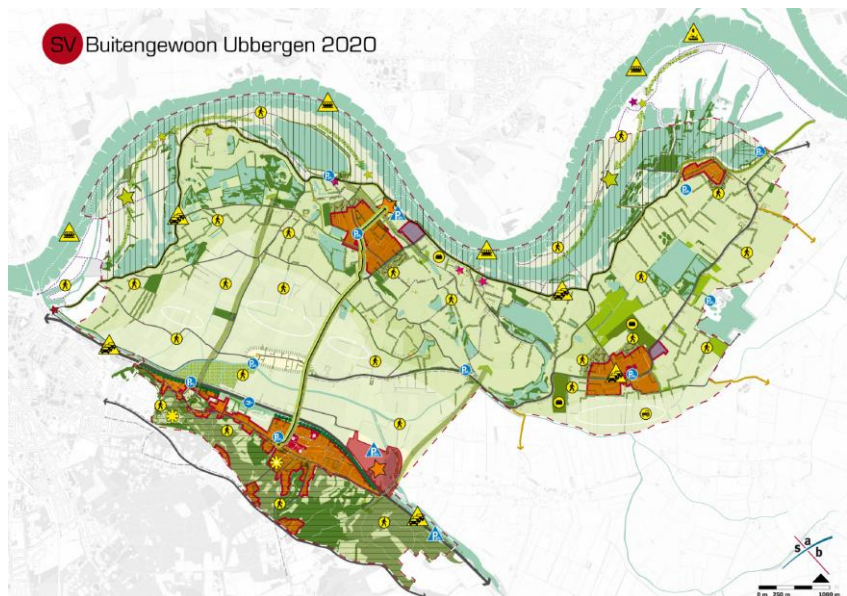
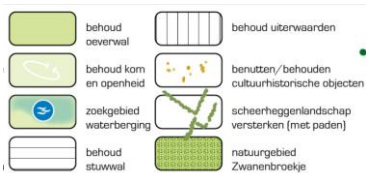
De duurzame ambitie van de gemeente kan op verschillende manieren in het bestemmingsplan worden nagestreefd. Voorliggend plan betreft hoofdzakelijk een conserverend bestemmingsplan. Er wordt gekozen om ontwikkelingsmogelijkheden te bieden die geen aantasting van de waarden met zich meebrengen. De 'duurzame' waarden die reeds in het gebied aanwezig zijn vormen het toetsingskader voor het al dan niet toestaan van nieuwe ontwikkelingen.

Daarnaast worden ontwikkelingsmogelijkheden geboden indien verzekerd is dat de ontwikkeling als geheel bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

### 4.2. Gebiedsbestemmingen

Door middel van gebiedsbestemmingen is de regeling voor het buitengebied gedifferentieerd. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2003' is aan het gehele buitengebied van Ubbergen één agrarische bestemming toegekend. Daarnaast zijn de natuurgebieden afzonderlijk bestemd. Met een afzonderlijke kaart is een 'gebiedsindeling' toegepast om ruimtelijk onderscheid te maken in waarden en ontwikkelingsmogelijkheden.

In de structuurvisie Buitengewoon Ubbergen 2020 zijn binnen het plangebied gedifferentieerde ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen op basis van de landschappelijke verschijningsvorm (te weten: oeverwallen en komgronden).



Kaart Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen 2020

Bij de toekenning van de gebiedsbestemmingen in voorliggend bestemmingsplan Buitengebied is aangesloten bij het onderscheid in landschappelijke karakteristiek (oeverwal of komgrond) conform de Structuurvisie en het feitelijk gebruik (Natuur of Agrarisch). Dit leidt tot een indeling van de agrarische gronden in de volgende bestemmingen:

- Natuur (bestaande natuurgebieden);
- Agrarisch met waarden- 1 (Komgronden);
- Agrarisch met waarden- 2 (Oeverwallen).

Bij de gedetailleerde, perceelsgewijze bestemmingstoekenning is zoveel mogelijk aangesloten op een logische topografische begrenzing (wegen, wateren en perceelsscheidingen).

### *Natuur*

De bestaande natuurgebieden (zowel binnen- als buitendijks) krijgen de bestemming Natuur. In al deze gebieden is het beleid gericht op het behoud, versterking en ontwikkeling van ecologische en landschappelijke waarden. Daarnaast wordt extensief recreatief medegebruik toegestaan.

Daar waar nodig worden in de regels gebruiksverboden en/of een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Werken en werkzaamheden ten behoeve van landschapsbeheer danwel die voortvloeien uit een inrichtingsplan dat valt binnen de reikwijdte van de MER Millingerwaard zijn expliciet uitgezonderd van de vergunningplicht, aangezien hiervoor al een uitgebreide belangenafweging heeft plaats gevonden. Hiermee wordt binnen de bestemming Natuur de (verdere) ontwikkeling van de uiterwaarden met het oog op de Kaderrichtlijn Water, de PKB Ruimte voor de Rivier en de vergroting van ecologische waarden mogelijk gemaakt.

### *Agrarisch met waarde- Landschap 1*

De komgronden zijn agrarische gebieden, die worden gekenmerkt door een grote mate van openheid. De beleidsuitgangspunten zijn in de structuurvisie vastgelegd.

*Behoud van het grootschalig en open karakter in de Ooijpolder is belangrijk. De grootschalige aaneengesloten open ruimten worden als karakteristiek aangemerkt. Deze gebieden zijn onbebouwd op Persingen en een enkele boerderij zoals De Plak na. Behoud van de openheid is van belang om de herkenbaarheid van de landschappelijke opbouw te waarborgen, naast de variatie in schaalgrootte ten opzichte van de oeverwal langs de Waal. Bij de vormgeving van (geleidelijke) ontwikkelingen in dit gebied is het van belang de schaalgrootte te behouden. (Bron: Structuurvisie Ubbergen)*

In de structuurvisie is opgenomen dat de volgende uitgangspunten gelden voor de ontwikkelingsmogelijkheden:

- Er dient zeer terughoudend te worden omgegaan met het toevoegen van nieuwe locaties voor agrarische bedrijven of burgerwoningen;
- Uitbreiding van bestaande agrarische bedrijven ten behoeve van schaalvergroting is mogelijk;
- Ontplooiing van recreatieve nevenactiviteiten/ kleinschalig kamperen is in beginsel niet gewenst in de komgebieden;
- Extensieve recreatie over bijvoorbeeld boerenlandpaden is evenwel goed mogelijk;
- Functieverandering en /of verbreding op bestaande erven is mogelijk, mits zorgvuldig wordt omgegaan met kwaliteiten en sprake is van een landschappelijk verantwoorde inpassing;
- In sommige gevallen kunnen zich in bestaande gebouwen ook kleine bedrijven vestigen;
- Er dient terughoudend te worden omgegaan met de realisatie van hoog opgaande beplanting (zoals wegbeplanting, struweel of bossen).

Hier is bij de doorvertaling van de gebiedsbestemming in de regels bij aangesloten.

#### *Agrarisch met waarde- Landschap 2*

De oeverwallen zijn gebieden waar van oudsher veel bebouwing en meerdere functies aanwezig zijn.

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

In de structuurvisie is opgenomen dat de volgende uitgangspunten gelden voor de ontwikkelingsmogelijkheden:

- De bestaande agrariërs (met name van grondgebonden bedrijven) mogen hun bedrijfsvoering voort zetten en daar wordt waar mogelijk ruimte geboden om uit te breiden;
- Er wordt geen ruimte geboden aan nieuwe niet-grondgebonden bedrijven (containerteelt, glastuinbouw, champignonkwekerij, intensieve veehouderij e.d.), omdat dit type bedrijvigheid de kleinschaligheid van de oeverwal teveel aantast, maar ook de mogelijkheid voor functiemenging beperkt;
- Verplaatsing van bestaande niet-grondgebonden bedrijven is toegestaan, mits deze bedrijven zorgvuldig landschappelijk worden ingepast en de noodzaak is aangetoond;
- Het gebied leent zich voor ontplooiing van recreatieve nevenactiviteiten, zoals een klein café, bed&breakfast of enkele vakantiewoningen;
- In het gebied kunnen verschillende, landschappelijk goed ingepaste, kleine kampeerterrainen bij agrarische bedrijven (kamperen bij de boer als ondergeschikte nevenactiviteit) worden toegestaan;

- In sommige gevallen kunnen zich in de bestaande gebouwen kleine bedrijven vestigen of kunnen op de oeverwal recreatieve voorzieningen (pleisterplaatsen) een plek krijgen;
- Bij nieuwe ontwikkelingen is het gewenst, de aanplant van erfbeplanting meteen mee te nemen in de planontwikkeling;
- Op de oeverwallen wordt een netwerk van paden en scheerheggen ontwikkeld;
- Nieuwe natuurwaarden kunnen worden ontwikkeld door de realisatie van nieuwe landgoederen op geschikte plekken in het oeverwallengebied.

Hier is bij de doorvertaling van de gebiedsbestemming in de regels bij aangesloten.



## 5. BESTEMMINGSREGELING SOCIAAL ECONOMISCH GEBRUIK

*Rond de thema's die zijn genoemd in dit hoofdstuk vindt de grootste dynamiek in het buitengebied plaats. Voor deze onderwerpen is het van belang ruimte te bieden waar gewenst, maar dit te balanceren met de waarden die beschermd moeten worden. Het eenzijdig beperken van de mogelijkheden van de inwoners en ondernemers zal ten koste gaan van de leefbaarheid van het buitengebied. Een zekere mate van beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden is echter nodig, om ook de aanwezige waarden voldoende te beschermen. Ontwikkelingen die bijdragen aan een versterking van de waarden, bijvoorbeeld sloop van overtollige bebouwing, worden waar mogelijk gefaciliteerd.*

### 5.1. Landbouw

#### *Toekenning bouwvlakken*

Bestaande agrarische bedrijven, die in het geldende bestemmingsplan reeds waren voorzien van een agrarische bouwaanduiding en waar feitelijk nog steeds sprake is van bedrijfsmatige agrarische activiteiten, zijn voorzien van een nieuw agrarisch bouwvlak.

Indien bekend is dat de agrarische bedrijfsactiviteiten reeds beëindigd zijn, is een woonbestemming vastgelegd. Deze voormalige agrarische bedrijven zijn middels een specifieke aanduiding op de verbeelding als 'vab-locatie' in het bestemmingsplan opgenomen. Voor deze locaties is het functieveranderingsbeleid van toepassing. Voormalige agrarische bedrijven die in het bestemmingsplan buitengebied uit 2003 reeds een woonbestemming toegekend hebben gekregen, zijn eveneens als vab-locatie aangeduid.

#### *Omvang bouwvlakken*

De vigerende bouwvlakken uit het bestemmingsplan Buitengebied 2003 vormen het uitgangspunt voor de nieuwe bouwvlakken. De vorm en omvang van de agrarische bouwvlakken is vervolgens getoetst aan de hand van de feitelijke situatie met betrekking tot eigendom, bestaande bebouwing en gebruik aan de hand van recente luchtfoto's en de kadastrale ondergrond.

Alle agrarische bebouwing, inclusief de bedrijfswoning, maar ook de kuilvoerplaten, silo's, erfverharding en erfbeplanting met uitzondering van de inrit en erfontsluiting, zijn binnen het agrarisch bouwvlak opgenomen. In het vigerende plan konden kuilvoerplaten e.d. nog aansluitend aan het agrarisch bouwvlak worden gerealiseerd.

Het op basis van bovenstaande geconstrueerde bouwvlakvoorstel is aan ieder bestaand agrarisch bedrijf ter beoordeling toegezonden. Eventueel

ingediende reacties zijn beoordeeld en hebben in sommige gevallen geleid tot een aanpassing van het bouwvlakvoorstel. Uitgangspunt was om de omvang niet te vergroten, maar zonodig en mogelijk heeft vormverandering plaats gevonden.

#### *Hobbymatig agrarisch gebruik*

Voor locaties met uitsluitend hobbymatige agrarische activiteiten is geen specifieke agrarische bestemming toegekend, maar een woonbestemming.

Een exacte ondergrens voor de minimale omvang van een agrarisch bedrijf om in aanmerking te komen voor een bouwvlak is niet te geven. Bij de toekenning van een agrarisch bouwvlak is vastgehouden aan navolgende (indicatieve) richtlijnen:

- Aan alle agrarische locaties met een bedrijfsomvang boven de 20 NGE is een agrarisch bouwvlak toegekend;
- Aan agrarische locaties met een bedrijfsomvang beneden de 20 NGE<sup>1</sup> (volgens het CBS de ondergrens voor een reëel agrarisch bedrijf) is per locatie bekeken welke bestemming dient te worden toegekend;
- Aan alle vigerende agrarische locaties met een bedrijfsomvang beneden de 10 NGE is in beginsel een woonbestemming toegekend.

#### *Aard van de bedrijvigheid*

In de bestemmingsregeling is uitgegaan van grondgebonden agrarische bedrijven (akkerbouw, vollegrondstuinbouw en rundveehouderij).

De bestaande bedrijven die in de huidige situatie een andere (niet-grondgebonden) vorm van agrarische bedrijfsvoering beoefenen zijn specifiek op de verbeelding aangeduid. Niet grondgebonden agrarische bedrijven betreffen bedrijven waarbij de agrarische productie geheel of overwegend in gebouwen plaatsvindt, zoals een varkens-, kalver- of pluimveefokkerij, een glastuinbouwbedrijf, een champignonkwekerij, een viskwekerij of een witlof kwekerij.

Binnen het plangebied zijn uitsluitend een aantal intensieve veehouderij bedrijven gesitueerd, die als zodanig op de verbeelding zijn aangeduid. Glastuinbouwbedrijven of overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven komen momenteel niet voor binnen het plangebied.

---

<sup>1</sup> Bij de voorgestelde ondergrens van 20 NGE kan gedacht worden aan een bedrijf waar 17 melk- en kalfkoeien gehouden worden, of 500 vleesvarkens, of 7500 leghennen, of 400 schapen of 200 melkgeiten. Gelet op de aangehaalde aantallen is het evident dat het hobbymatig karakter bij deze omvang in de regel nadrukkelijk overschreden wordt.

Productiegerichte paardenhouderijen worden ook aangemerkt als een vorm van grondgebonden landbouw. Voor deze bedrijven gelden dezelfde regels als voor andere grondgebonden agrarische bedrijven.

Een manege wordt niet als een agrarisch bedrijf beschouwd, maar als vorm van sport en is derhalve als zodanig ('Sport') bestemd.

#### *Nieuw- en hervestiging agrarische bedrijven*

Nieuwvestiging (vestiging op een geheel nieuwe locatie, waar voorheen geen agrarische bebouwing was toegestaan) van een agrarisch bedrijf wordt in het buitengebied in beginsel niet toegestaan.

Datzelfde geldt voor hervestiging van een agrarisch bedrijf (= vestiging op een locatie waar in het verleden sprake was van een agrarisch bedrijf, maar waar in het huidig geldende plan reeds een niet-agrarische bestemming (bij voorbeeld wonen of bedrijf) is opgenomen).

Indien sprake is van verplaatsing van een agrarisch bedrijf binnen de gemeente vanuit een kwetsbaar gebied naar een primair agrarisch gebied, zal een afzonderlijke ruimtelijke procedure gevolgd worden. Dit geldt ook voor verplaatsing van bestaande intensieve veehouderijen. Reden hiervoor is dat dergelijke ontwikkelingen maatwerk vereisen. Op basis van een concreet initiatief zal moeten worden beoordeeld of medewerking kan worden verleend. In voorkomende gevallen moet een afzonderlijk bestemmingsplan worden opgesteld.

#### *Omschakelingsmogelijkheden type agrarisch bedrijf*

In de vigerende regeling zijn alle agrarische bedrijfstypen toegestaan. Glastuinbouwbedrijven zijn echter uitgesloten.

Vanwege de ontwikkelingen in de landbouw ten aanzien van schaalvergroting, verbreding en intensivering, zijn er nadere regels opgenomen over de omschakelingsmogelijkheden. De (provinciale) Ruimtelijke Verordening stelt verder dat nieuw- en hervestiging van glastuinbouw niet mogelijk is in het buitengebied van Ubbergen.

Gelet op de aard en omvang van het plangebied zijn de volgende uitgangspunten voor omschakelingsmogelijkheden opgenomen:

- Omschakeling naar een grondgebonden agrarisch bedrijf is bij recht mogelijk;
- Omschakeling naar een intensieve veehouderij (tak) wordt niet toegestaan;
- Omschakeling naar een glastuinbouw bedrijf wordt eveneens niet toegestaan;
- Omschakeling naar andere vormen van agrarische bedrijvigheid (dit betreft niet-grondgebonden agrarische bedrijven, niet zijnde een



intensieve veehouderij danwel glastuinbouwbedrijf, zoals bijvoorbeeld een champignonkwekerij, viskwekerij, witlofkwekerij, pot- en containerteelt) wordt binnen het bestemmingsplan via wijziging onder voorwaarden mogelijk worden gemaakt. De landschappelijke kwaliteit van het buitengebied is hierbij een belangrijk toetsingskader.

#### *Uitbreidingsmogelijkheden agrarische bedrijven*

##### Grondgebonden bedrijven

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2003' is opgenomen dat agrarische bedrijven het bouwvlak kunnen overschrijden aan de zijde waar een indicatieve begrenzing is aangeduid. De agrarische bedrijven kunnen via een procedure uitbreiden tot maximaal 1.5 hectare.

In voorliggend bestemmingsplan is eveneens een mogelijkheid opgenomen voor vormverandering, waarbij de totale omvang van het agrarisch bouwvlak niet vergroot wordt.

Er worden mede als gevolg van de resultaten van de planMER in het plan geen uitbreidingsmogelijkheden van het agrarisch bouwvlak geboden. Uitsluitend de bestaande rechten zijn in het bestemmingsplan opgenomen. Indien er initiatieven zijn voor uitbreiding dient dit in een afzonderlijke ruimtelijke procedure te worden geregeld, waarin alle mogelijk in het geding zijnde belangen en waarden op de voorgenomen locatie tegen elkaar afgewogen kunnen worden.

Aangetoond zal dan onder meer moeten worden dat het een duurzame ontwikkeling betreft die landschappelijke, hydrologische, cultuurhistorische en natuurwaarden, alsmede omliggende functies en milieuwaarden niet onevenredig beperkt of aantast. Daarnaast dient bij een voorgenomen uitbreiding van het agrarisch bouwvlak een landschapsplan te worden overgelegd. Hiermee dient een zorgvuldige landschappelijke inpassing te worden gewaarborgd en kan worden aangetoond dat – indien van toepassing- de openheid van het landschap niet wordt aangetast.

##### Intensieve veehouderij bedrijven

In het buitengebied zijn slechts drie bestaande intensieve veehouderijen aanwezig. Er worden in het plan geen uitbreidingsmogelijkheden geboden ten behoeve van intensieve veehouderij (binnenplans). Uitsluitend de bestaande rechten zijn in het bestemmingsplan opgenomen. Indien er initiatieven zijn voor uitbreiding van een intensieve veehouderij (tak) kan dit in een afzonderlijke ruimtelijke procedure worden geregeld. Hierbij kan maatwerk worden geleverd.

### *Teeltondersteunende voorzieningen*

Teeltondersteunende voorzieningen (TOV's) zijn voorzieningen die worden toegepast om de teelt van groente, fruit, bomen of potplanten te bevorderen en beschermen, zoals tunnel- en boogkassen, containerteelt op een verharde ondergrond danwel anti-worteldoek, schaduwhallen, hagelnetten, stellingen en regenkappen.

In Ubbergen worden teeltondersteunende voorzieningen met name gebruikt in de fruitteelt, betreffende locaties zijn op de oeverwal gesitueerd.

Het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen (TOV) kan enerzijds het kleinschalige karakter van de oeverwallen en anderzijds de openheid in het kommengebied aantasten.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2003' is opgenomen dat bouwwerken geen gebouw zijnde (waaronder teeltondersteunende voorzieningen) tot een hoogte van 2 meter buiten het bouwvlak zijn toegestaan. Regenkappen zijn van deze regeling uitgezonderd en zijn uitsluitend binnen het aangeduide gebied toegestaan.

### Permanente voorzieningen

Permanente voorzieningen zijn teeltondersteunende voorzieningen die voor onbepaalde tijd gebruikt worden, dit betreft zowel hoge voorzieningen (bakken op stellingen, regenkappen en boomteeltpalen) als lage voorzieningen (containervelden). Vanwege de relatief grote ruimtelijke uitstraling, de duurzaamheid van de voorziening en het ontbreken van een directe relatie met het grondgebruik dienen deze permanente voorzieningen altijd binnen het agrarisch bouwvlak opgericht te worden.

Het gebruik van reeds bestaande, legaal opgerichte, permanente teeltondersteunende voorzieningen buiten het agrarisch bouwvlak mag als zodanig worden voortgezet.

Dit betreft enerzijds het bestaande gebruik van boompalen buiten het agrarisch bouwvlak, die tot een maximale hoogte van 2,5 meter op de oeverwal worden toegestaan, mits het perceel niet is gelegen in een op de verbeelding aangeduid ganzen- of weidevogelgebied.

Anderzijds betreft dit een specifieke locatie op de oeverwal, waar het bestaande gebruik van regenkappen buiten het bouwvlak tot maximaal 3 meter wordt toegestaan, middels een specifieke aanduiding op de verbeelding ('wro – zone – voorziening buiten bouwvlak').

### Tijdelijke voorzieningen

Tijdelijke voorzieningen betreffen voorzieningen die op dezelfde locatie worden gebruikt zo lang de teelt dit vereist, met een maximum van 3

maanden. Deze tijdelijke voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik.

Gelet op de waardevolle landschappelijke kwaliteiten van het open komgebied alsmede het bestaande grondgebruik worden teeltondersteunende voorzieningen in het komgebied (agrarisch met waarden – 1) niet toegestaan.

Onder de voorwaarde dat geen afbreuk wordt gedaan aan het landschap wenst de gemeente tijdelijke voorzieningen wel toe te staan op de oeverwallen, mits geen sprake is van een op de verbeelding opgenomen ganzen- of weidevogelgebied.

Lage tijdelijke voorzieningen (< 1,0 m), (zoals insectengaas, afdekfolie of doek) worden zonder meer ook buiten het bouwvlak toegestaan. Voor oprichting van hogere tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak op de oeverwal kan tot een hoogte van maximaal 2,0 meter een omgevingsvergunning voor het bouwen of een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels worden aangevraagd. Voor het oprichten van dergelijke tijdelijke voorzieningen is een nadere afweging nodig, om te voorkomen dat (teveel) afbreuk wordt gedaan aan eventuele aanwezige omgevingswaarden.

Hagel- en vogelnetten betreffen specifieke teeltondersteunende voorzieningen, waarvan de netten zelf tijdelijk worden geplaatst, maar de constructie-palen permanent aanwezig zijn. Oprichting van desbetreffende (permanente) constructiepalen wordt bij recht toegestaan tot een hoogte van 4,5 meter uitsluitend in het oeverwallengebied (agrarisch met waarden – 2), waarbij de netten niet jaarrond aanwezig mogen zijn.

#### *Mestbewerking, mestverwerking en biomassavergisting*

Gelet op de ontwikkelingen in de agrarische sector alsmede de toekomstige wettelijke verplichting aan bedrijven met een mestoverschot om dit overschot (gedeeltelijk) te laten verwerken is er een groeiende behoefte aan mogelijkheden voor mestbewerking en mestverwerking.

Kleinschalige initiatieven m.b.t. mestbewerking en – verwerking op bedrijfsniveau ten behoeve van het eigen bedrijf, vallen onder de bestemmingsomschrijving van het begrip agrarisch bedrijf. Mits dergelijke initiatieven voldoen aan de (regulier) gestelde maatvoeringen voor een agrarisch bedrijf worden hier, planologisch gezien, verder geen beperkingen aan gesteld en wordt dit dus toegestaan.

Bij afwijkende maatvoeringen zal een afzonderlijke planprocedure noodzakelijk zijn. Gelet op de grote diversiteit aan installaties en

technieken en mogelijke milieueffecten zijn grootschalige ontwikkelingen m.b.t. mestbewerking, mestverwerking en biomassavergisting niet binnenplans toegestaan. In een afzonderlijke planologische procedure kunnen alle mogelijk in het geding zijnde belangen en waarden op de voorgenomen locatie tegen elkaar afgewogen worden.

### *Bedrijfswoning*

#### Aantal woningen

Per agrarisch bedrijf is in beginsel één bedrijfswoning toegestaan, tenzij in het bestemmingsplan Buitengebied 2003 reeds anders was bepaald. Bestaande bedrijfswoningen zijn positief bestemd. Op enkele locaties, waar sprake is van een gekoppeld agrarisch bouwvlak is op de verbeelding tevens aangegeven binnen welk gedeelte van het gekoppeld bouwvlak de bedrijfswoning is toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'geen bedrijfswoning toegestaan' is oprichting van een bedrijfswoning niet toegestaan.

#### Omvang bedrijfswoning

De bedrijfswoning dient binnen het bouwvlak te worden gesitueerd. De ruimtelijke uitstraling van de bedrijfswoning is ondergeschikt aan de veel grotere bedrijfsgebouwen en zal dan ook niet leiden tot aantasting van landschappelijke of overige waarden. In voorliggend bestemmingsplan is derhalve de maatvoering voor de bedrijfswoning conform de regeling in omliggende gemeenten gesteld op een maximale inhoudsmaat van 750 m<sup>3</sup>. Voor bestaande bedrijfswoningen met een grotere inhoud, geldt de bestaande inhoudsmaat als maximum. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte bedragen 4,5 en respectievelijk 7 meter.

#### Plattelandswoning

Door het Rijk is recent wetgeving opgesteld ten aanzien van de 'plattelandswoning'. Deze wetgeving gaat in op de problematiek dat geen burgerbewoning mag plaatsvinden in een voormalige agrarische bedrijfswoning. Door deze bewoning zou het agrarische bedrijf, waartoe de woning voorheen behoorde, negatieve effecten kunnen ondervinden in de bedrijfsvoering, voornamelijk ten aanzien van milieuaspecten zoals geur en geluid.

De oplossing van de problematiek rond de plattelandswoningen is voor een belangrijk deel gezocht in aanpassing van wet- en regelgeving op het terrein van milieu. Hierbij wordt geregeld dat voortaan alleen nog het planologische regime bepalend zal zijn voor de mate van bescherming tegen nadelige milieueffecten die aan een woning toekomt, en niet langer het – al dan niet met dat planologische regime strijdige – feitelijke gebruik.

Deze nieuwe regelgeving heeft alleen betrekking op afgesplitste bedrijfswoningen en het voormalig bedrijf waar deze woning toe

behoorde. In andere gevallen blijft de huidige milieu wet- en regelgeving van kracht.

In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarin onder voorwaarden een voormalige agrarische bedrijfswoning, die geen onderdeel meer uitmaakt van het agrarisch bedrijf op de verbeelding kan worden aangeduid als 'plattelandswoning', waarmee burgerbewoning van deze (voormalige) agrarische bedrijfswoning door derden kan worden toegestaan. Door de specifieke aanduiding wordt aangegeven dat er geen sprake meer is van een agrarische bedrijfswoning maar evenmin van een burgerwoning. Met de voorgestane regeling wordt de strijdigheid met het bestemmingsplan opgeheven en kunnen er binnen de kaders van het bestemmingsplan omgevingsvergunningen worden verleend (zodat hier indien gewenst ook verbouwingen aan kunnen worden verricht).

#### *Plattelandsverbreding (nevenactiviteiten)*

Vanwege de huidige ontwikkelingen in de agrarische sector is een tendens waar te nemen dat de agrariër naast de uitoefening van het agrarische bedrijf naar andere mogelijkheden zoekt om inkomsten te behouden. Nevenactiviteiten kunnen een bijdrage leveren aan de sociaal economische positie van de agrariërs.

Ten aanzien van de maatvoering van de activiteiten stelt het regionale en provinciale beleid het volgende: Maximaal 25% van het bebouwd oppervlak tot een maximum van 350 m<sup>2</sup> van de bedrijfsgebouwen is te gebruiken voor niet-agrarische nevenfuncties. Inpandige statische opslag<sup>2</sup> kan worden uitgezonderd van de maximale oppervlakte, mits de opslag inpandig in bestaande bedrijfsgebouwen plaats vindt.

Uitgangspunt van de bestemmingsregeling is om binnen de normen van het geldend provinciaal beleid een nieuwe regeling op te nemen.

De gemeente wenst met name ruimte te bieden aan passende activiteiten die een directe relatie hebben met het agrarisch bedrijf en/of de beleving van het buitengebied (verbrede landbouwactiviteiten). De activiteit dient samen te hangen met de agrarische bedrijfsvoering of ten dienste te staan van het bedrijf. Agro-toerisme, waaronder kamperen bij de boer, agrarisch natuurbeheer en de verkoop van streekeigen producten zijn voorbeelden van 'verbrede landbouw'. Ook nevenactiviteiten in de vorm van kleinschalige recreatieactiviteiten en agrarisch verwante functies kunnen worden toegestaan. Bovendien

---

<sup>2</sup> Onder inpandige statische opslag wordt verstaan: het in een gebouw bergen van goederen, die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals (antieke) auto's, boten en caravans. De opslag mag niet bestemd zijn voor detailhandel ter plaatse van de opslag.

wenst de gemeente mogelijkheden te bieden voor (in pandige) caravanopslag. In pandige caravanopslag wordt bij recht mogelijk gemaakt tot een bebouwd oppervlak van ten hoogste 25%, tot een absoluut maximum van 350 m<sup>2</sup>.

Daarnaast worden via een binnenplanse afwijking in het plan mogelijkheden geboden voor de ontplooiing van overige nieuwe nevenactiviteiten. Daarvoor zijn deze algemene voorwaarden opgenomen:

- De nevenactiviteit is in ruimtelijk opzicht ondergeschikt aan de agrarische functie. De agrarische functie moet in ruimtelijk opzicht de overheersende functie blijven, ook wanneer er meerdere nevenactiviteiten op hetzelfde perceel plaatsvinden.
- Ten hoogste 25% van het bebouwd oppervlak mag worden gebruikt voor nevenactiviteiten, tot een maximum van 350 m<sup>2</sup>.
- De nevenactiviteiten vinden plaats binnen de bestaande bedrijfsgebouwen, met uitzondering van activiteiten die naar hun aard niet in pandig kunnen plaats vinden. Opslag en stalling vinden in alle gevallen in pandig plaats.
- Er mogen geen knelpunten in de verkeersafwikkeling ontstaan.
- Kampeerterrinen als agrarische nevenactiviteit zijn alleen in het oeverwallengebied toegestaan. Een kampeertrein mag ruimte bieden aan maximaal 25 kampeermiddelen en moet op of direct aansluitend aan het agrarisch bouwvlak worden gesitueerd. Er mogen geen stacaravans worden geplaatst. Sanitaire voorzieningen moeten binnen de bestaande gebouwen worden gerealiseerd. Een kampeertrein moet landschappelijk goed worden ingepast.
- Pleisterplaatsen (bv kleine uitspanning, klein bezoekerscentrum dat zich in hoofdzaak richt op recreanten die het buitengebied bezoeken) als agrarische nevenactiviteit zijn alleen aan recreatieve wandel- en fietsroutes in het oeverwallengebied toegestaan.
- Ondergeschikte detailhandel is tot 100m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak bij recht toegestaan.

## 5.2. Recreatie

### *Bestaande verblijfs- en dagrecreatieve voorzieningen*

Bestaande verblijfs- en dagrecreatieve inrichtingen zijn positief bestemd en hun huidige functie is vastgelegd. Er wordt in beginsel uitgegaan van het huidige geldend bestemmingsvlak.

### *Nieuwe verblijfs- en dagrecreatieve voorzieningen*

De ontwikkeling van nieuwe verblijfs- en dagrecreatieve functies worden mogelijk gemaakt als nevenactiviteit of als nieuwe functie na functiewijziging. Het beleid hiervoor is beschreven in paragraaf 5.1 en

5.5. Overige ontwikkelingen kunnen uitsluitend via een afzonderlijke ruimtelijke procedure planologisch mogelijk worden gemaakt.

#### *Recreatief medegebruik van het buitengebied*

Het buitengebied van Ubbergen leent zich heel goed voor recreatief medegebruik. Dat geldt zowel voor de natuur- en bosgebieden als voor het agrarisch cultuurlandschap. Het mooie en afwisselende landschap, de interessante cultuurhistorische objecten, de rust en de bijzondere natuurgebieden hebben grote aantrekkingskracht op recreanten. De ligging in de nabijheid van een stedelijk netwerk maakt het buitengebied van Ubbergen extra aantrekkelijk.

In principe krijgen alle gronden in het buitengebied naast de van toepassing zijnde “gewone” bestemming ook de medebestemming “extensief recreatief medegebruik”. Dit is een voortzetting van de regeling uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2003. Echter, de gemeente heeft de wens nader af te bakenen wat een dergelijk gebruik inhoudt. Reden is dat een ‘brede’ interpretatie van het begrip extensieve recreatie kan leiden tot een aantasting van de kenmerkende landschapswaarden.

Het begrip “extensief recreatief medegebruik” is in voorliggend bestemmingsplan als volgt beschouwd: Onder extensief recreatief medegebruik worden vormen van rustige recreatie begrepen die geen specifieke op de activiteit gerichte inrichting en organisatie behoeven en zich richten op de kwaliteiten van het gebied. Voorbeelden daarvan zijn: wandelen, fietsen, paardrijden, zwemmen en vissen.

Er is in de volgende gevallen bij een recreatieve activiteit in ieder geval sprake van een te intensief karakter:

- Er wordt in meer dan geringe mate geluid voortgebracht. Voorbeelden hiervan zijn: motorfiets, bromfiets, motorboot, mechanisch versterkt geluid, luidspreker, megafoon en schreeuwen;
- De activiteit vindt plaats in het donker of in de schemer, met uitzondering van het nachtvisseren waarbij voldaan wordt aan de specifiek daarvoor door de gemeente geformuleerde regels;
- Er vindt betreding of verstoring anderszins plaats van natuur. Voorbeelden hiervan zijn: natuurvriendelijke oevers, (riet)moeras, foeragerende ganzen of weidevogels en broedende vogels;
- Er vindt verstoring plaats van archeologische monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle objecten;
- De activiteit is hoofdzakelijk gericht op het houden van wedstrijden of van trainingen voor wedstrijden. Voorbeelden hiervan zijn: mountainbikewedstrijden en roeiwedstrijden;
- De activiteit vindt in georganiseerd verband en in een hoge frequentie of met een grote groep mensen plaats. De aard van de

activiteit en de kwetsbaarheid van de aanwezige kwaliteiten spelen hierbij een rol.

Er is bij een recreatieve activiteit in ieder geval geen sprake van medegebruik indien zich één of meer van de volgende omstandigheden voordoen:

- De activiteit brengt schade toe aan één van de andere doeleinden van de betreffende bestemming;
- De activiteit staat de realisering van één van de andere doeleinden van de betreffende bestemming in de weg;
- De recreatieve activiteit hindert andere toegestane recreatieve activiteiten in onevenredige mate.
- De activiteit vergt een uitsluitend op de activiteit gerichte, specifieke inrichting en organisatie.

#### *Toeristische overstapplaatsen (TOP's)*

TOP's zijn locaties waar bezoekende recreanten hun auto neerzetten en overstappen op ander vervoer (wandelen, fietsen, zonnetrein e.d.) om verder het gebied in te gaan. De structuurvisie spreekt zich uit voor grotere TOP's bij de benoemde concentratiepunten (Reomie en Wylerbergmeer) en voor kleinere TOP's elders in de gemeente.

Voor de inrichting en het gebruik van de kleinere TOP's is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. De exacte plaatsen en omvang zijn op dit moment nog niet bekend. Er wordt van uit gegaan dat de TOP's worden verhard, al dan niet met halfverharding. Het gaat niet om tijdelijk medegebruik van landbouwgrond.

De beide agrarische bestemmingen kunnen worden gewijzigd in de bestemming Verkeer.

Een TOP moet daarbij aan de volgende (ruimtelijke) voorwaarden voldoen:

- Ligging aan of nabij een voor gemotoriseerd verkeer geschikte weg.
- In de directe omgeving liggen meerdere doorgaande wandel- en fietsroutes.
- Er is ruimte voor het parkeren van minimaal 20 en maximaal 50 personenauto's.
- Er is ruimte voor kleine voorzieningen als een herkenningspunt, een informatiebord, fietsklemmen, enkele picknickbanken en wegwijzers. Het herkenningspunt is maximaal 4 meter hoog. De overige bouwwerken zijn maximaal 2 meter hoog. Gebouwen zijn niet toegestaan.
- Er wordt zo veel mogelijk aangesloten bij bestaande opgaande elementen (bomen, hagen, gebouwen).



- Goede landschappelijke inpassing is vereist.
- De geparkeerde auto's worden in ieder geval door streekeigen beplanting aan het zich onttrokken.
- Er mogen geen knelpunten in de verkeersafwikkeling ontstaan;
- Er mag geen onevenredige aantasting van de waardevolle openheid of een onevenredige afname van geschikt ganzen- en/of weidevogelgebied plaats vinden.

### 5.3. Wonen

#### *Systematiek woonbestemming*

In afwijking van de gemeentelijke systematiek voor woonbestemmingen, zoals gebruikelijk is voor onder meer de woonkernen, is in dit plan, dat specifiek is gericht op het buitengebied, aangesloten op de systematiek die in het bestemmingsplan Buitengebied 2003 wordt gehanteerd. Deze regeling sluit beter aan op de specifieke situatie van woningen in het buitengebied en hiermee kunnen vigerende rechten het beste worden gerespecteerd.

Alle bestaande woningen zijn positief bestemd middels een bestemmingsvlak, waarbij in beginsel geen differentiatie van bouwzones (zone hoofdbouwen en zone bijgebouwen) is gehanteerd.

#### Bouwvlakken Vlietberg

Er zijn wel een aantal bouwvlakken opgenomen, waarbinnen de hoofdbebouwing dient te zijn gesitueerd. Dit betreft met name enkele woningen en woongebouwen op de Vlietberg. Gelet op de specifieke regeling van betreffende woningen zijn deze woningen bestemd als Wonen - 4.

Omliggende gronden, die feitelijk in gebruik en eigendom zijn van particuliere eigenaren zijn bestemd als groen – landelijk groen. De grond is daarmee bestemd voor groenvoorzieningen, extensief agrarisch gebruik en speel- en recreatievoorzieningen alsmede parkeren ten behoeve van de in de directe nabijheid gelegen woningen. Oprichting van nieuwe bijgebouwen, prieeltjes en het aanbrengen van verhardingen is hier niet toegestaan.

#### Woonschepen

In een oude zijarm van de Waal liggen 11 woonschepen. Deze schepen waren in het vigerende plan reeds positief bestemd zijn derhalve in dit nieuwe bestemmingsplan wederom opgenomen.

De ligplaatsen zijn conform de vigerende regeling middels een aanduiding opgenomen binnen de bestemming Water, waarbij ook de maatvoering uit het geldend plan is overgenomen (er worden dus geen grotere woonschepen toegestaan).

De regeling voor de oeverbebouwing van de woonschepen is wel gewijzigd. De strook tussen de woonschepen (het water) en de langslopende weg is bestemd als landelijk groen. Het betreft hier de bestaande tuinen bij de woonschepen. Hier mag per woonschip een bijgebouw van maximaal 30m<sup>2</sup> worden opgericht.

#### *Omvang woning*

In het vigerende bestemmingsplan is het volgende opgenomen: De bestaande inhoud vermeerderd met 20 % tot maximaal 600 m<sup>3</sup> geldt als maximale omvang. Via een afwijking kan een verdere vergroting met maximaal 10% tot maximaal 100 m<sup>3</sup> worden toegestaan.

De gemeente wenst tegemoet te komen aan de maatschappelijke behoefte aan grotere woningen en gewijzigde maatvoeringen uit het Bouwbesluit. Daarom kunnen alle woningen bij recht uitbreiden tot 600 m<sup>3</sup>. Dit betreft uitsluitend de omvang van het hoofdgebouw, bijbehorende bouwwerken (te weten aanbouw, uitbouw, bijgebouw of overkapping) worden hierin niet meegerekend. Woningen die nu al 600m<sup>3</sup> of meer inhoud hebben, kunnen via een afwijking met 10% tot maximaal 100 m<sup>3</sup> uitbreiden. Een verdere uitbreiding van de woning boven de maximale inhoudsmaat is alleen mogelijk via een aparte ruimtelijke procedure, buiten het bestemmingsplan om. Dan zal de beleidskeuze voor kwaliteitsverbetering met zich meebrengen dat een substantiële verbetering in aankleding en omgeving plaats zal dienen te vinden.

Ondergronds bouwen wordt uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds ter plaatse van bestaande gebouwen die zijn gebouwd overeenkomstig een verleende bouw- of omgevingsvergunning dan wel vergunningvrij zijn.

#### *Herbouw woning*

Ten aanzien van de mogelijkheden tot herbouw is aangesloten op de vigerende regeling. Dit betekent dat vervangende nieuw- en herbouw op eenzelfde locatie van een bestaande burgerwoning in het buitengebied rechtstreeks is toegestaan, mits geen sprake is van een monument.

Herbouw op een andere locatie binnen het bestemmingsvlak kan uitsluitend met behulp van een omgevingsvergunning mogelijk gemaakt worden; daarvoor zijn er randvoorwaarden in het plan opgenomen.

#### *Bijbehorende bouwwerken*

Bij burgerwoningen zijn bijbehorende bouwwerken (dit betreft aanbouw, uitbouw, bijgebouwen en overkappingen) toegestaan tot een maximum oppervlak van 100 m<sup>2</sup> en 50% van het achtererfgebied, met een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 meter en 5 meter.

De maximale maatvoering voor overige bouwwerken (zoals hekwerken) bij de woning is, ter bescherming van de landschappelijke waarden in het gebied, in het voorerfgebied beperkt tot 1 meter.

In afwijking van bovenstaand geldt voor de woonlocaties op de Vlietberg, vanwege de bijzondere ligging in het rivierbed en de ecologische hoofdstructuur dat de reeds bestaande, legaal aanwezige oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken als absoluut maximum geldt. Nieuwbouw (anders dan herbouw) van nieuwe bijbehorende bouwwerken is hier niet toegestaan.

Dit geldt niet voor de op de verbeelding opgenomen woonschepen. Per woonschip mag een bijgebouw worden opgericht van maximaal 30 m<sup>2</sup>. Voor bestaande bijgebouwen die al groter zijn is de bestaande oppervlakte als maximum vastgelegd.

#### Vergunningvrije bebouwing

Binnen de bestemmingsvlakken Wonen kan naast de bebouwing die op grond van de planregels is toegestaan vergunningvrije bebouwing worden opgericht. Zo kan op een afstand van meer dan 2,5 m van een hoofdgebouw een vrijstaand bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 30m<sup>2</sup> en met een hoogte van maximaal 3 meter worden opgericht.

#### *Woningsplitsing*

In het vigerend bestemmingsplan is woningsplitsing via een afwijking toegestaan. Voorwaarden betreffen de minimale inhoud van de woning, de gevolgen van de woningsplitsing voor de karakteristiek van de bebouwing en functies in de omgeving, en milieueisen.

De gemeente heeft in 2002 een beleidsregel "Woningsplitsing en Nummering" opgesteld. Deze beleidsregel dient om te bepalen wanneer er sprake is van woningsplitsing en wanneer van inwoning.

Woningsplitsing is: 'Het verbouwen van een woning naar twee afzonderlijke woondelen, die elk apart, zelfstandig bewoond kunnen worden. Van woningsplitsing is dus sprake als twee volledige woningen onder één dak zijn gerealiseerd.

Inwoning is: 'Het gemeenschappelijk gebruiken van een woning door één of meerdere personen die met de hoofdbewoner(s) van het pand één gemeenschappelijke huishouding voert.' Van inwoning is dus sprake als alle bewoners van de woning samen één gezin vormen én gebruik maken van één en dezelfde keuken, toilet en badruimte én sprake is van één voordeur (hoofdtoegang).

De vigerende regeling is met inachtneming van bovenstaande beleidsregel in voorliggend bestemmingsplan overgenomen. Woningsplitsing is dus onder voorwaarden via een binnenplanse afwijking (omgevingsvergunning) mogelijk.

### *Paardenbakken*

Een paardenbak betreft een niet-overdekte piste met een andere ondergrond dan gras, ingericht voor het africhten en/of trainen van paarden en pony's evenals het berijden ervan.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2003' is geen regeling opgenomen voor een dergelijke inrichting. Een dergelijke regeling is wel gewenst om de oprichting van nieuwe paardenbakken te reguleren.

De gemeente Ubbergen heeft in het verleden een concept Beleidskader paardenvoorzieningen opgesteld. In dit beleidskader heeft de gemeente beleidsregels opgenomen ten aanzien van het hobbymatig houden van paarden en de bijbehorende voorzieningen. Centrale uitgangspunten voor de regeling zijn:

- het is mogelijk om hobbymatig paarden te houden in het buitengebied, enerzijds om de maatschappelijke behoefte hieraan te faciliteren, anderzijds omdat dieren in de wei bijdragen aan het in stand houden van het karakter van het landelijke gebied;
- hobbydieren kan adequate huisvesting worden geboden;
- de gebiedskenmerken mogen niet worden aangetast, wat kan betekenen dat bepaalde voorzieningen niet overal kunnen worden gerealiseerd;
- om de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten te waarborgen worden eisen gesteld aan de omvang van de voorzieningen en de gebruikte materialen alsmede aan de landschappelijke inpassing door groene elementen.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn de hierboven opgesomde uitgangspunten gehanteerd. Om landschappelijke redenen is het realiseren van paardenbakken en/of voorzieningen zoals verlichting en stapmolens uitsluitend toegestaan binnen het agrarisch bouwvlak of woonbestemmingsvlak. Hiervoor is een afwijkingmogelijkheid in het plan opgenomen. Randvoorwaarden betreffen onder andere:

- de voorzieningen moeten voldoen aan de opgenomen regels voor de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- de voorzieningen mogen niet vóór de feitelijk bestaande voorgevelrooilijn worden geplaatst;
- de paardenbak en bijbehorende voorzieningen moeten landschappelijk worden ingepast.

### *Schuilstallen in de wei / bij woningen*

In het buitengebied mogen in beginsel geen nieuwe solitaire opstallen worden opgericht. Deze dienen binnen bestaande agrarische bouwvlakken danwel woonbestemmingsvlakken te worden opgericht.

Gelet op de maatschappelijk vraag hiernaar wordt in die gevallen waarin het bestaande bouwperceel naar objectieve maatstaven redelijkerwijs te klein is om daarop een schuilstal te bouwen voor de huisvesting van hobbydieren, via afwijking in het bestemmingsplan de mogelijkheid geboden op de oeverwal de oprichting van een schuilstal geheel of gedeeltelijk buiten het bouwperceel toe te staan. Dan dient er wel sprake te zijn van een aantoonbare noodzakelijkheid en doelmatigheid in het kader van dierenwelzijn.

Om landschappelijke redenen worden tevens de volgende eisen gesteld:

- de paardenstal moet zo veel mogelijk direct aansluitend aan het bestaande bouwperceel gebouwd worden;
- direct aansluitend aan het bestaande bouwperceel moet een weiland aanwezig zijn waarin de te stallen paarden gehouden worden;
- de paardenstal moet landschappelijk worden ingepast, bij voorkeur aan de hoek en/of randen van een perceel of aansluitend bij bestaande opstanden;
- de maximale omvang van de schuilstal bedraagt 30 m<sup>2</sup>.

#### *Wonen en zorg*

De gemeente onderkent in haar beleid (Totaalvisie Welzijn en Zorg) het belang van het verlenen van zorg in de woonomgeving. In de geldende bestemmingsplannen was voor het bieden van zorg in de woonomgeving geen regeling opgenomen. De gemeente heeft in de beleidsnotitie Wonen en Zorg het beleid uit de bestemmingsplannen aangevuld, door aan te geven onder welke voorwaarden verruiming van bouw- en gebruiksmogelijkheden kan worden geboden. Het doel van deze nota is het scheppen van een beleids- c.q. toetsingskader waaraan kan worden getoetst of in een voorkomend geval sprake is van een zorgbehoefte én of ten gevolge daarvan op een bepaald perceel extra bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden kunnen worden toegestaan.

Het beleid uit de beleidsnotitie Wonen en zorg is in voorliggend bestemmingsplan integraal overgenomen. Dit betekent dat via een omgevingsvergunning, onder voorwaarden, de volgende zaken mogelijk worden gemaakt:

- de plaatsing van een mobiele zorgwoning;
- de plaatsing van een flexibele zorgkamer;
- het verlenen van zorg in een hoofdgebouuitbreiding of bestaand dan wel te realiseren aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
- het verlenen van zorg in een bestaand dan wel te realiseren vrijstaand bijbehorend bouwwerk.

Voor bovenstaande kan door middel van een afwijkingsregeling binnen de bestemming een grotere bouwmogelijkheid worden toegestaan dan de

reguliere bouwmogelijkheid voor bijgebouwen bij burgerwoningen en bedrijfswoningen. Voor mobiele zorgwoningen mag er 80 m<sup>2</sup> extra gebouwd worden, voor mobiele zorgwoningen en -kamers is dit 40 m<sup>2</sup>. Het toegestane bebouwingspercentage van 50% wordt opgerekt tot 75%.

#### *Beroep/ bedrijf aan huis*

Uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep (op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein) is, in het vigerend bestemmingsplan binnen de woonbestemming bij recht toegestaan, mits wonen de hoofdfunctie blijft en de betreffende functie geen belemmeringen voor de omgeving opwerpt.

In het nieuwe bestemmingsplan is de gemeentelijke standaardregeling voor beroep en bedrijf aan huis zo veel mogelijk overgenomen. Dat betekent dat er een onderscheid wordt gemaakt tussen een niet-verkeersaantrekkelijk beroep/bedrijf en een verkeersaantrekkelijk beroep/bedrijf. Een niet-verkeersaantrekkelijk beroep/bedrijf is bij recht mogelijk, terwijl een verkeersaantrekkelijk beroep/bedrijf alleen met een omgevingsvergunning kan worden toegestaan, waarbij er een nadere toetsing op mogelijke effecten plaats kan vinden. Globaal worden de volgende voorwaarden gehanteerd:

- De omvang van de activiteit mag (in pandig) niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;
- Detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit;
- Omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans niet onevenredig geschaad worden.
- Daarnaast mag tevens maximaal 100 m<sup>2</sup> van het onbebouwde erf benut worden, mits:
  - De bedrijfsactiviteit zich richt op wandelaars en fietsers;
  - Het gebruik niet plaats vindt tijdens de nachtelijke uren;
  - Het erf landschappelijk goed is ingepast.

#### **5.4. Niet-agrarische bedrijven**

*Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat bedrijven zonder functionele binding met het buitengebied thuis horen in een kern óf op een bedrijventerrein. In beginsel dienen bedrijven dus uit het buitengebied geweerd te worden. Voor alle bestaande niet aan het buitengebied gebonden bedrijven wordt verplaatsing naar een meer geschikte locatie voorgestaan en voor bedrijven die hun bedrijfsvoering eindigen wordt een geschiktere vorm van hergebruik nagestreefd waarbij sanering van overtollige gebouwen plaats dient te vinden.*

### *Bestaande bedrijven*

Alle (legaal) bestaande niet-agrarische bedrijven en agrarisch verwante bedrijven zijn positief bestemd en de huidige functie is vastgelegd. Er wordt in beginsel uitgegaan van het bestemmingsvlak, zoals was opgenomen in het vigerende plan. De bedrijven mogen uitsluitend worden uitgeoefend op de plaats waar ze gelokaliseerd zijn. Per bedrijf is de omvang van de legaal aanwezige bestaande bebouwing (cf inventarisatie 2006), inclusief de bedrijfswoning, verbaal in de regels vastgelegd. Buitenopslag is binnen het toegekende bestemmingsvlak toegestaan, mits dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

### *Nieuwvestiging*

Nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijven (op een nieuwe locatie) in het buitengebied is uitgesloten. De vestiging van niet-agrarische bedrijven in voormalige agrarische bebouwing is uitsluitend buitenplans mogelijk gemaakt.

### *Type bedrijvigheid*

In het bestemmingsplan is voor de afzonderlijke bedrijven een specifieke aanduiding opgenomen op de verbeelding. Met deze aanduiding wordt de bestaande vorm van bedrijvigheid vastgelegd.

### *Omschakeling*

Verandering naar een andere vorm van niet-agrarische bedrijvigheid kan via een wijzigingsbevoegdheid onder voorwaarden worden toegestaan. Op basis van de bedrijvenlijst van de VNG is aangegeven naar welke vormen van bedrijvigheid mag worden omschakeld. In eerste instantie zijn dit 'lichtere' bedrijven in milieucategorie 1 of 2. Een nadere selectie heeft plaats gevonden op basis van de gevolgen voor de omgeving. Zo zijn ook lichtere vormen van bedrijvigheid met een sterke verkeersaan-trekkende werking in het buitengebied niet gewenst. Omschakeling naar een andere bedrijfsactiviteit die niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten, maar qua ruimtelijke en milieugevolgen wel vergelijkbaar is, kan via een (buitenplanse) bestemmingsplanherziening worden geregeld.

### *Uitbreiding*

Bij recht is aan alle bedrijven een uitbreiding mogelijk gemaakt van 20% van de bestaande toegestane bebouwde oppervlakte, met dien verstande dat de totale bebouwingsoppervlakte nooit meer dan 500 m<sup>2</sup> mag bedragen. Voor bedrijven met reeds een bestaande omvang van meer dan 500 m<sup>2</sup> geldt een rechtstreeks toegestane uitbreiding van 10%.

Indien voor bepaalde bedrijven binnen het bestemmingsvlak tevens een aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen, zijn gebouwen uitsluitend binnen die aanduiding toegestaan, teneinde een mate van concentratie van bebouwing te kunnen waarborgen in het kader van zuinig ruimtegebruik.

Een eventuele verdere uitbreiding is mede afhankelijk van het type bedrijf (wel of niet gebiedsgebonden) en de kwetsbaarheid van de omgeving. Hiervoor is in het bestemmingsplan geen mogelijkheid opgenomen maar zal maatwerk dienen te worden verricht, middels een afzonderlijke bestemmingsplanherziening.

Hierbij gelden de uitbreidingsmogelijkheden zoals opgenomen in de 'notitie functieverandering buitengebied' van de Stadsregio Arnhem Nijmegen als richtlijn, waarbij onderscheid wordt gemaakt in gebiedsgebonden en (niet)-gebiedsgebonden functies.

## **5.5. Hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfslocaties**

### *Algemene voorwaarden functieverandering*

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2003' kan een voormalig agrarisch bedrijf via wijziging onder voorwaarden worden benut voor woondoeleinden, recreatiedoeleinden danwel niet-agrarische bedrijfsdoeleinden, waarbij na sloop maximaal 400 m<sup>2</sup> aan bebouwing mag blijven staan.

De gemeente stelt op basis van de structuurvisie Buitengewoon Ubbergen 2020 en het provinciale en regionale beleid een nieuw beleid op voor functieverandering van gebouwen in het buitengebied. Het streven is dit beleid tegelijk met het bestemmingsplan vast te stellen. Het (concept van het) nieuwe beleid is als bijlage toegevoegd.

In voorliggend bestemmingsplan zijn de mogelijkheden voor functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing reeds afgestemd op het nieuwe (concept) beleid. Een aantal mogelijkheden uit het nieuwe beleid is in voorliggend bestemmingsplan met een wijzigingsbevoegdheid geregeld. Voor bepaalde mogelijkheden is het echter nodig om een afzonderlijke ruimtelijke procedure te volgen. Na vaststelling van het beleid door de raad zullen de mogelijkheden voor functieverandering en agrarische nevenactiviteiten zoals opgenomen in dit bestemmingsplan zonodig opnieuw op het nieuwe beleid worden afgestemd.



### *Functiewijziging van de bedrijfswoning*

De bestaande bedrijfswoning (met bijgebouwen) kan worden hergebruikt als 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. De maximaal toegestane inhoud van de woning bedraagt 600 m<sup>3</sup> of de bestaande inhoud als die al groter is. Indien een woning deel uitmaakt van een bestaand woonboerderijpand mag het gehele bestaande woonboerderijpand worden benut voor de woonbestemming.

### *Bouw extra woningen*

Vanuit het (concept) nieuwe functieveranderingbeleid is een tweede burgerwoning mogelijk, indien 750 m<sup>2</sup> of meer aan voormalige bedrijfsgebouwen wordt gesloopt. In bijzondere gevallen is een derde burgerwoning mogelijk, indien in totaal 1.500 m<sup>2</sup> of meer aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt. Dergelijke ontwikkelingen vergen planologisch maatwerk. Derhalve is de bouw van extra woningen bij sloop van bedrijfsgebouwen niet binnenplans mogelijk gemaakt en zal hiervoor in voorkomende gevallen een afzonderlijke ruimtelijke procedure doorlopen dienen te worden.

### *Functiewijziging naar bedrijf, recreatie of horeca*

Conform het (concept) nieuwe functieveranderingsbeleid kunnen voormalige bedrijfsgebouwen worden hergebruikt voor kleine, naar aard en schaal in het gebied passende niet-agrarische bedrijven, waaronder recreatieve pleisterplaatsen.

In totaal mag maximaal 750 m<sup>2</sup> vloeroppervlak voor het nieuwe bedrijf worden gebruikt. Het gebruikte vloeroppervlak mag tevens niet meer dan 50% van de bestaande bedrijfsbebouwing bedragen. Voor horeca (hotel, restaurant, café) en verkoop van streekproducten geldt een maximale maat van 350 m<sup>2</sup> vloeroppervlak. Er mag geen (vervangende) nieuwbouw plaatsvinden.

- Voorbeelden van in het gebied passende niet-agrarische bedrijven kunnen zijn: atelier, dierenpension, fietsverhuur, paardenstalling, dierenartspraktijk, kantoor, verwerking wilgentenen of riet, (natuur)educatie en verkoop van streekproducten.
- Voorbeelden van recreatieve pleisterplaatsen kunnen zijn: klein café, klein restaurant, klein hotel, vakantiewoningen, pension, groepsaccommodatie, klein bezoekerscentrum, galerie en klein museum.

Bovenstaande functiewijzigingen naar niet agrarische bedrijfsfuncties (waaronder horeca en recreatie) wenst de gemeente uitsluitend mogelijk te maken, indien verzekerd kan worden dat de ontwikkeling ter plaatse bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Functiewijzigingen binnen de Ecologische Hoofdstructuur of Waardevol open gebied moeten passen in het provinciale “nee, tenzij- beleid”. Dit

houdt in dat de functiewijziging niet mogelijk is als daardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

Naast verkleining van het bouwperceel of –vlak, sloop van voormalige bedrijfsbebouwing en zorgvuldige landschappelijke inpassing kunnen aanvullend maatregelen vereist worden om de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving te verbeteren. De aard van en het aantal maatregelen is afhankelijk van de situatie. Daarin moet maatwerk geleverd worden.

Ontwikkelingen waarvoor aanvullende maatregelen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering worden vereist worden niet binnenplans mogelijk gemaakt. Hiervoor is een afzonderlijke ruimtelijke procedure noodzakelijk.

## **5.6. Infrastructuur**

De bestaande infrastructuur (waaronder alle wegen, vaarwegen, hoogspanningsleidingen, ondergrondse leidingen etc.) zijn conform hun huidige gebruik bestemd.

Alle verharde openbare wegen zijn voorzien van de bestemming Verkeer waarbij middels een aanduiding wordt geclassificeerd in:

- stroomwegen (niet aanwezig binnen het plangebied);
- gebiedsontsluitingswegen (N-325, N-840 en de St-Hubertusweg wegvak Thornsestraat-Kerkdijk);
- erftoegangswegen (overige openbare wegen in het plangebied);
- langzaam verkeer (fietspad tussen Wylerbergmeer en Thornsestraat).

Dit onderscheid is met name van belang in het kader van de verkeersveiligheid (Duurzaam Veilig). Bij de oprichting van nieuwe gebouwen in de nabijheid van gebiedsontsluitingswegen dient minimaal 30 meter afstand te worden aangehouden tot de as van de weg en in de nabijheid van erftoegangswegen minimaal 15 meter.

Gasleidingen en rioolpersleidingen worden standaard voorzien van een dubbelbestemming waarin tevens de beschermingszone van enkele meters aan weerszijden wordt verwerkt.

Verspreid in het buitengebied komen diverse nutsvoorzieningen voor. Dergelijke kleine voorzieningen zijn veelal binnen de gebiedsbestemming opgenomen. De gebouwtjes of verdeelstations met een grotere oppervlakte (> 15 m<sup>2</sup>) zijn specifiek op de verbeelding aangeduid als 'Bedrijf- Nutsvoorziening' en in de regels zijn de bestaande oppervlakte en bouwhoogte vastgelegd.



## 6. BESTEMMINGSREGELING OMGEVINGSKWALITEIT

*In de beschrijving van de gebiedskenmerken zijn verschillende landschappelijke, fysieke en cultuurhistorische waarden aan bod gekomen. In dit hoofdstuk is uitgewerkt hoe deze duurzame waarden in dit bestemmingsplan beschermd worden. Indien specifieke beleid- of regelgeving van toepassing is, wordt dit vermeld en wordt aangegeven hoe dit tot uitdrukking komt in de bestemmingsregeling.*

### 6.1. Omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden (voorheen ‘aanlegvergunningen’)

In gebieden met specifieke waarden kan een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden (voorheen aanlegvergunning genoemd) worden vereist. Het doel van deze vergunningen is het voorkomen dat de betreffende waarden onevenredig worden geschaad als gevolg van bepaalde activiteiten. Onevenredigheid houdt in dat het belang van de ingreep (werk of werkzaamheid) wordt afgewogen tegen het belang van de te beschermen waarde.

Voor het uitvoeren van bepaalde werken of werkzaamheden moet een vergunning worden afgeven door het bevoegd gezag. Bij het afgeven wordt getoetst aan de in het bestemmingsplan opgenomen criteria. Hierbij kan een ter zake deskundige worden gehoord.

Uitgangspunt van voorliggend bestemmingsplan is om zo min mogelijk omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden op te nemen en de administratieve lasten zo veel mogelijk te beperken.

#### *Toetsingskader*

##### Waarden

Omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden worden opgenomen ter bescherming van onder meer de volgende waarden:

1. aardkundige waarden;
2. ecologische en natuurwaarden;
3. landschappelijke waarden;
4. cultuurhistorisch waardevolle gebieden;
5. waterhuishoudkundige situatie;
6. landschapselementen.

##### Belang Landbouw

Veel werken en werkzaamheden hebben tot doel een verbetering van de waterhuishouding, verkaveling en ontsluiting van agrarische gronden. De diverse landbouwsectoren stellen aan de basisinrichting deels verschillende eisen. De volgende factoren spelen daarbij een rol:

- de grondgebondenheid van de productie (akkerbouw, tuinbouw, melkveehouderij);
- de gevoeligheid / hoogwaardigheid van de teelt (tuinbouw);
- de intensiteit van het grondgebruik door grondbewerking;
- de afstand tot bedrijfsgebouwen (voor akkerbouw is exploitatie van gronden op afstand veelal goed in te passen in een doelmatige bedrijfsvoering; melkveehouderij, vollegrondstuinbouw en fruitteelt vragen een directere relatie met de bedrijfsgebouwen).

#### Effecten van werken en werkzaamheden

In hoeverre de werken en werkzaamheden schadelijk zijn voor de aanwezige waarden is afhankelijk van:

- de precieze locatie van de uit te voeren werken en werkzaamheden;
- de omvang, (diepte, oppervlakte);
- het tijdstip van de uitvoering;
- de wijze van uitvoering.

<b>GRONDEN / ACTIVITEITEN</b>	<b>a</b>	<b>b</b>	<b>c</b>	<b>d</b>	<b>e</b>	<b>f</b>	<b>g</b>	<b>h</b>	<b>i</b>
<b>Bestemmingen</b>									
Bestemming AW-L1 (agrarisch komgebied)	+						+		+
Bestemming AW-L2 (agrarisch oeverwal gebied)	+							+	+
Bestemming N (natuurgebied)	+	+	+	+	+	X		+	+
<b>Dubbelbestemmingen</b>									
Archeologie	+	+	+	+			+		
Leidingen	+		+	+		+	+		
<b>Waarden/aanduidingen</b>									
Aanduiding 'natuur' in agrarisch	+		+	+	+	+	+		
Waardevol reliëf / aardkundig waardevol			+	+					
Aanduiding landschappelijke en cultuurhistorische samenhang			+	+	+				+
Natuur en landschapswaarden (landschapselementen)								+	

- + : omgevingsvergunning vereist;  
 X : strijdig gebruik werkzaamheid niet toegestaan.

Werkzaamheden (buiten bouwvlakken)

- aanleggen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m<sup>2</sup>; (ter bescherming van landschapswaarden);
- aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen; (ter bescherming van archeologische waarden);
- afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem (> 50 cm); (ter bescherming van archeologische waarden, natuur- en landschapswaarden);





- d. diepploegen en diepwoelen van de bodem (archeologie); (ter bescherming van archeologische waarden, natuur- en landschapswaarden);
- e. dempen van poelen, sloten en greppels; (ter bescherming van grondwaterafhankelijke natuur EN waterberging);
- f. aanleggen drainage; (ter bescherming van grondwaterafhankelijke natuur EN waterberging);
- g. beplanten van gronden met houtgewas (hoger dan 1 meter); (ter bescherming van de landschappelijk waardevolle openheid, tenzij conform Gemeentelijk Uitvoeringsprogramma Programma groenblauwe diensten);
- h. vellen of rooien van houtgewas; (ter bescherming van bestaande waardevolle landschaps- en natuurwaarden; tenzij conform Gemeentelijk Uitvoeringsprogramma Programma groenblauwe diensten danwel Convenant landschapselementen);
- i. het wijzigen van de perceelsindeling, zoals door sloten, greppels en beplantingselementen is aangegeven; (ter bescherming van een karakteristieke historische verkavelingsstructuur);

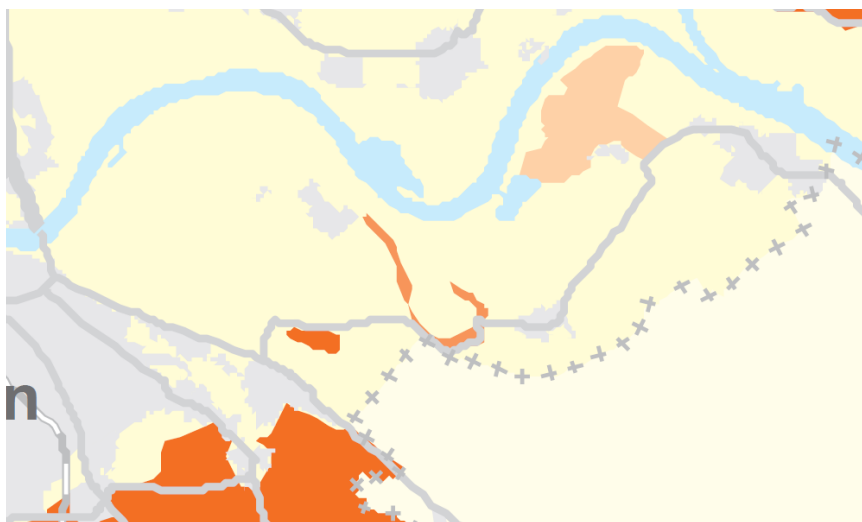
## 6.2. Aardkundige waarden

Gebieden met aardkundige waarden zijn gebieden, waar de bodem, ondergrond en reliëf kenmerkende of bijzondere kwaliteiten van regionaal belang bevatten. Deze kwaliteiten hangen samen met de cultuurhistorische en landschapsvisuele verschijnselen. Deze aardkundig waardevolle gebieden dienen conform de provinciale structuurvisie Streekplan Gelderland 2005 te worden voorzien van een adequate bescherming van de aanwezige waarden.

Binnen de gemeente Ubbergen betreft dit een drietal gebieden.

### Waardering aardkundige kwaliteiten

	Internationaal niveau
	Nationaal niveau
	Provinciaal niveau
	Regionaal niveau



Kaart waardering aardkundige kwaliteiten gemeente Ubbergen (bron: structuurvisie Streekplan Gelderland 2005)

### *Doorwerking in het bestemmingsplan*

Het afgraven, verlagen, egaliseren of ophogen van de bodem kan een aantasting betekenen voor de aardkundig waardevolle gebieden. Derhalve zijn dergelijke grondwerkzaamheden met een omvang vanaf 30

m<sup>2</sup> binnen de op de verbeelding aangeduide gebieden aan een omgevingsvergunningstelsel gekoppeld (aanduiding 'wro-zone – omgevingsvergunning aardkundige waarden'), waarmee de mate van aantasting kan worden afgewogen tegen de doelmatigheid van de werkzaamheid.

Overigens is in dit bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de Millingerwaard geen specifieke aanduiding, met een hieraan gekoppeld omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Betreffende gronden worden ten behoeve van natuurontwikkeling en rivierverruiming komend jaren heringericht. De hiermee gepaard gaande milieu effecten zijn onderzocht en afgewogen in de Integrale Planstudie / MER Millingerwaard, waar reeds besluitvorming over heeft plaatsgevonden.

### **6.3. Archeologie**

In 1992 heeft Nederland het Verdrag van Malta ondertekend, waarmee ons land zich verplichtte tot het beter beschermen van archeologische waarden. De uitgangspunten van het verdrag zijn:

- Behoud van archeologische waarden in situ.
- Het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming.
- De introductie van het zogenaamde veroorzakersprincipe, waarbij de initiatiefnemer financieel verantwoordelijk is voor de behouds- of onderzoekskosten.

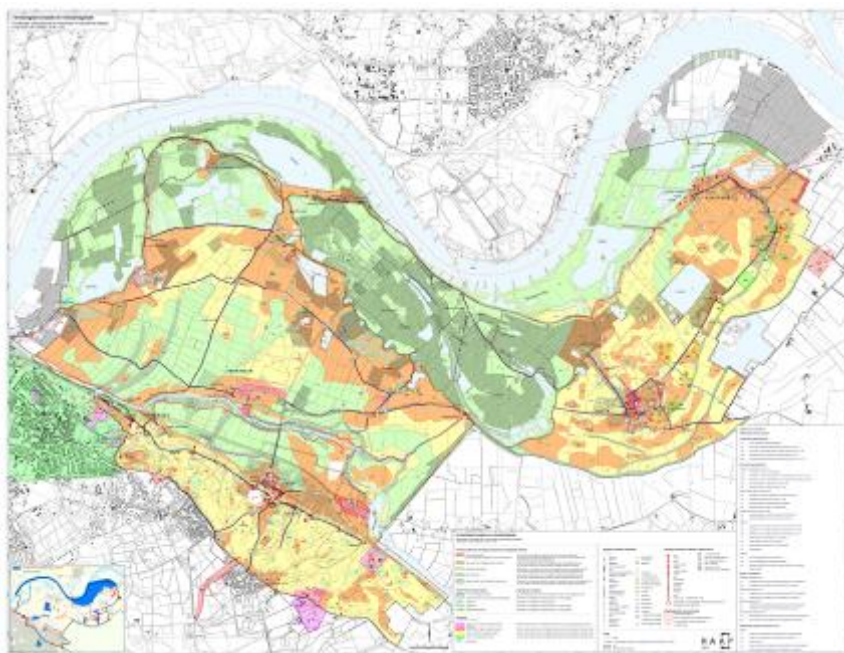
Ten behoeve van de implementatie van het Verdrag van Malta werd de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ 2006) in 2007 opgenomen in de Monumentenwet (1988). De zorgplicht en het bevoegd gezag voor het archeologisch bodemarchief zijn primair bij de gemeenten gelegd.

Volgens het hoofdstuk "Archeologische monumentenzorg" uit de Monumentenwet is een gemeente verplicht om bij het opstellen van bestemmingsplannen (projectbesluiten en beheersverordeningen) rekening te houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Dit betekent dat in het bestemmingsplan een dubbelbestemming waarden, archeologie (met eventueel subcategorieën), met daaraan gekoppeld een stelsel van omgevingsvergunningen voor bouwen en voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, dient te worden toegevoegd.

Als het gaat om archeologische waarden kan men een onderscheid maken in verwachte archeologische waarden en vastgestelde archeologische waarden. Bij vastgestelde archeologische waarden is reeds aangetoond dat er archeologische overblijfselen in de ondergrond aanwezig zijn. Onder verwachte archeologische waarden vallen die gebieden die in het verleden geschikt zijn geweest om te bewonen of

anderszins te gebruiken, maar waarvan de daadwerkelijke aanwezigheid van archeologische overblijfselen in de ondergrond nog niet is aangetoond.

Door de gemeente Ubbergen is in 2004 een archeologische beleidsadvieskaart (opgesteld door bureau RAAP) vastgesteld. In 2010 is deze kaart herzien. Deze kaart met het bijbehorend rapport vormt de basis voor het gemeentelijke archeologiebeleid (RAAP-rapport 2140).



Archeologische beleidsadvieskaart

Het betreft een kaart die op perceelsniveau inzichtelijk maakt waar bekende archeologische waarden zich bevinden en wat de kans is deze aan te treffen, zowel in de bebouwde kom als in het landelijk gebied van de gemeente.

#### *Doorwerking in het bestemmingsplan*

Voor de bescherming van de archeologische waarden in het plangebied is de door de gemeente opgestelde regeling, die ook in het bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Ubbergen en stuwwal wordt toegepast, hier overgenomen. Aan archeologische monumenten en aan gebieden met een lage, middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde is een dubbelbestemming toegekend.

Rijksbeschermden archeologische monumenten zijn op de verbeelding voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie Rijksmonument'.



Gebieden met bekende archeologische waarden zijn opgenomen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1'.

Gebieden met een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde zijn opgenomen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3'.

Gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde zijn in het bestemmingsplan voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'.

Uitgangspunt is dat archeologisch waardevolle terreinen worden behouden voor de toekomst. Alleen wanneer dat niet mogelijk is, dient door middel van een opgraving de archeologische informatie te worden veiliggesteld.

Gebieden die zijn aangewezen als rijksbeschermd archeologische monumenten worden reeds beschermd via de Monumentenwet. Voor deze gebieden is geen aanvullende beschermende regeling in het bestemmingsplan opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. De monumenten zijn op de verbeelding wel voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie Rijksmonument', maar deze heeft uitsluitend een signalerende functie. Via een wijzigingsbevoegdheid kan betreffende dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is. Van deze wijzigingsbevoegdheid kan uitsluitend gebruik worden gemaakt indien de monumentenstatus van (een gedeelte van) het archeologisch rijksmonument door het bevoegd gezag is ingetrokken.

Ter plaatse van alle overige bovenstaande archeologische verwachtingsgebieden en bekende archeologische terreinen is een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden van toepassing dat toeziet op de bescherming van (mogelijk aanwezige) archeologische waarden. Indien werkzaamheden zoals graven toch plaats dienen te vinden, zal onderzocht moeten worden of ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

Een vergunning wordt vereist wanneer de ingreep groter is dan een bepaalde omvang. Deze voorwaarde hangt samen met de archeologische (verwachtings-) waarde van het gebied. Dit is in onderstaande tabel uitgewerkt.

Archeologische (verwachtings)-waarde	omvang ingreep
Archeologisch rijksmonument Waarde – archeologisch rijksmonument	nvt
Bekende archeologische waarde Waarde – archeologie 1	> 0 m <sup>2</sup>

Hoge en middelhoge verwachting Waarde – archeologie 3	> 100 m <sup>2</sup>
Lage verwachting Waarde – archeologie 4	> 1000 m <sup>2</sup>

Een omgevingsvergunning is vereist voor de volgende werken en werkzaamheden:

- het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- het bodem verlagen of afgraven van gronden;
- het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen dieper dan 0,30 m onder maaiveld;
- het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen, die in bodemingreep dieper dan 0,3 m tot gevolg hebben;
- het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen, dieper dan 0,3 m onder maaiveld
- het slopen van bouwwerken.

#### 6.4. Cultuurhistorie

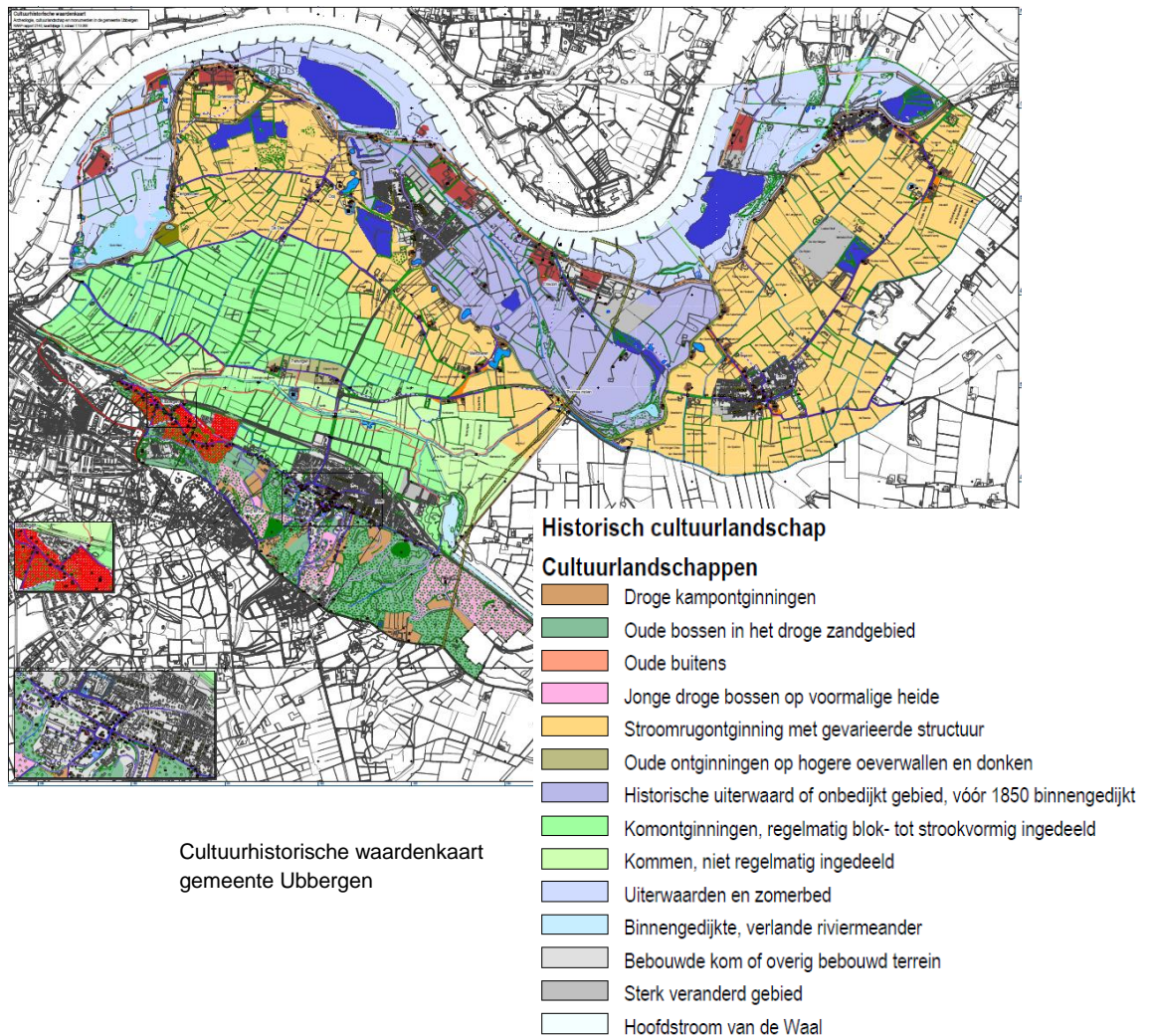
Naast de archeologische waarden zijn ook de diverse cultuurhistorische waarden in het buitengebied van belang.

##### *Beleid*

Het beleid van de gemeente Ubbergen ten aanzien van cultuurhistorie is vastgelegd in het monumentenbeleid, de cultuurhistorische waardenkaart en de structuurvisie.

De gemeente Ubbergen heeft een cultuurhistorische waardenkaart opgesteld in 2010. Op deze kaart staan belangrijke cultuurhistorische gebouwen en landschapsstructuren weergegeven.

Aan de kaart is geen nader beleid gekoppeld. Het primaire doel van deze kaart is om inzichtelijk te maken welk erfgoed in de gemeente Ubbergen te vinden is. Deze inventarisatiekaart kan wel als cultuurhistorische onderlegger voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen worden gebruikt en dienen als basisdocument voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen.



Cultuurhistorische waardenkaart  
gemeente Ubbergen

In de structuurvisie Buitengewoon Ubbergen 2020 staat ten aanzien van cultuurhistorie het volgende vermeld: “*In de gemeente Ubbergen zijn de volgende objecten en gebieden het behouden waard:*

- *Kolken (als gevolg van dijkdoorbraken);*
- *Kerken, kastelen, landhuizen en villa's;*
- *Cultuurhistorisch waardevolle terreinen en relictten van steenfabrieken;*
- *Klei- en zandwinputten vanuit de steenfabricage;*
- *Historische boerderijen op verhoogde woonplaats of pol;*
- *Waterstaatkundige werken (als verwijzing naar de strijd tegen het water);*
- *Dijken;*
- *Objecten en elementen vanuit het oorlogsverleden zoals een landweer, een verdwenen fort, de frontlinie van 1945, verdedigingswerken van de IJssellinie of zelfs vanuit de Romeinse tijd;*
- *Scheerheggen; Verkavelingsgrenzen (historisch).*

### *Doorwerking in het bestemmingsplan*

De cultuurhistorische waarden in het gebied hangen in grote mate samen met de historische ontginningspatronen en de nog herkenbare verkavelingsstructuren. De landschappelijk meest waardevolle elementen en structuren zijn in het bestemmingsplan beschermd binnen de toegekende gebiedsbestemmingen, conform de regeling besproken in de paragraaf 4.2. Dit betekent dat er onderscheid is gemaakt in open komgronden en de meer besloten oeverwal.

Het verwijderen van historische kavelgrenzen (sloten, hagen e.d.) is voor het gehele plangebied aan een omgevingsvergunning gebonden. Daarbij zal moeten worden afgewogen dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkavelingsstructuur uit oogpunt van cultuurhistorische waarden.

Voor zover de gebiedsbestemming niet voldoende bescherming biedt zijn de specifieke cultuurhistorische waarden aanvullend beschermd door middel van een aantal specifieke aanduidingen op de verbeelding.

### Gebieden met een landschappelijke en cultuurhistorische samenhang

Acht gebieden met een bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische samenhang zijn door middel van een specifieke aanduiding 'wro-zone omgevingsvergunning landschappelijke en cultuurhistorische samenhang' beschermd, een en ander conform het bestemmingsplan Buitengebied 2003. Oprichting van bouwwerken buiten het agrarisch bouwvlak is hier uitsluitend mogelijk via een binnenplanse afwijking, waarin de mogelijke aantasting van de cultuurhistorische waarden als gevolg van het bouwvoornemen getoetst dient te worden. De aangeduide gebieden betreffen veelal een verzameling gebouwen op een bijzondere locatie, te weten:

#### 1) Tien Geboden

Tien Geboden is een buurtschap aan de westelijke rand van het Circul, gelegen op een hoogwatervrij plateau (in plaats van op een pol) aan de Ooijse bandijk, daar waar de Hezelstraat aftakt. Bij een aantal oudere boerderijen (Grote Kat) werden in de late 19<sup>de</sup> eeuw dwars op de dijk twee rijen van vijf ruggelings tegen elkaar gebouwde woningen opgetrokken voor arbeiders van de steenfabriek in de Groenlanden. Het gehucht (diverse gemeentelijke monumenten) is vanaf diverse zijden van grote afstand zichtbaar en valt op door de witte kleur van de meeste gebouwen. Het gehucht vormt een zeer schilderachtig, historisch-geografisch uniek geheel, hetgeen nog eens versterkt wordt door de nabijheid van natuurgebieden.

#### 2) Het oude dorp Ooij

Bij de Kasteelsche Hof (latere voorburch van 11<sup>de</sup>-eeuws mottekasteel) en de van oorsprong middeleeuwse kerk bevindt zich de oudste kern van het dorp Ooij. De nederzetting ontwikkelde zich in de Frankische tijd op een oeverwal langs de naar Nijmegen lopende Hezelstraat (ontginningsas) en bereikte in de 14<sup>de</sup>-15<sup>de</sup> eeuw haar grootste omvang. Dijkdoorbraken maakten vanaf de 16<sup>de</sup> eeuw een einde aan de bloei. Slechts een beperkt aantal grote boerderijen op pollen bleef behouden. Keuterboeren kwamen niet voor, ook omdat veel grond eigendom was van grote Nijmeegse instellingen. De tamelijk grote burcht werd in 1794-95 door Franse troepen zodanig vernield dat de heer van Ooij besloot de hoofdburcht voor afbraak te verkopen. Het gebied van het oude dorp Ooij, gelegen tussen de Spruitenkamp en de Hezelstraat (tot aan de Kruisstraat), toont nog grotendeels de situatie van rond 1820, waarbij de resten van het kasteel, de hervormde kerk en een aantal boerderijen op pollen (veelal rijksmonumenten en archeologisch van zeer hoge waarde) een tamelijk ongeschonden samenspel aangaan met het omringende landschap met dijken en wielen. Vanuit het zuiden en vanuit de dijk is de bebouwing van verre zichtbaar.

### 3) De Plak

Monumentale boerderij (17<sup>de</sup> eeuw), gelegen op een hoge pol midden in het zo karakteristieke open gebied van het Circul van den Ooij, op de kruising van de Leuthsestraat en de Kruisstraat-Kouwendijk. De Plak is een van de weinige grote boerderijen buiten de oude dorpen en is van verre en van alle zijden zichtbaar. Niet alleen uit veiligheidsoverwegingen was de kom onbewoond maar ook was veel grond eigendom van grote Nijmeegse instellingen die de grond verpachten aan 'zand- en stadsboeren'. Door de lange traditie van verpachting van gronden zijn de veelal middeleeuwse perceelsnamen nog altijd in gebruik en is aan de toegangshekken te zien wie eigenaar is.

### 4) Persingen

In de 15<sup>de</sup> eeuw vormde Persingen het centrum van een bloeiende gemeenschap, waarvan het woongebied zich uitstrekte tot Wercheren. Latere overstromingen (vooral van 1809 en 1820) vaagden niet alleen de van oorsprong middeleeuwse burcht weg maar ook nagenoeg het hele dorp. Slechts de middeleeuwse kerk en een klein aantal boerderijen bleven gespaard. De doorgaande Persingensestraat maakt ter plaatse van de bebouwing een karakteristieke (bajonet)bocht. De kerk (rijksmonument) en thans nog één monumentale boerderij, tezamen met de hoge ligging van het rivierduin in de open polder en een drietal beschermde archeologische monumenten, maken Persingen tot een cultuurlandschappelijk waardevol gezicht. Tegen de achtergrond van de geschiedenis vormen opkomst en verval van een dorp een bijna dramatisch gegeven.

### 5) Wercheren

Tot aan de overstromingen begin 19de eeuw strekte het dorp Persingen zich uit tot aan Wercheren. De aansluiting met Persingen, via de Thornseweg, is verdwenen. Het huidige gehucht Wercheren bestaat uit een aantal boerderijen, gelegen op een concentratie van verspreid liggende (kunstmatig opgeworpen) pollen. Vooral aan de Leuthsestraat in het westen liggen nog oude, veelal rijks of gemeentelijk beschermde boerderijen op hoge pollen.

Op de lagere pollen aan de Werchensestraat in het oosten staat soms géén of meer recente bebouwing zoals bijvoorbeeld van de Thornsehof. De niet meer bebouwde pollen van middeleeuwse oorsprong zijn archeologisch beschermd van rijkswege. De Werchensestraat is een nog tastbare herinnering aan een zogenaamde 'brede straat', van oudsher gemeenschappelijk eigendom en gebruikt als veedrift. De weg ligt lager en haaks op de lengterichting van de stroomrug (vanuit geomorfologisch perspectief in de restgeul van een crevasse, een doorbraak van de oeverwal van vóór de bedijking, zie ook de Bredestraat in Leuth en de Botsestraat aan de oostzijde van Kekerdom). De kolk ten zuiden van de slapende Kerkdijk is een restant van de woelige geschiedenis van de strijd tegen hoog water.

Het gebied (met rijks-, gemeentelijke en archeologische monumenten) vormt een bijzonder boeiend en waardevol ensemble.

#### 6) Weverstraat Kekerdom

De omgeving van een drietal forse boerderijen aan de Weverstraat vormt een nog open en landelijk gebiedje, ingeklemd tussen de dijk in het noorden, het dorp Kekerdom in het westen en de concentratie bebouwing in de bocht van de Botsestraat en het adellijk huis Spaldrop in het zuidoosten.

Het dorp, een oeverwalontginning, ontwikkelde zich tot in het begin van de vorige eeuw langs de gebogen bandijk in het noorden en pas daarna langs de Weverstraat meer landinwaarts. In de middeleeuwen moet er een relatie hebben bestaan tussen de buitendijkse kerk in het westen en het Huis Spaldrop. De Botsestraat boog tot in de 19de eeuw niet af richting Millingen maar kwam met een korte bocht naar het oosten uit op de bandijk. Dit verklaart de ten opzichte van de huidige (Wever)straat schuin gesitueerde Haarenhof (nr. 2). Deze waarschijnlijk oudste boerderij (huidig voorkomen 19de eeuw) is ook gericht naar de dijk en ligt evenals de Schouwenburg (nr. 7) op een pol. De Scholtenhof (nr. 1) werd na een brand in 1927 grotendeels herbouwd.

De boerderijen zijn van het Duffeltype en vertonen in de topgevels siermetselwerk dat ook in de huidige boerderij de Spaldrop voorkomt en dat inheems in het Duitse Rijnland. De drie boerderijen vormen een in landschappelijk opzicht fraai en opmerkelijk ensemble en zijn door hun specifieke ligging van belang voor de nederzettingsstructuur van het (vroegere) dorp.

#### 7) Kekerdom west

De buitendijkse ligging van de van oorsprong middeleeuwse kerk van Kekerdom is zeldzaam en spreekt vooral tot de verbeelding wanneer het hoog water is en kerk, kerkhof, pastorie en een voormalige boerderij onder staan. De kerk ligt op een natuurlijke verhoging (westpunt van een rivierduin) en onbekend is of de buitendijkse situatie altijd al bestond of dat de bandijk is verplaatst met het oprukken van de Waal aan het einde van de middeleeuwen. De nederzetting rond de kerk van Kekerdom, evenals die rond het ca 1 km oostelijker gelegen Huis Spaldrup, gaat terug tot de Frankische tijd, toen nog geen bandijken bestonden. Het huidige verloop van de Duffeltdijk dateert uit de 17<sup>e</sup> eeuw. De dijk is echter al lang geen schaarndijk meer. Doordat de loop van de rivier steeds meer naar het westen opschoof is een groot (uiter)waardengebied ontstaan. In het Klaverland is nog een oude rivierstrang te herkennen. Rondom de kerk aan de westzijde van Kekerdom is de situatie van rond 1820 nog goed waarneembaar. De kerktoren direct naast de dijk is een belangrijk herkenningspunt in het landschap, vooral wanneer je Kekerdom over de dijk benadert. De buitendijkse ligging van de kerk is zeldzaam. De ligging van de kerk en de ligging van de andere bebouwing zowel binnen- als buitendijks, vormen tezamen met de dijk en de uiterwaarden een waardevol stedenbouwkundig geheel. De gemetselde dam tussen de hoger gelegen kerk en de op een kunstmatig opgehoogd terrein gelegen pastorie, maken onderdeel uit van dat waardevolle landschap.

#### 8) Defensie-eiland

Op het terrein van een voormalige steenfabriek in de Groenlanden en in de dijk verborgen bevinden zich betonnen militaire verdedigingswerken (bunkers) die behoren tot de zogenaamde IJssellinie uit de jaren vijftig (Koude Oorlog). Enkele bunkers worden gebruikt (Staatsbosbeheer en wilgenteler).

Gezamenlijk met de natuurrijke omgeving vormen de verdedigingswerken een bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische eenheid. Het terrein wordt omringd door een aarden wal/dijk, die aansluit op de waterkerende dijk. In deze wal/dijk zijn verschillende tanks ingegraven (ingebetonneerd). Ook de aarden wal is om die reden beschermd.

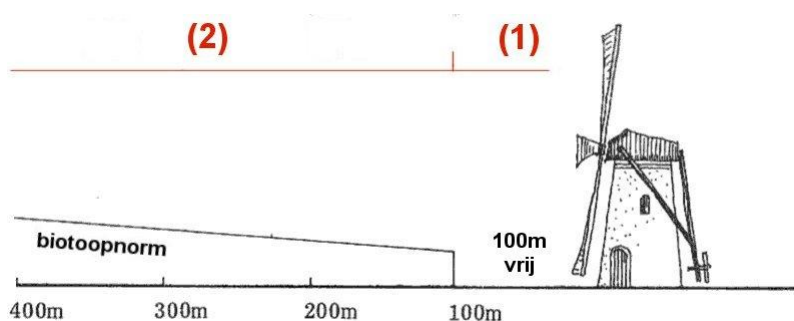
#### Molenbiotoop

Voor zinvol molenbehoud is het van belang dat molens kunnen functioneren. Om te kunnen draaien moet een molen beschikken over voldoende en stabiele windaanvoer. Daarom is een vrije windvang gewenst. Hoog opgaande begroeiing en bebouwing zijn elementen die de windvang van de molen verminderen. Voor bestaande molens (al dan niet nog in werking) wordt ter bescherming van de windvang en de belevingswaarde van de molen op de verbeelding en in de juridische

regeling een zogeheten molenbiotoop opgenomen, waarin beperkingen worden opgelegd met betrekking tot de oprichting van nieuwe bebouwing.

De eerste 100 meter rond een molen dient vrij te zijn van obstakels. Dit is het eerste criterium. In het geval van een verhoogde molen, zoals een stellingmolen, geldt dat obstakels de eerste 100 meter lager moeten zijn dan het niveau van het laagste punt van de onderste wiek (ondergrens). De ondergrens is bij stellingmolens het stellingniveau, bij grondzeilers zal het maaiveld deze ondergrens vormen.(1)

Het tweede criterium is een toegestane hoogte berekend, op basis van een bepaalde afstand van de molen, de lengte van de wieken en de eventueel aanwezige stelling. De met de biotoopformule berekende norm is een oplopende lijn gezien vanuit de molen.(2)



Samenstelling van de toegestane hoogte voor de beoordeling van de molenbiotoop (grondzeiler)

In het plangebied (of in de directe nabijheid daarvan) bevindt zich één bestaande molen met bijbehorende molenbiotoop.

Het betreft De Duffelt, aan de Botsestraat in Kekerdom, de nog enig overgebleven molen in de Ooijpolder. Het betreft een ronde stenen beltmolen, die dienst deed en doet als korenmolen. De molen is gebouwd in 1870 en in 1958 na brand hersteld. De molen heeft een vlucht van 24,2 meter. De stellinghoogte bedraagt 2,6 meter,

Ter bescherming van de windvang en de belevingswaarde van de molen op de verbeelding en in de juridische regeling is een zogeheten 'vrijwaringszone – molenbiotoop' opgenomen op gronden rondom de molen, waarin beperkingen worden opgelegd met betrekking tot de oprichting van nieuwe bebouwing en aanplant van hoog opgaande begroeiing.

Binnen deze aanduiding moeten nieuw te bouwen gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde qua hoogte voldoen aan de volgende eisen:



- Binnen een afstand van 100 m van de molen mag gebouwd en beplant worden tot een hoogte die gelijk is aan de onderste punt van de verticaalstaande wiek van de molen;
- Binnen een afstand van 100 m tot 400 m van de molen mag gebouwd en beplant worden tot een bouwhoogte gelijk aan de hoogte bepaald met de biotoopformule :  $H(x) = x/n + c \cdot z$ , waarin
  - $H(x)$  = maximaal toelaatbare hoogte van een obstakel op afstand  $x$  (m);
  - $x$  = afstand van een obstakel tot de molen (m);
  - $n$  = een constante, afhankelijk van de ruwheid van de omgeving en de maximaal toelaatbare windreductie;
  - $c$  = een constante, afhankelijk van de maximaal toelaatbare windreductie;
  - $z$  = askophoogte (helft van de lengte gevlucht + eventueel de hoogte van de belt, berg of stelling).

Voor de berekening van de toegestane hoogte van bouwwerken in het plangebied zijn de volgende constante waarden van belang:

- $n$ : de ruwheidscoëfficiënt voor een gedeeltelijk open en gedeeltelijk gesloten gebied bedraagt 75;
- $z$ : de askophoogte bedraagt 14,7 m;
- $c$ : de windreductiecoëfficiënt bedraagt 0,2.

#### Cultuurhistorische objecten en gebouwen

Rijksmonumenten worden reeds beschermd op basis van de Monumentenwet. Voor gemeentelijke monumenten dient bij wijziging een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Een nadere bescherming in het bestemmingsplan is derhalve niet noodzakelijk.

Voor de duidelijkheid is de lijst met monumenten in het buitengebied echter wel als een bijlage van de regels opgenomen. Bij eventuele ruimtelijke ontwikkelingen van of nabij deze monumenten dient immers wel getoetst te worden of met de voorgenomen ontwikkeling geen aantasting van de cultuurhistorische waarden van de aangewezen monumenten of hun omgeving plaats vindt,

De gemeente staat in beginsel niet onwelwillend tegenover specifieke hergebruiksmogelijkheden van cultuurhistorische bebouwing. Voor dergelijke initiatieven zal een afzonderlijke planologische procedure dienen te worden gevolgd, waarin maatwerk geboden kan worden.

Enkele bijzondere cultuurhistorische objecten zijn specifiek op de verbeelding opgenomen met een specifieke bouwaanduiding (sba-x). Dit betreft ondermeer een schoorsteen en een veldoven op het voormalige steenfabrieksterrein alsmede enkele bunkers van de voormalige IJssellinie en een tweetal cultuurhistorische trafo's .

### Cultuurhistorische wateren

Waterobjecten, die conform de cultuurhistorische waardenkaart over een cultuurhistorische waarde beschikken (dit betreft onder andere oude rivierarmen, kolken, klei- en ontzandingsputten) dienen als water behouden te blijven en zijn derhalve met een specifieke aanduiding 'water' binnen de bestemming Natuur op de verbeelding aangeduid en in de regels voorzien van een beschermende regeling.

## **6.5. Natuurwaarden**

### *Natura 2000*

Diverse gronden binnen het plangebied maken onderdeel uit van het aangewezen Natura 2000-gebied 'de Gelderse Poort'. Dit betreft:

- de uiterwaarden van de Waal;
- de Groenlanden (ten westen van de kern Ooij);
- de Ooijse Graaf (ten oosten van de kern Ooij).

Daarnaast maken de gronden ten zuidoosten van het plangebied onderdeel uit van het Duitse vogelbeschermingsgebied Niederrhein en habitatrichtlijngebied Wylbergmeer.

Bovendien is op de stuwwal het beschermde Natuurmonument het Bronnenbos gesitueerd.

Op basis van de Natuurbeschermingswet dienen nieuwe ontwikkelingen in of in de directe nabijheid van dit gebied te worden getoetst op mogelijke invloeden op deze kwetsbare natuurgebieden. Voor elk plan dat significante gevolgen kan hebben op een gebied dat is aangewezen als Natura 2000 – gebied, moet een passende beoordeling worden gemaakt van de gevolgen voor het gebied, rekening houdend met de instandhoudingsdoelstellingen. Toestemming mag pas verleend worden nadat zekerheid is verkregen dat het project de natuurlijke kenmerken van het betrokken gebied niet aantast of als er geen alternatieve mogelijkheden zijn en het plan om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, toch moet worden gerealiseerd. In dat geval moeten alle nodige compenserende maatregelen getroffen worden om te waarborgen dat de algehele samenhang van Natura 2000 bewaard blijft.

### *Doorwerking in het bestemmingsplan*

De betreffende natuurgebieden binnen het plangebied worden middels de toegekende gebiedsbestemmingen beschermd. De Natura 2000 gebieden bestaan hoofdzakelijk uit bestaande natuurgebieden, die zijn bestemd tot Natuur. Voor een klein deel gaat het ook om gronden die (nog) in agrarisch gebruik zijn, die zijn vanwege de situering binnen de

EHS-verweving, bestemd als Agrarisch met waarden – 2, met de nadere aanduiding 'natuur'. Op deze gronden mag het bestaande agrarisch grondgebruik worden voortgezet, maar dienen tevens de aanwezige natuurwaarden beschermd te worden en moet de mogelijkheid bestaan de gebieden als natuur in te richten. In deze gebieden zijn de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

Voor de Natura2000- gebieden is geen specifiek beschermingsregime in het bestemmingsplan opgenomen, teneinde dubbele regelgeving te voorkomen. Bescherming van de natuurwaarden in het kader van de Natura2000 gebieden wordt immers reeds geregeld in de Natuubeschermingswet.

In de Planmer-procedure (zie paragraaf 8.2) zal middels een passende beoordeling getoetst in hoeverre de geboden ontwikkelingsmogelijkheden in dit bestemmingsplan zouden kunnen leiden tot significante gevolgen op de te beschermen natuurwaarden.

Nieuwe ontwikkelingen in of in de nabijheid van de Natura2000-gebieden, die via een afzonderlijke planologische procedure worden gerealiseerd dienen overeenkomstig de Natuurbeschermingswet te zijner tijd te worden getoetst op mogelijke invloeden op deze natuurgebieden.

#### *Ecologische hoofdstructuur (EHS)*





Een aanzienlijk deel van het plangebied maakt deel uit van de EHS. De EHS bestaat uit de volgende eenheden:

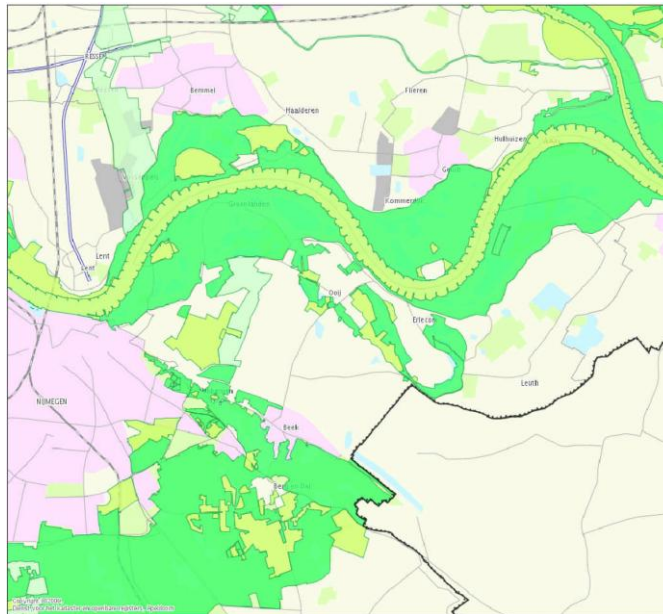
- EHS- Natuur;
- EHS- Verweving;
- EHS- Verbindingszone.

Het hoofddoel van het ruimtelijk beleid voor de EHS is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen door bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere ruimtelijke waarden en kenmerken.

## Legenda

### EHS

-  EHS
-  EHS Natuur
-  EHS Verbindingszone
-  EHS Verweving



Kaart ligging EHS in de gemeente Ubbergen

Binnen de EHS geldt de “nee, tenzij”-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

Initiatiefnemers van ingrepen binnen de EHS zullen de effecten van de ingreep op kernkwaliteiten en omgevingscondities moeten onderzoeken. De kernkwaliteiten betreffen de geformuleerde natuurdoelstellingen voor dat gebied. Dit betreft dus zowel de bestaande aanwezige natuurwaarden als de nagestreefde natuurwaarden. Omgevingscondities zijn de omstandigheden waaraan voldaan moet worden om de kernkwaliteiten te bewerkstelligen (omgevingskwaliteit in de zin van kwaliteit van bodem, water en lucht en de kwaliteit van de ruimte, in de zin van omvang, samenhang en structuur).

### *Doorwerking in het bestemmingsplan*

De gebieden, die zijn aangeduid als EHS-Natuur, betreffen hoofdzakelijk de bestaande natuurgebieden, die een bestemming Natuur hebben gekregen. Daarnaast is ook het gebied Kraaienhof reeds bestemd als Natuur. Op het gebied is momenteel nog een tijdelijke bestemming van kracht om de zandwinning ter plaatse mogelijk te maken. Deze zandwinning zal op termijn evenwel dienen te worden beëindigd, waarna conform gemaakte afspraken een natuurbestemming voor het gebied van kracht wordt. Die is in onderhavig bestemmingsplan reeds overgenomen.

In de gebieden die aangewezen zijn als EHS-verweving, zijn naast natuur ook andere functies mogelijk, zoals agrarische functies. Het betreft onbebouwde agrarische gronden, waarvan de bescherming van de

'agrарische' natuurwaarden in de doeleinden omschrijving van de betreffende agrарische gebiedsbestemming is opgenomen en op de verbeelding de specifieke aanduiding 'natuur' is toegevoegd. Voor betreffende gronden is tevens een mogelijkheid voor een bestemmingswijziging naar Natuur opgenomen. Na eventuele beëindiging van het agrарisch gebruik kan na instemming van de eigenaar omzetting naar natuur volgen.

In Ubbergen is van noord naar zuid een ecologische verbindingszone aangeduid. De exacte situering van de verbindingszone is vastgelegd in een recent bestemmingsplan alsmede een verleende omgevingsvergunning. De aanleg van deze verbindingszone is inmiddels voltooid. Betreffende gronden zijn overeenkomstig de daarin opgenomen begrenzing in dit bestemmingsplan als 'Natuur' bestemd.

Voor de delen van de EVZ die nog niet gerealiseerd zijn en nog wel in agrарisch gebruik, is een agrарische gebiedsbestemming opgenomen waarvan de bescherming van de (potentiële) ecologische waarden in de doeleinden omschrijving van de betreffende agrарische gebiedsbestemming is opgenomen en op de verbeelding de specifieke aanduiding 'natuur' is toegevoegd. Voor betreffende gronden is tevens een mogelijkheid voor een bestemmingswijziging naar Natuur opgenomen. Na eventuele beëindiging van het agrарisch gebruik kan na instemming van de eigenaar omzetting naar natuur volgen.

Het algemene beleid binnen deze bestemmingen is gericht op behoud en versterking van de bestaande ecologische en landschappelijk waarden. Activiteiten die leiden tot een verlies aan natuur-, bos- en landschapswaarden zijn binnen de betreffende bestemmingen niet toegestaan. In de regels is voor een aantal werkzaamheden een stelsel van omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden opgenomen.

#### *Landschapselementen*

De in het gebied voorkomende elementen die landschappelijk of natuurwetenschappelijk waardevol zijn, zijn conform het bestemmingsplan Buitengebied 2003 op de verbeelding opgenomen met de nadere aanduiding 'wro-zone omgevingsvergunning beplantingselementen' (hagen etc) respectievelijk 'wro-zone omgevingsvergunning landschapselementen' (wielen, kolken etc). Voor deze landschapselementen is een beschermingsregeling opgenomen ter behoud van deze elementen middels een omgevingsvergunningstelsel.

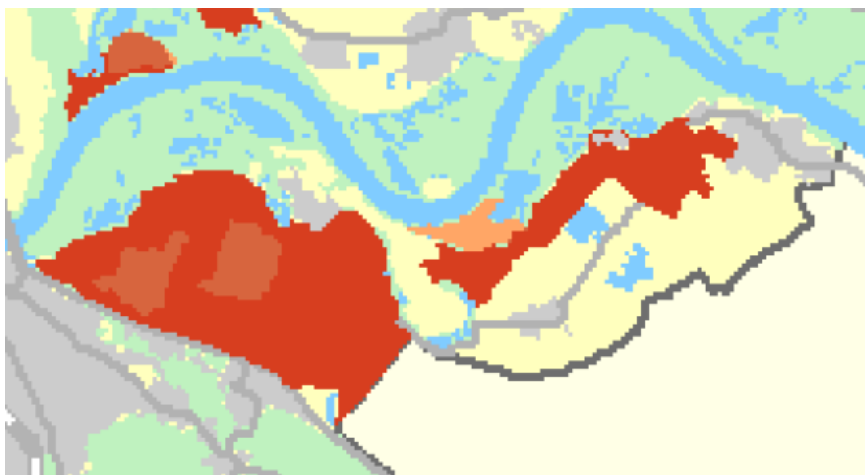
Het vellen of rooien van landschapselementen, waarvan de aanplant in het kader van vrij groen of met subsidie groenblauwe diensten heeft plaatsgevonden zijn evenwel uitgezonderd van deze vergunningsplicht.

Het betreft de vrijwillige aanplant en beheer van landschapselementen vanaf 17 april 2000, op basis van het Convenant Landschapselementen Buitengebied dat met de partijen in het gebied is gesloten. Hierbij heeft de grondeigenaar een beheercontract met de gemeente afgesloten, waarin voor langere termijn een onderhoudsvergoeding wordt gegarandeerd.

#### *Ganzen en weidevogels*

Grote delen van het plangebied zijn door de provincie in haar provinciale structuurvisie Streekplan Gelderland 2005 aangewezen als weidevogel- en ganzengebied.

Het binnendijkse gebied ten noordoosten van Leuth en ten noorden van de Botsestraat alsmede de Erlecomse Polder zijn aangewezen als ganzengebied. Daarnaast is ook de Ooijpolder grotendeels aangewezen als ganzengebied. Binnen dit ganzengebied zijn twee gebieden tevens aangewezen als weidevogelgebied. Tenslotte is ook de Erlecomse Waard, een buitendijks gebied ten noordwesten van Leuth, aangewezen als weidevogelgebied.



Uitsnede aangewezen ganzen- en weidevogelgebieden binnen de gemeente Ubbergen (bron: streekplanuitwerking kernkwaliteiten en omgevingscondities van de gelderse ehs).

Een gedeelte van de betreffende gebieden maakt onderdeel uit van de EHS (de Erlecomse waard en het westelijk gedeelte van de Ooijpolder) en vallen daarmee reeds binnen een beschermingsregime. Ook de overige ganzen- en weidevogelgebieden, die buiten de EHS zijn gesitueerd, moeten volgens de provinciale structuurvisie echter worden beschermd tegen doorsnijding, aantasting van rust en openheid, verlaging van het waterpeil en verstoring. Nieuwvestiging van agrarische bedrijven, intensieve vormen van recreatie en de stichting van nieuwe landgoederen dienen op deze gronden conform de provinciale structuurvisie te worden uitgesloten.

In dit bestemmingsplan zijn de ganzen- en weidevogelgebieden die de provincie binnen de gemeente Ubbergen heeft aangewezen specifiek op de verbeelding aangeduid ('wro-zone – omgevingsvergunning ganzen- en weidevogelgebied'). Op basis van de bestemmingsregelingen van de aan de gronden toegekende agrarische gebiedsbestemmingen worden in het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, zoals nieuwvestiging van agrarische bedrijven, intensieve vormen van recreatie en nieuwe landgoederen.

Bovendien maakt het merendeel van de betreffende gronden onderdeel uit van de EHS en/of het waardevol open gebied, waarvoor in het bestemmingsplan een extra stringent beschermingsregime is opgenomen.

In aanvulling op bovenstaande geldt voor de ganzen- en weidevogelgebieden een aanvullende beschermingsregeling. In deze gebieden zijn teeltondersteunende voorzieningen (zowel permanente als tijdelijke voorzieningen) buiten de bouwvlakken in zijn geheel niet toegestaan. Daarnaast wordt in deze gebieden bometeelt en fruitteelt (laagstam en hoogstam) eveneens niet toegestaan. Tenslotte geldt in deze gebieden als aanvullende randvoorwaarde bij de binnenplanse afwijkingmogelijkheid voor oprichting van schuilstallen en kleinschalige kampeerterreinen dat er geen onevenredige afname van geschikt ganzen- en/of weidevogelgebied mag plaatsvinden.

## **6.6. Landschap**

Het landschap van het gehele plangebied is waardevol. Dit wordt onderkend in provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het plangebied maakt dan ook onderdeel uit van een Waardevol open gebied, (provinciaal) Waardevolle landschap en het Nationale Landschap de Gelderse Poort.

Deze landschappen betreffen gebieden met (inter)nationaal en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard, en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten, zie paragraaf 2.2.

### *Waardevol landschap*

Het gehele plangebied maakt onderdeel uit van het waardevol landschap Ooijpolder/Rijnstrangen. Binnen het waardevol landschap zijn de komgronden tevens aangeduid als 'waardevol open gebied', zie de paragraaf hieronder.

Het beleid voor de waardevolle landschappen is gedifferentieerd naar de ligging in of buiten EHS en waardevol open gebied. Het beleid heeft met

name betrekking op de voorwaarden waaronder ontwikkelingen kunnen worden toegestaan: het 'nee, tenzij-' en het 'ja, mits'-regime. Het 'ja, mits'-regime betekent dat activiteiten zijn toegestaan mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. Het "nee, tenzij"-regime houdt in dat ingrepen die de kernkwaliteiten aantasten alleen mogelijk zijn wanneer er geen reële alternatieven zijn en deze een groot maatschappelijk belang dienen.

#### *Waardevol open gebied*

Het kommengebied van de Ooijpolder is aangeduid als Waardevol open gebied. De openheid in dit gebied dient behouden te blijven.

Het ruimtelijk beleid voor waardevolle landschappen is: behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten. Voor waardevolle open gebieden is de grootschalige openheid de belangrijkste kernkwaliteit. Daarom geldt hier dat ruimtelijke ingrepen en nieuwe bestemmingen die de openheid aantasten, niet zijn toegestaan.

Een uitzondering wordt gemaakt voor de uitbreiding van agrarische bebouwing. Als het gaat om een omvangrijke uitbreiding (bv. bebouwing met een oppervlak van meer dan 500 m<sup>2</sup> en/of een nokhoogte van meer dan 11 meter) die aansluitend, maar wel buiten het bestaande bouwblok plaatsvindt, dan is wel een beeldkwaliteitsplan vereist.

Bij aanvragen voor ruimtelijke ontwikkelingen zal nadrukkelijk dienen te worden getoetst aan eventuele effecten op de benoemde kernkwaliteiten van het waardevol landschap, waarbij behoud van de openheid van het landschap centraal staat.

#### *Nationaal landschap*

Het gehele plangebied maakt tevens deel uit van het nationaal landschap de Gelderse Poort. Nationale landschappen zijn door het Rijk aangewezen gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuur- en recreatieve kwaliteiten.

Het beleid voor de nationale landschappen is in het nieuwe rijksbeleid (SVIR) komen te vervallen. Echter, door middel van de Ruimtelijke Verordening Gelderland werkt het beleid voor de nationale landschappen nog door naar het op te stellen bestemmingsplan.

Het ruimtelijk beleid ter plekke betreft het behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten.

#### *Doorwerking in het bestemmingsplan*

Voorliggend plan betreft een bestemmingsplan met een conserverend karakter. Door middel van de gebiedsbestemmingen voor het agrarisch



gebied is onderscheid gemaakt tussen de landschappelijke eenheden van kommen (agrarisch met waarden – 1) en oeverwallen (agrarisch met waarden – 2). De uiterwaarden zijn veelal als natuur bestemd, met uitzondering van enkele uiterwaardgronden ten noorden van de Vlietberg, die nog in agrarisch gebruik en particulier eigendom zijn en zijn gelegen in de EHS-verweving. Betreffende gronden zijn eveneens als agrarisch met waarden – 1 bestemd, met de nadere aanduiding 'natuur'. Per gebiedsbestemming zijn, mede op basis van de benoemde kernkwaliteiten van het landschap, de aanwezige landschappelijke waarden vastgesteld. Specifieke kenmerken van de landschaps-eenheden zijn beschermd in de regels. Ruimtelijke ingrepen / ontwikkelingen, die mogelijk een effect hebben op de kernkwaliteiten van het landschap zijn aan een omgevingsvergunningplicht gekoppeld. Hiermee wordt getoetst of een bepaalde ingreep een negatief effect heeft op de landschappelijke waarden.

Het specifiek te beschermen provinciale waardevol open gebied heeft grotendeels de gebiedsbestemming Agrarisch met waarden- Landschap 1. Uitzondering betreft enkele gronden ten oosten van de Ooijse bandijk, ter hoogte van de Persingsestraat. Reeds in het herinrichtingsplan van de Ooijpolder uit 1996 zijn deze gronden aan de randen van de open polder beschouwd als gebieden waar enige verdichting mogelijk is (door bv aanleg van hagen). Dit uitgangspunt heeft brede consensus in de streek en is dan ook doorvertaald in het regionaal landschapsontwikkelingsplan, het voorbeeldproject landschapsontwikkeling en de gemeentelijke structuurvisie. Deze structuurvisie heeft als basis gediend voor de toekenning van de gebiedsbestemmingen. Betreffende gronden zijn in het bestemmingsplan dan ook bestemd als agrarisch met waarden – Landschap 2.

Gronden met de bestemming Agrarisch met waarden – landschap 1 zijn bestemd voor onder meer het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden van het open komgebied. Door de specifieke kenmerken van het open gebied te beschermen, wordt tevens geborgd dat het onderscheid met de stuwwal behouden blijft.

Met het oog op de openheid geldt hier in afwijking van het meer verdichte oeverwal gebied (bestemd als Agrarisch met waarden – Landschap 2) het volgende:

- De gemeente gaat ervan uit dat de beperkte ontwikkelingen die binnen de bestaande bouwvlakken (van agrarische bedrijven en burgerwoningen) mogelijk zijn, geen nadelige invloed hebben op de openheid;
- Bij relevante wijzigingsbevoegdheden geldt dat er geen onevenredige aantasting mag plaats vinden van de in de omgeving aanwezige functies en waarden, waaronder de waardevolle openheid alsmede de rust (grote

verkeersaantrekkende activiteiten zijn dan ook niet toegestaan);

- Nieuwvestiging van agrarische en intensieve recreatie bedrijven is niet mogelijk;
- Er wordt geen overige nieuwe bebouwing buiten de bestaande bouwvlakken toe gestaan, zoals schuilstallen;
- Nevenactiviteiten in de vorm van pleisterplaatsen en kampeerterrainen zijn niet toegestaan;
- Buiten het agrarisch bouwperceel zijn geen teeltondersteunende voorzieningen toegestaan (in het oeverwalgebied kunnen tijdelijke TOV's wel buiten het bouwperceel worden toegestaan);
- Er is een omgevingsvergunning vereist voor het beplanten van gronden met houtgewas, waarbij een van de criteria voor verlening van de omgevingsvergunning betreft: dat er geen onevenredig aantasting van de landschappelijk waardevolle openheid plaats vindt. Boomteelt en oprichting van hoogstamboomgaarden is in ieder geval niet toegestaan.

Voor gronden met de bestemming agrarisch met waarden – Landschap 2 dient ook rekening te worden gehouden met het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden. Aanleg van beplanting en lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen op de grond worden hier wel toegestaan, omdat het effect op het landschap hier gering wordt geacht. Grootschaligere ruimtelijke ontwikkelingen worden hier evenwel ook niet rechtstreeks toegestaan. Bij de relevante wijzigingsbevoegdheden geldt dat er geen onevenredige aantasting mag plaats vinden van de in de omgeving aanwezige functies en waarden. Oprichting van schuilstallen, nevenactiviteiten in de vorm van pleisterplaatsen en kampeerterrainen en aanleg van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak kunnen binnen deze bestemming wel worden toegestaan, maar dergelijke ontwikkelingen zijn wel gekoppeld aan een omgevingsvergunningsplicht, waarmee wordt getoetst of een bepaalde ingreep een negatief effect heeft op de landschappelijke waarden.

Conform het huidige bestemmingsplan zijn gebieden met een *bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische samenhang* (onder andere Persingen) specifiek aangeduid en beschermd. De regeling uit het vigerende bestemmingsplan is hiervoor leidend, zie paragraaf 6.4.



## **7. WATER (VEILIGHEID)**

*Het bestemmingsplan dient een waterparagraaf te bevatten waarin beleid, bestaand systeem, doelstellingen en resultaten uit overleg tijdens de procedure worden opgenomen. Op basis van het beleid (prov. structuurvisie, provinciaal waterhuishoudingsplan en het beheerplan van waterschap Rivierenland) zal een aantal aspecten in het bestemmingsplan worden geregeld.*

*Het bestemmingsplan is zo ingericht dat de waterbeheerders hun werk kunnen doen. Daarnaast zijn diverse regels opgenomen ten behoeve van de waterhuishouding. In het kader van de verplichte "Watertoets" is afgestemd over de inhoud van het bestemmingsplan.*

### **7.1. Inleiding**

In Ubbergen zijn de volgende partijen betrokken bij het waterbeheer:

- 1) het Rijk;
- 2) de Provincie;
- 3) Waterschap Rivierenland;
- 4) de Gemeente;
- 5) de Waterleidingbedrijven.

De gemeente dient in het bestemmingsplan de belangen van de waterbeheerders te borgen. Voor het bestemmingsplan is met name de verhouding tot het beleid en de regelgeving van de waterschappen van belang. Het is immers noodzakelijk dat het gemeentelijke beleid en dat van waterschappen elkaar ondersteunen. Daarnaast moet voorkomen worden dat het bestemmingsplan zaken juridisch regelt die al in de Keur zijn geregeld. Met betrekking tot grondwaterbeschermingsgebieden is afstemming met de Provinciale Milieuverordening noodzakelijk.

### **7.2. Watertoets**

Sinds juli 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. Het besluit verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding in de toelichting van alle ruimtelijke plannen.

Dit houdt in dat, afgezien van het watertoetsproces dat voor het bestemmingsplan Buitengebied is doorlopen, voor alle omgevingsvergunningen en wijzigingen van dit bestemmingsplan eveneens de watertoets dient plaats te vinden. Er dient een volledige, heldere, zelfstandige afweging te worden gemaakt over de waterhuishoudkundige consequenties van de beoogde ingreep.

Het waterschap hanteert de volgende vier thema's bij het afwegen van de waterhuishoudkundige consequenties:

- waterneutraal inrichten;
- schoon inrichten;
- veilig inrichten;
- bijzondere wateren en voorzieningen.

Het doel van de watertoets is dat water een volwaardige rol speelt in ruimtelijke plannen. Het middel dat de watertoets daarvoor gebruikt, is het zo vroeg mogelijk betrekken van de waterbeheerder bij een nieuw ruimtelijk plan. De watertoets betekent vooral meedenken vooraf. Eerste aanspreekpunt voor de gemeente is in principe het waterschap Rivierenland. Het waterschap geeft een wateradvies gericht op de taken die het waterschap heeft, te weten de waterkwantiteit en –kwaliteit in het binnendijkse gebied alsmede de waterkeringen. Naast het waterschap zijn er nog andere waterbeheerders zoals de provincie (grondwaterbeheerder) en Rijkswaterstaat, waar afzonderlijk afstemming over waterhuishoudkundige aspecten dient plaats te vinden.

### **7.3. Analyse bestaande situatie**

#### *Geohydrologie*

De polder heeft een slecht doorlatende deklaag met een gevarieerde dikte. Hieronder bevinden zich het eerste en tweede watervoerende pakketen, welke niet gescheiden worden door een ondoorlatende laag. De geohydrologische basis komt over het algemeen overeen met de bovenkant van de Formatie van Breda, welke bestaat uit zeeklei.

#### *Grondwaterstanden*

Aan de flank van de stuwwal, waar het geïnfiltreerde water uitteedt ontstaan kwelgebieden. In de polder worden de grondwaterstanden onder andere beïnvloed door de grondwaterstroom vanaf de stuwwal en de kwel van de Waal. Gat en die ontstane zijn door klei- en zandwinning en de kolken die achtergebleven zijn na dijkdoorbraken staan in contact met het eerste watervoerende pakket en hierdoor ook met de rivier.

De voornaamste grondwatertrap is Gt VI, waarbij de grondwaterstand kan fluctueren tussen de 40 cm. beneden maaiveld tot dieper dan 120 cm. beneden maaiveld.

De grootte en de stromingsrichting van de kwel is afhankelijk van de weerstand van de bodem, de ligging van de zandbanen en het waterpeil op de Waal en in de polder.

Over het algemeen genomen is er weinig spraken van overlast en zelfs eerder van verdroging. Alleen tijdens hoge rivierwaterstanden kennen inwoners van de dorpen Kekerdom en Ooij water in de kruipruimten of de kelders. De verdroging wordt veroorzaakt door een daling van het Waalpeil, wat een daling van het grondwaterpeil in de polder tot gevolg heeft.

#### *Grondwaterstroming*

Er zijn drie grondwaterstromingen in het gebied te onderscheiden. Ten eerste is er de neerslag die op de stuwwal infiltreert en ondergronds afstroomt in de richting van Het Meer. Via bronnen op de stuwwal kan het grondwater ook oppervlakkig afstromen. Ten tweede is er de invloed van de Waal, die afhankelijk van de waterstanden op de rivier een drainerende, dan wel een infiltrerende werking heeft. Als laatste is er de stromingsrichting van het grondwater in de polder. Het grondwater in de watervoerende pakketten stroomt van oost naar west, omdat de stijghoogte van het grondwater in westelijke richting afloopt. In 2004 werd in de polder 14.254 m<sup>3</sup> / jaar voor de landbouw en 40.960 m<sup>3</sup> / jaar voor de industrie aan het grondwater onttrokken. Plaatselijk kan hierdoor de stromingsrichting veranderen.

Globaal gezien werkt het watersysteem in de hele gemeente Ubbergen als volgt: op de stuwwal Nijmegen-Kleef infiltreert neerslag. Dit water stroomt ondergronds af naar de lager gelegen gebieden en komt het in de vorm van bronnen en kwelgebieden weer aan het oppervlak. Dergelijke bronnen zijn te vinden op de stuwwal en aan de voet van de stuwwal ligt vanaf Ubbergen tot aan Beek een kwelgebied. Diepe grondwaterstromen kunnen zelfs tot aan de andere kant van de Waal reiken. Beken die vanaf de bronnen het water bovengronds naar de dorpen Beek en Ubbergen transporteren komen via bermsloten van de N325 in Het Meer terecht. In de Ooijpolder en de Duffelt wordt het water via weteringen, die noord-zuid gericht zijn, afgevoerd naar Het Meer. Ook Millingen aan de Rijn en Groesbeek zijn voor afvoer van het water afhankelijk van Het Meer. De Erlecomse Polder, die pas in de 19<sup>e</sup> eeuw ingepolderd is en tot die tijd nog tot het buitendijkse gebied behoorde, is middels een duiker door de Kapitteldijk bij Querdamm aangesloten op het poldersysteem van de Ooijpolder. Het Meer lost het water bij het Hollands-Duits gemaal op de Waal.

#### *Ecologische waarden*

In de gemeente Ubbergen zijn wateren gesitueerd van zeer hoge ecologische waarde en wateren met een specifieke ecologische doelstelling. Deze wateren stellen hoge(re) eisen aan met name morfologie, kwaliteit, watervoerendheid en stroming.

## 7.4. Waterrelevant beleid

### *De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)*

De Europese Kaderrichtlijn Water gaat er vanuit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat:

- aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed;
- vermindering van emissies;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grond- en oppervlaktewater.

### *Nationaal Waterplan 2010 – 2015*

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan is een algemeen plan voor het op nationaal niveau te voeren waterhuishoudkundig beleid. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot duurzaam waterbeheer. Daarbij heeft het plan het karakter van een kapstokplan, waarop grote beleidsvelden zoals Stroomgebiedsbeheersplannen en WB21 als min of meer zelfstandige eenheden zijn aangehaakt.

Het Nationaal Waterplan focust zich, wat betreft de gemeente Ubbergen, op de afvoer van het water via de grote rivieren. Vanwege ondermeer klimaatverandering, zal in de toekomst ruimte moeten worden gevonden om met hogere waterstanden om te gaan. De maatregelen in het plan hebben betrekking op het buitendijkse gebied. Voor het plangebied (het binnendijkse gebied) hebben de maatregelen geen gevolgen.

### *Beleidslijn grote rivieren*

Op 14 juli 2006 is de Beleidslijn grote rivieren formeel in werking getreden. De Beleidslijn grote rivieren geldt voor alle grote rivieren en is bedoeld om plannen en projecten in de uiterwaarden te beoordelen. De beleidslijn is doorvertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, dat op 30 december 2011 in werking is getreden.

Na het hoogwater in de rivieren in 1993 en in 1995 werd duidelijk dat het water in de rivier veel meer afvoercapaciteit nodig had. Veel van de beschikbare ruimte was in de loop der tijd namelijk verloren gegaan door bebouwing en andere obstakels. Daarom werden in 1997 bouwactiviteiten in het rivierbed sterk aan banden gelegd. Maar vanuit het oogpunt van regionale ontwikkelingsmogelijkheden werd deze aanpak naderhand als te restrictief ervaren. Dit leidde tot aanpassing van het beleid. De Beleidslijn grote rivieren maakt het mogelijk om bestaande bebouwing in het rivierbed een nieuwe bestemming te geven waardoor leegstand voorkomen wordt. Daarnaast blijven delen van het rivierbed voorbehouden aan riviergebonden activiteiten zoals overslagbedrijven, scheepswerven en jachthavens. Ander gebruik is alleen mogelijk als er op andere locaties meer ruimte voor de rivier wordt gecreëerd.

In het stroomvoerend rivierbed mag in beginsel niet worden gebouwd of een andere activiteit worden gepleegd die structureel van invloed is op het afvoervermogen van de Waal. Slechts riviergebonden functies (zijn onder voorwaarden toegestaan ('ja mits'-beleid). Dit wordt echter niet binnen dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

In het plangebied is uitsluitend sprake van het Stroomvoerend rivierbed.

#### *Wet beheer rijkswaterstaatswerken*

Op het buitendijks gelegen deel van het plangebied is voorts de Waterwet van toepassing.

Het Rijk heeft vaarwegen, waterkeringen, dijken, bruggen, gemalen, sluizen en stuwen in beheer. Deze 'waterstaatswerken' moeten goed beheerd en onderhouden worden, zodat ze veilig en doelmatig kunnen worden gebruikt. De Waterwet geeft Rijkswaterstaat de mogelijkheid hiervoor te zorgen. In de toepassing van deze wet staat het goed functioneren van het waterstaatswerk voorop. Belangen van anderen, zoals vaarweggebruikers, worden hier tegen afgewogen.

Volgens de wet is het verboden om zonder toestemming van de minister van Infrastructuur en Milieu iets anders te doen met een waterstaatswerk, dan waarvoor het bedoeld is. Men mag bijvoorbeeld niet zomaar een aanlegsteiger bouwen, of een reclamebord aan een brug hangen.

Voor werkzaamheden en andere activiteiten bij een waterstaatswerk moet eerst een vergunning worden aangevraagd bij Rijkswaterstaat. Die vergunning kan verleend worden als er wordt voldaan aan bepaalde voorwaarden. Er mag bijvoorbeeld geen schade aan het waterstaatswerk ontstaan.

Vergunningen kunnen worden aangevraagd voor bijvoorbeeld de aanleg van een jachthaven, het maken van een afmeerplaats, of voor het bouwen van een tuinhuisje op de oever,

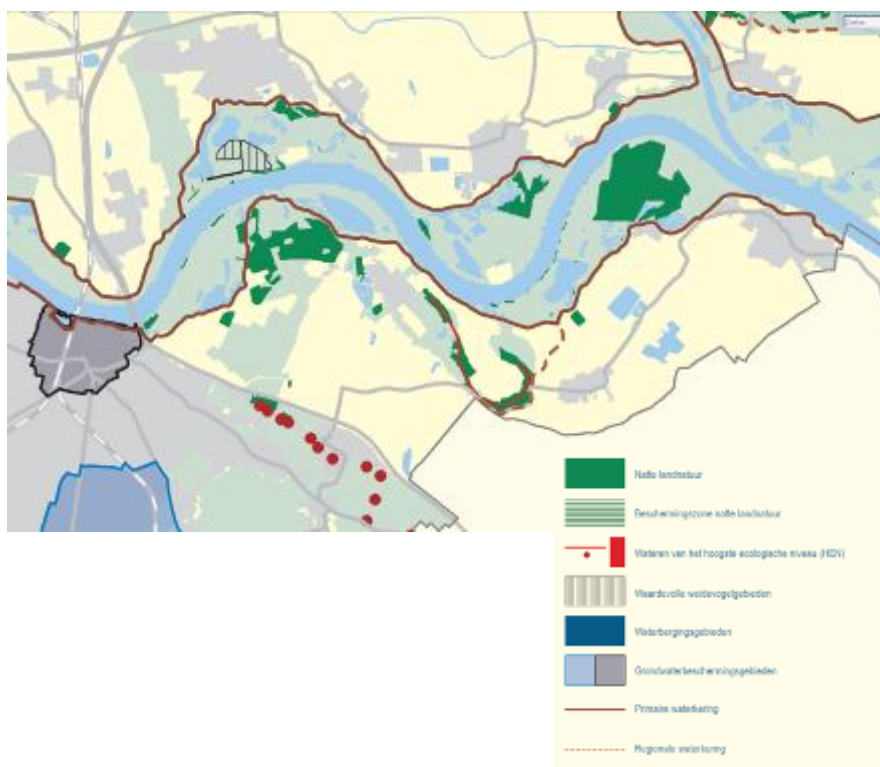


Voor bouwen aan de rivier kunnen particulieren en bedrijven te maken krijgen met de Waterwet als ze willen bouwen in de uiterwaarden van een rivier.

#### *Waterplan Gelderland 2010 – 2015*

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 22 december 2009 in werking getreden. Het Waterplan Gelderland is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd.

Voor de realisatie van bepaalde waterdoelen zijn ruimtelijke maatregelen nodig. Hiervoor krijgt het Waterplan Gelderland op basis van de nieuwe Waterwet de status van structuurvisie. Onderstaande kaart verbeeldt de visie vanuit het waterplan voor de gemeente Ubbergen. Hieruit blijkt dat delen van de uiterwaarden zijn aangeduid als natte landnatuur, net als een deel van het gebied in de driehoek Wercheren - Erlecom - Leuth.



#### *Waterbeheerplan Rivierenland 2010 – 2015*

Waterschap Rivierenland heeft een nieuw Waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Dit plan is op 22 december 2009 in werking getreden. Het beleid uit het waterbeheerplan sluit aan op de beleidskaders van rijk en provincie.

Het waterschap is de verantwoordelijke partij voor het uitvoeren van de watertoets. Het waterschap hanteert hierbij als uitgangspunt negatieve gevolgen voor het watersysteem (waterkeringen, wateren en grondwater) door ruimtelijke plannen en besluiten zoveel mogelijk voorkomen moet worden.

Het waterschap hanteert de volgende vier thema's bij het afwegen van de waterhuishoudkundige consequenties:

- waterneutraal inrichten;
- schoon inrichten;
- veilig inrichten;
- bijzondere wateren en voorzieningen.

#### *Waterplan Ubbergen (2007-2015)*

In juli 2007 heeft de gemeente Ubbergen samen met het waterschap Rivierenland het Waterplan Ubbergen opgesteld. Het waterplan formuleert de doelstellingen die deze partijen hebben voor het toekomstig waterbeheer binnen de gemeente. Het plan bouwt voort op bestaande initiatieven en beleid dat al is ontwikkeld.

In het Waterplan Ubbergen wordt gestreefd naar het behouden en waar nodig versterken van: 'Een gezond, veerkrachtig, veilig en duurzaam watersysteem, dat gewaarborgd blijft voor de toekomst en waarin een zodanig kwalitatief en kwantitatief beheer wordt gevoerd, dat alle relevante gebruiksfuncties kunnen worden vervuld, het beschikbare water optimaal beleefd en gebruikt kan worden en het een bijdrage blijft leveren aan een aantrekkelijke leefomgeving voor de inwoners maar ook van de aanwezige en gewenste flora en fauna binnen de gemeente'.

Voor verschillende beleidsvelden die behoren tot het aspect water zijn streefbeelden opgesteld. Deze streefbeelden geven aan welke doelen worden nagestreefd met het Waterplan. Hieronder zijn de streefbeelden voor de verschillende onderdelen opgenomen.

#### Streefbeeld Watersysteem

De drietrapsstrategie voor waterkwaliteit en –kwantiteit is volledig geïmplementeerd. Het watersysteem is robuust veerkrachtig en ecologisch gezond, waarbij een duurzaam gebruik door mens en natuur is gegarandeerd.

De waterbeheersing is, met uitzondering van calamiteiten, onder controle. Overlast wordt binnen gestelde normen voorkomen en veiligheid voor inwoners is binnen de gestelde normering gegarandeerd.

Maatregelen voortkomende uit de stroomgebiedbenadering zijn uitgevoerd en de waterkwaliteit voldoet aan de gestelde normen binnen

de KRW. De gevolgen van de toekomstige klimaatwijzigingen zijn in kaart gebracht, het watersysteem is hierop getoetst en ingericht.

#### Streefbeeld Afvalwater en riolering

De drietrapsstrategie waterkwaliteit is volledig geïmplementeerd en de waterketenbenadering is toegepast. Tevens is 20% van het huidig aangesloten verhard oppervlak afgekoppeld zoals gesteld in de 4e Nota Waterhuishouding. Diffuse verontreinigingen middels afspoelen van bouwmetalen, bestrijdingsmiddelen en ongezuiverde lozings, komen niet meer voor.

#### Streefbeeld Ruimtelijke ontwikkelingen

Water is met betrekking tot ruimtelijke plannen medeordenend. Betrokken partijen hebben hiertoe gezamenlijk afspraken ten aanzien van locatiekeuze en –inrichting vastgelegd. Water krijgt de juiste aandacht bij het inrichten van nieuwe woon- en werkgebieden. Enerzijds om mogelijke (toekomstige) problemen te voorkomen en anderzijds om de leefomgeving en de belevingswaarde te verbeteren.

#### Streefbeeld Beleving

Water binnen de gemeente Ubbergen is één van de bepalende factoren voor de identiteit van het gebied. De aanwezige watergerelateerde cultuurhistorie is behouden (eventueel hersteld door tegengaan wateroverlast) en geniet planologische bescherming. Met name in de bebouwde gebieden draagt het water bij aan een aantrekkelijke en veilige (wat betreft gezondheidsrisico's en fysieke veiligheid) woonomgeving met optimale belevings- en gebruiksmogelijkheden. Water is zichtbaar (beduikeringen zijn waar mogelijk omgebouwd tot open water) en functioneel. Nieuwe wijken zijn 'wateraantrekkelijk' ingericht.

## **7.5. Afstemming met het bestemmingsplan**

### *Keur oppervlaktewateren*

Een van de instrumenten van het waterschap om haar taak uit te oefenen is de Keur. De Keur kent ondermeer gebods- en verbodsbepalingen die erop gericht zijn watergangen te beschermen. Zo mag men zonder watervergunning geen activiteiten ontplooiën of bouwwerken plaatsen die het onderhoud aan watergangen kunnen belemmeren.

In het bestemmingsplan is getracht voor in de Keur genoemde vergunnings- en ontheffingsplichtige zaken zo min mogelijk omgevingsvergunningen werken en werkzaamheden op te nemen. Dit zou immers resulteren in dubbele regelgeving. Ook werkzaamheden die tot het normale onderhoud van watergangen behoren zijn vrij van een omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan zal bovendien die ruimte laten die het waterschap nodig heeft om haar beleid te kunnen uitvoeren.

### *Hydrologisch neutraal bouwen*

De beleidsterm "hydrologisch neutraal bouwen" geeft invulling aan het "niet afwentelen" principe, zoals door de commissie waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw (WB21) is gegeven. Beter is het te spreken van hydrologisch neutraal ontwikkelen, omdat ook andere ontwikkelingen dan bouwprojecten dienen te worden getoetst. Voorbeelden hiervan zijn infrastructurele en recreatieve ontwikkelingen.

Conform het beleid van de waterschappen en de provincie dienen nieuwe ontwikkelingen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen. Dit wil zeggen dat de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie (vóór de nieuwe stedelijke ontwikkeling). Hierbij mag de oorspronkelijke afvoer uit het gebied niet overschreden worden en de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) niet worden verlaagd.

Voor ontwikkelingsmogelijkheden (t.o.v. de vigerende bestemmingsplannen) die binnenplannen worden geboden en waarbij sprake is van een toename van verhard oppervlak wordt compenserende waterberging vereist. Om te voorkomen dat individuele bewoners voor kleine voorzieningen (zoals serres, tuinschuurtjes, een enkele woning, etc) moeten compenseren geldt er een vrijstelling van de compensatieplicht bij toename van verharding tot maximaal 1.500 m<sup>2</sup> voor het landelijk gebied (voor stedelijk gebied betreft de vrijstellingsgrens een toename van verharding tot maximaal 500 m<sup>2</sup>), mits door de aanvrager kan worden aangetoond dat niet te verwachten valt dat de verharde oppervlakte later door aanbouw of uitbreiding met kleinere delen alsnog de vrijstellingsgrens overschrijdt. Voor kleinere oppervlaktes hoeft dus niet te worden gecompenseerd, bij grotere oppervlaktes mogen de vrijgestelde oppervlaktes daarop in mindering worden gebracht.

### *Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden*

Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden worden niet in de Keur beschermd. Hiervoor is het bestemmingsplan dus het primaire instrument. Indien waterhuishoudkundige ingrepen plaatsvinden, zal rekening moeten worden gehouden met aanwezige en beleidsmatig gewenste landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden.

De waterbeheerder stelt regels ter bescherming van het waterhuishoudkundig systeem en de direct betrokken belangen.

### *Waterlopen*

Alle hoofdwatgangen (zgn. A-watgangen) in het bestemmingsplan zijn tot "Water" bestemd en mogen enkel in overeenstemming met hun functie gebruikt worden.

De overige (kleinere) watgangen zijn niet als zodanig bestemd.

Om dubbele wetgeving te voorkomen zijn de onderhoudsstroken naast de A-watgangen niet tot Water bestemd.

### *Waterbergingszoekgebied*

In december 2006 is de streekplanuitwerking Waterberging door GS vastgesteld. Op basis van deze uitwerking zijn de in de Structuurvisie opgenomen gereserveerde zoekruimten waterberging sterk gereduceerd.

Uit de afgeronde normenstudie van het Waterschap blijkt dat de wateropgave voor het overgrote deel in open water gerealiseerd kan worden. Waterberging op percelen van agrariërs is niet noodzakelijk.

De waterschappen zoeken hun waterbergingsoplossing vooral in het verruimen van watgangen en nauwelijks meer in het 'tijdelijk parkeren' op land. Met deze streekplanuitwerking is het zoekgebieden waterberging in de komgronden van de gemeente geschrapt.

Conform het waterstructuurplan ligt nabij Leuth een claim voor waterberging in verbrede watgangen, hiervoor is echter geen specifieke bestemmingsregeling noodzakelijk.

### *Waterkeringen*

Het beheer en onderhoud van de dijken berust hoofdzakelijk bij het waterschap. Bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die betrekking hebben op waterkeringen of hun directe omgeving is de watertoets van toepassing. Doel daarvan is het behoud van de stabiliteit van de waterkering, behoud van de toegankelijkheid voor inspectie en onderhoud van de waterkeringen, het vrijhouden en van ruimte voor toekomstige dijkversterkingen en van de bescherming van de landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden van de waterkeringen.

Hier is ook de Keur Waterschap Rivierenland 2009 en daarbij behorende beleidsregels gelden als toetsingskader ten aanzien van de waterkering.

Met ingang van 1 oktober 2012 geldt op grond van het Besluit algemene regels omgevingsrecht (Barro) een instructie ten aanzien van de wijze

van bestemmen van de waterkering (kernzone) en de bijbehorende beschermingszone. Voor de beschermingszone geldt dat zowel de binnenbeschermingszone als de buitenbeschermingszone moet worden opgenomen. De begrenzing van deze zones wordt rechtstreeks overgenomen uit de Legger. Er wordt hierbij onderscheid gemaakt tussen de wijze van bestemmen van de kernzone en de beschermingszone. De kernzone van de bestaande primaire waterkering (Waaldijk) en de regionale waterkering categorie 3 (kapitteldijk / Duffeldijk is voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Oprichting van bouwwerken en bodemwerkzaamheden anders dan normaal onderhoud en landschapsbeheer zijn hier in beginsel niet toegestaan. Bij eventuele voornemens hiertoe dient advies te worden ingewonnen bij de beheerder van de waterkering, teneinde te bepalen of met het voornemen de functie van waterkering niet wordt aangetast.

Daarnaast geldt rondom de waterkering de zogeheten binnen- en buitenbeschermingszone, die in het bestemmingsplan zijn aangeduid als 'vrijwaringszone – dijk 1' (binnenbeschermingszone) respectievelijk 'vrijwaringszone – dijk 2' (buitenbeschermingszone). Ook hier kan oprichting van gebouwen alleen onder voorwaarden worden toegestaan.

Voor buitendijkse gebieden geldt in het algemeen dat betrokkenen daar op eigen risico wonen en werken. Met de buitendijkse gebieden wordt hier het winterbed van de grote rivieren bedoeld. Initiatiefnemers in het rivierbed zijn zelf verantwoordelijk voor het nemen van maatregelen om zich tegen potentiële schade te beschermen.

#### *Stroomvoerend rivierbed*

De uiterwaarden zijn gronden die tevens ten dienste staan van de afvoer van het water via de grote rivieren. Deze bestemming van de gronden is middels een dubbelbestemming 'Waterstaat - Stroomvoerend Rivierbed' in het bestemmingsplan opgenomen. De regeling is afgestemd op de bepalingen uit het rijksbeleid, betreffende de Barro, dat op 30 december 2011 in werking is getreden, en waarin de voormalige beleidslijn Grote Rivieren in is doorvertaald.

In het stroomvoerend rivierbed mag in beginsel niet worden gebouwd of een andere activiteit worden gepleegd die structureel van invloed is op het afvoervermogen van de Waal. Slechts riviergebonden functies (zijn onder voorwaarden toegestaan ('ja mits'-beleid). In voorkomend geval zal evenwel een afzonderlijke planologische procedure gevolgd dienen te worden, waarin in ieder geval dient te worden aangetoond dat door de gewenste activiteit geen (onaanvaardbare) waterstandsverhoging optreedt.

### *Riolleidingen*

In het plangebied aanwezige rioolwatertransportleidingen, waarvoor een beschermingszone geldt, zijn in het bestemmingsplan opgenomen middels een specifieke dubbelbestemming Leiding – Riool. Binnen de beschermingszone zijn de bouwmogelijkheden beperkt.

### **7.6. Overleg met de waterbeheerders**

De waterparagraaf wordt opgesteld in nader overleg met de waterbeheerder in het kader van de watertoets. Het waterschap Rivierenland is reeds in een vroeg stadium bij het plan betrokken.

## **8. MILIEU**

### **8.1. Milieu algemeen**

Het bestemmingsplan buitengebied is, als basis conserverend van aard. Het bestemmingsplan voorziet ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan beperkt in nieuwe ontwikkelingen in directe zin. Het bestemmingsplan voorziet wel in een aantal ontwikkelingen door middel van een omgevingsvergunningprocedure voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels, of wijzigingsprocedure (zoals vergroting van bouwvlakken etc.). Alvorens deze procedures kunnen worden geëffectueerd dient altijd door middel van onderzoek te worden aangetoond dat aan de vereiste (milieu)randvoorwaarden wordt voldaan en anderen niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

Om conflictsituaties met functies in de omgeving te voorkomen wordt in het bestemmingsplan en bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht besteed aan de diverse milieuaspecten. Voor dit bestemmingsplan zijn onder meer de volgende milieu aspecten relevant:

- geluid;
- luchtkwaliteit;
- externe veiligheid;
- bodem;
- geur;
- ammoniak.

Weliswaar is voor het merendeel van deze aspecten specifiek beleid en regelgeving vastgesteld, toch is ook sprake van een aanvullende werking ten opzichte van de ruimtelijke ordening. Zo kan het bestemmingsplan via de bestemmingskeuze aanwijzingen geven richting het milieubeleid. Andersom kan het milieubeleid richting geven aan de functietoedeling in het bestemmingsplan.

Als uitgangspunt voor het bestemmingsplan geldt dat geen strijdigheden bestaan met de normen uit de betrokken milieuwetten waaronder de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet geurhinder en veehouderij, het Besluit Externe Veiligheid en de Wet Ammoniak en veehouderij.

### **8.2. Plan-MER**

Op basis van Europese regelgeving dient sinds september 2006 bij de besluitvorming over ruimtelijke plannen en programma's het milieu een volwaardige plaats te worden geven met het oog op de bevordering van een duurzame ontwikkeling. Hiertoe dienen milieudoelstellingen integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces te worden meegewogen, waardoor milieubelangen volwaardig kunnen worden afgewogen tegen andere belangen die evenzeer claims kunnen leggen op de schaars beschikbare ruimte.



Een plan-MER is een Milieu Effecten Rapportage, waarin bepaald kan worden welke milieueffecten kunnen plaatsvinden op mogelijk te maken ontwikkelingen binnen het vast te stellen plan. Binnen de Wet milieubeheer en de Natuurbeschermingswet is bepaald wanneer een planMER verplicht is.

Als een plan kaders biedt voor MER-beoordelingsplichtige activiteiten of als niet is uit te sluiten dat de geboden ontwikkelingsmogelijkheden significante gevolgen voor de natuur kunnen hebben is een planMER in principe een vereiste.

Het gaat hierbij bijvoorbeeld om geboden ontwikkelingsmogelijkheden aan veehouderijen waarbij een Wet milieubeheer vergunning voor omschakeling of uitbreiding vanaf bepaalde grenzen MER-(beoordelings)plichtig is en de mogelijke effecten op nabijgelegen Natura2000-gebieden vanwege de ammoniakemissie.

Met het nieuwe bestemmingsplan wordt de omvang van bestaande agrarische bouwblokken opnieuw vastgelegd. Weliswaar wijzigt de regeling grotendeels niet, maar omdat hiermee juridisch het agrarische vestigingsbeleid opnieuw wordt bepaald, is het bestemmingsplan de opmaat voor latere m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten. Bijvoorbeeld het uitbreiden van een intensieve veehouderij voor het fokken, mesten of houden van meer dan 60.000 hennen of meer dan 3000 mestvarkens (zie m.e.r.-drempel in categorie C.14 van de bijlage bij het Besluit m.e.r.). Het bestemmingsplanbesluit is hierdoor plan-m.e.r.-plichtig.

Daarnaast zijn in de gemeente Natura 2000-gebieden gelegen, die deels kwetsbaar zijn voor vermisting en verzuring. Activiteiten waarvoor het bestemmingsplan een kader schept kunnen mogelijk significante gevolgen hebben op deze gebieden.

Met het opstellen van de plan-MER wordt beoogd om de milieueffecten van de geboden ontwikkelingsmogelijkheden in het plan te beoordelen en daarnaast de nog aanwezige milieuruimte te bepalen, die in het plangebied aanwezig is (bv. voor uitbreiding agrarische bedrijven). Hiertoe worden alternatieven in beeld worden gebracht, die de bandbreedte van de milieugebruiksruimte inzichtelijk maken. De resultaten van het onderzoek naar de milieueffecten zijn gebruikt als nadere onderbouwing en bijstelling van de beleidsregels in het op te stellen bestemmingsplan buitengebied.

#### *Opzet plan-MER*

Voor onderhavig bestemmingsplan is een plan-MER opgesteld. In de planMER zijn de te verwachten milieueffecten van de geboden ontwikkelingsmogelijkheden voor de veehouderij en de recreatie conform

het ontwerpbestemmingsplan onderzocht ten opzichte van de referentie en de wettelijke normen.

De ontwerp planMER is als externe bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Er is 1 zienswijze op de ontwerp planMER naar voren gebracht. Deze zienswijze is samengevat en van commentaar voorzien in de 'Inspraaknota planMER bestemmingsplan Buitengebied 2013'. Op 29 augustus 2013 heeft tevens de Commissie voor de milieueffect-rapportage een advies uitgebracht over de planMER. Naar aanleiding van het advies is een aanvulling op de planMER opgesteld (dd. 17 september 2013). Met de resultaten uit deze aanvulling op het planMER kunnen de eerdere bevindingen uit het planMER beter worden onderbouwd. De aanvulling op het planMER heeft niet geleid tot aanpassing van de juridische regeling in het bestemmingsplan.

### *Resultaten plan-MER*

#### Stikstof

Uit berekening blijkt dat bij maximale invulling van de in het voorontwerp opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor vergroting van agrarische bouwvlakken (met inachtneming van de voorschriften conform het Besluit Huisvesting) er op sommige plaatsen sprake kan zijn van een toename van de depositie op naastgelegen kwalificerende habitats van meer dan 500 mol/ha/jaar. Uit de berekening van de maximale invulling van de huidig toegekende bouwvlakken (zonder verder uitbreidingsmogelijkheid) blijkt er sprake te zijn van een beduidend kleinere toename van de depositie. Alleen in die gevallen waar veehouderijen zeer dicht in de buurt van begrensde natuur zijn gesitueerd, is er dan nog sprake van een lokale toename van meer dan 500 mol/ha/jaar.

Maximale invulling van alle huidige agrarische bouwvlakken is niet realistisch, mede gelet op de dynamiek in de veehouderijsector, waar elk jaar een groot aantal ondernemers stopt en slechts enkele vitale ondernemers hun bedrijf uitbreiden. Daarnaast geldt dat sectorale wetgeving vraagt om maatregelen op bedrijfsniveau om emissies te verminderen. Indien de milieu-ruimte die ontstaat vanwege stoppende ondernemers aangewend zou kunnen worden door bedrijven die nog groei-ambities hebben en techniek ingezet wordt om ontwikkelingen mogelijk te maken dan wordt er nog een groei mogelijk geacht voor 10 a 20% van de bedrijven.

De uitkomst van de berekeningen wijst uit dat salderen in het gebied mogelijk is. Door de inzet van techniek op groeiende bedrijven in combinatie met een saldering ten opzichte van de depositie die vrijkomt rondom de stoppende bedrijven, behoeft gedurende de planperiode,

geen toename van de depositie op de kwalificerende habitats van de omliggende Natura 2000-gebieden op treden.

### EHS

Het direct effect van het plan op de EHS is als 'neutraal' beoordeeld. Het bestemmingsplan heeft de bescherming van de EHS voldoende ingepast in de gebiedszonering en planregels.

Veranderingen in de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven binnen het agrarisch bouwvlak kunnen echter wel indirect effect hebben op de EHS, veelal veroorzaakt door de stikstofuitstoot van agrarische bedrijven (zogenoeten externe werking). Een dergelijke externe werking kan een negatief effect hebben op de kwaliteit en ruimtelijke samenhang van de verzuringsgevoelige EHS gebieden. De EHS kent geen wettelijk beschermingsregime voor deze externe werking, dus hier hoeft geen extra regeling voor te worden opgenomen in het bestemmingsplan. Om de kwaliteit van de lokale EHS te kunnen waarborgen wordt wel aanbevolen om samen met de terreinbeheerder nader te bepalen of verbetering van de kwaliteit van de EHS ter plaatse mogelijk is, door nadere analyse en/of gericht terreinbeheer (bv verhogen van de intensiteit van maaibeheer of selectieve kap).

### Flora en Faunawet

Het effect van het plan op de Flora- en Faunawet is eveneens als 'neutraal' beoordeeld. Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarvan op voorhand een negatief effect op beschermde soorten wordt verwacht. Incidenteel kunnen ruimtelijke ontwikkelingen wel een effect hebben, maar in de plannings- en uitvoeringsfase kan overtreding van de wet worden voorkomen.

### Landschap

De ontwikkelingsmogelijkheden in het bestemmingsplan buitengebied leiden tot een neutraal effect op de landschappelijke karakteristiek. Behoud en versterking van de landschappelijke identiteit zijn voldoende gegarandeerd met het voorliggende plan waarin initiatiefnemers voor de geboden (kleinschalige) ruimtelijke ontwikkelingen dienen aan te tonen dat de landschappelijke waarden niet onevenredig worden geschaad en waarbij zij een landschapsplan dienen te overleggen.

### Cultuurhistorie, archeologie en aardkunde

De mogelijke effecten van de ontwikkelingsmogelijkheden in het plangebied zijn voor zowel voor cultuurhistorie als voor de archeologische en aardkundige waarden als neutraal beschouwd. Dit als gevolg van de borging en zeer zorgvuldige bescherming van de cultuurhistorische, archeologische en aardkundige waarden in het

bestemmingsplan en de eisen voor kwaliteitsverbetering die aan agrarische en recreatieve ontwikkelingen gesteld worden.

#### Grond- en oppervlaktewater

Het effect op de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater wordt als neutraal beoordeeld. De intensieve veehouderij is niet functioneel gebonden aan het oppervlaktewatersysteem, dat van de grondgebonden bedrijven beperkt. De effecten van deze bedrijven op de waterkwaliteit zijn om deze reden dus in kwantitatieve en kwalitatieve zin beperkt. De geboden uitbreidingsmogelijkheden kunnen leiden tot meer vierkante meters verharding in het landelijk gebied. Voor ontwikkelingsmogelijkheden waarbij sprake is van een toename van verhard oppervlak met meer dan 1.500 m<sup>2</sup>, wordt echter compenserende waterberging vereist. Voor overige ontwikkelingen wordt de watertoets doorlopen, waarbij de uitbreiding van bouwvlakken hydrologisch neutraal dienen te zijn

#### Verkeer

De toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de uitbreidingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven is beperkt en zal voor de capaciteit van de lokale wegen niet tot problemen leiden. De ontwikkelingsruimte die wordt geboden aan kleinschalige recreatieve voorzieningen kan) leiden tot een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. Aangezien het hier in alle gevallen kleinschalige ontwikkelingen betreffen, en er geen sprake mag zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking, leiden ook deze ontwikkelingsmogelijkheden niet tot negatieve effecten op het verkeerssysteem.

#### Geluid

Het effect als gevolg van het bestemmingsplan op het criterium geluid wordt als neutraal beoordeeld. Geluid als gevolg van wegverkeer, waaronder het verkeer van en naar de agrarische bedrijven, valt onder het regiem van de Wet geluidhinder (Wgh). De toename van het aantal verkeersbewegingen zal beperkt zijn (zie hierboven). Geluid direct afkomstig van de agrarische bedrijven is gereguleerd in de Wet milieubeheer (Wm) en valt onder de noemer industrielawaai. Door middel van geluidgrenswaarden afgestemd op de aard van de omgeving wordt voorkomen dat ondervonden hinder bij geluidgevoelige bestemmingen (zoals woningen en scholen) te hoog wordt. Het Bestemmingsplan Buitengebied voorziet in het stiltegebied niet in ontwikkelingen die leiden tot een hoger geluidsniveau.

#### Luchtkwaliteit

Het effect op fijn stof wordt als neutraal beoordeeld. De fijn stof concentraties kunnen door uitgebreide veehouderijen toenemen. Voor de lokale effecten vanuit stallen geldt dat deze, met de inzet van de

techniek, per dossier mitigeerbaar zal zijn, en op basis van sectorale wet- en regelgeving en de aanpak die de gemeente moet opstellen met betrekking tot de bedrijven met de grootste fijn stof uitstoot (knelpuntbedrijven) zal worden gereguleerd.

#### Conclusie

Op basis van de in het plan opgenomen uitbreidingsmogelijkheden voor veehouderijbedrijven kan op sommige plaatsen sprake zijn van een toename van de depositie op naastgelegen kwalificerende habitats van meer dan 500 mol/ha/jaar en kan daarmee mogelijk significante negatieve effecten hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van een aantal kwalificerende habitattypen en soorten van de Natura 2000-gebieden.

Voor uitbreiding van de veestapel (ook binnen het agrarisch bouwvlak) is in verband met de aanwezigheid van Natura2000-gebieden een vergunning nodig op grond van de Natuurbeschermingswet. Verlening daarvan (door de provincie) is mogelijk, mits betere technologieën worden toegepast, of saldering plaats vindt met andere bedrijven of sprake is van een combinatie van beide.

De overige effecten van de geboden ontwikkelingsmogelijkheden van het plan worden grotendeels als neutraal beoordeeld ten opzichte van de referentiesituatie. Dit omdat het bestemmingsplan Buitengebied vooral conserverend van aard is en de ruimtelijke effecten zeer beperkt zullen zijn. Daarnaast worden huidige waardes binnen het bestemmingsplan voldoende beschermd.

#### *Doorvertaling in bestemmingsplan*

Op basis van de resultaten van de plan-MER is de wijzigingsbevoegdheid voor vergroting van het agrarisch bouwvlak ook voor een grondgebonden agrarisch bedrijf in het plan geschrapt (voor intensieve veehouderijbedrijven was de mogelijkheid tot uitbreiding van het agrarisch bouwvlak reeds geschrapt in het voorontwerp bestemmingsplan). In voorkomende gevallen dient een afzonderlijke planologische procedure gevolgd te worden, waarin alle mogelijk in het geding zijnde belangen en waarden op de voorgenomen locatie tegen elkaar afgewogen kunnen worden.

### **8.3. Bodem**

In 2012 heeft de gemeente Ubbergen op grond van het Besluit bodemkwaliteit (3 december 2007) een nieuwe bodemkwaliteitskaart (CSO, projectcode 11J023, d.d. 12 maart 2012) opgesteld. Deze bodemkwaliteitskaart is een regionale kaart samen met de gemeenten Millingen aan de Rijn, Groesbeek, Beuningen, Heumen, Druten, West

Maas en Waal en Wijchen. De kaart geeft de diffuse chemische bodemkwaliteit van de regio weer.

Naast de kaart is er een gezamenlijke Nota bodembeheer 2012 opgesteld. In deze nota wordt weergegeven hoe de gemeenten zaken aanpakken die te maken hebben met het gebruik van de bodem. De gemeenten streven er naar om op een duurzame en efficiënte wijze gebruik te maken van de bodem.

In de nota wordt ingegaan op de verankering van het thema bodem in bestaande wet- en regelgeving en het beleid ten aanzien van het (opnieuw) toepassen van grond en baggerspecie als bodem. Ook is aangegeven hoe omgegaan wordt met bodemonderzoeken bij bestemmingswijzigingen en met saneringen waarvan de gemeente het bevoegd gezag is.

#### **8.4. Geurhinder**

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De wet regelt de toegestane geurhinder op geurgevoelige objecten en de minimaal te hanteren afstanden tussen veehouderijen en geurgevoelige objecten. Op grond van deze wet kunnen gemeenten een geurverordening opstellen waarin zij - binnen bepaalde wettelijke marges - hun eigen geurnormen stellen. Een gemeente die eigen geurbeleid wil voeren, moet daarvoor wel de huidige geursituatie in kaart brengen en een gebiedsvisie opstellen.

De gemeente Ubbergen heeft in 2007 een eigen gebiedsvisie vastgesteld (Gebiedsvisie geurhinder, geurbeleid rond veehouderijbedrijven in gemeente Ubbergen, RMB, februari 2007). De gemeente heeft er voor gekozen het gebied tegen en op de stuwwal een zwaardere geurbescherming toe te kennen dan het open gebied rond de dorpen Ooij, Leuth en Kekerdom. De normen en afstanden voor de veehouderijen in het gebied bij de stuwwal zijn gelijk of zwaarder dan de wettelijke normen en in het overige gebied gelijk of soepeler dan de wettelijke normen.

Nieuwe ontwikkelingen (met name uitbreiding van agrarische bedrijven, maar bijvoorbeeld ook realisering van nieuwe geurgevoelige objecten door woningsplitsing), mogen er niet toe leiden dat er vanuit het aspect geur een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat gaat ontstaan. Hiervoor dient beoordeeld te worden wordt voldaan aan de normen en afstanden uit de Wgv (individueel en cumulatief).

In de plan-MER zal nader inzicht worden geboden in de aanwezige milieugebruiksruimte en de effecten van dit bestemmingsplan op het aspect geur.

### **8.5. Ammoniak**

Het Nederlandse ammoniakbeleid berust op twee sporen. Het eerste spoor is het gebiedsgerichte spoor. Dit spoor houdt onder andere in dat maatregelen rond ammoniakgevoelige natuurgebieden moeten worden genomen. Een belangrijke maatregel is de zonering van de Wet ammoniak en veehouderij (Wav). Op grond van die wet moeten de provincies de meest kwetsbare natuurgebieden binnen de Ecologische Hoofdstructuur (de zogenaamde zeer kwetsbare gebieden) aanwijzen. In deze zeer kwetsbare gebieden, die gelegen zijn binnen de EHS, en een zone daaromheen gelden beperkingen voor de milieuvergunningverlening aan bedrijven.

In de Nota Ruimte is vastgelegd dat met deze uitgangspunten ook bij ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden: "In aanvulling op het generieke ammoniakemissiebeleid worden de meest kwetsbare natuurgebieden door middel van zonering extra beschermd. Daarbij is "nieuwvestiging" van veehouderijen niet toegestaan en is uitbreiding van veehouderijen alleen onder strikte voorwaarden mogelijk (binnen het emissieplafond van de veehouderij)."

Naast de Wav is ook de Natuurbeschermingswet 1998 van belang. Voor activiteiten (waar veehouderijen ook onder vallen) rond beschermde natuurmonumenten en aangewezen vogel- en habitatrichtlijngebieden geldt namelijk een vergunningplicht op grond van de Natuurbeschermingswet, om schade aan de betreffende gebieden te voorkomen.

Het tweede spoor is het generieke spoor. Door middel van het besluit Huisvesting gelden emissie-eisen voor alle stallen. Op den duur zullen alle stallen emissie-arm moeten worden uitgevoerd, voor zover de techniek daarvoor beschikbaar is. Daarnaast zijn er regels voor het emissiearm uitrijden van mest en voor het afdekken van mestbassins. Dit generieke spoor is gericht op het terugdringen van de achtergronddepositie van ammoniak en is voor ruimtelijke ordening minder relevant.

In de plan-MER zal nader inzicht worden geboden in de aanwezige milieugebruiksruimte en de effecten van dit bestemmingsplan op de ammoniakuitstoot.

## 8.6. Geluid

De Wet geluidhinder heeft als belangrijkste doel het bestrijden en voorkomen van geluidhinder. Op grond van de wet zijn verschillende vormen van geluidhinder te onderscheiden die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening.

Aangezien dit bestemmingsplan een conserverend karakter heeft, zijn nieuwe geluidgevoelige functies niet rechtstreeks mogelijk.

De gemeente Ubbergen heeft haar beleid vastgelegd in het Basisdocument Hogere Waarde Wet Geluidshinder (30 augustus 2012). De beleidsregels geven een werkwijze waarbij zoveel mogelijk nieuwbouw op de meer geluidsbelaste locaties mogelijk wordt, maar waarbij tevens de toekomstige bewoners worden beschermd tegen een te grote geluidsbelasting tengevolge van weg- en spoorwegverkeer of een industrieterrein. De voorkeursvolgorde is hierbij bron- en overdrachtsmaatregelen met daarbij geluidsisolerende maatregelen aan de woning, bouw met een geluidsluwe zijde, eisen aan het gebouw (zoals zoveel mogelijk verblijfsruimten aan de geluidsluwe zijde).

Daarnaast zijn er beleidsregels opgenomen voor de situaties waarin sprake is van cumulatie van geluidsbelasting van meer dan één van de drie bronnen (wegen en/of spoorwegen en/of industrieterrein). Daarbij wordt de uitkomst van de wettelijk voorgeschreven bepalingsmethode gebruikt als input om te berekenen welke isolerende maatregelen nodig zijn om de wettelijke binnenwaarde (Bouwbesluit 2003) te behalen.

### *Wegverkeerslawaaï*

Voor wegverkeer geldt een wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Langs iedere weg is van rechtswege een zone gelegen, tenzij er sprake is van een woonerf of een 30 km/uur zone. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken. De wegen in het buitengebied zijn provinciale wegen en ontsluitingswegen met 1 of 2 rijstroken, waarvoor in het buitengebied een zonebreedte van 250 meter geldt.

### *Industrielawaai*

In en overlappend aan het bestemmingsplan Buitengebied zijn geen geluidszones van industrieterreinen gelegen.

### *Stiltegebied*

Een stiltegebied is als zodanig aangewezen in de provinciale structuurvisie Streekplan Gelderland 2005. Het ruimtelijk ordeningsbeleid in deze gebieden heeft een preventief karakter.



Ter plaatse wordt bescherming van het geluidsarme karakter van het gebied nagestreefd ten gunste van ecologische en recreatieve waarden. De ontwikkeling van nieuwe activiteiten die (potentieel) geluidshinder veroorzaken wordt tegengegaan. Dit houdt in dat lawaisporten, vormen van intensieve recreatie, niet-agrarische bebouwing en infrastructuur worden geweerd, tenzij het beoogde gebruik geen akoestische verstoring tot gevolg heeft. Gebiedseigen activiteiten, zoals normale agrarische bedrijfsvoering, ondervinden hiervan geen belemmeringen.

Daarnaast gelden ook de betreffende geluidsbepalingen uit de Provinciale milieuverordening Gelderland. De bepalingen hebben tot doel om excessen te weren in de aangewezen stiltegebieden. In de 'stiltegebieden' geldt de akoestische streefwaarde van 40 dB(A) als 24-uursgemiddelde geluidbelasting.

In het plangebied van dit bestemmingsplan is één aangewezen stiltegebied gelegen, het gebied 'Oude Waal'.



Stiltegebieden in de gemeente Ubbergen

Het stiltegebied omvat hoofdzakelijk agrarische en natuurgronden. Daarnaast zijn hierbinnen enkele burgerwoningen en agrarische bedrijven gesitueerd. Onderhavig bestemmingsplan voorziet voor genoemde locaties niet in ontwikkelingen die leiden tot een hoger geluidsniveau. In het bestemmingsplan is derhalve geen verdere beschermingsregeling opgenomen.

## 8.7. Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd. Deze wet is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit

2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken,
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit,

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet ondermeer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

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

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde,
- 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' van bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde).
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

De Regeling NIBM kent voor woningbouw de volgende criteria waaronder de verslechtering van de luchtkwaliteit per definitie 'niet in betekenende mate' is:

- minder dan 1500 (3%) woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling.

De Regeling Nibm noemt de volgende subcategorieën van landbouwinrichtingen, die per definitie 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit:

- akkerbouw- of tuinbouwbedrijven met open grondteelt;
- inrichtingen die uitsluitend of in hoofdzaak bestemd zijn voor witloftrek of teelt van eetbare paddenstoelen of andere gewassen in een gebouw;
- permanente en niet-verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen;
- permanente en verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen, mits niet groter dan 2 hectare;
- kinderboerderijen.

In het bestemmingsplan is, middels een wijzigingsbevoegdheid, op beperkte schaal ruimte gegeven aan uitbreiding van bouwvlakken van agrarische bedrijven. De bijdrage van deze uitbreiding aan de verslechtering van de luchtkwaliteit zal zeer beperkt zijn. Het is dan ook aannemelijk dat de ruimte die het bestemmingsplan biedt niet leidt tot een overschrijding van grenswaarden, dan wel niet 'in betekende mate' zal bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Grotere uitbreidingen van agrarische bedrijven bij wijziging zullen alvorens gerealiseerd te kunnen worden getoetst moeten worden op het aspect luchtkwaliteit.

## **8.8. Externe veiligheid**

### *Beoordelingskader*

Externe veiligheid gaat over het beperken van de blootstelling van mensen aan een verhoogd gevaar als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen. De aan de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen verbonden risico's moeten volgens het beleid externe veiligheid aanvaardbaar blijven. De wet- en regelgeving voor externe veiligheid is dan ook gestoeld op een risicobenadering.

Het gaat in de eerste plaats om de kans op een groep dodelijke slachtoffers door een ongeval met een gevaarlijke stof, ofwel het groepsrisico. Dit risico drukt de kans uit op een ramp van bepaalde omvang in doden. In de tweede plaats gaat het over de persoonlijke veiligheid van de individuele burger, ofwel het plaatsgebonden risico. Dit is de overlijdenskans die een persoon loopt, door op een bepaalde afstand van een inrichting of een transportroute permanent aanwezig te zijn.

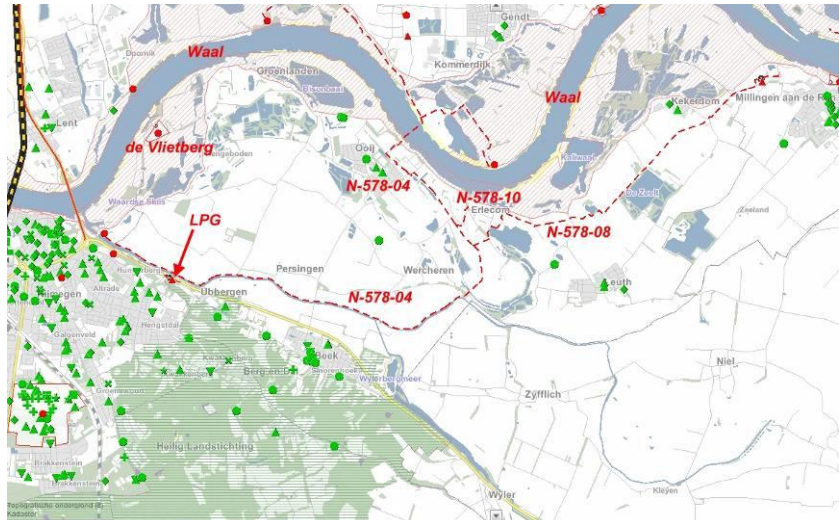
Voor transportassen zijn de regels vastgelegd in de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRNVGS<sup>3</sup>)', voor buisleidingen in het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB)' en voor bedrijven in het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI)'. Alle drie de besluiten hanteren dezelfde risicobenadering. Voor het plaatsgebonden risico geldt een grens- en een richtwaarde. De beoordeling van het groepsrisico vindt niet plaats door toetsing aan een vaste norm, maar door middel van het afleggen van een verantwoording. Het bevoegd gezag beoordeelt hierbij de aanvaardbaarheid van het groepsrisico in het omgevingsbesluit.

---

<sup>3</sup> De circulaire is op 1 januari 2010 in werking getreden en heeft een geldigheidsduur tot 31 juli 2012. Op dat moment zal het Besluit transport externe veiligheid in werking treden.

### Planbeoordeling

In de omgeving van het plan vinden activiteiten met gevaarlijke stoffen plaats. Het plan is conserverend van aard. In navolgende figuur is een uitsnede van de risicokaart opgenomen met daarin het plangebied.



Uitsnede risicokaart

De volgende risicobronnen zijn relevant voor het plan:

Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen / Besluit transport externe veiligheid (Btev, is nog niet inwerking getreden):

- De Waal.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB):

- hogedruk aardgastransportleiding

Overig:

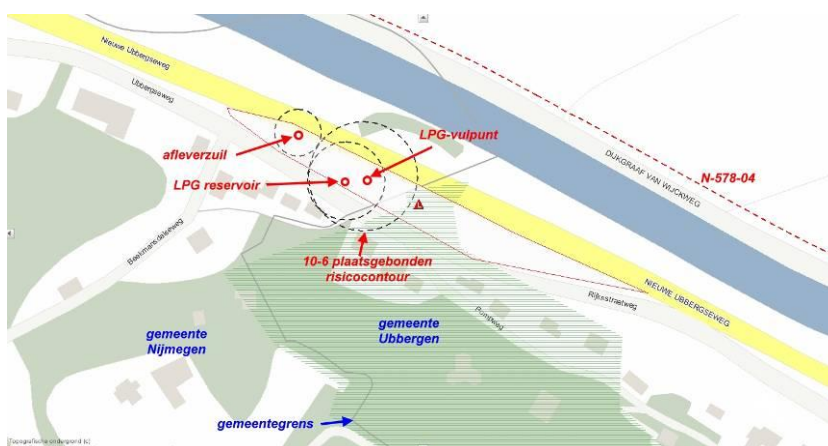
- Bovengrondse propaantank (De Vlietberg 4)

Er zijn geen andere risicobronnen gesitueerd in het plangebied.

In de gemeente Nijmegen ligt, grenzend aan de gemeente Ubbergen een LPG-tankstation. Hiervoor is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing.

#### Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI)

De risicobronnen van het LPG tankstation (Total Service station 't Meertje) liggen allemaal binnen de gemeente Nijmegen. In onderstaande afbeelding is de ligging van de risicobronnen en de  $10^{-6}$ /jr plaatsgebonden risicocontour weergegeven.



Er bestaat een beperkte overlap met de  $10^{-6}$ /jr pr-contour en het plangebied. Conform de informatie van de risicokaart, heeft het LPG-vulpunt een  $10^{-6}$ /jr pr-contour van 35 meter, de (ondergrondse) LPG reservoir kent een  $10^{-6}$ /jr pr-contour van 25 meter en de LPG-afleverzuil heeft een  $10^{-6}$ /jr pr-contour van 15 meter. Het invloedsgebied heeft een radius van 150 meter. Binnen dit gebied worden binnen de gemeente Ubbergen geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er bestaat in het deel van de gemeente Ubbergen, geen overlap van de  $10^{-6}$ /jr pr-contour met kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten. Dit houdt in dat er binnen de gemeente Ubbergen geen belemmeringen zijn voor dit onderdeel.

#### Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS)

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor is een basisnet in ontwikkeling. In dit basisnet worden voor de verschillende vervoersmodaliteiten 'gebruiksruimte' vastgelegd. Deze gebruiksruimte gaan het toetsingskader vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen. De (concept) ontwerpen hiervan zijn inmiddels allemaal gepubliceerd. Een en ander zal verankerd gaan worden in een nieuw Besluit transport externe veiligheid (BTEV).

Het basisnet water bestaat uit een kaart met alle vaarwegen van CEMT klasse II<sup>4</sup> en hoger.

- Rood: belangrijke toegangen naar zeehavens
- Zwart: belangrijke binnenvaarwegen
- Groen: minder belangrijke vaarwegen

Buiten het basisnet vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats, anders dan vloeibare brandstoffen in bunkerschepen tot 300t. Voor de

<sup>4</sup> CEMT klasse is een Europese indeling van vaarwegen naar de grootte van het maat-gevend schip. CEMT klasse II is geschikt voor de "Kempenaar", scheepslengte 55 m. Klasse VIc is geschikt voor een 6-baks duweenhed, met een lengte van 270 m.

rode, zwarte en groene vaarwegen zijn gebruiksruimtes voor het vervoer gedefinieerd; voor de rode en zwarte vaarwegen gelden beperkingen voor RO-ontwikkelingen. In onderstaand overzicht zijn van de 'zwarte' vaarwegen de gevolgen van de risico's weergegeven.

Categorie route	Gebruiksruimte voor vervoer	Maatregelen voor RO nieuw	Maatregelen voor RO bestaand
Belangrijke binnenvaarwegen (zwart)	PR: geen plafond; PR 10-6 komt naar verwachting niet verder dan de oever; indien PR 10-6 oever nadert, grijpt Rijk in. GR: geen plafond	Geen nieuwe bestemmingen binnen waterlijn PBA 25 meter en in uiterwaarden; afweging wel/niet bouwen en wel/niet specifieke bescherming; Groepsrisicoverantwoording, berekening alleen nodig indien bevolkingsdichtheid > 1500 pers/ha dubbelzijdig of 2250 pers/ha enkelzijdig.	In het water: uitsterfbeeld woonboten In het pba: geen sanering

(pba=plasbrandaandachtsgebied).

Aan de noordzijde van het plangebied stroomt de Waal. Conform het Basisnet Water is de Waal een 'zwarte' vaarweg. Het plasbrandaandachtsgebied strekt zich uit tot 25 meter van de oeverlijn. Binnen dit gebied worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

#### Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB)

Voor ruimtelijke plannen in de omgeving van leidingen met vervoer van gevaarlijke stoffen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB) van toepassing. In de omgeving van het plangebied liggen een aantal van zulke planologisch relevante leidingen (zie uitsnede risicokaart). In onderstaande tabel zijn de relevante kenmerken van deze leidingen weergegeven.

Leiding	Diameter (inch)	Druk (bar)	Afstand PR10 <sup>-6</sup> contour (m)	Afstand invloed sgebied (m)	Belemmeringen strook (m)
N-578-04	12	40	Nihil	140	4
N-578-08	4	40	Nihil	50	4
N-578-10	4	40	Nihil	50	4

Uit de tabel blijkt de 10<sup>-6</sup>/jr pr-contour van de verschillende leidingen geen overlap kent met kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten. Binnen het invloedsgebied van de leidingen zal geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

#### Structuurvisie buisleidingen

Het doel van de Structuurvisie is om ruimte vrij te houden in Nederland voor de aanleg van toekomstige buisleidingen van nationaal en internationaal belang voor het transport van gevaarlijke stoffen. Het hart van deze Structuurvisie is de visiekaart. Op de visiekaart heeft het Rijk aangegeven waar het ruimte wil vrijhouden voor de nieuwe tracés van transportbuisleidingen voor aardgas, olie(producten) en chemicaliën.

Door onderhavig plangebied zullen geen nieuwe leidingen worden aangelegd.

## **8.9. Overige aspecten**

### *Co-vergisting (biovergistingsinstallaties)*

Co-vergisting van mest wordt steeds meer gezien als één van de meest kansrijke opties om enerzijds duurzame energie uit biomassa te produceren en anderzijds mest te verwerken tot een stabiel eindproduct om daarmee de afzet van mest te verbeteren. In het bestemmingsplan kan onder voorwaarden co-vergisting worden toegestaan op een agrarisch bouwvlak.

Aan het gebruik van een co-vergistingsinstallatie zijn allerlei milieuaspecten verbonden. Alvorens een dergelijke installatie kan worden toegestaan dient te worden aangetoond dat het woon- en leefmilieu niet onevenredig wordt aangetast en dat wordt voldaan aan de geldende milieuwet- en -regelgeving.

### *Agrarische spuitvrije zones*

Spuitzones worden opgenomen om gevoelige objecten, woningen e.d., te beschermen tegen de gevaarsaspecten welke samenhangen met het gebruik van bestrijdingsmiddelen.

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. In Gelderland is het gebruikelijk geworden in bestemmingsplannen een regeling op te nemen, waarbij een afstand van 50 meter wordt gehanteerd.

In het bestemmingsplan is opgenomen dat 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.

### *(Proef)boren naar schaliegas*

Conform een motie van de gemeenteraad is in de gebruiksregels van de verschillende gebiedsbestemmingen opgenomen dat het (proef)boren naar gas (waaronder schaliegas) niet is toegestaan.

### *Radarverstoringsgebied*

Het plangebied ligt net binnen het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Dit houdt in, dat, om het ongestoord functioneren van rader- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (=

27,8 km) geldt, gemeten vanaf de positie van de radar. Binnen dit radarverstoringsgebied dient voor ieder obstakel, hoger dan 65 meter boven NAP, te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt.



Kaart radarverstoringsgebied Volkel met ligging plangebied

De mate van verstoring van de radar is afhankelijk van onder andere hoogte, breedte en opstelling van objecten. Plannen tot het oprichten van hoge objecten dienen altijd individueel getoetst te worden door het Ministerie van Defensie, voor deze, de Dienst Vastgoed Defensie, Directie Zuid te Tilburg. De bestaande terreinhoogte varieert van 10 m tot 16 m + NAP. Aangezien binnen het plangebied de maximale bouwhoogte kleiner dan 30 meter is hoeft er geen berekening te worden opgesteld of er verstoring van de radar optreedt en hoeft er binnen het plangebied geen afzonderlijke regeling te worden opgenomen voor het radarverstoringsgebied.





## **9. PROCEDURE**

### **9.1. Inspraak en vooroverleg**

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 30 november 2012 tot en met 10 januari 2013 voor eenieder ter inzage gelegen. Tevens was het plan via de gemeentelijke website raadpleegbaar en is er een inloopbijeenkomst gehouden. Daarnaast is het plan toegezonden aan diverse overleginstanties.

Tijdens de terinzagelegging zijn 43 reacties ontvangen, waarvan 5 reacties afkomstig van vooroverleginstanties en belangenorganisaties en/of belangenbehartigers met een generieke reactie op het bestemmingsplan.

De reacties zijn in de Nota Inspraak en Overleg samengevat en van commentaar voorzien. Deze nota is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

De binnengekomen reacties hebben aanleiding gegeven het voorontwerp bestemmingsplan op een beperkt aantal onderdelen aan te passen.

Daarnaast is het voorontwerp bestemmingsplan aangepast aan enkele ambtshalve wijzigingen. Deze wijzigingen zijn weergegeven in de Nota van Wijzigingen die eveneens als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen.

### **9.2. Zienswijzen**

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan van 31 mei 2013 tot en met 11 juli 2013 voor iedereen ter inzage gelegen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 26 zienswijzen ingediend.

De ingediende zienswijzen zijn samengevat, beoordeeld en voorzien van een gemeentelijke reactie in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen', die als bijlage bij het vaststellingsbesluit is gevoegd. Het ontwerp bestemmingsplan is op grond van de ingediende zienswijzen en enkele onvolkomenheden aangepast.

Op 21 november 2013 heeft de raad het bestemmingsplan Buitengebied gewijzigd vastgesteld.



## 10. JURIDISCHE TOELICHTING

### 10.1. Algemeen

#### *Vergelijkbare bestemmingsplannen*

SVBP 2008 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Dit om de gewenste vergelijkbaarheid zeker te stellen. De standaarden hebben geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. De toelichting maakt immers - strikt juridisch gezien - geen deel uit van het bestemmingsplan.

De verbeelding van het bestemmingsplan bestaat uit een verzameling geografische bepaalde objecten, die zijn opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatiesysteem. De objecten zijn voorzien van bestemmingen met bijbehorende doeleinden en regels. Er wordt uitdrukkelijk op gewezen dat de standaarden geen betrekking hebben op de inhoud van een bestemmingsplan.

#### *Bestemmingen*

Het centrale onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden aan de in het plan begrepen grond bestemmingen toegewezen met bijbehorende doeleinden. Aan de bestemmingen zijn regels gekoppeld over het gebruik van de in het plan begrepen grond en van de zich daar bevindende bouwwerken.

Dit bestemmingsplan bevat ook dubbelbestemmingen. Deze overlappen bestemmingen en geven eigen regels, waarbij sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming of dubbelbestemming nader of specifieker te regelen. Het gaat hierbij om specificaties met betrekking tot het gebruik of de bouw mogelijkheden. De aanduidingen hebben daardoor juridische betekenis en komen ook altijd in de regels van het bestemmingsplan voor.

#### *Verbeelding*

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het buitengebied. Daartoe zijn op de verbeelding bestemmingsvlakken en aanduidingen opgenomen. Aan de ondergrondgegevens op de verbeelding, zoals ingetekende gebouwen, kunnen geen rechten worden ontleend. Daar staat tegenover dat het ontbreken van dergelijke ondergrondgegevens ook niet leidt tot een beperking van rechten. De ondergrondgegevens hebben dus uitsluitend een illustratief karakter. Deze gegevens zijn een hulpmiddel voor het bepalen van bestemmingsvlakken en bouwvlakken.

### *Bestemmingsregeling*

#### Opzet regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008. De opbouw is als volgt:

- betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels);
- de gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels);
- algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene regels);
- overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

De specifieke nadere eisenregelingen, afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden en mogelijk een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen.

Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het bestemmingsplan.

#### *Flexibiliteitsregels*

Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door de bevoegdheid tot het verlenen van een (binnenplanse) omgevingsvergunning, of het stellen van nadere eisen op te nemen of een wijzigingsbevoegdheid.

Voor het opnemen van flexibiliteitsregels geldt als uitgangspunt dat flexibiliteitsregels alleen worden gebruikt als van een wezenlijke belangenafweging sprake kan zijn. Ontwikkelingen die niet in de regels mogelijk zijn gemaakt, zijn uitsluitend mogelijk via een buitenplanse procedure.

## 10.2. Wijze van toetsen

### *Onevenredige aantasting*

Op deze open norm wordt op diverse plaatsen in de regels teruggegrepen. Vooral in de criteria bij de flexibiliteitsbepalingen (afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden) en omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden wordt regelmatig aangegeven dat “geen onevenredige aantasting” van bepaalde waarden mag plaatsvinden. Ook op een enkele plaats in de nadere detaillering van de doeleinden en in de nadere eisenregeling worden deze woorden aangetroffen. Deze terminologie vraagt om een op de specifieke situatie toegesneden beoordeling.

#### Voorbeeld

Het kappen van 20 bomen zal binnen een landschappelijk waardevol gebied waarschijnlijk leiden tot de conclusie dat er sprake is van een onevenredige aantasting, terwijl het kappen van 20 bomen in een bos van 5 hectare in beginsel geen onevenredige aantasting oplevert. In dit laatste geval kan wel weer sprake zijn van onevenredige aantasting indien het bijvoorbeeld een bijzondere boomsoort betreft of het bomen zijn van een vergevorderde leeftijd.

Bij de beoordeling zullen dus steeds de bestaande situatie, de aanvraag, de tijdelijke gevolgen en de toekomsituatie moeten worden afgewogen. Er mag wel sprake zijn van een aantasting, maar deze mag niet dusdanig zijn dat de kwaliteit en/of kwantiteit van de te beschermen waarden in te grote mate afneemt.

In de toelichting worden diverse handreikingen geboden ten aanzien van de doelstellingen en belangen die worden behartigd met het bestemmingsplan. Zo is beschreven welke waarden binnen het plangebied voorkomen en wat het karakter van die waarden is.

### *Afweging van belangen*

Het bevoegd gezag mag zelfstandig afwegen of een omgevingsvergunning voor een werk of werkzaamheid kan worden verleend. Voor deze afweging is inzicht nodig in het belang van de uitvoering van desbetreffende werken en/of werkzaamheden enerzijds en de schadelijkheid voor de aanwezige waarden anderzijds. Vervolgens kan het belang van de ingreep worden afgewogen tegen de negatieve effecten op de aanwezige waarden.

### *Noodzakelijk*

In de regels wordt op een aantal plaatsen de eis van ‘noodzakelijkheid’ gesteld. Dat is bijvoorbeeld het geval bij agrarische bouwvlakvergroting /-verandering (deze dient noodzakelijk te zijn vanuit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering of bedrijfsontwikkeling). De noodzakelijkheid duidt op een zwaarwegend bedrijfsmatig belang dat aan de orde moet zijn.

Ten aanzien van de bouwvlakvergroting kan worden gesteld dat van noodzaak geen sprake is indien binnen het bouwvlak zelf nog voldoende ruimte is om de activiteiten te ontwikkelen. Noodzaak is evenmin aan de orde indien de agrariër een groter bouwvlak wenst omdat hij de hoeveelheid bijgebouwen ten behoeve van zijn bedrijfswoning wenst uit te breiden. Dit heeft namelijk geen betrekking op het bedrijfsmatige aspect dat gediend moet worden.

#### *Regeling bestemmingen*

Voor de inhoudelijke regeling van de (gebieds)bestemmingen wordt verwezen naar de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting. Daar wordt ingegaan op hoe de binnen het plangebied van dit bestemmingsplan voorkomende gebieden en functies zijn bestemd, en welke mogelijkheden en beperkingen verder zijn opgenomen.

## 11. HANDHAVING EN UITVOERING

### 11.1. Handhaving Bestemmingsplan buitengebied

#### *Algemeen*

Een van de uitgangspunten bij het ontwikkelen van een bestemmingsplan is dat het plan handhaafbaar dient te zijn. Handhaving van het ruimtelijke beleid is een voorwaarde voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

Reeds bij de totstandkoming van een bestemmingsplan dient terdege aandacht te worden besteed aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

1. Voldoende kenbaarheid van het plan.

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. Met het oog hierop is onder meer door een voorlichtingsbijeenkomst bekendheid gegeven aan het plan. Daarnaast heeft de wet in de bestemmingsplanprocedure in ieder geval een aantal verplichte inspraakmomenten ingebouwd.

2. Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan.

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het bestemmingsplan. Uiteraard kan niet een ieder zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

3. Inzichtelijke en realistische regeling.

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn. Dit houdt in: helder van opzet en niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels behoren dan ook niet meer dan noodzakelijk is te regelen. De gemeente heeft getracht om in haar buitengebied de regelgeving beperkt en eenvoudig te houden. Door een inzichtelijk plan te maken is zoveel mogelijk evenwicht gezocht tussen de zeer diverse waarden die beschermd moeten worden, de verschillende ontwikkelingen die mogelijk zouden moeten zijn, de voorwaarden die daarbij dan gesteld moeten worden, en de afstemming met de beleidslijnen van bijvoorbeeld waterschap, provincie, etc. Handhaving van gebruiks- en aanlegvoorschriften wordt algemeen als knelpunt ervaren. Teneinde de handhaafbaarheid te bevorderen



worden de aanwezige kwaliteiten zo specifiek mogelijk op de verbeelding weergegeven.

#### 4. Adequaat handhavingsbeleid.

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het buitengebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien deze maatregelen achterwege blijven, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid. Een gemeente dient dan ook voldoende menskracht ter beschikking te hebben voor de benodigde controle en handhavingsacties.

#### *Het nieuwe bestemmingsplan en handhaving*

Voor zover daar redenen voor zijn, zullen uitdrukkelijk alleen die illegale gevallen worden aangepakt, die fundamenteel strijdig zijn met het geformuleerde ruimtelijk beleid in het nieuwe bestemmingsplan. De aan te pakken gevallen zullen op hun eigen merites worden beoordeeld, zodat een op de situatie afgestemde gerichte aanpak kan plaatsvinden. Daarbij zal afgewogen worden wat de illegale situatie voor impact heeft op de ruimtelijke kwaliteit.

## **11.2. Uitvoerbaarheid**

#### *Financiële uitvoerbaarheid*

Het grondexploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12 Wro, eerste en tweede lid is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft, zoals een bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan Buitengebied is geen sprake van nieuwe bouwmogelijkheden waarvoor de noodzaak van het stellen van locatie-eisen of een kostenverhaal nog aanwezig is. Aan het bestemmingsplan buitengebied hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden toegevoegd.

De in het buitengebied aan de orde zijnde ontwikkelingen, mogelijk gemaakt met voorliggend bestemmingsplan, in de vorm van functiewijzigingen dan wel uitbreidingen betreffen particulier initiatief. De kosten voor verwezenlijking van deze ontwikkelingen worden gedragen door de desbetreffende particulieren.