

<b>1.</b>	<b>INLEIDING</b> .....	<b>3</b>
1.1.	Aanleiding & doelstelling .....	3
1.2.	Begrenzing plangebied.....	4
1.3.	Vigerende plannen .....	6
<b>2.</b>	<b>BESTAANDE SITUATIE</b> .....	<b>8</b>
2.1.	Hoofdstructuur gemeente Ubbergen.....	8
2.2.	Ontstaansgeschiedenis Kekerdome .....	9
2.3.	Ontwikkeling & structuur.....	10
<b>3.</b>	<b>BELEIDSKADER</b> .....	<b>12</b>
3.1.	Nationaal beleid.....	12
3.2.	Provinciaal beleid .....	13
3.3.	Gemeentelijk beleid.....	14
<b>4.</b>	<b>RANDVOORWAARDEN</b> .....	<b>25</b>
4.1.	Milieu .....	25
4.2.	Flora & fauna.....	32
4.3.	Waterhuishouding .....	34
4.4.	Kabels en leidingen .....	37
<b>5.</b>	<b>UITGANGSPUNTEN VOOR HET PLAN</b> .....	<b>38</b>
<b>6.</b>	<b>JURIDISCHE UITGANGSPUNTEN</b> .....	<b>44</b>
6.1.	Indeling .....	44
6.2.	Bebouwing.....	44
6.3.	Artikelsgewijze bespreking .....	46
<b>7.</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b> .....	<b>52</b>
<b>8.</b>	<b>OVERLEG &amp; INSPRAAK</b> .....	<b>53</b>
8.1.	Inspraak.....	53
8.2.	Wettelijk vooroverleg .....	53
8.3.	Zienswijzen.....	54



# 1. INLEIDING

## 1.1. Aanleiding & doelstelling

Het dorp Kekerdom ligt in de oksel van de Duffeltdijk. In de 17<sup>e</sup> eeuw sneed deze hoge dijk de kerk af van het dorpslint. Binnendijks ontwikkelde zich het dorp; eerst langs de Weverstraat en later, via kleine planmatige uitbreidingen landinwaarts, met als grens de Schoolstraat. Het dorp telt nu circa 190 woningen. Mede door deze dynamiek is het planologisch kader voor Kekerdom sterk verouderd en versnipperd geraakt en is een nieuw, samenhangend bestemmingsplan zeer gewenst.

Het is de doelstelling van de gemeente om een actueel bestemmingsplan voor het totale gebied vast te stellen. Het plan dient te voldoen aan de eisen van de nieuwe Wro en het Bro en aan alle eisen ten aanzien van standaardisering, uitwisselbaarheid en digitalisering. De grootste opgave ligt in het vinden van een passend evenwicht tussen het beschermen van de aanwezige waarden en belangen enerzijds, en de behoefte van de bewoners en gebruikers van het gebied aan een zekere flexibiliteit anderzijds. Het is daarom evenzeer een doelstelling om de specifieke kenmerken van Kekerdom met de huidige kennis en inzichten opnieuw te inventariseren en zodanig te definiëren, dat ze als afwegings- en toetsingskader voor omgevingsvergunningen e.d. bruikbaar worden. Dit is een van de belangrijkste opgaven in de fasen inventarisatie en formulering beleidsuitgangspunten geweest die vooraf zijn gegaan aan de totstandkoming van dit plan.

Het voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Thans worden plannen ontwikkeld om – deels door herstructurering (Jan Arntzstraat) en deels door uitbreiding (zuidzijde) – in totaal circa 28 woningen te realiseren. Tevens wordt het dorps huis verplaatst naar de school aan de Schoolstraat. Er komt daar een Kulturhus met school. Voor deze delen van de kern Kekerdom zijn aparte bestemmingsplannen vastgesteld, die inmiddels onherroepelijk zijn.

## 1.2. Begrenzing plangebied

Onderstaand kaartje toont de begrenzing van het plangebied. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 13,5 ha, waarvan het grootste deel intensief is bebouwd.



De aparte bestemmingsplannen voor nieuwe ontwikkelingen aan de Schoolstraat en de Jan Arntzstraat vallen er buiten.



Google straatnamenkaart en luchtfoto



### 1.3. Vigerende plannen

Voor de kern Kekerdom vigeert grotendeels het 'Bestemmingsplan Kern Kekerdom' door de gemeenteraad Ubbergen op 27 maart 1975 vastgesteld en door Gedeputeerde Staten (GS) van Gelderland op 7 juli 1976 goedgekeurd en onherroepelijk geworden bij Koninklijk Besluit (KB) van 6 juli 1984. Binnen dit bestemmingsplan zijn in de loop der jaren diverse plannen opgesteld zoals wijzigings- / herzieningsplannen en een ruimtelijke onderbouwing, te weten:

1. Kern Kekerdom (nr. 14793/1006A/3308).  
Vastgesteld door de gemeenteraad Ubbergen op 27 maart 1975 en goedgekeurd door GS van Gelderland op 7 juli 1976.
2. Kern Kekerdom, herziening 1976.  
Vastgesteld door de gemeenteraad Ubbergen op 24 februari 1977 en goedgekeurd door GS van Gelderland op 9 maart 1977.
3. Kern Kekerdom - Deelplan I (aannemersbedrijf)  
Vastgesteld door de gemeenteraad Ubbergen op 26 oktober 1978 en goedgekeurd door GS van Gelderland op 7 november 1979.
4. Kern Kekerdom - Binnenterrein Weverstraat Duffeltdijk.  
Vastgesteld door de gemeenteraad Ubbergen op 20 augustus 1987 en goedgekeurd door GS van Gelderland op 14 december 1987.
5. Seniorenwoningen Vissersstraat Kekerdom.  
Vastgesteld door de gemeenteraad Ubbergen op 9 maart 1995 en goedgekeurd door GS van Gelderland op 14 juli 1995 .
6. Buitengebied 2003.  
Vastgesteld door de gemeenteraad Ubbergen op 11 december 2003 en goedgekeurd door GS van Gelderland op 29 juli 2004.
7. Kern Kekerdom - Herziening Weverstraat 38.  
Vastgesteld door de gemeenteraad Ubbergen op .21 april 1994 en goedgekeurd door GS van Gelderland op 20 juni 1994.
8. Ruimtelijke onderbouwing ex artikel 19, lid 2 WRO locatie Schoolstraat nr. 4 Kekerdom.  
Op 22 januari 2008 is vrijstelling verleend van het vigerende 'Bestemmingsplan Kern Kekerdom'.

Verder zijn er ontwikkelingen gaande zoals het stedenbouwkundig plan Woningbouw/ MFA Kekerdom en Schoolstraat. Inmiddels zijn deze op ontwikkeling gerichte plannen voor deze gebieden vastgesteld en onherroepelijk geworden. De realisatie van de met deze plannen beoogde ontwikkelingen hebben echter nog niet plaatsgevonden.

Om die reden zijn deze plannen niet in het conserverende plan voor de kern opgenomen.

## 2. BESTAANDE SITUATIE

### 2.1. Hoofdstructuur gemeente Ubbergen

De gemeente Ubbergen is voor een klein gedeelte gelegen op de stuwwal Nijmegen-Kleef en voor een groot gedeelte in de Ooijpolder.

#### *Stuwwal*

De stuwwal heeft een naar de polder gekeerde, overwegend beboste en ruim 80 m hoge helling. De bebouwing van Ubbergen en Beek aan de rand van de stuwwal, heeft het directe zicht op de bossen, vooral aan de voet van de helling, beïnvloed. De verschillende erosiedalen geven de stuwwalhelling een mate van openheid en bieden uitzicht over de polder. Directe relaties tussen de stuwwal en de polder zijn beperkt, mede door de scheidende werking van de N325. Op de stuwwal ligt de kern Berg en Dal.

#### *Ooijpolder*

De Ooijpolder wordt gekenmerkt als een relatief reliëfarme rivier- en oeverwalachtige vlakte die doorsneden wordt door de meanderende afwateringsgeulen Het Meer en de Ooijsche Graaf. Het reliëf wordt gevormd door lage ruggen, rivieroeverwallen en kunstmatig opgehoogde woon- en/of vluchtplaatsen. Karakteristiek voor het rivierengebied zijn verder de hoog boven het omringende landschap uitstekende dijken, de kolken en de doorbraakwaaiers. In de polder liggen (behorend tot de gemeente Ubbergen) de kernen Ooij, Leuth en Kekerdorp.

#### *Hoofdontsluiting*

De hoofdontsluiting voor het autoverkeer van het gebied Ooijpolder wordt gevormd door de Provinciale weg N325, tussen Nijmegen en Kleef. De dorpen in de polder worden in hoofdzaak ontsloten door een aantal provinciale wegen, die gezamenlijk bij Beek op de N325 aansluiten; de St. Hubertusweg richting Ooij en de Thornsestraat-Kapitteldijk-Botsestraat, via Leuth naar Millingen. Hier sluit ook de hoofdontsluiting van de kern Beek aan: de Verbindingsweg, die tevens via de Rijksstraatweg en de van Randwijckweg een verbinding vormt met de op de stuwwal gelegen kern Berg en Dal.

Voor het gebied is een Verkeersbeleidsplan opgesteld. In het hoofdstuk Verkeer wordt onder meer aangegeven, dat de overige wegen vooral functioneren als plattelandswegen, ten behoeve van de ontsluiting van het gebied voor agrarisch en toeristisch verkeer en van de aanliggende bebouwing. Er wordt naar gestreefd om sluipverkeer op plattelandswegen onmogelijk te maken, o.a. door het instellen van een 60 km regiem, en zo aantrekkelijk mogelijke en veilige fietsroutes te creëren. In het kader van de nieuwe structuurvisie zal de gemeente de mogelijkheid onderzoeken om de dijk op gezette tijden af te sluiten voor (recreatief) verkeer via bijvoorbeeld een ingenieus 'paaltjessysteem' en het ontwikkelen van TOP's. Dit geldt dan niet alleen voor autoverkeer, maar ook voor motoren.



Aanwonenden kunnen op deze manier nog wel gebruik van de dijk maken en de woningen blijven bereikbaar. Ingrijpende maatregelen als deze, zullen wellicht nodig zijn om de toenemende druk en bijbehorende problematiek op de dijk te verminderen.

## 2.2. Ontstaansgeschiedenis Kekerdom

Kekerdom is een dorp gelegen in de Duffelt. Het gebied de Duffelt werd gevormd door de zone gelegen tussen de stuwwal Nijmegen – Kleve en de rivierarmen van de Rijn en de Waal. Het dorp is ontstaan op een oeverwal in de vroege middeleeuwen. Voor deze periode was er echter al bewoning in de omgeving. Tijdens de Romeinse periode vormde de Waal een belangrijke barrière tussen het Romeinse rijk in het zuiden en de Germaanse gebieden in het noorden. De rivier was echter nog niet bedijkt en overstromde regelmatig. Klei werd tijdens overstromingen afgezet langs de Waal. De Romeinen gebruikten de klei voor het maken van bakstenen en dakpannen. Met name de Ooijpolder, ten westen van Kekerdom, werd daarvoor benut. De nederzettingen in deze periode werden met elkaar verbonden door wegen, waarvan de Heerbaan er één is. De oudste bebouwingsas is de Heerbaan –Botsestraat ten zuidoosten van het plangebied.

De eerste vermelding van Kekerdom stamt uit het begin van de 9e eeuw als *Cacradesheim*. Vanaf de late middeleeuwen is sprake van *Kekerthem*. De uitgang –heem wijst op een vroegmiddeleeuwse oorsprong. Het dorp Kekerdom is gelegen in het vroegere ambtsgebied De Duffelt, dat tegenwoordig deels in Nederland, deels in Duitsland ligt. Het gebied Duffelt behoorde vroeger tot het koninkrijk Pruisen. Het maakt pas vanaf 1817 deel uit van het Nederlandse grondgebied. Op het na de Napoleontische oorlogen in 1815 gehouden Weense Congres werd in het slotakkoord besloten om het dorp aan het Koninkrijk der Nederlanden toe te voegen. De buurdorpen Kekerdom en Leuth werden ingedeeld bij het schoutambt Ubbergen.

### *De Duffelt*

Het gebied “De Duffelt” ligt direct aan de rivier, dijkdoorbraken kwamen veelvuldig voor. Zowel in het Nederlandse gedeelte als het Duitse gedeelte zijn daarom in de 18<sup>e</sup> en 19<sup>e</sup> eeuw de boerderijen op kunstmatige heuvels gebouwd, die in de streektaal als “pollen” worden aangeduid.

### *Oude wegenpatroon*

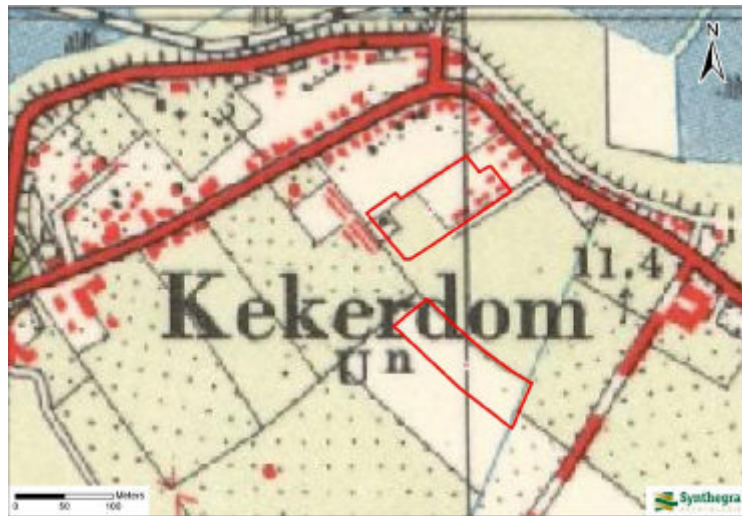
De uitvalswegen van de oude dorpskom worden nog heden ten dagen gemarkeerd door een aantal kapitale boerderijen. Zij markeren de toegangen naar het dorp en accentueren het oorspronkelijk agrarische karakter.

### 2.3. Ontwikkeling & structuur

Het dorpje staat bekend om zijn buitendijkse kerk Sint Laurentius. De uit de 9e eeuw stammende Laurentius kerk in Kekerdom ligt weliswaar op een terp, maar bij hoog water krijgt ze toch natte voeten omdat ze buitendijks ligt. Met hoog water komen de kerk, het bijbehorende kerkhof en nog enkele buitendijkse huizen in het water te staan. Aan de buitenmuur van de kerk zijn nog steeds de ijzeren ringen te zien waaraan in vroegere dagen schippers bij hoog water hun boten konden vastleggen. Reeds in de 17<sup>e</sup> eeuw is de kerk door de hoge Duffeldijk afgesneden van het dorpslint. In de 19<sup>e</sup> eeuw is de Weverstraat aan de binnenzijde van de bandijk de hoofdas gaan vormen. De meeste bebouwing in het dorp is vrij jong.

Op de oudst bestudeerde kaart uit 1773-1794 (afbeelding) bestaat Kekerdom uit sporadische bebouwing die aan de Duffeldijk en de Weverstraat liggen. Op het minuutplan uit het begin van de 19e eeuw (afbeelding) wordt duidelijk dat Kekerdom al aanzienlijk meer bebouwing kent. Deze bevindt zich grotendeels aan de Duffeldijk en de Weverstraat.





Op de kaart uit 1955-1965 (afbeelding) is het dorp uitgebreid aan met name het westelijke deel van de Weverstraat.  
Na de Tweede Wereldoorlog is het dorp op projectmatige wijze verder uitgebreid; eerst in de oksel, gevormd door de Weverstraat en later tussen de Weverstraat en de dijk.

### **3. BELEIDSKADER**

Het voorliggende bestemmingsplan heeft primair een beheersmatig karakter. Aangezien de beleidskaders met name gericht zijn op het sturen van ontwikkelingsgerichte ruimtelijke plannen zijn de samenvattingen van de hogere overheidsinstanties beperkt tot een inleiding en relevante beleidslijnen gericht op bestaande en te behouden bebouwde gebieden. Voor de bijbehorende kaartbeelden wordt verwezen naar de betreffende beleidsdocumenten.

#### **3.1. Nationaal beleid**

##### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

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

##### *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

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

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 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 in werking getreden. Het betreft alleen die regels uit het eerdere ontwerp van de AMvB Ruimte (d.d. 2 juni 2009), die als nationaal belang in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd: 2) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, 3) Kustfundament, 4) Grote Rivieren (exclusief reserveringsgebieden Maas), 5) Waddenzee en waddengebied, 6) Defensie en 13) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Bepalingen die betrekking hebben op provinciaal medebewind en op ontheffingsmogelijkheden zijn hiervan uitgezonderd en kunnen pas in werking treden op het moment waarop is voorzien in een wettelijke grondslag voor provinciaal medebewind en de mogelijkheid tot afwijking van algemene regels. Dit betekent tevens dat de artikelen ten behoeve van nationaal belang 13) 'Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde' van inwerkingtreding uitgezonderd zijn.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

#### *Conclusie*

Onderhavig bestemmingsplan is een beheerplan, waarin de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen de planperiode zijn voorzien. Een beheerplan beoogt de bestaande situatie vast te leggen, wat een adequate handhaving vergemakkelijkt. De aandacht voor handhaving en het creëren van intensivering binnen de bebouwde kom, maken dat het bestemmingsplan conform het ruimtelijke rijksbeleid is.

### **3.2. Provinciaal beleid**

#### *Streekplan Gelderland*

Op 29 juni 2005 is het streekplan voor de provincie Gelderland vastgesteld. Het streekplan 'Gelderland 2005' kiest voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Gelderland. Dat gebeurt door op provinciaal niveau te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht: natuur en water ('groenblauw raamwerk'), maar ook de ruimtelijke ontwikkelingen in het 'rode raamwerk' van stedelijke functies en infrastructuur. De rest van de provincie, het 'multifunctioneel gebied', wordt meer dan in het verleden het domein van de gemeenten. Zij werken daartoe samen in regionaal verband. De bemoeienis van de provincie met dit multifunctioneel gebied is beperkt.

De vitaliteit van de kernen in het landelijk gebied staat ook onder druk door 'ontgroening'.

Verhoudingsgewijs veel jongeren vestigen zich elders. In combinatie met schaalvergrotingstendensen in voorzieningen tast dit de leefbaarheid aan. De betekenis van de vrijetijdseconomie neemt toe. Er is behoefte aan nieuwe economische dragers. De omgevingskwaliteit is van grote betekenis als toeristisch-recreatief product. De 'groene' en cultuurhistorische rijkdom van Gelderland biedt aanknopingspunten voor verdere ontplooiing van het toeristisch en recreatieve profiel. Door het ruimtelijk beleid voor stad en land op regionale schaal af te stemmen, moeten regio's meer als complete woon-, recreatie- en werkmilieus gaan functioneren. Het Gelders kwalitatief woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). het aanbod aan woningen en woonmilieus moet beter aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrum-stedelijk en landelijk wonen. Voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

Inmiddels is sinds 2 maart 2011 de Ruimtelijke Verordening Gelderland officieel in werking getreden. De invoering van de verordening is een direct gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) uit 2008 die is ingevoerd om de rolverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten te vereenvoudigen. De verordening betekent geen verandering in het ruimtelijk beleid van de provincie, maar is de 'juridische vertaling' van de eerder vastgestelde Structuurvisie, de opvolger van het Streekplan. Voor onderhavig plan heeft dat geen andere gevolgen dan eerder beschreven.

#### *Conclusie*

Onderhavig bestemmingsplan is een beheerplan, waarin de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen de planperiode zijn voorzien. Het provinciaal beleid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

### **3.3. Gemeentelijk beleid**

#### *Totaalvisie Wonen, Werken en Voorzieningen*

De gemeenteraad van Ubbergen heeft in zijn vergaderingen 17 juni en 15 juli 2004 de Totaalvisie Wonen, Werken en Voorzieningen vastgesteld. In deze visie is een totaalbeeld geschetst van gewenste ontwikkelingen voor alle kernen in de gemeente op het terrein van wonen, werken en voorzieningen. In deze visie is ook een kerngerichte uitwerking opgenomen. Hierin is per dorp gekeken naar de ruimtelijke mogelijkheden (locaties) en de ruimtelijke kwaliteiten.

Voor de realisatie van deze (woon-werk-voorzieningen) locaties zijn in de totaalvisie ruimtelijke randvoorwaarden opgenomen die de ruimtelijke kwaliteit in relatie tot o.a. het kwalitatief woonprogramma dient te versterken.

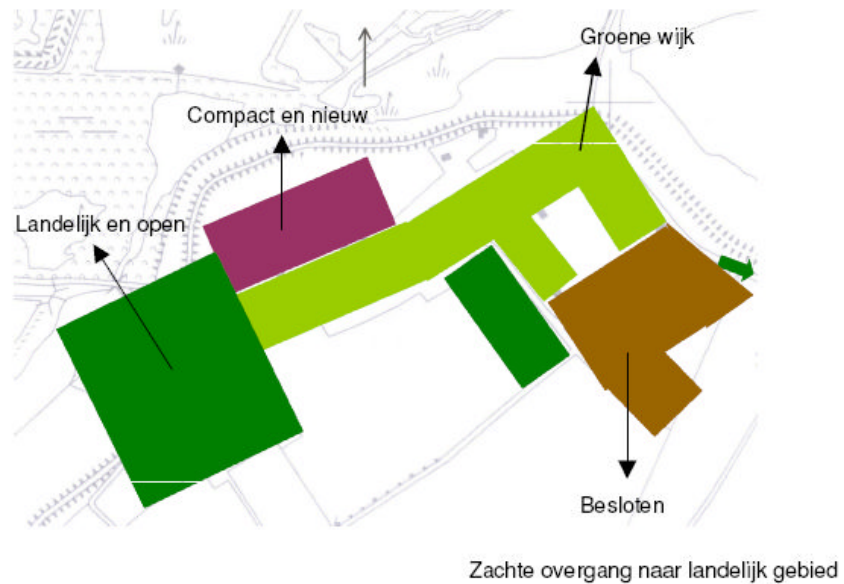
Met deze Totaalvisie voor de kernen wil de gemeente de leefbaarheid in de diverse kernen voor nú en in de toekomst behouden en waarnodig versterken! In dit kader kiest de gemeente ervoor om zich als “woongemeente” in de Stadsregio Arnhem Nijmegen te ontwikkelen. Als “woongemeente” wil de gemeente hierbij gewilde centrumdorps- en landelijke woonmilieus in de kernen bieden.



Voor de kern Kekerdom is in de visie opgenomen dat de kleinschaligheid van het dorp en de ligging omringd door natuur, als de grootste kwaliteiten van het dorp worden gezien. Verwacht wordt dat er een vergrijzing optreedt.

Hier zijn mogelijkheden voor uitbreiding van het gewilde groene en landelijk en open woonmilieu. Een en ander resulteert momenteel in de ontwikkeling van een tweetal locaties. Het betreft de locaties die op bijgaand kaartje staan weergegeven als nummer 5 en 7. Voor deze locaties worden twee afzonderlijke bestemmingsplannen opgesteld en maken derhalve ook geen onderdeel uit van dit conserverende plan.

### Woonmilieus in Kekerdom



De gemeente Ubbergen heeft in haar landschapsbeleid het ruimtelijk kader aangegeven voor de ontwikkeling van Kekerdom:

- behoud van open zones en relaties naar het open landschap van de Duffelt;
- natuurontwikkeling in de Kekerdomse Waard.

Deze kaders beperken de ruimtelijke uitbreiding van Kekerdom, waarbij ook in het dorp aandacht nodig blijft voor de relatie met het buitengebied.

De gemeente wil de karakteristiek van het ensemble kerk, pastorie en omliggende bebouwing in het landelijk en open woonmilieu handhaven. Voor het compact en nieuwe woonmilieu aan de voet van de Duffeltdijk voert de gemeente eveneens een conserverend beleid. Aan de voet van de dijk wil de gemeente geen uitbreiding van de woonfunctie. Enerzijds omdat de gemeente de ruimte naar de dijk open wil houden (waterstaatkundige reden), ten tweede omdat deze ruimte een belevings- en gebruikswaarde heeft voor Kekerdom. Hier is namelijk een speelvoorziening voor Kekerdom, daarnaast behoudt het dorp zijn open karakter.

Inmiddels is de Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen vastgesteld waarin met betrekking tot de kernen geen wijzigingen plaats hebben gehad ten opzichte van het beleid in de totaalvisie wonen, werken en voorzieningen.



### *Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen*

De gemeenteraad heeft de structuurvisie Buitengewoon Ubbergen op 6 oktober 2011 vastgesteld. Met deze structuurvisie 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. Het doel van deze structuurvisie is enerzijds het aangeven van de kaders waarbinnen ontwikkelingen en projecten kunnen plaatsvinden en anderzijds het communiceren van de ambities van de gemeente Ubbergen aan derden.

Om de ontwikkeling in goede banen te leiden heeft de gemeenteraad reeds in juli 2004 de Totaalvisie Wonen, Werken en Voorzieningen en in oktober 2009 de Totaalvisie Welzijn en Zorg vastgesteld. Hierin is te zien in welke richting de kernen binnen de gemeente Ubbergen zich ontwikkelen. Maar ook geeft het duidelijkheid waar de gemeente in de toekomst op het gebied van welzijn en zorg naar toe wil. De structuurvisie is een ruimtelijke vertaling van het huidige beleid en de huidige ambities, waarbij de vastgestelde Totaalvisies een essentiële basis vormen.

Met de structuurvisie wordt tegemoet gekomen aan de wettelijke verplichting te beschikken over een structuurvisie. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid tot 2020.

### *Naar vitale kernen*

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

Uit de analyse van de ontwikkeling van de gemeente wordt een aantal conclusies herleid ten aanzien van het 'vitaliteitsscenario'. Dat is voor de kern vertaald naar een bijbehorende huishoudensontwikkeling.

In Kekerdom is toevoeging van tussen 20 en 35 woningen gewenst ten behoeve van een vitale ontwikkeling.

Een vitale ontwikkeling vraagt een voortvarende ontwikkeling van de kernen. Deze krijgt gestalte in de separaat opgestelde bestemmingsplannen Schoolstraat en Jan Arntzstraat.

#### *Totaalvisie welzijn en zorg*

De huidige samenleving is complex, veeleisend en verandert continue. De gemeente heeft beleid uitgezet om haar rol, visie en verantwoordelijkheden in de deze maatschappij vast te leggen. De Totaalvisie wonen, werken en voorzieningen is één van de peilers voor dit beleid. Het College en de Raad hebben zich tevens tot doel gesteld de (sociale) leefbaarheid in de gemeente in kaart te brengen en verder te verbeteren. Maatschappelijke voorzieningen vervullen hierbij een belangrijke functie. Het vaststellen van het sociaal-maatschappelijke beleid en het analyseren van de ruimtelijk fysieke behoefte maken onderdeel uit van deze integrale benadering van wonen, welzijn en zorg.

In de Totaalvisie welzijn en zorg worden de visie, rol en de verantwoordelijkheden van de gemeente (en haar partners) vastgelegd, het aanbod aan sociaal maatschappelijke voorzieningen in kaart gebracht en het beleidskader vastgelegd. De visie sluit aan bij reeds ingezette ontwikkelingen vanuit overheidsbeleid en vragen vanuit maatschappelijke organisaties voor realisatie van gemeenschappelijke voorzieningen in de dorpskernen.

Met betrekking tot de MFA's wordt in de nota voorzieningen een beschrijving gegeven van de mogelijke functies die een plaats mogen en kunnen krijgen. Hierin dient de bestemming te voorzien.

#### *Mogelijke functies in een multifunctionele accommodatie*

- Welzijn: ontmoeting en activiteiten, opvang, advies, informatie ofwel de uitvalsbasis voor sociaal cultureel en maatschappelijk werk.	- Zorg: gezondheidscentrum, apotheek, zorginstelling, sag/nachtopvang, uitvalsbasis zorgkruispunt.
- Kunst en cultuur: amateurverenigingen, professioneel (museum, expositie, theater, bioscoop), bibliotheek, lokale omroep/media.	- Multifunctioneel (bedrijven)centrum: kantoorruimte kleine zelfstandigen, corporatie, welzijn/zorgaanbieder.
- Educatie en kinderopvang: school, kinderopvang, cursussen.	- Commercieel: café/restaurant, hotel, zalencentrum, internetcafé, winkels.
- Sport: sportzaal, clubhuis, "café"sporten.	

In het separate bestemmingsplan voor de Jan Arntzstraat is voor de kern Kekerdome voorzien in een MFA, alsmede een nieuwe 4-klassige basisschool.

#### *Groenbeleidsplan*

Het groenbeleidsplan geeft een analyse van de hoofdzaken in de huidige groenstructuur en beschrijft de gewenste ontwikkelingen voor de komende 10 jaar. De gemeente Ubbergen heeft een groot aantal kwaliteiten. Het gebied ligt precies op de scheiding van een stuwwal en het rivierenlandschap. De hoge stuwwal is dicht bebost en geeft prachtige vergezichten over het landschap van de rivier. Het rivierenlandschap is in contrast met de stuwwal.

Het gebied is vlak, weidse uiterwaarden met dijken, kleine kernen en een groen, agrarisch buitengebied.

De hoofdlijnen van de groene inrichting zijn in de huidige situatie vaag. Door het kleine groenareaal (bijna 10 ha openbaar groen en zo'n 4.000 bomen) binnen de gemeente kan moeilijk gesproken worden over een groenstructuur. Het 'buurtgroen' heeft een sterk gecultiveerd karakter, wat de kernen los doet staan van het buitengebied. In het kort komt de hoofddoelstelling van het groenstructuurplan hierop neer: het sterke gecultiveerde binnen en landschappelijke buitenkarakter dient behouden of versterkt te worden, maar de connectie met het buitengebied dient wel in de kernen verweven te worden.

Om het karakter van een kern in de groeninrichting naar voren te laten komen, is per kern een indeling van lijnen, vlakken en punten gemaakt. Bij de indeling van de vlakken speelt de breedte van de openbare weg (straatprofiel) een rol, het straatbeeld, de stedenbouwkundige structuur en de leeftijd van de bebouwing een rol. In feite draait het om de karakters van deze elementen. Markante punten binnen de kernen zijn plekken die bijzondere aandacht verdienen. Het kan gaan om historische gebouwen, maar ook om entrees van een kern.

Over het algemeen valt te concluderen dat de vlakken heel karakteristiek zijn, juist doordat op sommige plaatsen openbaar groen uitblijft en de relatie met het landschap aanwezig is. Sommige straatprofielen hebben een boombeplanting gekregen waar daar eigenlijk de ruimte niet was, waar andere straatprofielen heel breed zijn en juist een boombeplanting gewenst is. Daarnaast zijn praktische aspecten naar voren gekomen die verbetering behoeven. Zo wordt in de kernen bijvoorbeeld onpraktisch omgesprongen met groene verkeersremmers. Om deze redenen is het uitgangspunt de beschreven vlakken een groene bestemming te geven en de lijnelementen niet. Van deze hoofdlijn kan afgeweken worden indien daar goede redenen voor zijn. Markante punten vergen maatwerk.

### **Kekerdome**

Heel Kekerdome kan in één beeld/ karakter worden omschreven. Kekerdome is gebouwd rondom de Weverstraat, dat ook gelijk de belangrijkste lijn in het geheel is. De huizen zijn of in kleine blokken of in vrijstaande vorm gebouwd. Door deze opbouw heeft Kekerdome, net als Leuth, de bijzondere eigenschap veel doorzichten naar het buitengebied te hebben. Het straatprofiel / de openbare weg is vrij smal, maar de tuinen zijn diep. Het zwaartepunt van de ruimtelijke invulling ligt daarom bij het door particulieren aangelegde en onderhouden groen. Het beeld is zeer afwisselend. De doorzichten en de invloed van het particuliere groen behoren tot het karakter van het dorp en zal in alle straten het streefbeeld zijn.

Een toch wel bijzonder punt is het oude kerkje dat aan de rivierzijde van de dijk staat. Eigenlijk lijkt het een entree van Kekerdom, maar het is misleidend, want het eigenlijke dorp ligt aan de andere zijde van de dijk.

Met de structuurvisie Buitengewoon Ubbergen geeft de gemeente Ubbergen haar visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Met betrekking tot groen vloeit daar in aanvulling op het bovenstaande het volgende uit voort. De overgang van de kern naar het landelijke gebied wordt ontwikkeld als een groene leefruimte rondom de dorpen. Het landschap is hiervoor de basis. De groene leefruimten worden belangrijke ontmoetingsplekken voor de dorpsbewoners. Hier is ruimte voor spelen, hond uitlaten, een korte wandeling en natuureducatie. De gemeente zal deze ruimten samen met de dorpsbewoners gaan vormgeven. De leefruimten vormen een fraaie overgang van dorp naar buitengebied. De dorpsbewoners spelen een belangrijke rol bij het beheer.

#### *Monumentale bomen*

In de gemeente zijn de monumentale bomen geïnventariseerd. In veel gevallen staan ze op particulier terrein. Daar de kapverordening voldoende bescherming biedt wordt er in dit niet op ontwikkeling gerichte bestemmingsplan geen nadere regeling opgenomen.

#### *Verkeersbeleidsplan*

Het gemeentelijk verkeersbeleid volgt grotendeels het beleid van de hogere overheden. De belangrijkste onderdelen zijn:

- *Het beperken van de groei van het autoverkeer.*  
Gestreefd wordt om binnen de gemeente een maximale groei van 35 % te bereiken conform het nationaal beleid. Middelen hiervoor zijn onder andere: het bevorderen van het gebruik van de fiets en handhaven van bestaande openbaar vervoersvoorzieningen.
- *Uitwerken van het principe van duurzaam veilig.*  
In samenwerking met de gemeente Heumen, Groesbeek en Millingen zal gewerkt worden aan een vermindering van het aantal verkeersslachtoffers. Door uitwerking van de categorisering van wegen zal voor de weggebruikers een duidelijke structuur ontstaan.
- *Met respect omgaan en zo mogelijk uitbreiden van natuurgebieden.*  
Binnen de gemeentegrenzen liggen een aantal (eupees) zeer waardevolle natuurgebieden. Voor het verkeer houdt dit een beperking van de geluidsoverlast in. Gemotoriseerd verkeer zal beperkt dienen te worden dan wel aangepast aan de natuurgebieden.

#### **Kekerdom**

In het kader van de nieuwe structuurvisie zal de gemeente de mogelijkheid onderzoeken om de dijk op gezette tijden af te sluiten voor (recreatief) verkeer via bijvoorbeeld een ingenieus 'paaltjessysteem' en het ontwikkelen van TOP's.

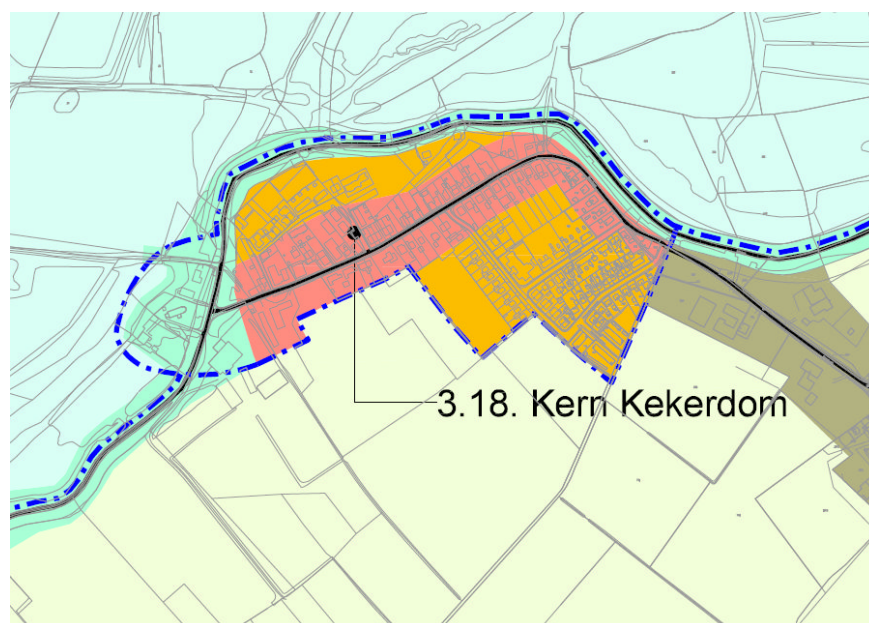
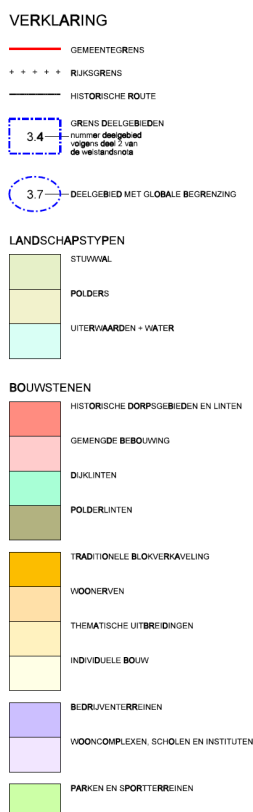
Dit geldt dan niet alleen voor autoverkeer, maar ook voor motoren. Aanwonenden kunnen op deze manier nog wel gebruik van de dijk maken en de woningen blijven bereikbaar. Ingrijpende maatregelen als deze, zullen wellicht nodig zijn om de toenemende druk en bijbehorende problematiek op de dijk te verminderen.

Het wilderniscafé en de toegang tot de Millingerwaard aan de Weverstraat een verkeersaantrekkende kracht. De gemeente wil naar een structurele oplossing voor de parkeeroverlast en daarmee Kekerdorp ontlasten. De ontwikkeling van een aantal goede TOP's met bijbehorende voorzieningen kan een mogelijke oplossing daarvoor zijn.

### Welstandsnota

In de welstandsnota wordt bepaald welke zwaarte van welstandstoezicht aan de orde is en welke toetsingscriteria daarbij gelden. Bepaald wordt hoe de welstandscommissie naar bouwplannen kijkt (streng of minder streng) en waarnaar (alleen hoofdlijnen of ook de details).

Het grondgebied van de gemeente wordt verdeeld in gebiedstypen, dat wil zeggen gebieden die de dezelfde kenmerken dragen. Voorbeelden zijn: historische dorpslinten, tuindorpverkevelingen e.d. Vervolgens wordt een waardering van de gebieden gemaakt. Sommige gebieden kennen al zo'n waardering. Het zijn de Beschermden stads- en dorpsgezichten en de Beschermden Buitenplaatsen.



De kern van het dorpsgebied van Kekerdorp wordt gevormd door het huidige, op een oeverwal gelegen gelijknamige dorp.

In deze kern komen de volgende bouwstenen voor:

- *Historische dorpsgebieden en linten;*
- *Dijklinten;*
- *Polderlinten;*
- *Traditionele blokverkaveling.*

De historische dorpsgebieden en linten en de dijklinten kennen een bijzonder welstandstoezicht. Dit betekent dat aanpassingen een bijdrage moeten leveren aan het beeld van de omgeving.

### *Archeologie*

Ruimtelijke plannen en projecten die archeologische gegevens in de bodem kunnen aantasten, moeten zo veel mogelijk rekening houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Het door Nederland geratificeerde Verdrag van Malta bepaalt dat in beginsel de waarden in de bodem worden bewaard en dat bij ruimtelijke planvorming waarmee het archeologisch bodemarchief is gemoeid, de initiatiefnemer in een vroeg stadium een archeologisch (voor)onderzoek moet hebben uitgevoerd.

De gemeente Ubbergen beschikt over een Erfgoedverordening (vastgesteld door de gemeenteraad op 1 juli 2010) waarin is aangegeven hoe met het cultureel erfgoed in de gemeente wordt omgegaan. Onderdeel hiervan is een geactualiseerde Archeologische waarden en verwachtingskaart waarmee op basis van de verwachtingswaarde en de omvang van de te roeren gronden is bepaald of er een archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt geacht. Het is 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.



*Fragment vernieuwde archeologische beleidsadvieskaart*

Voor heel Kekerdom is aangegeven dat de archeologische verwachting hoog is. De 2 onderzochte ontwikkelingslocaties hebben dat niet waar kunnen maken en zullen naar aanleiding van het verrichte onderzoek een aangepaste waardering krijgen die laag is. Voor de gebieden met een hoge archeologische verwachting is het beleidsadvies: Streven naar behoud in de huidige staat (streven naar extensieve vormen van grondgebruik). Bodemingrepen dieper dan de bouwvoor vermijden. Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening zijn vroegtijdig archeologisch veldonderzoek (inventariserend archeologisch onderzoek) en streven naar inpassing van terreinen met een archeologische status het uitgangspunt. Bij selectiekeuze en planvorming zou de voorkeur gegeven moeten worden aan gebieden met een middelmatige archeologische verwachting boven gebieden met een hoge archeologische verwachting.

#### *Speelruimtebeleid*

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

- Er zal gestreefd worden naar een aanbod van speelvoorzieningen en ontmoetingsplekken dat overeenkomt met de behoefte aan c.q. wenselijkheid van de voorzieningen in Ubbergen, voor alle leeftijdscategorieën tot en met 18 jaar.
- Bij de ontwikkeling van nieuwe bestemmingsplannen dient nadrukkelijk rekening te worden gehouden met speellocaties. Dit betekent dat ruimtereservering voor speelruimte en de kosten voor de inrichting ervan in de grondexploitatie moeten worden meegenomen. Tevens dient de samenhang met de Totaalvisie Wonen, Werken en Voorzieningen en de Totaalvisie Welzijn en Zorg te worden bewaakt.
- Bij aanleg en renovatie dient de nadruk te liggen op de buurten waar een tekort aan speelvoorzieningen wordt geconstateerd. Criterium hierbij is het richtgetal van 3 % zoals is voorgesteld door (ex-) minister Dekker. Het ministerie van VROM verzoekt gemeenten om bij de inrichting van de openbare ruimte als richtgetal 3 % te reserveren voor speelruimte.
- Er dient gestreefd te worden naar een evenwichtige spreiding van speelvoorzieningen. Daarbij wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van openbaar groen, “natuurlijke” speelplekken en de leeftijdsopbouw van de jeugd in de omgeving.
- Buurtbewoners worden gestimuleerd om zelf mee te denken over de inrichting van de speel- en ontmoetingsruimte. Zij worden door inspraak en zelfwerkzaamheid betrokken bij de aanleg, het onderhoud, het toezicht en de renovatie van speelvoorzieningen. Bij de invulling van de Groene Leefruimte is dit nadrukkelijk uitgangspunt.

- Bestaande speelterreinen moeten goed onderhouden worden, in het belang van de veiligheid en om vandalisme en verpaupering van de buurt te voorkomen. Dit betekent dat jaarlijks een bedrag voor onderhoud gereserveerd dient te worden.
- Als de leeftijdsopbouw wijzigt, moeten speeltoestellen in principe aangepast kunnen worden dan wel gekozen worden voor een andere inrichting. Het opheffen van een speelterrein is daarbij een uiterste maatregel.
- Speeltoestellen dienen aan de veiligheidseisen van het Attractiebesluit te voldoen.

Bij speelruimte is het uitgangspunt dat jeugd op een redelijke afstand van hun woning een veilige plek moet kunnen vinden om te spelen. Bij het beoordelen van de geschiktheid van een plek als speelgelegenheid is de bevolkingsopbouw van overwegend belang. De jeugd als percentage van de totale bevolking is bepalend. Jeugd kan in drie verschillende leeftijdsgroepen worden ingedeeld:

- jonge kinderen (0 - 5 jaar)
- schoolgaande kinderen (5 - 13 jaar)
- tieners (13 - 19 jaar)

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

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

### *Conclusie*

Onderhavig bestemmingsplan is een beheerplan, waarin de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen de planperiode zijn voorzien. Het gemeentelijk beleid is voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan vertaald in een Nota van Uitgangspunten die ten grondslag heeft gelegen aan de gemaakte keuzes in dit plan ten aanzien van bestemmingen en regels. Hierop wordt later in de toelichting nader ingegaan in de hoofdstukken die de plan uitgangspunten beschrijven en de juridische toelichting.



## **4. RANDVOORWAARDEN**

In het onderstaande wordt ingegaan op de verschillende randvoorwaarden. Omdat dit plan geen nieuwe ontwikkelingen beoogd maar de bestaande toestand beschrijft en vastlegt, zal dit hoofdstuk vooral beschrijvend en toelichtend van aard zijn.

### **4.1. Milieu**

#### *Bodem*

De bodem is van belang voor de mens. Landbouw, wonen, infrastructuur, natuur en recreatie zijn mogelijk dankzij de "diensten" die de bodem levert. Ecosystemen staan aan de basis van die diensten. Uitstoot van schadelijke stoffen en een niet duurzaam bodemgebruik hebben invloed op de kwaliteit van de bodem. Ook de mens kan daardoor risico's lopen.

Het doel van de provincie is dat in 2030 geen Gelderse inwoners meer in hun woonomgeving worden blootgesteld aan ernstige bodemverontreinigingen. Dit is conform het landelijke bodemsaneringsbeleid. De provincie geeft voorrang aan het schoonmaken van locaties in woongebieden en grondwaterbeschermingsgebieden. Gedeputeerde Staten van de provincie zullen alleen in uitzonderlijke gevallen de sanering zelf ter hand nemen. Zij willen hun budget in de toekomst vooral inzetten voor financiële bijdragen aan derden om zo de bodemsanering een impuls te geven. Het is de bedoeling dat de markt een groot deel van de saneringen financiert, op momenten dat er ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden op de locaties.

De gemeenten in Gelderland hebben samen met de provincie alle verdachte locaties in Gelderland in beeld gebracht. Daarnaast kunnen er bij de gemeenten nog meer of andere locaties bekend zijn dan die bij de provincie bekend zijn. Dat komt doordat de provincie alleen betrokken wordt bij een verontreiniging als uit onderzoek blijkt dat deze verontreiniging (vermoedelijk) ernstig is. Voor niet-ernstige verontreinigingen is de geldende gemeentelijke regelgeving van toepassing. De provinciale inventarisatiekaart bodemverontreiniging - samengesteld op basis van archiefonderzoek naar historisch gebruik van het gebied of uitgevoerde onderzoeken bekend bij de provincie - geeft in het plangebied de onderstaande verdachte en/of (voormalig) verontreinigde locaties weer:

## Legenda

### Verontreinigde locaties (punten)

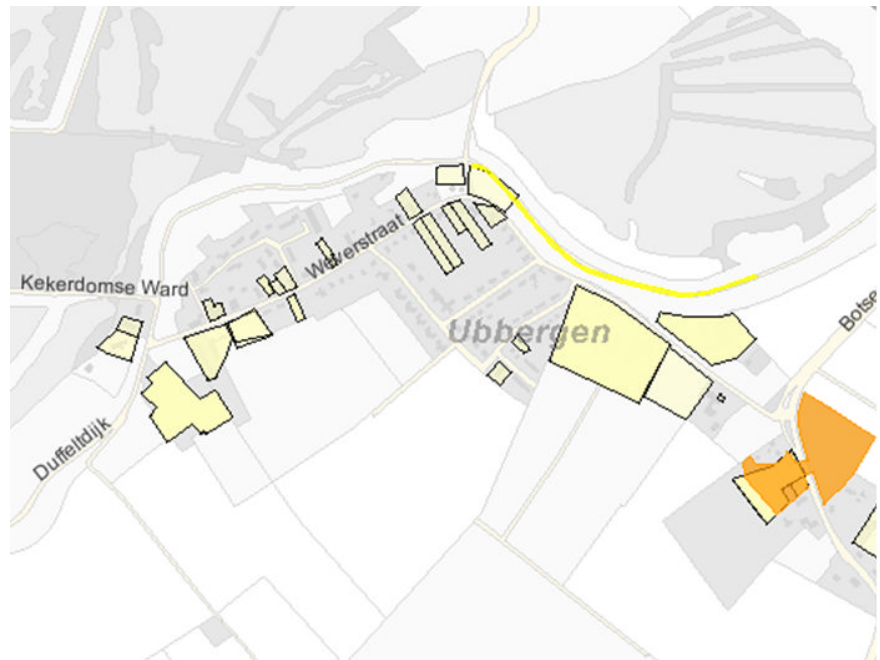
- Verontreiniging niet beoordeeld
- Geen verontreiniging aangetroffen
- Vervolgonderzoek noodzakelijk voor juiste beoordeling verontreiniging
- Verontreinigd, maar geen saneringsnoodzaak ogv Wet bodembescherming
- Ernstig verontreinigd, sanering noodzakelijk ogv Wet bodembescherming
- Ernstig verontreinigd, sanering noodzakelijk en verplicht ogv Wet bodembescherming

### Saneringen

- ▨ waterbodem
- ▨ grondwater
- ▨ vaste bodem

### Verontreinigde locaties (vlakken)

- Verontreiniging niet beoordeeld
- Geen verontreiniging aangetroffen
- Vervolgonderzoek noodzakelijk voor juiste beoordeling verontreiniging
- Verontreinigd, maar geen saneringsnoodzaak ogv Wet bodembescherming
- Ernstig verontreinigd, sanering noodzakelijk ogv Wet bodembescherming
- Ernstig verontreinigd, sanering noodzakelijk en verplicht ogv Wet bodembescherming
- Mogelijk verontreinigde locaties (archieffonderzoek)



Verontreinigde en mogelijk verontreinigde bodemlocaties in het plangebied (Kekerdom),  
bron: Atlas Milieusignalering (provincie Gelderland)

In het plangebied bevinden zich geen locaties waarvan de bodem ernstig verontreinigd is. Het plan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen, waardoor een nadere afweging van bodemaspecten achterwege kan blijven. Wel zijn binnen het vigerend bouwplan nieuwe bouwmogelijkheden. Alvorens gebouwd kan worden dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de te realiseren functies.

De gemeente Ubbergen heeft in 2005 in samenwerking met de MARN-gemeenten (Beuningen, Druten, Groesbeek, Heumen, Mook en Middelaar, Millingen aan de Rijn en West Maas en Waal) een bodemkwaliteitskaart en een bodembeheerplan laten opstellen MARN-gemeenten door Syncera Milieu bv, 24 april 2006, B05B0022).

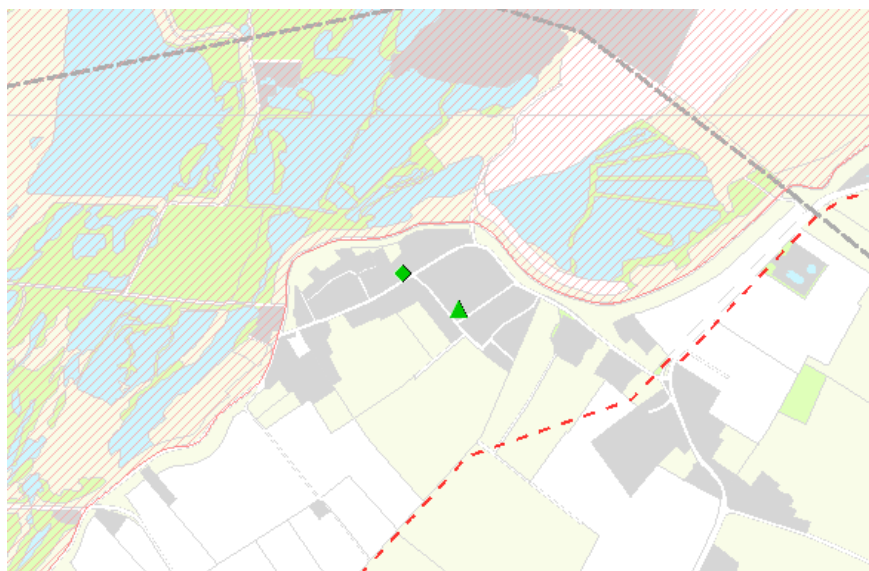
Het doel van de gemeenten is om het beleid ten aanzien van het grondverzet op basis van de bodemkwaliteitskaart vast te leggen, zodat hierbij op zorgvuldige wijze gebruik gemaakt wordt van de Ministeriële Vrijstellingsregeling grondverzet. Uitgangspunt hierbij is het standstillbeginsel; gebieden mogen niet vuiler worden dan ze al zijn.

Hierbij is aandacht besteed aan het Bouwstoffenbesluit, de Ministeriële Vrijstellingsregeling grondverzet, het provinciaal beleid, de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid ten aanzien van het grondverzet en het toekomstige beleid.

### *Externe Veiligheid*

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als (zeer) toxische, explosieve of brandbare (of een combinatie van) stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen. Om deze risico's in beeld te brengen is het Registratiebesluit externe veiligheid en de Regeling provinciale risicokaart (behorende bij de Wet rampen en zware ongevallen) vastgesteld. Het doel van het in beeld brengen van deze risico's is onder andere om uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening hier op een zorgvuldige manier mee wordt omgegaan. Eén en ander is om rampen als gebeurd in Enschede en Volendam in de toekomst te voorkomen.

De gemeente Ubbergen heeft in januari 2007 haar externe veiligheidsbeleid vastgesteld. De gemeente Ubbergen wil haar burgers een veilige leefomgeving bieden. In die zin draagt zij een belangrijke verantwoordelijkheid als het gaat om externe veiligheid. Om die verantwoordelijkheid in te vullen heeft de gemeente Ubbergen externe veiligheidsbeleid geformuleerd. Doel van het externe veiligheidsbeleid is om duidelijk te maken welke externe veiligheidsrisico's in de gemeente Ubbergen aanwezig zijn en hoe met deze en toekomstige risico's dient te worden omgegaan. De gemeente Ubbergen streeft naar een verantwoord evenwicht tussen risico's en de behoefte aan de activiteiten die de risico's veroorzaken.



*Uitsnede provinciale risicokaart*

Raadpleging van de provinciale risicokaart leert dat zich binnen het plangebied geen risicobronnen bevinden. Wel bevindt zich op zo'n 150 m ten zuiden van het plangebied een 6 inch 40 bar aardgastransportleiding. Het invloedsgebied van deze leiding (70 m) valt buiten het plangebied.

Verder vindt over de N840 beperkt transport van gevaarlijke stoffen plaats ter bevoorrading van het LPG tankstation in Millingen aan de Rijn. Ook hiervoor geldt dat het plangebied grotendeels buiten het invloedsgebied valt van deze risicobron.

#### *Geluid*

In de Wet geluidhinder (Wgh) is geregeld dat binnen de geluidszones van wegen, spoorlijnen en gezoneerde industrieterreinen bij vestiging van geluidsgevoelige bestemmingen, voldaan dient te worden aan de wettelijke voorkeursgrenswaarden.

Er zijn geen geluidszones van industrieterreinen die een overlap kennen met het plangebied.

Conform artikel 74 Wgh heeft elke weg een geluidszone (behalve 30 km/uur wegen en woonerven, artikel 74 lid 2 onder a en b)). In de tabel overzicht zonebreedtes zijn de geluidszones van wegen opgenomen.

**Tabel:** Overzicht zonebreedtes

Aantal rijstroken	Zonebreedte	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
5 of meer	350	600
3 of 4	350	400
1 of 2	200	250

Bij realisering van een woning of anderszins geluidsgevoelige bestemming binnen deze zones dient er een akoestisch onderzoek plaats te vinden om na te gaan of ten gevolge van geluidsbelasting de 48 dB voorkeursgrenswaarden niet wordt overschreden. Het plan biedt geen nieuwe bouw mogelijkheden ten opzichte van het vigerend plan. Een akoestisch onderzoek kan daarom achterweg blijven.

#### *Geurhinder*

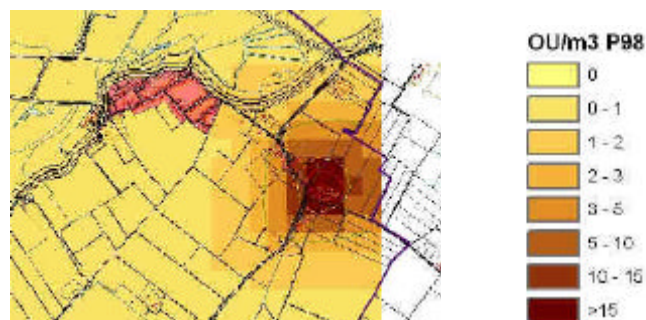
In de omgeving van het plangebied liggen verschillende voor geur relevante veehouderijen. Het betreft hier met name extensieve bedrijven. Ten zuidoosten van het plangebied ligt een intensieve veehouderij. Rondom extensieve bedrijven geldt een zogenaamde 'vast afstand' contour van 100 m ten opzichte van de bebouwde kom.



Fragment kaart Geluidzones Atlas Milieusignalering Provincie Gelderland

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) kent geen saneringsplicht voor situaties waar normoverschrijdingen plaatsvinden. Bij nieuwvestiging van geurgevoelige objecten (bijv. woningen) dient in het kader van goede ruimtelijke ordening en de afweging van belangen rekening gehouden te worden met de geurnormen en afstanden uit de Wgv en het Besluit Landbouw.

De gemeente Ubbergen heeft voor haar grondgebied de geursituatie in kaart gebracht (*Gebiedsvisie geurhinder, Geurbeleid rond veehouderijbedrijven in gemeente Ubbergen*, RMB, februari 2007). In onderstaande figuur is de berekende geursituatie rondom Kekerdom weergegeven.



Geurbelasting rondom Kekerdom

Uit deze berekening blijkt dat de geurbelasting binnen Kekerdom ruimschoots voldoet aan de normen uit de Wgv ( $3,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$  voor bebouwde kom in concentratiegebied).

De Wgv biedt gemeente de mogelijkheid om op basis van een gebiedsvisie, binnen zekere bandbreedten, afwijkende geurnormen op te stellen. De gemeente Ubbergen heeft op 6 maart 2007 per verordening afwijkende geurnormen vastgesteld. Ter bescherming van geurgevoelige objecten in de bebouwde kom (landelijk, o.a. Kekerdom) gelden de volgende afwijkende normen voor vergunningverlening aan veehouderijen:

- Maximale geurmissie 4,5 ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> ter hoogte van een geurgevoelig object ter beoordeling van geuremissie van dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld voor bebouwde kom stedelijk.
- Een maximale afstand van 50 m tussen de veehouderij en het geurgevoelig object voor dieren waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld (zgn. afstandsdieren).

Het bestemmingsplan biedt geen nieuwe uitbreidingsmogelijkheden ten opzichte van het vigerend plan. Een nadere toets ten aanzien van geurhinder hoeft derhalve niet plaats te vinden.

#### *Luchtkwaliteit*

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en 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 onder meer in een gebiedsgerichte 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 nieuwe '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' 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, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend. Met de verleende derogatie dient in 2011 voldaan te worden aan de

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3 % criterium:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- < 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Uit de Saneringstool (versie 3.1), behorend bij het NSL, blijkt uit modelberekeningen dat in de betreffende jaren waarop dient te worden voldaan aan de grenswaarden, overal in en om de kern Kekerdorp wordt voldaan aan deze grenswaarden.

Dit plan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen, door het plan zal dus ook geen verslechtering van de luchtkwaliteit plaatsvinden.

#### *Milieuzonering*

In de publicatie “bedrijven en milieuzonering” (editie 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn indicatieve richtafstanden voor nieuwe woningen en andere hindergevoelige functies nabij verschillende typen bedrijven en maatschappelijke functies (zoals bijv. sporthallen e.d.) opgenomen. De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning of een andere hindergevoelige functie die volgens het bestemmingsplan mogelijk gemaakt kunnen worden. Binnen deze richtafstanden is hinder ten gevolge van het betreffende bedrijf, bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies niet uit te sluiten. Woningbouw binnen deze richtafstand is inpasbaar, indien aangetoond wordt dat (eventueel na het treffen van maatregelen) voor het betreffende bedrijf of de inrichting in zijn specifieke bedrijfssituatie met kleinere afstand voldaan kan worden aan de eis van een aanvaardbaar ‘woon- en leefklimaat’.

Ook bij realisering van hinderveroorzakende activiteiten in de nabijheid van hindergevoelige functies dient de genoemde publicatie als leidraad.

Binnen het plangebied bevinden zich verschillende bedrijven en maatschappelijke functies in de nabijheid van bestaande woningen en andere hindergevoelige functies. Het voorkomen van hinder in bestaande situaties wordt middels algemene milieuregels (o.a. Activiteitenbesluit) en milieuvergunningen gereguleerd. Voor nieuwe situaties is de genoemde publicatie ‘bedrijven en milieuzonering’ richtinggevend.

Het plan voorziet niet in nieuwe hindergevoelige functies of hinderveroorzakende functies. Een nadere beoordeling kan daarom achterwege blijven.



Ligging Natura2000 gebied  
'Geldersche Poort'.

## 4.2. Flora & fauna

### *Vogel- en Habitatrichtlijn*

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, 'Natura 2000'. Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld.

Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten, dus ook Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen.

Voor de aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de (nationale) Ecologische Hoofdstructuur, geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden zal er getoetst moeten worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden.

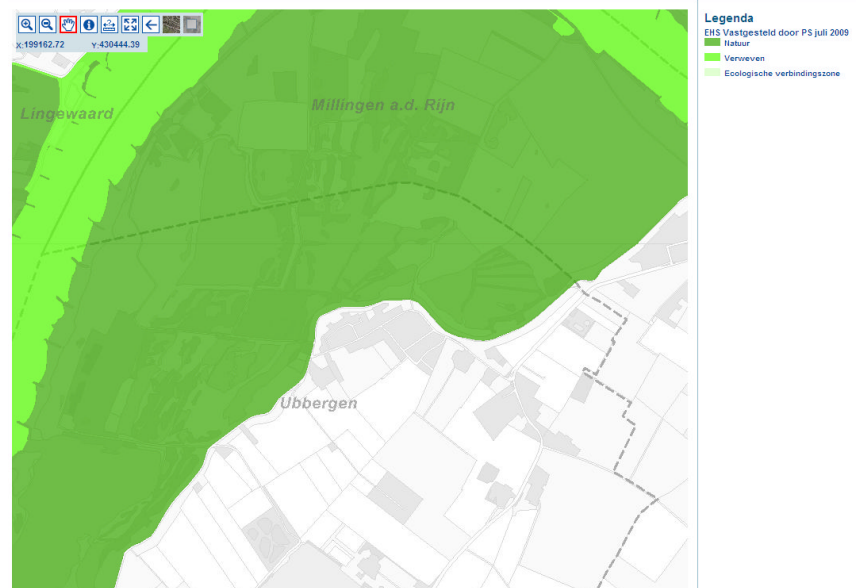
Ten noorden van Kekerdom is de Gelderse Poort gelegen. Het gebied is aangemerkt in het kader van Natura 2000. Het plan is conserverend van aard, een nadere beoordeling kan daarom achterwege blijven.

### *Ecologische Hoofdstructuur*

De EHS zoals herbegrensd en vastgesteld door Provinciale Staten in juli 2009 levert voor de omgeving van Kekerdom het volgende beeld op:

Datahotel - EHS Vastgesteld door PS juli 2009

Provincie Gelderland, dichterbij dan je denkt



Buiten de kern Kekerdom liggen een aantal belangrijke groenelementen zoals te zien is op de kaart.



Op deze wijze behoort een aanzienlijk deel van het omringende gebied van de kern van Kekerdom tot de EHS, hetzij als directe natuur (het overgrote deel van de uiterwaarden) dan wel als verwevingsgebied (stroomgebied van de Waal). Het hoofddoel van het ruimtelijk beleid voor de EHS is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurlijke cultuurlandschappen.

Globaal grenst de EHS aan de noordzijde aan het onderhavige plan. Het betreft dan met name het stuk waar het dorp aan de dijk ligt. De EHS begrenzing ligt ongeveer op het buitendijkse talud van de dijk dat aan de uiterwaarden grenst. De weg op de dijk behoort niet meer tot EHS gebied, daarmee valt de EHS nergens binnen het plangebied zelf. Er bevindt zich geen bebouwing binnen deze zone.

Aangezien het voorliggende bestemmingsplan primair een beheersmatig karakter heeft en nieuwe ontwikkelingen zich beperken tot het bieden van uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande bebouwing, leidt dit plan niet tot aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS.

#### *Flora- & Faunawet*

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moeten tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002).

Hiertoe zijn met name de volgende verboden van belang:

- verbod om beschermde dieren opzettelijk te verontrusten;
- verbod tot beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde dieren;
- verbod tot het verwijderen van beschermde planten van hun groeiplaats.

Van de genoemde verboden is onder voorwaarden een ontheffing mogelijk. Zo kan de minister van LNV op basis van artikel 75 ontheffing verlenen ten behoeve van een dwingende reden van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, indien geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige instandhouding van de soort.

Het voorliggend bestemmingsplan ligt buiten Natura2000 gebieden en gebieden aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur.

Daarnaast is het plan conserverend van aard: er worden geen nieuwe ontwikkelingen voorgestaan. Een nadere beoordeling van flora en fauna-aspecten kan daarom achterwege blijven.

### 4.3. Waterhuishouding

#### *Nationaal beleid*

Op 22 december 2009 is het Nationaal Waterplan in werking getreden. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Vooralsnog heeft dit geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

Het plangebied ligt in het rivierengebied'. Het Rijk streeft ernaar rivieren te verruimen. Hiertoe worden de pkb Ruimte voor de Rivier en de Maaswerken voortvarend uitgevoerd. Toekomstige afspraken worden gemaakt in het licht van de overstromingsrisicorichtlijn. Buitendijks en eventueel binnendijks dienen gronden te worden gereserveerd. In samenwerking met alle betrokken overheden wordt een langetermijnopgave voor buitendijkse gronden langs de rivieren geformuleerd. Hierbij wordt rekening gehouden met veiligheid, waterkwaliteit, natuur, ruimtelijke kwaliteit en (regionale) ruimtelijke ontwikkelingen ten behoeve van een afgewogen inzet, beheer en benutting van het rivierbed. Vooralsnog heeft dit geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

#### *Provinciaal beleid*

In het waterplan Gelderland 2010 – 2015 (geldig vanaf 22 december 2009) is beschreven welke instrumenten uit de Wro de provincie wil inzetten voor de realisatie van specifieke waterdoelen. In het waterplan heeft het plangebied de functie 'stedelijk gebied'. Het waterplan heeft geen directe gevolgen voor het plangebied.

Zowel in nieuw als in bestaand stedelijk gebied streeft de provincie naar een duurzaam watersysteem. Nadelige effecten op de waterhuishouding moeten in beginsel voorkomen worden. Hierbij wordt het water in de stad met het omringende watersysteem als één geheel beschouwd. De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem zijn in stedelijk gebied gericht op:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van de riolering van (diepe) drainage en instromend grond- en oppervlaktewater;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten en hemelwateruitlaten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling;

- het realiseren van de basiskwaliteit voor oppervlaktewater.

#### *Beleid Waterschap Rivierenland*

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010 - 2015 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland' bepalend voor het waterbeleid van het Waterschap Rivierenland, de waterbeheerder ter plaatse, heeft een werkingsduur tot eind 2015.

Met het oog op de verwachte toename van de neerslag, veranderend landgebruik, de bodemdaling en de zeespiegelstijging wordt het belang om snel te zoeken naar oplossingen voor de waterproblematiek benadrukt. Bij een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) dient het overtollige water overeenkomstig de volgorde van de watertrits ("vasthouden-bergen-afvoeren") te worden gehanteerd. Afhankelijk van deze toename dient compensatie plaats te vinden in het kader van waterberging.

Daarnaast is de 'Keur Waterschap Rivierenland 2009 (geconsolideerde versie, geldend vanaf 1 februari 2012)' van toepassing. De keur is regelgeving van het waterschap. Deze regelgeving is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging.

#### *Gemeentelijk beleid*

In 2007 is het Waterplan Ubbergen vastgesteld. In dit waterplan is een visie opgesteld over hoe het watersysteem in de toekomst moet functioneren. Het plan is opgesteld in samenwerking met inwoners en vertegenwoordigers van belangenorganisaties. Uitgangspunt is het streven naar behoud en waar nodig versterking van een gezond, veerkrachtig, veilig en duurzaam watersysteem. Vanaf 2008 is gestart met de uitvoering van het waterplan. Het Waterplan Ubbergen sluit aan bij de doelstellingen uit het Waterbeheerplan van het waterschap.

#### *Beschermingszone waterkering*

Het Waterbeheerplan is een beheerinstrument met een belangrijke externe werking, doordat het de visie op het dijkbeheer verwoordt. De visie vormt de vertaling naar de beheerfase van de visie op dijkverbetering vanuit de laatste dijkversterkingsronde. Naast veiligheid als hoofdfunctie zijn aan de dijkgedeelten ook nevenfuncties toegekend, zoals landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden en recreatief medegebruik. Het waterschap streeft zodoende naar veilige en mooie dijken.

De noordelijke grens van het plangebied is gelegen op de 'binnen teenlijn' van de dijk, de primaire waterkering Duffeltdijk. In de 'Keur Waterschap Rivierenland 2009' zijn de gebods- en verbodsbepalingen neergelegd.

De primaire waterkering zelf valt grotendeels buiten het plangebied, echter de aansluitende gronden behoren deels tot de kernzone en de beschermingszone van de waterkering.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de kern- en beschermingszone van de primaire waterkering opgenomen als een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' om de belangen van de waterkering voorrang te verlenen op andere, onderliggende bestemmingen. De aangewezen gronden zijn primair bestemd voor het keren van water door dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering. Het oprichten van bouwwerken in deze zone op basis van de onderliggende bestemmingen is slechts mogelijk met ontheffing van het college van burgemeester en wethouders, nadat bij de beheerder van de waterkering schriftelijk advies is ingewonnen. Tevens is er een watervergunning nodig.

### *Watersysteem*

Het plangebied maakt deel uit van het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland met inbegrip van het oppervlaktewater. Alleen aan de zuidoostzijde van het plangebied is een A-watergang gelegen.



Voor de A-watergangen is de keur van toepassing die gebods- en verbodsbepalingen aangaande de A-watergangen bevat. De gronden vanaf de insteek van de watergang tot 4,0 m dienen vrij te worden gehouden van bebouwing en werken ter bescherming van profiel van de watergang en ten behoeve van onderhoud.

Op de verbeelding zijn de watergangen bestemd tot 'Water'. Watergangen zijn primair bestemd voor het af- en aanvoeren, bergen en vasthouden van het op de bodem vrij aanwezige water.

#### **4.4. Kabels en leidingen**

Binnen het plangebied bevinden zich geen kabels en leidingen waarvoor een planologische beschermingszone dient te worden opgenomen. Verder is de Netkaart hoogspanningslijnen (Bron: RIVM) geraadpleegd, hieruit blijkt dat er in de nabijheid geen hoogspanningslijnen lopen.

Net ten zuiden van het plangebied loopt een hogedruk aardgastransportleiding met een diameter van 4" en een druk van 40 bar (afbeelding risicokaart). Het invloedsgebied van de leiding bedraagt 45 m. Ook voor dit aspect zijn geen belemmeringen.

## 5. UITGANGSPUNTEN VOOR HET PLAN

De in het plangebied van de kernen voorkomende functies worden zoveel als mogelijk conform het huidige gebruik en de vigerende regelingen bestemd. De bouwmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan worden gerespecteerd. Hieronder is een overzicht opgenomen van de functies anders dan wonen zoals die in de kern Kekerdom voorkomen. In de tabel is per adres aangegeven wat het huidige gebruik is (volgens de WOZ opgave) en wat de bestemming volgens het geldende bestemmingsplan is. Naar aanleiding van de inventarisatie van het huidige gebruik die heeft plaatsgevonden, wordt een voorstel gedaan voor een nieuwe bestemming.

Adres	Functie (volgens WOZ)	Oude bestemming	Nieuwe bestemming
Weverstraat 58	Clubhuis muziekvereniging	Horecabedrijven	Maatschappelijk
Weverstraat 82	Meubel + interieurbouw	Bedrijven	Bedrijf
Weverstraat 82	Ontwerp, Groothandel en assemblage van sanitair en verlichting	Bedrijven	Bedrijf
Weverstraat 92	Dorpshuis	Bijzondere doeleinden	Gemengd
Weverstraat 94	Café/bar/restaurant (informatiecentrum)	Winkels/kleine bedrijven/horeca	Horeca (met aanduiding detailhandel)

### Bedrijven

De aanwezigheid van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kernen is vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet wenselijk. De in de kernen aanwezige nog inwerking zijnde bedrijven zijn positief bestemd. Op grond van de VNG bedrijvenlijst worden bedrijven tot maximaal categorie 2 toegestaan. In bovenstaande tabel zijn de bedrijven genoemd zoals die in Kekerdom voorkomen. Voor de juridische regeling van deze functies wordt aansluiting gezocht bij de vigerende bestemmingsplannen (bestaande rechten worden in acht genomen). Als vanzelfsprekend wordt hier rekening gehouden met een minimale uitbreiding die ingevolge de jurisprudentie moet worden toegekend.

### **Maatschappelijk, Horeca en Gemengd**

Het gebouw Weverstraat 58 wordt ten behoeve van maatschappelijke doeleinden bestemd. Het Wilderniscafé aan de Weverstraat 94 heeft de bestemming Horeca gekregen. Hier wordt een horecabedrijf in categorie 2 (cafetaria, eethuis, etc.) of categorie 3 (uitsluitend voorzover dit een café en/of zaalaccommodatie betreft) toegestaan.

#### *Herontwikkeling locatie Weverstraat 92 (voormalig dorpshuis)*

Het voormalig dorpshuis aan de Weverstraat 92 komt vrij omdat de huidige functies zullen verhuizen naar het Kulturhus aan de Schoolstraat 7. De bouw van dit Kulturhus is inmiddels gestart en de oplevering wordt verwacht eind 2012 - begin 2013.

In het geldende bestemmingsplan 'Kern Kekerdom 1975' is de locatie Weverstraat 92 bestemd ten behoeve van 'Bijzondere Doeleinden'. Op basis van deze bestemming mogen ter plaatse openbare en/of bijzondere gebouwen met daartoe nodige bijgebouwen ten behoeve van instellingen, zoals openbaar bestuur en openbare dienstverlening, verenigingsleven, religie, onderwijs, opvoeding en recreatie, fysieke en geestelijke volksgezondheid. Het is niet wenselijk om deze ruime bestemming in dit bestemmingsplan over te nemen.

In dit bestemmingsplan is ervoor gekozen om het voormalige dorpshuis de bestemming 'Gemengd' te geven. Hierbinnen zijn de volgende functies toegestaan:

- a. Informatie en bezoekerscentrum Millingerwaard;
  - b. bezoekerscentrum voor ambachtelijke bedrijven (demonstraties van o.a. zadelmakerij, glasblazerij en rietvlechterij);
  - c. pension;
  - d. ondersteunende horeca;
- één en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, groen, parkeervoorzieningen, paden e.d..

De (nieuwe) activiteiten die in deze bestemming 'Gemengd' worden toegestaan zijn passend in relatie tot de woonomgeving ter plaatse (milieucategorie 1). Daarbij is rekening gehouden met de milieubelasting en de verkeersaantrekking van deze activiteiten.

Bedrijfsmatige activiteiten worden alleen toegestaan met een milieucategorie 1 c.q. het Activiteitenbesluit en zijn daardoor goed inpasbaar in een dorpse omgeving. Door middel van deze bestemming zal de parkeerbelasting en milieubelasting ten opzichte van de huidige bestemming gelijk blijven.

De parkeerbalans voor de gewijzigde bestemming is als volgt:

<i>Functie</i>	<i>Parkeernorm</i>	<i>Oppervlakte functie/ Aantal</i>	<i>Aantal parkeerplaatsen</i>
Pension*	1,5 pp per kamer	3 stuks	4,0

Overige	1,2 pp per 100 m <sup>2</sup>	415 m <sup>2</sup>	5,0 (waarvan 1,0 pp mindervaliden)
<i>Totaal</i>			9,0

\* Ten behoeve van het pension worden bij het Wilderniscafe op eigen terrein 2 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Tevens wordt er rekening gehouden met 60 kinderen per dag in 2 bussen in verband met schoolreisjes. De parkeervoorzieningen op eigen terrein (12 parkeerplaatsen) en de parkeerplaats bij de Lange Paol zijn voldoende om deze parkeervraag op te vangen.

## **Openbare ruimte**

### *Verkeer*

De wegen en straten die binnen de kernen voorkomen zijn bestemd als Verkeer. Binnen deze bestemming zijn parkeervoorzieningen toegestaan. De bestemming Verkeer heeft naast functies als wegen en straten ook betrekking op pleinen, trottoirs en looproutes etc.. Binnen deze bestemming wordt het innemen van standplaatsen (kramen, wagens, een tafel) buiten een afstand van 10 m van woningen planologisch mogelijk gemaakt (daarnaast blijft een standplaatsvergunning op grond van de APV noodzakelijk). Er is sprake van een zekere parkeerdruk binnen de kern in verband met de bezoekers van het natuurgebied Millingerwaard.

### *Groen*

Groen komt in dorpen in verschillende hoedanigheden voor:

1. tuinen van woningen (privé);
2. grotere groenelementen door het dorp (openbaar);
3. plantvakken in de straten (openbaar);
4. reststukjes in de straten (openbaar);
5. voormalig agrarisch gebruikte gronden (privé).

Het groen dat in gebruik is als tuin bij de woning is in de bestemming Wonen opgenomen. De bebouwingsmogelijkheden van deze gronden zijn daarin bepaald. Bestrating van deze gronden is binnen deze bestemming mogelijk.

Het openbaar groen kent in algemeenheid een driedeling in de waardering:

- Structureel (structurerend) groen: grotere aaneengesloten groen ingerichte gronden die als zodanig beschermd dienen te worden. Dit groen geeft structuur aan een dorp of wijk; het deelt het dorp of de wijk in en/of geeft mensen de mogelijkheid om zich te oriënteren. Structureel groen wordt pas structureel als de inrichting van dit groen over een grotere afstand gelijk is (zelfde (onder)beplanting of mix van planten). Hieronder vallen dus doorgaande groenstroken, bomenlanen en ook de grotere groenelementen;
- Straatbeeld bepalend groen: kleine groen ingerichte gronden die de sfeer van de straat bepalen;



- Niet structureel groen: groen ingerichte gronden die niet als zodanig waardevol worden beoordeeld dat als uitgangspunt gehanteerd moet worden dat deze groen blijven. Het betreft veelal reststukjes in een straat.

Voor 2 van deze 3 soorten bestaat een ander uitgangspunt ten aanzien van het gewenste behoud en de wijze waarop het bestemmingsplan bescherming dient te bieden aan het groen.

- Het structureel aan te merken groen dient beschermd te worden. Grootschalige verstening of omzetting naar een andere functie is niet gewenst. Deze groenelementen worden opgenomen in de bestemming Groen. Op deze gronden zijn geen andere functies toegestaan dan groen, paden en ondergeschikte voorzieningen van openbaar nut. Meestal gaat het hier ook om openbaar groen. Bewoners weten hierdoor “zeker” dat het groen ook groen zal blijven. Het vraagt aan de gemeente dan ook een goede onderbouwing om het ooit eventueel van functie te laten veranderen.
- Het niet structurele groen kan op zichzelf wel een belangrijke waarde voor de straat hebben, maar is niet dusdanig waardevol dat een directe bescherming nodig heeft. Het betreft overwegend smalle stroken grond of laanbeplantingen in verharding. In het kader van de flexibiliteit van de inrichting van het openbaar gebied worden dergelijke groenstroken meegenomen in de verkeersbestemming. Herinrichten van wegen kan daardoor op een eenvoudige manier geschieden, zonder dat een bestemmingsplan onwenselijke en ongefundeerde barrières oproept. Op deze wijze is het mogelijk om groen om te zetten naar verharding, bijvoorbeeld voor het verbreden van trottoirs. Vanuit het gemeentelijk groenbeleid zal overigens altijd een afweging gemaakt worden welk belang moet prevaleren; het openbare groen of de verharding.

Tot slot de voormalig agrarisch gebruikte gronden. In vele dorpen zijn weiljes en restanten van boomgaarden aanwezig die mede de sfeer van het dorp bepalen. Dergelijke gronden zijn overwegend in privé-eigendom. Het huidige gebruik is hobbymatig. Bescherming van dit groen is echter uitdrukkelijk gewenst. Ze zijn vanwege hun omvang en oriëntatiewerking vergelijkbaar met het structurele groen. Ze onderscheiden zich van dit groen door het agrarisch karakter. Het is van belang dit groen als Groen te bestemmen waarbij behoud van dit agrarische karakter tot uitdrukking komt. De bestemming wordt Groen - Landelijk groen.

De bestemming Groen omvat naast groenvoorzieningen ook water en waterhuishoudkundige voorzieningen. De gebruiks- en bouwmogelijkheden binnen deze bestemming bieden afdoende bescherming voor deze functies.

In de gemeente zijn de monumentale bomen geïnventariseerd. In veel gevallen staan ze op particulier terrein. Daar de kapverordening voldoende bescherming biedt wordt er middels dit niet op ontwikkeling gerichte bestemmingsplan geen nadere regeling opgenomen.

#### Visie en doelstellingen Groene leefruimte

De gemeente Ubbergen wil haar status als groene en kindvriendelijke gemeente ook in de toekomst waar kunnen maken. Niet alleen voor recreanten maar ook voor haar eigen inwoners. Daarom wil zij investeren in het vergroten van de openbare leefruimte door de combinatie van groen, natuurlijk en speel- en ontmoetingsplekken voor een brede doelgroep. Om dit te bereiken heeft de gemeente het project Groene Leefruimte ontwikkeld dat inmiddels als beleid in de Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen 2010 is opgenomen. De overgang van de kern naar het landelijke gebied wordt ontwikkeld als een groene leefruimte rondom de dorpen. Het landschap is hiervoor de basis. De groene leefruimten worden belangrijke ontmoetingsplekken voor de dorpsbewoners. Hier is ruimte voor spelen, hond uitlaten, een korte wandeling en natuureducatie. De gemeente zal deze ruimten samen met de dorpsbewoners gaan vormgeven. De leefruimten vormen een fraaie overgang van dorp naar buitengebied. De dorpsbewoners spelen een belangrijke rol bij het beheer.

Het project Groene Leefruimte beoogt in Kekerdorp onder meer de inrichting van een buurtweide als natuurlijk speel- en ontmoetingsplaats. Dit is onderdeel van het project Kulturhus Kekerdorp/woningbouw Jan Arntzstraat en verlengde Schoolstraat. Deze buurtweide vormt een natuurlijke overgang naar het buitengebied. In de bestemmingsplannen voor de kernen wordt (functioneel en voor wat betreft de bebouwingmogelijkheden) rekening gehouden met de beleidsuitgangspunten van de Groene Leefruimte.

#### *Speelvoorzieningen*

Speelvoorzieningen zijn binnen de bestemming Groen en Verkeer – Verblijfsgebied (niet-structureel groen) toegestaan. Hetzelfde geldt voor sportvoorzieningen in de vorm van trap- en speelveldjes. Speel en recreatieve voorzieningen alsmede de daaraan gekoppelde educatieve voorzieningen zullen zonder meer mogelijk zijn binnen groen en verkeer gezien de vele en uitgebreide initiatieven die binnen het beleid van de Groene Leefruimte zijn opgenomen.

#### *Watergangen, retentievoorzieningen, bronnen, waterkerende voorzieningen*

Waterelementen, (historische) waterlopen en met name de A-watergangen, behoeven een beschermende regeling. Wanneer het waterelement een waterbergende functie heeft dient behoud van dit water zeker gesteld te worden.

Deze A-watgangen kunnen (deels) ook onderduikerd zijn. De waterkeringen (Kekerdom) worden beschermd door middel van een dubbelbestemming (dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering).

## 6. JURIDISCHE UITGANGSPUNTEN

De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding. De basis voor de verbeelding, de tekening, is een recente kadastrale ondergrond en topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren en letteraanduidingen weergegeven. Voorts zijn aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

Het voorliggende bestemmingsplan is een overwegend conserverend plan, wat betekent dat overwegend het huidige gebruik en de huidige verschijningsvorm als uitgangspunt dienen. Deze worden in dit plan vastgelegd met een vernieuwde regeling. De regeling is flexibeler dan de lappendeken aan vigerende bestemmingsplannen. Dit is een gevolg van een andere tijdsgeest en andere inzichten. Het plan geeft meer mogelijkheden om in te spelen op nieuwe (kleinschalige) ontwikkelingen zonder het plan te hoeven herzien.

Als uitgangspunt voor de regeling is de Nota van Uitgangspunten gehanteerd die de gemeenteraad van Ubbergen heeft vastgesteld op 7 oktober 2010. Ook de door de gemeenteraad op 7 april 2011 vastgestelde nota 'Wonen en zorg, verruiming van bouw- en gebruiksmogelijkheden in bestemmingsplannen' is in de regeling van voorliggend bestemmingsplan verwerkt. De Nota van Uitgangspunten die met name voor de regeling van de bestemmingen Wonen – 1 en Wonen – 2 als leidraad is gebruikt, is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

### 6.1. Indeling

De regels zijn opgedeeld in 4 hoofdstukken:

- *Hoofdstuk 1* bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde aangegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.
- *Hoofdstuk 2* bevat de (dubbel)bestemmingen.
- *Hoofdstuk 3* bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouw- en gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.
- *Hoofdstuk 4* bevat tenslotte het overgangsrecht en de slotregel, met daarin de titel van het bestemmingsplan.

### 6.2. Bebouwing

In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor de situering en maatvoering van bouwwerken is het belangrijk dat er regels zijn opgenomen met betrekking tot:

### *Goot- en bouwhoogte*

De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van (hoofd)gebouwen is op de verbeelding opgenomen door middel van de aanduiding “maximale goot- en bouwhoogte” of “maximale bouwhoogte”. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is opgenomen in de regels in de subparagraaf “bouwwerken, geen gebouwen zijnde”.

### *Situering gebouwen*

Teneinde de situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing “gezoneerd”. Voor bouwwerken is met betrekking tot de situering op de verbeelding en in de regels onderscheid gemaakt door het gebruik van de aanduiding “bouwvlak”. Het bouwvlak is bestemd voor gebouwen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan.

In de bestemmingen Wonen – 1 en Wonen - 2 is een bouwregeling opgenomen welke gebouwen toestaat binnen het bouwvlak en binnen de aanduiding ‘bijgebouwen’. Deze laatste categorie betreft de zogenaamde bijbehorende bouwwerken.

De aanduiding ‘bijgebouwen’ sluit aan bij de systematiek zoals die in het Besluit omgevingsrecht wordt gehanteerd voor het bepalen van het achtererfgebied, waar onder bepaalde voorwaarden vergunningvrij mag worden gebouwd. Het hanteren van deze systematiek heeft tot gevolg dat, met name in die gevallen waarin de zijerven bij woningen naar het openbaar gebied zijn gekeerd, bestaande bijbehorende bouwwerken (zoals aanbouwen en bijgebouwen) niet binnen de aanduiding ‘bijgebouwen’ zijn gelegen. Voor onder andere deze situaties is in de juridische regeling een artikel opgenomen die dergelijke bestaande en legaal gebouwde bijbehorende bouwwerken, alsmede de herbouw daarvan, toestaat. Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat deze bijbehorende bouwwerken dus niet onder het overgangsrecht vallen.

Voor bijbehorende bouwwerken zijn beperkingen opgenomen in de regels, deze betreffen de maximale goot- en bouwhoogte en de bebouwde oppervlakte / het bebouwingspercentage. De begrenzing van de zone bijgebouwen is gebaseerd op het begrip ‘achtererfgebied’ zoals dat in het Besluit omgevingsrecht wordt gehanteerd.

### **6.3. Artikelsgewijze bespreking**

#### **Hoofdstuk 1: Inleidende regels**

##### *Begrippen*

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een gedeelte van de begrippen is aansluiting gezocht bij de begrippenlijst uit bijlage 11 bij de SVBP 2008.

##### *Wijze van meten*

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Ook hier is aansluiting gezocht bij de standaard (meet)regels uit de SVBP 2008.

#### **Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels**

In voorliggend bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

##### *Bedrijf*

Deze bestemming heeft betrekking op de twee bedrijven die in het plangebied voorkomen. Omdat het plangebied een woongebied betreft, zijn ten hoogste categorie 2 bedrijven, uit de bij de regels toegevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten, toegestaan. Omdat het plangebied een kern betreft met hoofdzakelijk een woonfunctie, zijn uitsluitend die bedrijven toegestaan die in de Staat van Bedrijfsactiviteiten in de kolom 'verkeer' een 1 scoren. Een 1 staat voor bedrijvigheid die voor wat betreft het aspect verkeer (parkeren, aan- en afvoer) weinig belastend zijn voor omliggende (woon)functies.

##### *Bedrijf – Nutsvoorziening*

Dit zijn de gronden waarop een openbare nutsvoorziening is geplaatst.

##### *Gemengd*

Deze bestemming heeft betrekking op de herontwikkeling van de locatie aan de Weverstraat 92. In hoofdstuk 5 onder het kopje Maatschappelijk, Horeca en Gemengd is deze ontwikkeling en de voorzieningen die worden toegestaan, reeds beschreven.

##### *Groen*

De gronden met deze bestemming hebben een openbaar en groen karakter. Omdat bomen (lanen) reeds beschermd worden op basis van de APV (kapvergunningplicht) en de gemeente de flexibiliteit wil behouden om wegstructuren met de daarin gelegen groenelementen opnieuw in te richten, zijn in voorliggend bestemmingsplan uitsluitend de gronden met een structureel groen karakter bestemd als Groen.

Het onderscheid met de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' is gelegen in het feit dat de groenvoorzieningen die de bestemming Groen hebben gekregen, een daadwerkelijk structureel groen karakter hebben en dienen te behouden. Binnen deze bestemming wordt functioneel ruimte geboden voor speel- en recreatievoorzieningen.

#### *Groen – Landelijk groen*

Deze bestemming ziet op gronden die een overgangsgebied vormen tussen het dorp en het buitengebied. Deze gronden hebben een groen karakter maar verschillen van de gronden met de bestemming Groen doordat ze een extensief agrarisch karakter (voormalig agrarische gronden) hebben en vaak ook nog als zodanig in gebruik zijn (bijvoorbeeld als dierenwei). Hoewel binnen deze bestemming geen gebouwen gewenst zijn, is in de bouwregeling een mogelijkheid tot het bouwen van een prieeel opgenomen. In deze bestemming is verder een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werkzaamheden als het afgraven van gronden en het aanbrengen van (half) verhardingen (groter dan 25 m<sup>2</sup> per aangrenzend bouwperceel). Afgezien van de genoemde aspecten is er geen verschil met de bestemming Groen.

#### *Horeca*

Deze bestemming heeft betrekking op het horecabedrijf (de Waard van Kekerdom) dat binnen het plangebied is gevestigd. Omdat het plangebied een woongebied betreft is in de regels opgenomen dat een horecabedrijf in de vorm van een dancing / discotheek niet is toegestaan. Hiertoe is in de begrippenlijst van de regels een categorie-indeling voor horecabedrijven opgenomen.

#### *Maatschappelijk*

Deze bestemming heeft betrekking op zaal U.N.A.. Om het brede begrip van maatschappelijke voorzieningen in te perken is in de regels een verbod (met afwijkingsmogelijkheid) opgenomen voor andere maatschappelijke functies dan de bestaande. Binnen deze bestemming is ondersteunende horeca toegestaan. Ondersteunende horeca is ondergeschikt aan de maatschappelijke functie die wordt uitgeoefend.

#### *Verkeer – Verblijfsgebied*

Deze bestemming is opgesteld voor de openbare verkeersruimte binnen de woonwijk. De woonstraten, aanliggende trottoirs, parkeerplaatsen, bermen en beplantingen zijn in deze bestemming opgenomen. Een algemene bestemming voor zowel de verharding als het aanliggende groen maakt een eventuele herinrichting van het openbare gebied eenvoudiger te regelen.

#### *Water*

De gronden waarop zich een gedeelte van de watergang in het oosten van het plangebied bevindt, zijn bestemd als Water.

### *Wonen – 1*

Dit is de standaardregeling voor de bestemming Wonen binnen de gemeente Ubbergen. Voor een uitleg van de systematiek en een motivering van de keuzes zij verwezen naar de in de bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen Nota van Uitgangspunten, welke als leidraad voor deze bestemming heeft gediend. Uitgangspunt bij deze bestemming was om, op basis van de gemeentelijke ervaringen aan het bouwloket, de regeling dusdanig flexibel op te zetten dat een balans wordt gevonden tussen het zo min mogelijk belasten van burgers met bouwplannen en het bieden van rechtszekerheid aan omwonenden van bouwplannen.

### *Wonen – 2*

Deze bestemming heeft betrekking op woningen die vanwege hun aard of ligging een bijzondere waarde hebben. In de Nota van uitgangspunten zijn de volgende waarden gedefinieerd:

- a. Woningen (en bijbehorende erven) binnen het van rijkswege beschermde dorpsgezicht;
- b. Monumentale woningen (en bijbehorende erven);
- c. Woningen (en bijbehorende erven) gelegen in cultuurhistorisch waardevol gebied;
- d. Woningen (en bijbehorende erven) gelegen in gebieden met waardevol reliëf;
- e. Woningen (en bijbehorende erven) gelegen in de onmiddellijke nabijheid van omringend bos / natuur / ander waardevol landschap;
- f. Woningen (en bijbehorende erven) gelegen binnen belangrijke zichtlijnen op achtergelegen gebied.

Binnen het bestemmingsplan Kern Kekerdome betreft dit de monumenten (onderdeel b) en de woningen aan de Duffeltdijk nummer 42 en 44. Deze woningen zijn in de welstandsnota aangewezen als woningen die in een waardevol dijklint liggen (onderdeel c). Het onderscheid met de regeling voor de bestemming Wonen – 1 is met name gelegen in de begrenzing van het bouwvlak en de begrenzing van de zone waarin bijbehorende bouwwerken gebouwd mogen worden. Voor de bouwvlakken is het bestaande hoofdgebouw (woning) als uitgangspunt gehanteerd terwijl voor de omvang en begrenzing van de zone bijgebouwen de zijdelingse grenzen van het bouwvlak worden doorgetrokken tot de achterste grens van het bestemmingsvlak Wonen.

Het bevoegd gezag (meestal burgemeester en wethouders) kan, door middel van een omgevingsvergunning, afwijken van de regeling m.b.t. de bouwvlakken en bijbehorende bouwwerken.



## Wonen en Zorg

Binnen de bestemmingsregelingen Wonen-1 en Wonen-2 zijn mogelijkheden opgenomen voor het bieden van 'wonen en zorg'. Deze mogelijkheden zijn gebaseerd op de 'Beleidsnotitie Wonen en Zorg, verruiming van bouw- en gebruiksmogelijkheden in bestemmingsplannen' van 7 april 2011. De beleidsnotitie laat zich het beste samenvatten aan de hand van 2 tabellen.

Het beleid in algemene zin:

<b>Beleid Wonen en Zorg</b>	
Zorgfunctie in hoofdgebouw.	Toestaan mits past in bestemmingsplan of voldoet aan bestaand beleid. Indien zelfstandige woonruimte enkel toestaan tot duur van de zorgindicatie.
Zorgfunctie in vrijstaand bijbehorend bouwwerk.	Toestaan mits past in bestemmingsplan of voldoet aan bestaand beleid. Bewoning enkel toestaan tot duur van de zorgindicatie.
Flexibele zorgkamer <i>Verplaatsbare unit</i>	Plaatsing, mits verwijdering na het vervallen van zorgbehoefte, tenzij passend in bestemmingsplan en/of bestaand beleid.
Mobiele zorgwoning <i>Verplaatsbare unit</i>	Plaatsing, mits verwijdering na het vervallen van zorgbehoefte

Het beleid vertaalt naar bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan:

<b>Beleid in relatie tot bouwmogelijkheden bestemmingsplan</b>	
Zorgfunctie in hoofdgebouw en/of uitbreiding daarvan	Toestaan mits voldoet aan bestaand beleid m.b.t. bouwregels.
Zorgfunctie in vrijstaand bijbehorend bouwwerk	Toestaan mits voldoet aan bestaand beleid m.b.t. bouwregels.
Flexibele zorgkamer Verplaatsbare unit	Plaatsing tot maximum van 40 m <sup>2</sup> (extra) Maximaal 50 % van het achtererfgebied, tenzij gemotiveerd afwijken van dit percentage
Mobiele zorgwoning Verplaatsbare unit	Plaatsing tot maximum van 80 m <sup>2</sup> (extra) Maximaal 50 % van het achtererfgebied, tenzij gemotiveerd afwijken van dit percentage

Bovenstaande tabellen zijn in het bestemmingsplan vertaald in gebruiksregels en bouwregels. Voor de bouwregeling is het uitgangspunt dat Wonen en Zorg moet passen binnen de 'normale' bouwregels. In bepaalde gevallen kan daarvan worden afgeweken.

De 'normale' bouwregeling biedt binnen de bestemming Wonen – 1 de mogelijkheid tot het bouwen van maximaal 100 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken, binnen de bestemming Wonen – 2 bedraagt dit 50 m<sup>2</sup>.

De afwijkingsregeling zoals deze in de regels is opgenomen, bevat de mogelijkheid om ten behoeve van het plaatsen van een mobiele zorgwoning en/of het plaatsen van een flexibele (mobiele) zorgkamer een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken toe te staan. Voor mobiele zorgwoningen 80 m<sup>2</sup> extra en voor flexibele (mobiele) zorgkamers 40 m<sup>2</sup> extra. In alle gevallen mag het totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer dan 50 % van de oppervlakte van het achtererfgebied (de aanduiding 'bijgebouwen') bedragen. In de afwijkingsregeling is de mogelijkheid opgenomen om af te wijken van deze 50 % tot een maximum van 75 %.

Verder biedt de afwijkingsregeling de mogelijkheid om in afwijking van de 'normale' bouwregeling, de plaatsing van mobiele zorgwoningen en flexibele (mobiele) zorgkamers buiten het achtererfgebied (de aanduiding 'bijgebouwen') mogelijk te maken.

Om in aanmerking te kunnen komen voor de hierboven beschreven afwijkingsregeling dient bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de afwijking een indicatiestelling te worden gevoegd. Het bevoegd gezag in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning (meestal burgemeester en wethouders) verbinden aan de omgevingsvergunning een voorschrift op basis waarvan de extra oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken verwijderd dient te worden indien de indicatiestelling is komen te vervallen.

Voor de gebruiksregeling is als hoofdregel opgenomen dat het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk voor Wonen en Zorg niet is toegestaan. In het bestemmingsplan is een afwijkingsregeling opgenomen op basis waarvan het bevoegd gezag (meestal burgemeester en wethouders) een omgevingsvergunning voor het gebruiken van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk voor Wonen en Zorg kunnen verlenen. Bij de aanvraag om een dergelijke omgevingsvergunning dient een indicatiestelling te worden gevoegd. Indien de indicatiestelling is komen te vervallen, vervalt ook de grondslag van de omgevingsvergunning. Op dat moment is het gebruik van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk ten behoeve van wonen niet meer toegestaan.

### **Dubbelbestemmingen**

Binnen het plangebied zijn enkele dubbelbestemmingen opgenomen. De dubbelbestemmingen die het betreft en het doel van de dubbelbestemming zijn hieronder opgenomen:

#### *Waarde – Archeologie:*

Met deze bestemming worden de archeologisch te verwachten waarden binnen het plangebied beschermd. Voor bouwplannen en werkzaamheden (in de regels nader beschreven) die groter zijn dan 50 m<sup>2</sup> en waarbij een bodemingreep moet worden gepleegd van 0,3 m of dieper, is een onderzoek naar de archeologisch waarden en omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders noodzakelijk.

#### *Waterstaat – Waterkering:*

Met deze dubbelbestemming wordt de dijk beschermd. Bouwplannen in deze zone behoeven een omgevingsvergunning van Burgemeester en wethouders en voordat burgemeester en wethouders de vergunning verlenen, moeten zij schriftelijk advies vragen aan de beheerder van de waterkering.

### **Hoofdstuk 3: Algemene regels**

#### *Antidubbeltelbepaling*

Met de anti-dubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

#### *Algemene bouwregels*

In de algemene bouwregels is een zogenaamde afwijkingsregeling opgenomen. Deze regeling ziet op bestaande legale bouwwerken die zijn gebouwd in overeenstemming met een bouw- of omgevingsvergunning en die afwijken van de bouwregeling zoals die in dit bestemmingsplan is opgenomen. Met deze afwijkingsregeling wordt voorkomen dat een eenduidige en heldere wijze van bestemmen wordt vertroebeld door een veelheid aan (bestaande en legale) uitzonderingen die op de verbeelding en in de regels moeten worden opgenomen.

### **Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel**

#### *Overgangsrecht*

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan. De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

#### *Slotregel*

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

## **7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

Bij de motivering van het bestemmingsplan is reeds aangegeven, dat het onderhavige bestemmingsplan gericht is op het bevestigen en regelen van het huidig gebruik, het (zodanig) vastleggen van ruimtelijke kenmerken van de bebouwde en onbebouwde ruimte en het actualiseren van de bestemmingsregeling. Bij dit laatste is ook van belang in invulling gegeven aan de behoefte aan globaliteit en flexibiliteit in de regeling. Ook is het bestemmingsplan erop gericht om het gemeentebestuur een flexibel instrument in handen te geven om sturing te geven aan eventuele ontwikkelingen in het plangebied. Het bestemmingsplan brengt als zodanig geen financiële consequenties met zich mee voor de gemeente. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan in voldoende mate aangetoond.

## **8. OVERLEG & INSPRAAK**

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (ex artikel 3.8 Wro).

### **8.1. Inspraak**

Sinds 1 juli 2005 is de Wet Uniforme openbare voorbereidingsprocedure in werking getreden. Hiermee is de inspraakverplichting komen te vervallen. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch de bevolking in het voortraject te informeren over het voorontwerpbestemmingsplan. De gemeente Ubbergen heeft daartoe besloten.

Naar aanleiding van de gehouden informatie-/inloopavond, de aankondiging in het lokale huis-aan-huisblad en publicatie op de gemeentelijke website heeft eenieder de gelegenheid gehad om op het voorontwerpbestemmingsplan te reageren. Er zijn 4 schriftelijke inspraakreacties bij de gemeente ingediend. De beantwoording hiervan is opgenomen in de 'Inspraak- en overlegnota voorontwerp bestemmingsplannen Beek & Kekerdorp' (d.d. 3 juli 2012).

### **8.2. Wettelijk vooroverleg**

In artikel 3.1.1 Bro is aangegeven dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan verplicht zijn overleg te plegen met het waterschap en daar waar nodig met de besturen van andere gemeenten, met de provinciale commissie gemeentelijke plannen, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening, en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het waterschap Rivierenland heeft enkele opmerkingen geplaatst. De beantwoording hiervan is opgenomen in de 'Inspraak- en overlegnota voorontwerp bestemmingsplannen Beek & Kekerdorp' (d.d. 15 juni 2012).

De provincie heeft aangegeven dat in het voorontwerp bestemmingsplan geen provinciale belangen aan de orde zijn. De provincie ziet daarom geen reden hierover advies uit te brengen.

### **8.3. Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 Wro, voor een ieder van 24 augustus 2012 tot en met 4 oktober 2012 ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd op de website van de gemeente en de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Een ieder kon gedurende deze periode schriftelijk en/of mondeling een zienswijze indienen. Binnen de genoemde periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wordt één ambtshalve wijziging in het vast te stellen bestemmingsplan doorgevoerd. Deze wijziging heeft betrekking op het perceel aan de Weverstraat 38. Abusievelijk is een in 2007 verleende vergunning voor de bouw van een garage niet meegenomen bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. Dit wordt in het vast te stellen bestemmingsplan hersteld.