

## Bestemmingsplan

STEENHEUVELSESTRAAT 4, LEUTH

## Colofon

Rapport: Bestemmingsplan voor het wijzigen van de bestemming en oprichten van een woning aan de Steenheuvelsestraat te Leuth

Rapportnummer: 3524BS0213  
Status: definitief  
Datum: 30 januari 2014

## Opdrachtnemer

G&O Consult  
Postbus 12  
5845 ZG Sint Anthonis  
www.go-consult.nl

Burgemeester Wijtvlietlaan 1  
5764 PD De Rips

## Contactpersoon

Drs. S. de Crom  
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling  
0493 - 597 505  
sdecrom@go-consult.nl



©JANUARI 2014

G&O CONSULT, POSTBUS 12, NL-5845 ZG SINT ANTHONIS,  
TEL: (0493) 597505  
FAX: (0493) 597509  
WWW.GO-CONSULT.NL

ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN. NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVOUDIGD DOOR MIDDEL VAN DRUK, FOTOKOPIE, MICROFILM, GELUIDSBAND, ELEKTRONISCH OF OP WELKE ANDERE WIJZE DAN OOK, EN EVENMIN IN EEN GEAUTOMATISEERD GEGEVENSBESTAND WORDEN OPGESLAGEN, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN G&O CONSULT.

AAN DE INHOUD VAN DIT RAPPORT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. G&O CONSULT VERWERPT ELKE AANSPRAKELIJKHEID VOOR EEN ANDER GEBRUIK VAN DEZE TEKST DAN VOOR DE SITUATIE WAARVOOR HIJ WORDT UITGEBRACHT. DE INFORMATIE IN DEZE TEKST IS ONDER VOORBEHOUD EN KAN VERANDERD WORDEN ZONDER VOORAFGAANDE KENNISGEVING.

<b>HOOFDSTUK 1 INLEIDING .....</b>	<b>4</b>
1.1 Achtergrond .....	4
1.2 Doel .....	5
1.3 Plangebied .....	5
1.3 Leeswijzer .....	6
<b>HOOFDSTUK2 PLANOLOGISCHE ASPECTEN .....</b>	<b>7</b>
2.1 Nationaal kader .....	7
2.1.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i> .....	7
2.1.2 <i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening</i> .....	8
2.2 Provinciaal beleid .....	9
2.3 Gemeentelijk beleid .....	14
<b>HOOFDSTUK 3 PROJECTPROFIEL .....</b>	<b>16</b>
3.1 Huidige situatie.....	16
3.3 Toekomstige situatie .....	16
<b>HOOFDSTUK 4GEBIEDSPROFIEL.....</b>	<b>18</b>
4.1 Omgevingsbeschrijving.....	18
4.2 Ruimtelijke inpassing.....	19
<b>HOOFDSTUK 5 OVERIGE ASPECTEN.....</b>	<b>21</b>
5.1 Milieu .....	21
5.1.1 <i>Bodem</i> .....	21
5.1.2 <i>Lucht</i> .....	22
5.1.3 <i>Geur</i> .....	22
5.1.4 <i>Geluid</i> .....	23
5.1.5 <i>Externe veiligheid</i> .....	25
5.2 Water.....	26
5.3 Natuur .....	30
5.4 Cultuurhistorie .....	32
5.5 Archeologie .....	32
5.6 Duurzaamheid .....	34
5.7 Mobiliteit.....	34
5.8 Feitelijke belemmeringen.....	35
<b>HOOFDTUK 6 JURIDISCHE TOELICHTING .....</b>	<b>36</b>
6.1 Algemeen.....	36
6.2 Wijze van toetsen .....	37
<b>HOOFDSTUK 7 HANDHAVING EN UITVOERING.....</b>	<b>39</b>
7.1 Handhaving .....	39
7.2 Uitvoerbaarheid .....	40
<b>HOOFDSTUK 8 MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID .....</b>	<b>41</b>
8.1 Overleg .....	41
8.2 Zienswijzen .....	41

## Bijlagen

<b>Bijlage 1</b>	Studie functieverandering erf Steenheuvelsestraat
<b>Bijlage 2</b>	Bodemonderzoek
<b>Bijlage 3</b>	Akoestisch onderzoek
<b>Bijlage 4</b>	Uitdraai Natuurloket
<b>Bijlage 5</b>	Archeologisch onderzoek

# HOOFDSTUK 1 INLEIDING

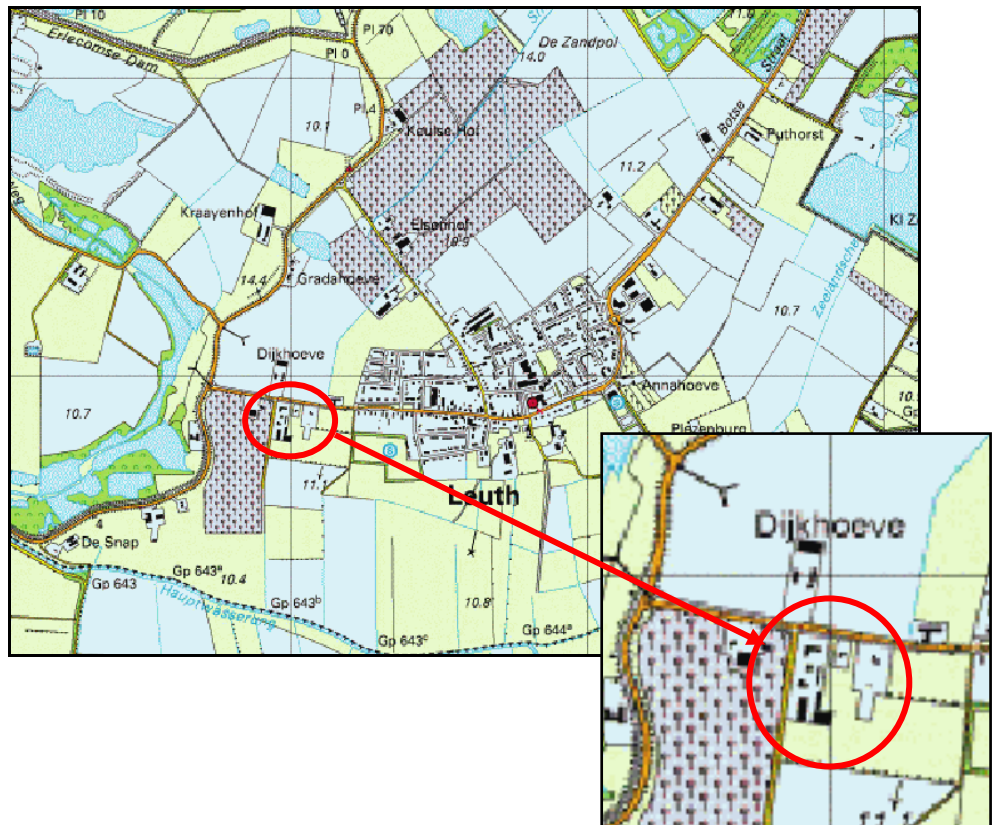
## 1.1 ACHTERGROND

Langs de Steenheuvelsestraat, de invalsweg van Leuth, ligt naast het toekomstige nieuwe landgoed De Arem het agrarisch bedrijf van de opdrachtgever. De eigenaren gaan hun varkenshouderij staken en gaan gebruik maken van de mogelijkheden voor functieverandering.

Dit betekent dat ruim 2.260 m<sup>2</sup> aan stallen, schuren en silo's worden gesloopt. Alleen de bedrijfswoning en de aangebouwde schuur worden gehandhaafd. Als compensatie voor de sloop wordt het mogelijke gemaakt om een woning te realiseren.

Figuur 1

Topografische kaart van de locatie



## 1.2 DOEL

Het doel van dit bestemmingsplan is een functieverandering op het perceel te bewerkstelligen, waarbij als compensatie een woning gerealiseerd mag worden. Bij de functieverandering zal ruim 2260 m<sup>2</sup> aan stallen, schuren en silo's worden gesloopt. Alleen de bedrijfswoning en de aangebouwde schuur worden gehandhaafd. De nieuwe functie van dit bijgebouw is een kleinschalige bed & breakfast

Voor het dorp heeft de functieverandering een aantal voordelen. Het vrachtverkeer dat het gevolg is van de agrarische bedrijfsvoering belast niet langer de Steenheuvelsestraat, en met de stallen verdwijnt een bron van geurhinder. Ook wordt de alternatieve route van het Pieterpad, die over De Arem langs de Wielse Wetering loopt in de richting van de Hauptwasserung, aantrekkelijker als de stallen en silo's worden gesloopt. Er ontstaan bovendien mogelijkheden dit pad langs de wetering te verbinden met een wandelroute richting het dorp en zo het netwerk van ommetjes rond Leuth te verbeteren.

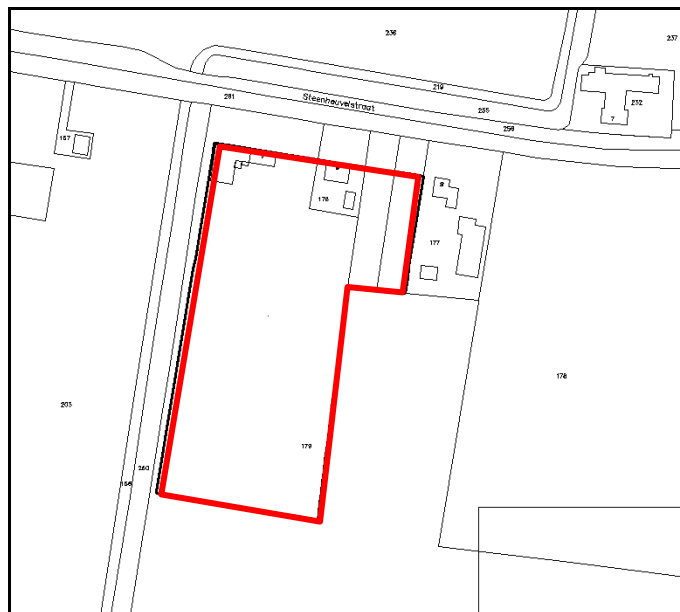
De functieverandering vergt echter een aanzienlijke investering. De haalbaarheid is afhankelijk van de bereidheid van de gemeente Ubbergen om mee te werken aan vervangende nieuwbouw van een woning langs de Steenheuvelsestraat. De landschappelijke inpasbaarheid van de woning is reeds aangetoond in de notitie 'functieverandering erf Steenheuvelensestraat' van Zijaanzicht landschapsarchitecten. Met deze onderbouwing zal worden aangetoond dat woning en de functieverandering van het perceel ook voor de overige aspecten (onder andere milieukundig en beleidsmatig) passend zijn op de locatie.

## 1.3 PLANGEBIED

Het plangebied bestaat de gronden zoals weergegeven in de onderstaande figuur. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 13.475 m<sup>2</sup>. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Leuth, sectie E, 176 en 179.

Figuur 2

Plangrens



In het vervolg van deze onderbouwing wordt eerst ingegaan op de relatie van het project met het algemene en specifieke rijks-, provinciale en gemeentelijk beleid voor de fysieke omgeving van het plangebied. Vervolgens wordt aan de hand van een projectprofiel (hoofdstuk 3) en aansluitend door middel van een integraal gebiedsprofiel (hoofdstuk 4) een ruimtelijke en functionele beschrijving gegeven van het project en zijn omgeving.

Hoofdstuk 5 geeft inzicht in alle relevante aspecten van dit project. Het te realiseren project dient te passen binnen het betrokken gebied, waarbij gemotiveerd moet worden aangegeven hoe het project zich verhoudt tot de aanwezige functies en waarden in dat gebied. Aan de hand van een beschrijving van alle relevante aspecten (onder andere water en milieu komen aan de orde), wordt de planologische aanvaardbaarheid van het project onderbouwd.

Hoofdstuk 6 geeft een nadere onderbouwing van de juridisch relevante aspecten en het proces van vooroverleg en inspraak.

Figuur 3

Bestaande situatie met de te slopen bebouwing  
(bron: *functieverandering erf Steenheuvelsestraat, Zij aanzicht landschapsarchitecten*)



# HOOFDSTUK **2** PLANOLOGISCHE ASPECTEN

---

Het plan heeft betrekking de wijziging van de bestemming van het perceel Steenheuvelsestraat 4 te Leuth, ten behoeve van het in gebruik nemen van een bed en breakfast met een recreatieve voorziening. Hierbij wordt tevens de bouw van een woning mogelijk gemaakt.

## **2.1** NATIONAAL KADER

### **2.1.1** Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 23 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe 'decentraal, tenzij...'. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van de regelgeving en heeft dertien rijksbelangen benoemd waar het Rijk de verantwoordelijkheid houdt. Het Rijk verwacht dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie doelen geformuleerd en per doel een aantal nationale belangen. Voor deze nationale belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil zij resultaten boeken op de middellange termijn (2028). De doelen en nationale belangen zijn:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. De bijbehorende nationale belangen zijn:
  - a. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;

- b. ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame)energievoorziening en de energietransitie;
  - c. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
  - d. efficiënt gebruik van de ondergrond.
2. Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. De bijbehorende nationale belangen zijn:
- a. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterland-verbindingen;
  - b. betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
  - c. het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. De bijbehorende nationale belangen zijn:
- a. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
  - b. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling
  - c. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
  - d. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
  - e. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
  - f. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De provinciën dienen deze nationale belangen te verankeren in hun eigen structuurvisies. Via de provinciale belagen en de provinciale Verordening Ruimte wordt het beleid vastgelegd voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid. De gemeenten zijn vervolgens gehouden om het provinciale kader te vertalen in hun eigen beleid.

### **2.1.2**

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

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt het sluitstuk van rijkszijde van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. Kern van de nieuwe Wro is dat overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij de belangen denken te realiseren. Rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door de gemeenten.

De eerste tranche, dat in januari 2010 voor advies naar de Raad van State gezonden is, bevat een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. De kaders zijn afkomstig uit PKB's Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. De tweede tranche zou het meer recente rijksbeleid bevatten dat moet doorwerken tot in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de Barro als bijlage bij de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) gepubliceerd. Op 30 december 2011 is de Barro in werking getreden. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. Op 1 oktober 2012 is de Barro uitgebreid met nieuwe projecten, zoals reserveringen voor infrastructuur.



De onderwerpen geregeld in het Barro moeten op provinciaal niveau vertaald worden. Doen de provinciën niet dan schaden zij de nationale belangen. De Barro werkt in deze hetzelfde als de provinciale verordeningen ruimte voor gemeenten.

#### *Afweging Rijksbeleid*

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen en direct aansluitend aan een bestaande bedrijfsruimte. Het bouwplan is compact van opzet. Door het uitvoering van het plan zal de landschappelijke kwaliteit zo veel mogelijk versterkt, door de sloop van bebouwing. Vanuit het Rijksbeleid zijn er dan ook geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

## **2.2 PROVINCIAAL BELEID**

Met de komst van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is er met betrekking tot het provinciale kader het een en ander veranderd ten opzichte van de voorheen vigerende Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Waar voorheen het streekplan nog een sturende werking had voor gemeenten, is deze komen te vervallen. Het streekplan is vervangen door een structuurvisie, waarin de provincie de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling, de hoofdlijnen van het door de provincie te voeren ruimtelijk beleid en de wijze waarop de provincie deze doelen denkt te verwezenlijken is opgenomen. Naast deze visie zullen er door de provincie verordeningen opgesteld worden (pro-actief sturen). Met deze verordening kan de provincies op provinciale belangen blijven sturen in de ruimtelijke ordening. Mochten de gemeenten in strijd handelen met de verordeningen, dan kan een provincie alsnog reactief sturen.

Het streekplan Gelderland 2005 is de structuurvisie voor de provincie Gelderland en heeft de naam “Kansen voor de regio’s” meegekregen. Het is vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 29 juni 2005. Het streekplan geeft de beleidskaders aan voor de ruimtelijke ontwikkeling in de komende tien jaar. De Gelderse samenleving wordt in het streekplan als dynamisch gekarakteriseerd.

In de structuurvisie van de provincie Gelderland zijn de uitgangspunten van de provincie Gelderland met betrekking tot functieverandering van (voormalige) agrarische bebouwing (VAB) naar andere functies opgenomen. Deze visie is opgesteld in het kader van de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening en is gelijk aan het streekplan “Kansen voor de Regio’s” uit 2005.

De planlocatie is gelegen in multifunctioneel gebied. Dit gebied omvat de steden, dorpen, buurtschappen buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht. Vitaliteit van de multifunctionele gebieden wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid voor samenwerkende gemeenten. Het beleid van de provincie voor deze gebieden staat functiewijziging niet in de weg. Ten aanzien van functieverandering wordt het volgende gesteld:

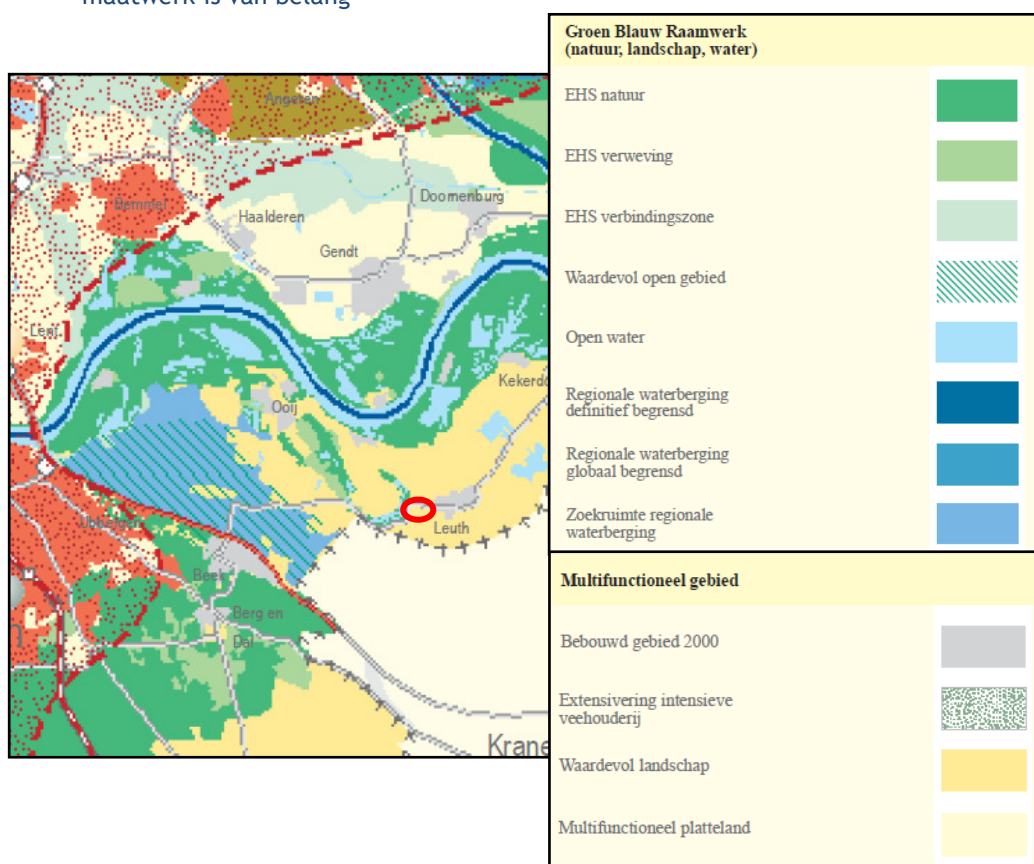
- in het kader van het provinciale woonbeleid verlangt de provincie dat gemeenten de regionale behoefte aan landelijk wonen in het buitengebied in beginsel in vrijgekomen gebouwen in het buitengebied accommoderen.
- in het buitengebied is functieverandering voorstelbaar naar wonen of naar (kleinschalige vormen van) werken.
- wonen is mogelijk door omvorming van bestaande gebouwen of door vervangende nieuwbouw. Bij hergebruik van bestaande gebouwen wordt ruimte geboden aan meerdere wooneenheden in één nieuw gebouw en

hoogstens in twee gebouwen die bij elkaar staan. Vervangende nieuwbouw wordt begrensd tot (meerdere wooneenheden) in één nieuw gebouw.

- daarbij geldt de voorwaarde dat een reductie plaats vindt van tenminste 50% van de bestaande bebouwing.
- uitgangspunt is dat er door de initiatiefnemer wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied.
- overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen.
- kleinschalige vormen van niet-agrarische bedrijvigheid zijn mogelijk in bestaande gebouwen, met een maximum van 500 m<sup>2</sup> vloeroppervlak per locatie.
- de nieuwe functies worden vastgelegd in een herzien bestemmingsplan.
- maatwerk is van belang

Figuur 4

Uitsnede Beleidskaart Ruimtelijke Structuur, Streekplan 2005



De locatie is gelegen binnen een waardevol landschap, te weten de 'Ooijpolder en Rijnstrangen'. De kenmerken van dit gebied zijn als volgt te omschrijven:

*Gave gradiënten van kom - oeverwal - uiterwaard - rivier en dynamiek van de rivieren*

Overwegend open landschap met in de kom afwisseling van weidebouw, oude strangen en kleiputten met oibos; oeverwal afwisselend open en kleinschalig met afwisseling van bouwland, grasland, boomgaard, in het oosten van de Ooijpolder meidoornheggen.

*Bebouwing overwegend geconcentreerd in dorpen en (dijk)linten*

Vrij uitzicht vanaf de dijk over het binnendijkse landschap en de rivieren met uiterwaarden en naar de stuwwallen van Nijmegen en Montferland.

Cultuurhistorische kwaliteiten verweven in het landschap, zoals talrijke historische boerderijen, plaatselijk op terpen, en relictten van de IJssellinie. Sterk contrast met besloten stuwwal. Rust, ruimte en donkerte.

De stuwende krachten, die het landschap in stand houden, zijn de landbouw (fruitteelt, weide- en akkerbouw), natuurbeheer, toerisme en recreatie. Verder draagt de hoge maatschappelijke waardering voor de in het gebied aanwezige natuur- en landschapswaarden bij aan het behoud van het landschap.

De belangrijkste bedreigingen voor dit waardevolle landschap zijn uitbreiding van bebouwing rond dorpen en mogelijke afname van de grondgebonden landbouw.

De ontwikkelingsrichting van het landschap moet gezocht worden in het instandhouden en versterken van het landschap. Met name de openheid, de bebouwing op terpen en de oude strangen en kleiputten worden alom gewaardeerd. Het behoud hiervan verdient voorrang.

Kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen passen in dit landschap. Het gebied heeft een belangrijke functie als uitloopgebied voor de bewoners van Nijmegen. Een goede toegankelijkheid is daarom gewenst. Daarnaast zou binnen dit landschap een enkel landgoed ontwikkeld kunnen worden.

De waardering voor deze natuurwaarden en de toekomstige waterberging (overloopgebied) waarborgen de openheid. De recreatieve aantrekkelijkheid is een extra reden het karakter van het gebied te behouden. De uitbreiding van de dorpen heeft haar grenzen bereikt.

De fruitteelt, weide- en akkerbouw zijn belangrijk bij het instandhouden en beheer van het landschap. Belangrijk is te bezien hoe de landbouw, en andere grondgebruikers, het waardevolle landschap kunnen blijven beheren.

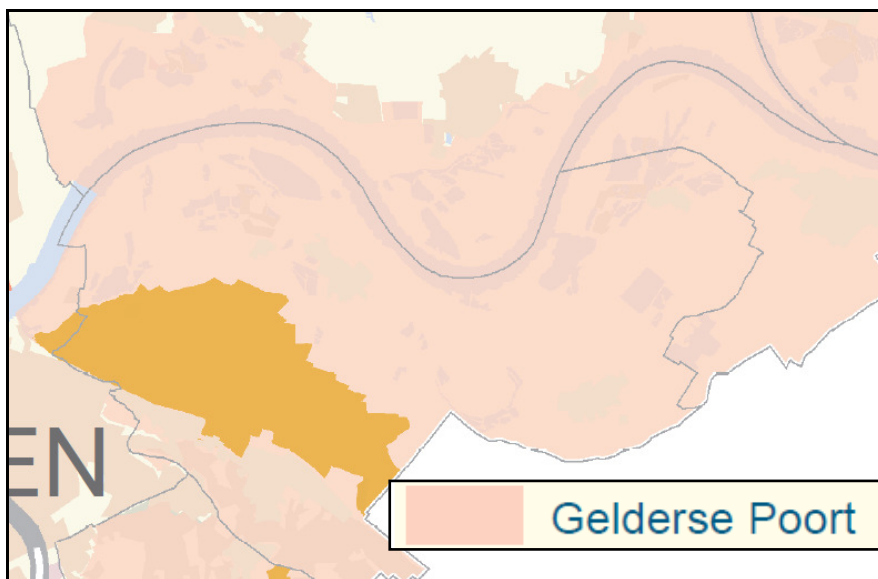
#### **Ruimtelijke Verordening Gelderland**

Op 15 december 2010 is de Ruimtelijke Verordening van de provincie Gelderland vastgesteld. Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale regels.

De regels in de Verordening hebben betrekking op het hele provinciale grondgebied. De voorschriften in de Ruimtelijke Verordening zijn gebaseerd op de provinciale Structuurvisie.

Figuur 5

Uitsnede kaart behorende bij hoofdstuk 16 en 17 van de Ruimtelijke Verordening



In het kader van de Verordening is de projectlocatie gelegen binnen het Nationale Landschap de Gelderse Poort. Provinciale Staten hebben in de Streekplanuitwerking Nationale landschappen besloten om voor de Nationale landschappen geen eigen beleid vast te stellen. Binnen de Nationale landschappen geldt de afweging uit de Streekplanuitwerking Kernkwaliteiten Waardevolle landschappen. Voor de verschillende beleidscategorieën binnen een Nationaal Landschap heeft dat onderstaande afwegingsformules tot gevolg:

a. Waardevol landschap geen EHS, geen waardevol open gebied	'ja, mits' de kernkwaliteiten behouden en versterkt worden
b. Waardevol landschap (samenvallend met EHS)	'nee, tenzij'
c. Waardevol open gebied (valt altijd binnen waardevol landschap)	'nee' voor nieuwbouwlocaties 'nee, tenzij' voor overige ruimtelijke ingrepen
d. Multifunctioneel gebied in Nationaal Landschap	landschappelijke versterking

De projectlocatie is niet gelegen in de EHS en niet in waardevol open gebied. Dit maakt dat afweging A van toepassing is 'ja, mits'. Hiertoe is het volgende stappenplan van toepassing.

### stappenschema

ter beoordeling van een ruimtelijke activiteit op een bepaalde plek in een Waardevol landschap (bij hoofdafwegingsformule van 'ja, mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt').

*Tast de activiteit op die plek de kernkwaliteiten aan?*

|  
| Nee: locatiekeuze akkoord

Ja -----→ *Is het mogelijk om door aangepaste inrichting en vormgeving aantasting van de kernkwaliteiten te voorkomen?*

|  
Ja -----→ locatiekeuze akkoord

Nee ---→ activiteit kan op die locatie niet plaatsvinden tenzij streekplanafwijking of -herziening

|  
*Kunnen door vergroting van het plangebied en verbreding van de activiteit de kernkwaliteiten behouden of versterkt worden?*

|  
Nee ---→ activiteit kan op die locatie niet plaatsvinden tenzij streekplanafwijking of -herziening

Ja -----→ vergroot plangebied en verbreed initiatief met voor kernkwaliteiten positieve elementen zodat op groter gebiedsniveau afgewogen kan worden of kernkwaliteiten worden behouden of versterkt (maatwerk op gebiedsniveau)

Activiteit volgens plan uitvoeren en zorgen voor kwaliteitsbewaking tijdens de uitvoering zodat niet alsnog nadelige effecten optreden.

Op de projectlocatie zijn de volgende kenmerken van het waardevolle landschap te herkennen:

- Openheid
- Cultuurhistorische kwaliteiten verweven in het landschap.
- Concentratie bebouwing

De openheid van het gebied wordt niet aangetast door de uitbreiding van het bedrijf. Sterker nog, door de sloop van de bebouwing zal de openheid van het landschap toenemen.

Op de locatie zijn geen cultuurhistorische kwaliteiten aanwezig, zie ook paragraaf 5.4.

Er vindt een substantiële sloop van bebouwing plaats, de nieuw woning wordt opgericht aansluitend aan bestaande bebouwing.

De overige kenmerken van het landschap zijn niet in het geding bij de beëindiging van het bedrijf en de bouw van de woningen daar er een substantiële sloop plaatsvindt.

#### *Concluderend*

De kernkwaliteiten van het gebied worden met de uitvoering van dit project niet aangetast. Er vindt een substantiële sloop van bebouwing plaats, en de woning wordt gebouwd in een 'gat' in de bebouwing. Hiermee is de aantasting van landschap gering, ook ligt de locatie niet op de overgang van een kom naar een oeverwal. Dit maakt dat het project in principe mogelijk is.

Het bestemmingsplan dat vigeert is het bestemmingsplan “Buitengebied 2003” dat is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Ubbergen op 11 december 2003. De nu nog geldende bestemming ter plaatse is “Agrarisch gebied met landschapswaarden” met de aanduiding “agrarisch bouwperceel”, gelegen binnen een op plankaart deel B als zodanig bestemde “kernrandzone”.

Het bouwperceel aan de Steenheuvelsestraat heeft een omvang van circa 1,2 hectare. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt van een agrarische bestemming om te schakelen naar een recreatieve dan wel een bedrijfsbestemming. In dit geval wordt van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt, omdat hiermee de bouw van de woning niet mogelijk gemaakt wordt. Vandaar dat een aparte planologische procedure doorlopen moet worden.

Figuur 6

Uitsnede  
bestemmingsplankaarten 1 en 2



#### Regionaal landschapontwikkelingsplan

Samen met de gemeenten Groesbeek en Millingen a/d Rijn is het regionaal landschapontwikkelingsplan opgesteld. Het motto van dit plan is: “Omarm de veelkleurigheid”. Dit motto komt terug in de volgende punten:

- Voor een levend landschap met een vitale economie liggen in dit gebied kansen als ingespeeld wordt op de vele verschillende mensen die in dit landschap willen verblijven en op de nieuwe markten die de samenleving tegenwoordig biedt.
- Voor de ontwikkeling van de natuur in dit gebied is een grootschalige natuurontwikkeling langs de rivier en op de stuwwal even belangrijk als de ontwikkeling van een structuur van natuurlijke landschapselementen als onderdeel van het cultuurlandschap daartussen.
- Het voortbouwen op de veelkleurigheid en de verschillen in de delen van het landschap zal de identiteit van het landschap versterken en de beleving van een band met het landschap door de verschillende groepen mensen verstevigen.
- Het regionaal landschapontwikkelingsplan richt zich op de ontwikkeling van het landschap in brede zin; niet alleen het aanzicht van gebieden wordt erin behandeld, maar ook de ecologie, cultuurhistorie, sociaal-economische ontwikkelingskansen en waterhuishouding komen aan de orde.

Aan de hand van een gebiedsanalyse zijn binnen die gemeenten enkele deelgebieden onderscheiden (Ooijpolder, Duffelt, Groesbeek, deels nog weer onderverdeeld in “hellingengebied ” en “bekken”), die weer worden opgedeeld in “landschappen”. Daarbij is het uiterlijk belangrijk, maar ook welke krachten er spelen die het landschap veranderen. Dat is in de uiterwaarden heel anders dan in de ontwikkelingszone achter de dijk of op de hoge hellingen ten zuiden van Groesbeek.

De planlocatie is volgens dit plan gelegen in de ‘Duffeltse Zoom’. Deze zone achter de dijk met dijkwoningen, veel boomgaarden (veelal laagstam) en elzenhagen, is gelegen tussen buitendijks natuurgebied en binnendijks, open agrarisch productielandschap van ‘t Zeeland. De dorpen zorgen hier voor beslotenheid, maar de buitenwijken liggen “koud” aan het open, agrarisch gebied. Dat geldt ook voor de nieuwe bedrijvigheid tegen de dorpen aan. Tussen Leuth en Kekerdome ligt de Duffeltse Zoom. Deze bestaat uit een zone met zandafgravingen en bosaanplant. Hier zijn recreatieve ontwikkelingen te verwachten.

Gebiedsomschrijving projectomgeving uit het landschapsontwikkelingsplan:  
Dichtbebouwde dorpen met een groei van bedrijvigheid aan de rand van de dorpen. Er is enige dagrecreatie bij de Millingerwaard en op mooie dagen bij de zandafgravingen. Fruitteelt, veeteelt en boomteelt op de agrarische bedrijven. Twee initiatiefnemers hebben plannen voor omvorming van een bedrijf tot nieuw landgoed.

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

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

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

In de omgeving van het plangebied zijn op dit moment echter nog geen groenelementen aanwezig. Het plan zal aansluiting zoeken, door middel van landschappelijke inpassing, bij het realiseren van hoogwaardige ‘ommetjes’ vanuit de dorpen. De landschappelijke inpassing zal onderdeel gaan uitmaken van de te verstevigen groenstructuren in het gebied.

# HOOFDSTUK **3** PROJECTPROFIEL

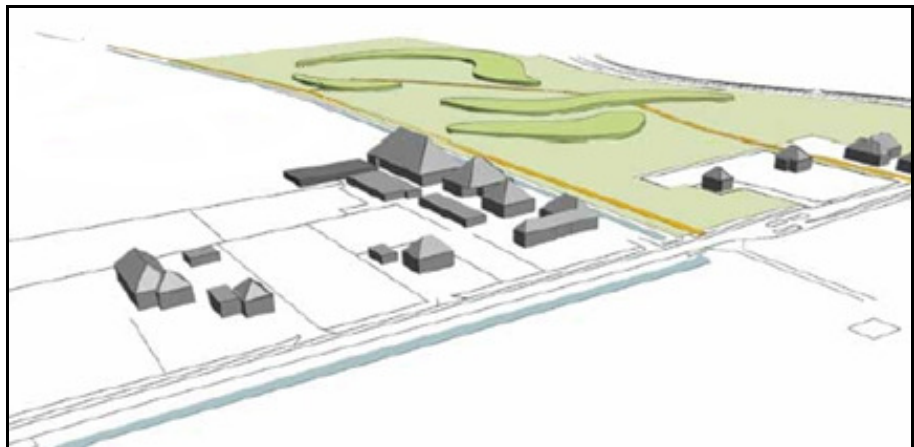
---

## 3.1 HUIDIGE SITUATIE

Het voorliggende project is gelegen in het buitengebied van de Gemeente Ubbergen in een overwegend agrarisch productiegebied. De locatie is plaatselijk bekend als Steenheuvelsestraat 4 te Leuth en kadastraal bekend onder Gemeente Leuth, sectie E, nummer 179.

Figuur 7

Huidige situatie



Op de locatie Steenheuvelsestraat 4 is een varkenshouderij met bijbehorende voorzieningen aanwezig. De aanwezig voorzieningen bestaan uit stallen en loodsen. De gezamenlijke oppervlakte van deze bebouwing bedraagt 2.440 m<sup>2</sup>.

## 3.3 TOEKOMSTIGE SITUATIE

De overgrote deel van de bebouwing op het perceel Steenheuvelsestraat 4 wordt gesloopt. Alleen de bedrijfswoning met de aangebouwde schuur zal behouden blijven. Deze schuur zal ingericht worden als bed & breakfast met twee kamers. Op dit perceel betekend dit dat een afname van de bebouwing met 2.260 m<sup>2</sup>.

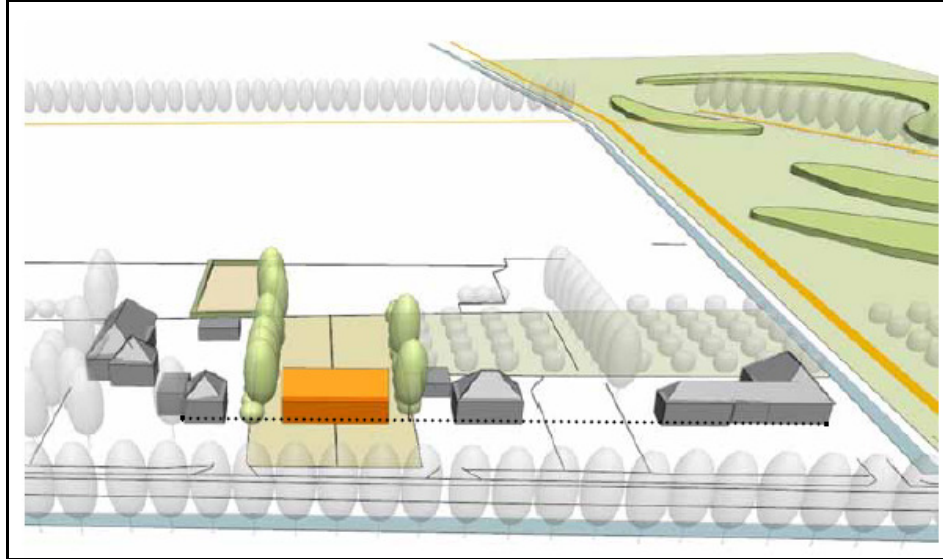
Als compensatie voor de afname van de bebouwing bestaat het voornemen uit het oprichten van een woning. De situering van de woning is tot stand gekomen aan de hand van een studie uitgevoerd door Zijaanzicht landschapsarchitecten (zie bijlage 1). De woning komen op een afstand van 20 meter van de as weg.



Verder wordt het met dit project mogelijk om de perceelsdiepte van 70 meter, wat alle percelen aan de Steenheuvelsestraat hebben, in ere te herstellen. Dit leidt tot de toekomstige situatie zoals weergegeven in de onderstaande figuur.

Figuur 8

Toekomstige situatie



# 4

## HOOFDSTUK 4 GEBIEDSPROFIEL

---

### 4.1 OMGEVINGSBESCHRIJVING

De projectlocatie lokaal bekend als Steenheuvelsestraat 4 te Leuth. Het is gelegen in het overgangsgebied van de kern Leuth naar het buitengebied.

Figuur 9

De omgeving van de projectlocatie



Het dorp Leuth ligt in de Duffelt, de streek tussen Nijmegen en Kleef. De oudste vermelding van de nederzetting dateert uit 891/892 ("Lotde"). Het plaatsje ontstond op een zandplaat in het omringende moerasland langs de Waal. Het dorp behoorde tot 1815, samen met het naburige Kekerdom tot Pruisen. Tijdens de Tweede Wereldoorlog was Leuth het zwaarst getroffen dorp in de gemeente Ubbergen. De oorspronkelijke dorpskern werd vrijwel geheel verwoest.

De Kapitteldijk en de Steenheuvelsestraat maken deel uit van een oude oeverwal van de rivier. Het is een goede vestigingsplaats gebleken, en wordt gekenmerkt door kleinschaligheid met woningen, boomgaarden en singels.

Zuidelijk van het terrein van de familie Keukens gaat dit gebied over in de open en vroeger natte kom. Een zone met een dikkere kleilaag getuigt hier van een oude Waalstrang.

De bedrijvigheid langs de Steenheuvelsestraat neemt af en maakt plaats voor wonen. Een nieuw landgoed op fruitbedrijf De Arem en de woning in de voormalige zuivelfabriek zijn daar voorbeelden van. Ook van hoveniersbedrijf De Overhaag zijn de activiteiten verplaatst van Steenheuvelsestraat 8 naar het bedrijventerrein Lieskes Wengs. Voor deze laatste locatie geldt nog wel de bestemmingsplanherziening van 1987 met de bestemming tuincentrum.

Voor wandelaars is een verbindende schakel tussen De Arem en het dorp een welkome aanvulling op al bestaande paden. De familie Keukens werkt, bij medewerking aan de functieverandering, graag mee aan het realiseren van de route langs de achtergrens van hun terrein.

Figuur 10

Voormalige melkfabriek aan de Steenheuvelsestraat



## 4.2 RUIMTELIJKE INPASSING

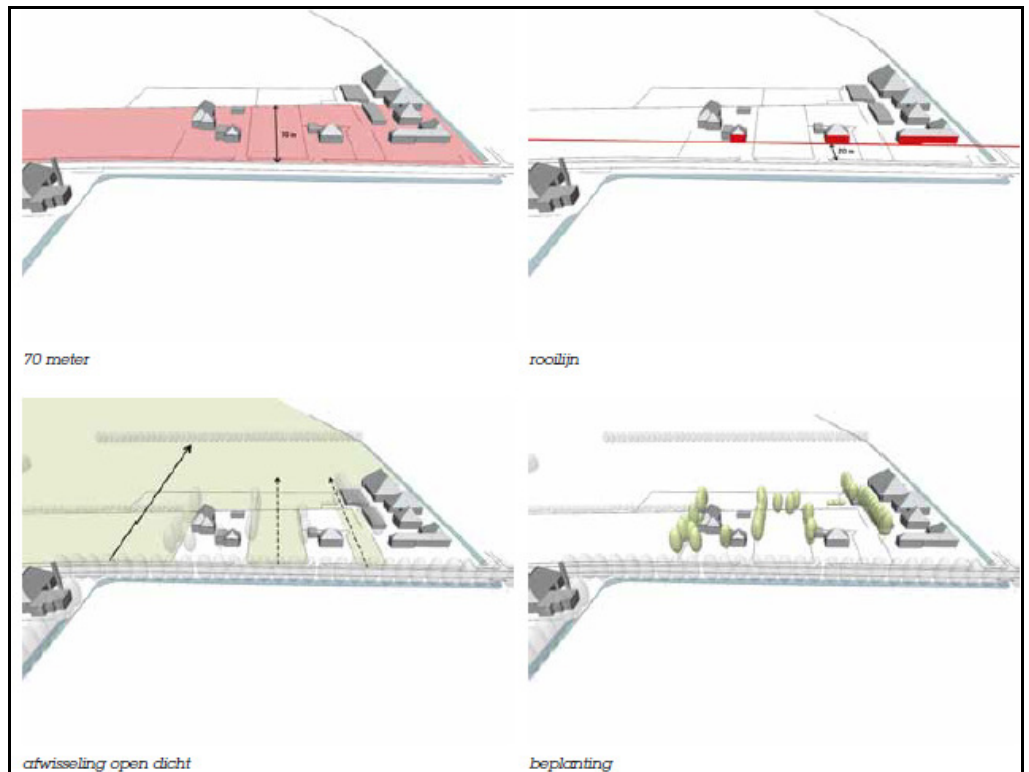
Langs de zuidzijde van de Steenheuvelsestraat wisselen kavels met vrijstaande woningen en open landjes elkaar af. De kavels en open percelen langs de weg zijn 70 meter diep, met uitzondering van het huidige erf waarop de varkenshouderij is gevestigd, waar de stallen zich uitstrekken voorbij de 70 meter kavelgrens.

Tussenliggende kavel- en perceelgrenzen zijn regelmatig beplant met opgaande singelbeplanting, die hoog is op zijdelingse grenzen en lager op de perceelgrenzen parallel aan de weg. Met name de zone vanaf de Arem tot en met het voormalige tuincentrum is verdicht. Daarna is er over de resterende 120 meter weg tot aan de dorpskern vrij zicht mogelijk op het Duitse dorp Zyfflich. Wel is de perceelgrens van deze weide onlangs beplant, zodat het zicht in de toekomst beperkt zal zijn tot de wintermaanden.

De meeste woningen zijn in de breedte gebouwd, op circa 20 meter vanaf de weg. Ze bestaan uit één laag met kap, met een nokrichting parallel aan de weg. Alleen de woning op het voormalig tuincentrum is hoger en heeft een nokrichting loodrecht op de weg. De nokrichting van de woningen in het dorp staan ook loodrecht op de weg. Het is daarmee een goede aankondiging van het dorp, waar de woningen aaneengesloten en dicht bij de weg staan, met hun nok eveneens loodrecht op de weg. De woningen hebben een bruinrode gevel en een zwart dak. De voormalige zuivelfabriek aan de noordkant van de weg, en de huidige bedrijfswoning van De Arem vormen met hun rode daken en witte gevel (De Arem) een contrast met de overige bebouwing.

Figuur 11

Van links naar rechts en van onder naar boven: 70 meter lijn, rooilijn, afwisseling open/dicht, beplanting



# 5

## HOOFDSTUK 5 OVERIGE ASPECTEN

### 5.1 MILIEU

In deze paragraaf wordt ingegaan op de alle relevante milieuaspecten en bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het project.

#### 5.1.1 Bodem

Om te bepalen of projectgronden geschikt zijn voor de nieuwe functie is door G&O Consult een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rapportnummer 3524B00112, d.d. 2 oktober 2012). De conclusie van dit onderzoek is als volgt (zie ook bijlage 2):

*Op basis van het hiervoor beschreven verkennend bodemonderzoek voor de locatie gelegen aan de Steenheuvelsestraat nabij 4 te Leuth wordt het volgende geconcludeerd:*

- *Mengmonster 1 van de bovengrond bevat een lichte verontreiniging met barium en nikkel;*
- *Mengmonster 2 van de bovengrond bevat een lichte verontreiniging met barium, kobalt en nikkel;*
- *Mengmonster 1 van de ondergrond bevat lichte verontreiniging met barium en nikkel;*
- *Mengmonster 2 van de ondergrond bevat geen verontreinigingen.*
- *Het grondwater bevat lichte verontreiniging met barium.*

*In het kader van dit onderzoek is niet specifiek (conform NEN 5707) gekeken naar het voorkomen van asbest in de grond. Echter op basis van het historisch onderzoek is de locatie als niet verdacht beschouwd. Ten tijde van de veldwerkwerkzaamheden is in de uitkomende grond geen puin, asbest of asbestverdacht materiaal aangetroffen.*

*Een eenduidige aanwijsbare bron voor de aangetroffen lichte verontreinigingen met metalen in de boven- en ondergrond is niet aanwezig. Er hebben zich op de onderzoekslocatie geen activiteiten of calamiteiten voorgedaan welke de verontreinigingen kunnen verklaren.*

*Een eenduidige verklaring voor het aangetroffen barium in het grondwater is op basis van het uitgevoerde historisch onderzoek ook niet aanwezig. Vermoed wordt dat barium in het grondwater deel uitmaken van een diffuse grondwaterverontreiniging. Daar barium sinds 1 juli 2008 als parameter binnen het NEN-5740 pakket is toegevoegd, zijn hierover onvoldoende gegevens bekend. Hierbij moet vermeld worden dat de toetsing van barium in*

*grond of grondwater, in afwachting van het onderzoek en advies van het RIVM, voorlopig niet te toetsen als vermoed wordt dat deze parameter van nature verhoogd wordt aangetroffen. Er zijn met de aangetroffen verontreinigingen met metalen in de grond en grondwater geen actuele humane, ecologische of verspreidingsrisico's aanwezig en wordt nader onderzoek naar de aangetroffen verontreinigingen niet noodzakelijk geacht.*

*Er kunnen op basis van de onderzoeksresultaten verder geen opmerkingen worden gemaakt ten aanzien van de milieuhygiënische bodemkwaliteit in relatie tot bouw van de woningen.*

Het aspect bodem laat geen belemmering zien voor de omzetting van de bestemming en de bouw van de woningen.

### 5.1.2

#### **Lucht**

Uitbreidingsplannen dienen in het ruimtelijk kader te worden getoetst aan de titel 5.1 van de Wet milieubeheer. Aan deze wet is de uitvoeringsregeling 'Niet In Betekende Mate' (NIBM) gekoppeld door middel van het Besluit NIBM en de Regeling NIBM.

#### **Besluit NIBM**

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie PM<sub>10</sub> in de buitenlucht (NIBM), hoeft een project niet langer getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.16, lid 1, sub c, van de Wet milieubeheer. Het Besluit NIBM legt vast wat geldt als niet in betekenende mate bijdragen. Na inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009, is de definitie van NIBM 3% van de grenswaarde, dat is 1,2 µg/m<sup>3</sup> (artikel 2, lid 1, Besluit NIBM in samenhang met Bijlage 1A van de Regeling NIBM).

#### **Regeling NIBM**

In de 'Regeling Niet In Betekende Mate' bijdragen is een lijst met categorieën van projecten opgenomen die NIBM bijdragen aan de luchtverontreiniging. In deze regeling woningbouw ook opgenomen. Als er netto minder dan 1.500 woningen worden toegevoegd bij één ontsluitingsweg, wordt een project aangemerkt als zijnde Niet In Betekende Mate. Met dit project wordt een woning toegevoegd, waarmee die onderdeel aan te merken is als NIBM.

Ten aanzien van de huidige bedrijfslocatie geldt dat met het beëindigen van het varkenshouderij er sprake is van een sterke afname van de emissie van fijn stof op de locatie, met name afkomstig uit de dierenverblijven. De afname bedraagt 158.386 gram fijn stof per jaar. Ook zal het aantal verkeersbewegingen met zware voertuigen afneemt. De toename van de verkeersbewegingen, veroorzaakt door de bed & breakfast, weegt niet op tegen de afname veroorzaakt door de beëindiging van de varkenshouderij.

Concluderend kan gesteld worden dat het project in zijn geheel aan te merken is als Niet In Betekende Mate, door de afname van het fijn stof.

### 5.1.3

#### **Geur**

De geuremissie dient overeenkomstig de "Wet geurhinder en veehouderij" (Wgv) getoetst te worden. De Wgv vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen.

De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De wettelijke normen bedragen overeenkomstig de Wgv 14,0 ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> op woningen

in het buitengebied en  $3,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$  op woningen binnen de bebouwde kom in niet concentratie gebieden. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. Deze afstanden bedragen 50 meter ten opzichte van het emissiepunt tot aan een gevoelig object in het buitengebied en 100 meter ten opzichte van het emissiepunt tot aan een gevoelig object in de bebouwde kom.

De Gemeente Ubbergen heeft een geurverordening opgesteld waaraan getoetst dient te worden. De normen die de gemeente hierbij hanteert zijn de normen zoals opgenomen in de onderstaande tabel.

Tabel 5.1  
Geurnormen van de gemeente  
Ubbergen

	Minimale afstand	Maximale geurnorm
bebouwde kom stedelijk	100	2,0
bebouwde kom landelijk	50	4,5
gebied met hoofdzakelijk burgerwoningen	50	14,0
gemengd gebied, primaat natuur	50	14,0
gemengd gebied, primaat landbouw	25	21,0
gebied met hoofdzakelijk agrariërs	25	21,0
(voormalige) bedrijfswoning agrariër	25	-

Het plangebied is gelegen in het gemengd gebied, hoofdzakelijk agrariërs. Dit maakt dat de geurnorm rondom het projectgebied  $21 \text{ ou}_E/\text{m}^3$  bedraagt. Voor de kern Leuth de norm voor bebouwde kom landelijk, met een geurnorm van  $4,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ . Voor rundvee geldt een vaste afstand tot geurgevoelige objecten.

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf, ten opzichte van de woningen, is gelegen op een afstand van 550 meter. Echter ligt tussen dit bedrijf en de nieuw op te richten woningen nog een geurgevoelig object, wat een eerdere belemmering vormt voor de ontwikkeling van dit bedrijf. Er zijn geen belemmeringen voor de bouw.

Met omzetting van de varkenshouderij naar woning met een bed & breakfast wordt een nieuw geurgevoelig object gecreëerd. Echter, daar er op 19 maart 2000 nog sprake was van een veehouderij, dient dit geurgevoelig object getoetst te worden volgens artikel 3 lid 2 van de Wet geurhinder en veehouderij. Dit artikel gaat uit van een afstand van 50 meter tussen een geurgevoelig object behorend tot voormalige veehouderij en een veehouderij. Aan deze afstand wordt voldaan.

Uit het voorgaande blijkt dat er geurtechnisch geen belemmeringen zijn.

#### 5.1.4

#### **Geluid**

Met het verdwijnen van de varkenshouderij op de locatie Steenheuvelsestraat 4 zal er een bron van geluidsemissie verdwijnen. Er is sprake van een daling van de verkeersbewegingen op de Steenheuvelsestraat, met name van zware voertuigen. Met de sloop van de stallen verwijden verder nog geluidsbronnen als ventilatoren en pompen. Kortom, met de beëindiging van het varkensbedrijf zal het geluidsklimaat ter plaatse van het project verbeteren. De verkeersbewegingen veroorzaakt door de bed & breakfast zijn dusdanig gering dat deze geen overlast veroorzaken naar de omgeving, zeker in combinatie met de afname van de geluidsbelasting door de beëindiging van de varkenshouderij.

Er is een berekening wegverkeerslawaaï uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging voor het oprichten van één woning aan de Steenheuvelsestraat tussen nummer 6 en 8 te Leuth, gemeente Ubbergen. Dit om bepalen of het plan realiseerbaar is binnen de Wet geluidhinder en het Basisdocument Hogere Waarde Wet Geluidhinder van de gemeente Ubbergen en of er extra geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn. Het onderzoek is uitgevoerd door G&O consult (rapportnummer 3524ao012, d.d. 17 september 2012, zie bijlage 3) De bevindingen van dit rapport zijn als volgt:

#### **Bespreking resultaten en aanbevelingen Wgh**

*De te ontwikkelen woningen zijn op basis van de Wet geluidhinder gelegen binnen de zone van de Steenheuvelsestraat. Op basis van de beschikbaar gestelde verkeersgegevens is er een rekenmodel opgezet en is de gevelbelasting berekend.*

*Ter plaatse van de te ontwikkelen woningen voldoet de geluidbelasting van 56 dB (incl. artikel 110g) niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt hierbij niet overschreden.*

*Hiervoor kan een hogere waarde worden aangevraagd bij de gemeente Ubbergen. Onderstaand worden de afwegingscriteria behandeld conform het beleid van de gemeente. De gemeente zal hierover een beslissing nemen.*

#### **Bespreking maatregelen**

##### *Stil asfalt*

*Op de Steenheuvelsestraat is stil asfalt aangelegd door de gemeente. Dit zal, ten opzichte van de berekening, de gevelbelasting op de woningen verminderen.*

##### *Snelheidsbeperking / Verlaging Intensiteit*

*De snelheidsregiems zijn afgestemd op de aard van de wegen. Een wijziging van rijsnelheden en intensiteiten dient in een groter geheel beschouwd te worden (gemeentelijk verkeersplan). Een wijziging op een locatie kan op een andere locatie meer verkeer genereren.*

##### *Vergroten afstand*

*De woning is voorzien op een afstand van ca 25 meter van de as van de weg gelegen en 17 meter van de erfrens.*

*Indien de woning op 48 meter van de as van de weg en wordt opgericht resteert een geluidbelasting van 48 dB (incl. art 110g) ter hoogte van de voorgevel.*

*Door het naar achter plaatsen van de woning zal voor de woning een grotere geluidbelaste oppervlakte (buitenruimte) resteren. De oppervlakte van de geluidluwe buitenruimte aan de achterzijde zal worden beperkt. De woning verder naar achter plaatsen zal gelet op de omgeving ook op bezwaren van stedenbouwkundige aard stuiten. De overige reeds aanwezige woningen zijn nagenoeg op dezelfde afstand van de as van de weg gesitueerd.*

##### *Wal/scherm/bebouwing*

*Doordat de hoogste beoordelingshoogte is gepositioneerd op 4,5 meter hoogte zal een wal of scherm tussen de weg en de ontvanger gelet op de afstand een hoogte moeten hebben die ongeveer gelijk is aan deze hoogte. Schermen met deze hoogtes zijn stedenbouwkundig lastig dan wel niet in te passen. Daar komt bij dat ter hoogte van in- en uitrit een open ruimte ontstaat waardoor een goede afscherming in deze situatie niet mogelijk is. Dit nog afgezien van de kosten die de aanleg van een wal of scherm met zich brengt.*



*De hierboven vermelde maatregelen ondervinden hoofdzakelijk bezwaren van financiële, stedenbouwkundige en landschappelijke aard.*

*De woningen vullen een openplaats op tussen reeds bestaande bebouwing en beschikken over een geluidluwe gevel.*

*De buitenruimte die als verblijfsruimte wordt gebruikt ligt aan de geluidsluwe zijde.*

*Daarnaast zullen de verblijfsruimten zoveel mogelijk aan de geluidsluwe zijde worden gesitueerd en wordt tenminste 1 slaapkamer aan de geluidsluwe zijde gesitueerd.*

#### **Bespreking geluidsbelasting irt Bouwbesluit**

*Volgens het Bouwbesluit is de karakteristieke geluidwering van geveldelen ( $G_{A;k}$ ) in een woning tenminste 20 dB. Daarnaast stelt het Bouwbesluit dat een binnenwaarde van 33 dB moet zijn gewaarborgd.*

*De geluidbelasting op de gevels van de te ontwikkelen woning bedraagt maximaal 60 dB (excl. art 110g). Met een minimale karakteristieke geluidwering bedraagt het binnenniveau  $60 \text{ dB} - 20 \text{ dB} = 40 \text{ dB}$ . In onderhavig geval kan een binnenniveau van 33 dB niet voldoende worden gewaarborgd zonder dat aanvullende gevelmaatregelen worden getroffen. Met de bouwvergunningaanvraag dient tevens een gevelweringsonderzoek te worden overlegd waaruit blijkt aan het binnengeluidsniveau van 33 dB kan worden voldaan waardoor gesteld kan worden dat sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat in de woning.*

#### **Bespreking goede ruimtelijke ordening**

*Ten aanzien van de buitenruimte en verblijf in de tuinen dan wel terrassen kan verondersteld worden dat ter hoogte van de voortuinen een "Slechte" tot "Tamelijk slecht" milieukwaliteit heerst ten aanzien van het aspect geluid. De classificatie "Goed" doet zich voor aan de achterzijde van de woningen. De tuin blijft door de onderhavige positie van de woning voldoende van omvang om rustig in te verblijven als compensatie voor de hoge geluidbelasting aan de voorzijde van de woning.*

*Derhalve kan worden verondersteld dat het aspect geluid een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.*

*Zoals blijkt uit het bovenstaande kan de bouw van de woning doorgang vinden.*

### **5.1.5**

#### **Externe veiligheid**

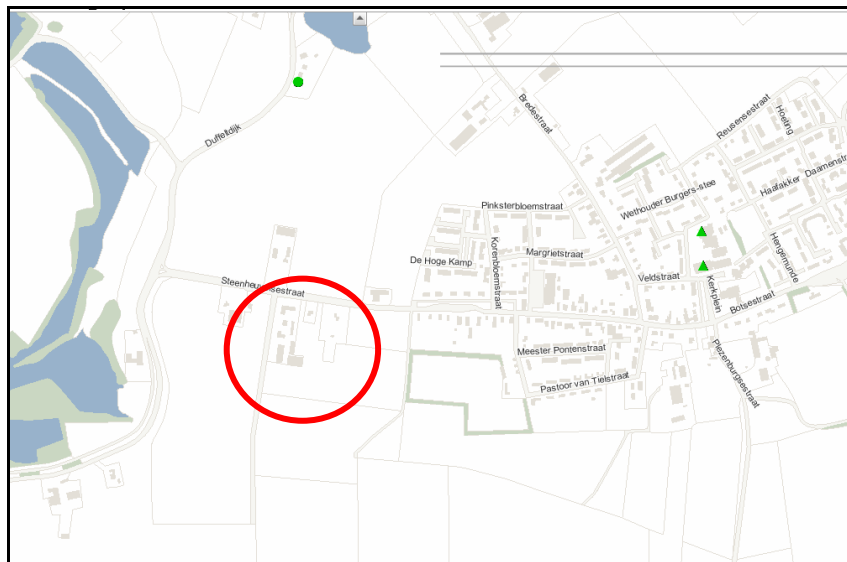
Om te bepalen of er voor de ontwikkeling beperkingen voortkomen kijkend naar het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is er gekeken op de risicokaart van Nederland, waarop deze aspecten in kaart zijn gebracht. Deze kaart laat zien dat er in de omgeving van de projectlocatie geen inrichtingen gelegen zijn die gevaarlijke stoffen opslaan, waarvan de risicocontour buiten de inrichting komt. Er zijn geen belemmering voor de oprichting van de woningen en de omzetting van het varkensbedrijf naar een bed & breakfast.

Er wordt met dit plan de bouw van één kwetsbaar object mogelijk gemaakt, de woningen. Omdat er geen inrichtingen zijn met een risicocontour, leidingen en dergelijke in de omgeving zijn gelegen, is de oprichting van deze kwetsbare objecten mogelijk.

Op het terrein zelf worden geen voorzieningen aangelegd die tot gevolg hebben dat er buiten de inrichtingsgrens sprake zal zijn van een onaanvaardbaar risico op ongevallen (plaatsgebonden risico van  $P^{10^{-6}}$ ).

Figuur 12

Uitsnede risicokaart



Concluderend kan gesteld worden dat er geen aanwijzingen zijn op het gebied van de externe veiligheid voor de voortgang van het project.

## 5.2 WATER

### Beleid

De waterbeheerder voor de projectlocatie is het waterschap Rivierenland. In samenwerking met de gemeente is er het Waterplan Ubbergen opgesteld. Hierin is het beleid ten aanzien van de waterhuishouding opgenomen. In 2010 volgt er een nadere specificering ten aanzien van de verschillende gebieden en de functietoekenning van deze gebieden.

In de eerste plaats is opgenomen dat er hydrologisch neutraal gebouwd dient te worden, wat zoveel inhoudt dat de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. De oorspronkelijke afvoer uit het gebied mag niet overschreden worden en de gemiddelde hoogste grondwaterstand niet verlaagd. Hemelwater mag niet versneld worden afgevoerd naar het oppervlakte water.

Om te bepalen welke maatregelen genomen dienen te worden, moet er de volgende reeks doorlopen worden, waarbij de eerstgenoemde maatregel het meest gewenst is:

- Waterberging in het plangebied

- Waterberging in uitbreidingsgebieden
- Waterberging aan de rand van het stedelijk gebied
- Benutten bergingscapaciteit in het landelijk gebied

Daarnaast wenst het waterschap Rivierenland dat er een scheiding plaatsvindt van het vuile water en het (schone) hemelwater. Het vuile water zal in het onderhavige geval geloosd worden op het gemeentelijke riool. Het schone hemelwater mag niet geloosd worden op het gemeentelijk riool. Lokaal is drukriolering aanwezig. Deze is alleen geschikt voor het huishoudelijk afvalwater. Voor de projectlocatie geldt dat het niet mogelijk is om het hemelwater her te gebruiken. Voor de onderhavige locatie wordt gekozen om het hemelwater te infiltreren in de bodem.

#### **Waterstructuurplan gemeente Ubbergen**

Het waterstructuurplan van de Gemeente Ubbergen geeft inzicht in het toekomstig functioneren van het stedelijke watersysteem. Onderhavig project vindt plaats in het landelijk gebied. De uitgangspunten van het Waterstructuurplan zijn niet van toepassing voor dit project.

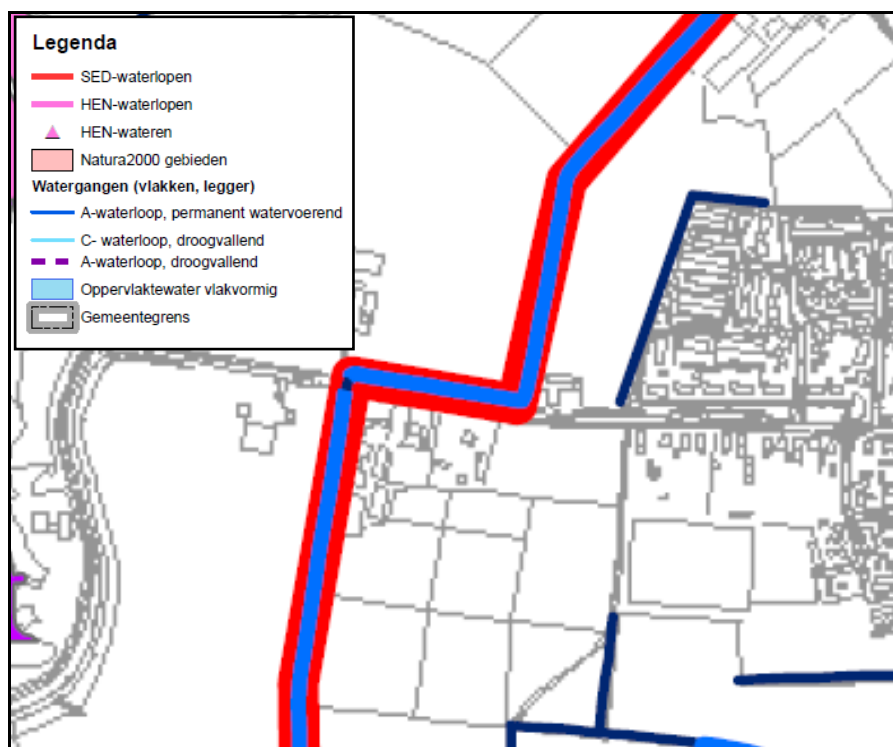
#### **Streefbeelden voor de wateren in Ubbergen**

In het document 'streefbeelden voor de wateren in Ubbergen' zijn de functies en streefbeelden van de wateren in de gemeente Ubbergen in kaart gebracht. Doel van het rapport is om voor alle wateren binnen de gemeente op kaart aan te geven welk streefbeeld er van toepassing is. De streefbeelden bevatten kenmerken van de waterhuishouding, ecologie en gebruiksfuncties recreatie, landbouw en natuur. Voor het landelijke gebied, waarbinnen de projectlocatie is gelegen, zijn specifieke streefbeelden opgesteld voor de watertypen die binnen de gemeentegrenzen voorkomen.

De watergang ten westen van het projectgebied is in het streefbeelden document aangemerkt als permanent watervoerende A-watergang welke aangemerkt met een specifieke ecologische doelstelling (SED), zie onderstaande figuur.

Figuur 13

Uitsnede kaart streefbeeld en wateren Ubbergen



Een dergelijke waterloop is specifiek bestemd als watergang. Zij zijn bestemd voor waterafvoer en -berging, natuurvriendelijke oevers en extensief recreatief medegebruik. Het extensief recreatief medegebruik beperkt zich in de gevallen waar een watergang aangemerkt is met een ecologische doelstelling tot het wandelen langs bestaande watergangen.

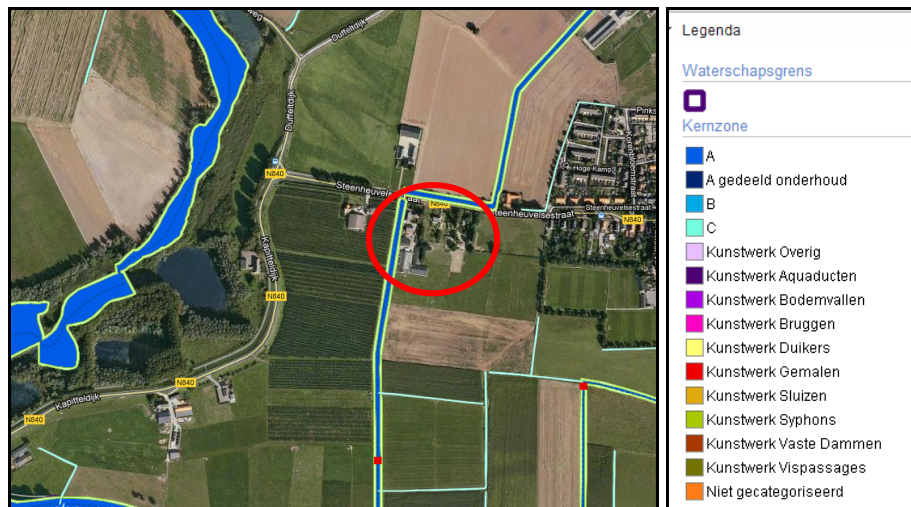
De watergang wordt met dit project niet aangetast. Met de beëindiging van de varkenshouderij zal het behalen van de ecologische doelstelling vereenvoudigd worden. Dit omdat weteringen kwetsbaar zijn voor eutrofiëring (inlaatwater, uit- en afspoeling van landbouwgronden). De oevers (en met name de oeverfauna) kunnen gevoelig zijn voor verstoring door hengelsport of roeien. De kans op afspoeling van mest van het varkensbedrijf zal verdwijnen.

#### Omschrijving watersysteem

Ten westen, direct grenzend aan het perceel, loopt een A-watergangen. Deze watergang heeft een beschermingszone van 5 meter. Binnen deze beschermingszone vinden geen activiteiten plaats. Sterker, de bereikbaarheid van de watergang zal met de sloop 2.260 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing alleen maar toenemen. De woningen welke opgericht worden grenzen niet aan de watergang.

Figuur 14

Overzicht watergangen en kunstwerken in de projectomgeving



Ten zuiden van de projectlocatie bevindt zich een c-watergang. Deze wordt, gezien de afstand tot deze watergang van circa 250 meter niet beïnvloed door het project.

Op een afstand van 400 meter ten westen van de locatie bevindt zich de Ooijse Graaf, welke is aangemerkt als een A-watergang. Ook deze watergang zal niet worden aangetast door voorgestane project, door afstand tussen de project locatie en de watergang.

Concluderend kan gesteld worden dat er bij de uitvoer van dit project geen beïnvloeding plaats zal vinden van watergangen en kunstwerken in de omgeving van het projectgebied.

#### Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Door uitvoering te geven aan de project vindt er sloop plaats van 2.260 m<sup>2</sup> aan bebouwing. Hiertegenover staat de toename van verharding door de oprichting van 2 woningen met bijgebouwen en erfverharding, met een oppervlakte van ongeveer 300 m<sup>2</sup>. Per saldo is er dus sprake van een afname van verharding bij de uitvoer van dit project. Een compensatie om te voldoen aan de eis van hydrologisch neutraal bouwen is niet aan de orde, omdat per saldo de verharding afneemt.

Mocht de locatie waar de woningen gebouwd worden gezien worden als een aparte locatie, dan nog geldt dat er geen voorziening aangelegd hoeft te worden om te voldoen aan de eis van hydrologisch neutraal bouwen. In het landelijke gebied geldt een vrijstelling van 1.500 m<sup>2</sup> toename van verharding, welke eenmalig afgetrokken mag worden van de toename van de verharding.

Het hemelwater zal ter plaatse worden geïnfiltreerd. Om hierin te voorzien zal een infiltratievijver worden aangelegd.

#### Vuilwater

Het huishoudelijk afval water voor zowel de nieuw op te richten woning als van de bedrijfswoning met bed & breakfast zal worden afgevoerd naar het riool dat ter plaatse aanwezig is. Er zijn geen verder voorzieningen noodzakelijk.

Een grote bron waaruit vuil water ontstaat, de stallen voor de varkens welke regelmatig schoongespoeld moeten worden, verdwijnt als er uitvoering wordt gegeven aan dit project. Per saldo is er sprake van een afname van de hoeveelheid vuilwater.

#### **Conclusie**

Het aspect water vormt geen belemmering voor de verdere ontwikkeling van het bedrijf.

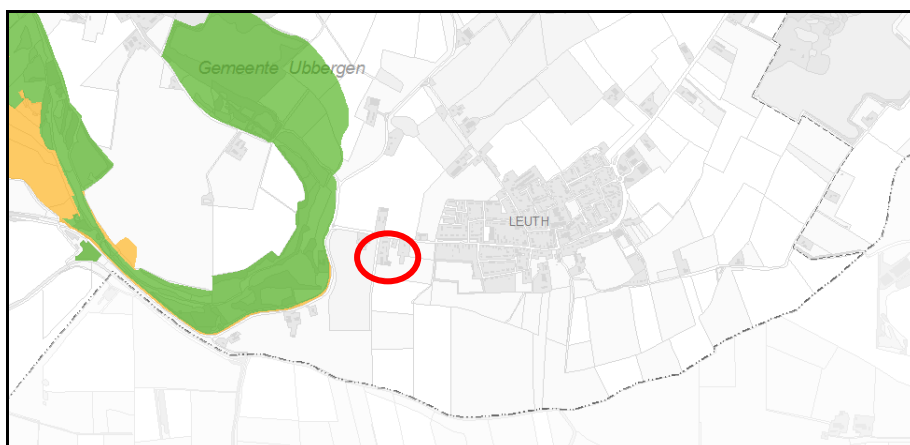
### **5.3 NATUUR**

In Nederland zijn flora en fauna beschermd via gebiedsbescherming en via soortenbescherming. De eerste is in het bijzonder verankerd in de Natuurbeschermingswet (in het bijzonder via de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden) en beschermde (staats)natuurmonumenten. Soortenbescherming komt vooral tot uitdrukking in de Flora en Faunawet.

In de omgeving van de projectlocatie zijn geen gebieden gelegen die aangewezen zijn in het kader van voornoemde. Het project kan op deze basis doorgang vinden. De locatie is eveneens niet gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Figuur 15

Ligging ten opzichte van de EHS  
([www.gelderland.nl](http://www.gelderland.nl))



Door Exlan is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (projectnummer: 13.0083, 3 mei 2013). De uitkomst van dit onderzoek is als volgt:

*Het natuuronderzoek is gebaseerd op inventarisatiegegevens van derden, literatuuronderzoek en een verkennend terreinbezoek aan het plangebied, gelegen in Leuth (gemeente Ubbergen). Het beeld dat uit het onderzoek naar voren is gekomen vormt voldoende basis om gefundeerd uitspraken te doen over de gevolgen van de voorgenomen werkzaamheden voor beschermde soorten en gebieden.*

#### **Conclusie**

*Voor de bepaling van de effecten en voor de beantwoording van de vraag of men in strijd komt met de Flora- en faunawet, wordt de relatie gelegd tussen het initiatief met deze wet door waar mogelijk antwoord te geven op de volgende vragen:*

- 1. Heeft de voorgenomen activiteit directe gevolgen op de voortplantinglocatie of standplaats?*

2. *Heeft de voorgenomen activiteit indirecte gevolgen op de voortplantingslocatie of standplaats? En welk deel van het leefgebied wordt aangetast?*
3. *Heeft de ingreep een invloed op individueel, lokaal, regionaal of Nederlands niveau?*
4. *Blijven er voldoende alternatieve leefgebieden in het plangebied of in de omgeving over waar de soort naar toe kan uitwijken?*

*Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteit op de voortplanting en instandhouding van beschermde dier- en plantsoorten. Lokaal zullen niet specifiek beschermde diersoorten (ratten, konijnen, duiven) uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. De omgeving kenmerkt zich door het landelijke karakter. De te verliezen biotoop bestaat uit stallen en schuren behorende bij de veehouderij, deze maken plaats voor beplanting. In de te verwijderen stallen zijn behalve de boerenzwaluw geen beschermde diersoorten aangetroffen zoals vleermuizen of uilensoorten.*

*Het voornemen zal naar verwachting geen effect hebben op beschermde planten. Binnen het plangebied komen geen beschermde plantensoorten voor. Voor aanvang van de werkzaamheden binnen het plangebied Steenheuvelsestraat 4 te Leuth, dient geen ontheffing ex art. 75 van de Flora- en faunawet aangevraagd te worden voor strikt beschermde soorten. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige ratten en muizen. De werkzaamheden brengen het voortbestaan van de deze en algemene soorten echter niet in gevaar. Een ontheffing of eventuele compensatie is hier niet van toepassing.*

*Uit dit onderzoek blijkt dat de werkzaamheden binnen het plangebied geen significant negatief effect hebben op de natuurwaarden in de directe omgeving van het plangebied. Omdat er verwacht wordt dat geen strikt beschermde vleermuizen in het plangebied verblijven, zal de ingreep geen negatief effect hebben op deze soorten en hun omgeving. Voor het merendeel van de aanwezige of te verwachten beschermde soorten zijn de effecten gering.*

#### **Vrijstellingen en ontheffingen**

*Uitvoering van de werkzaamheden zal niet leiden tot overtreding van de verbodsbepalingen waarvoor vrijstelling geldt of ontheffing zal moeten worden verkregen. Voor 'categorie 1-soorten' geldt een algemene vrijstelling indien de werkzaamheden zijn te karakteriseren als ruimtelijk ingreep of bestendig gebruik en beheer. Ook voor de 'categorie 2-soorten' geldt een vrijstelling onder deze voorwaarden in combinatie met gedragscode. Er zijn geen categorie 2 en 3 soorten aangetroffen of te verwachten. Derhalve worden geen verbodsbepalingen overtreden. De zorgplicht blijft altijd geldig.*

#### **Aanbevelingen**

*Met de voorgenomen activiteit kan er sprake zijn van lokale en tijdelijke effecten, met name in de aanlegfase. Om de risico's op verstoring van beschermde soorten in het plangebied te minimaliseren, wordt aanbevolen om voorafgaand aan de werkzaamheden het terrein te controleren op de aanwezigheid van beschermde soorten. De meeste in het plangebied voorkomende algemene soorten zullen wegtrekken naar geschikt terrein in de omgeving.*

*Door ingrijpende versturende werkzaamheden (slopen) buiten het broedseizoen uit te voeren wordt mogelijke verstoring voorkomen. Voor soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht en voor alle overige*

beschermde soorten, geldt een algemene zorgplicht volgens de Flora- en faunawet. Hierbij moeten passende maatregelen worden genomen om schade aan beschermde soorten te voorkomen of te beperken. Het plaatsvinden van werkzaamheden buiten het broed- /voortplantingseizoen valt hier onder. Volgens de wetgeving geldt dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen moeten worden uitgevoerd.

Concluderend kan gesteld worden dat onderhavig project geen negatieve invloed heeft op de in het gebied aanwezige flora en fauna. Het project kan doorgang vinden.

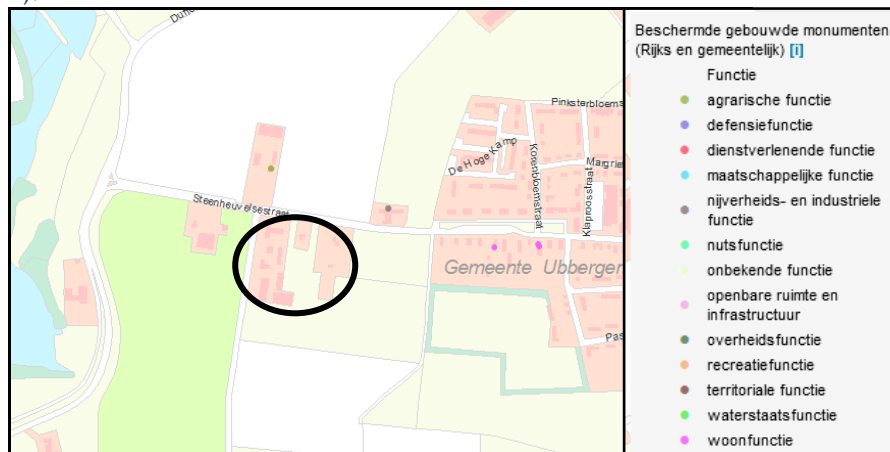
## 5.4 CULTUURHISTORIE

Cultuurhistorische waarden dienen bij de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen expliciet meegewogen te worden en waar mogelijk te worden ontzien. Cultuurhistorisch erfgoed moet worden beschermd

Binnen de projectlocatie bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle objecten. Dit blijkt uit de onderstaande figuur. De in de omgeving aanwezige cultuurhistorische waardevolle objecten zijn een boerderij (Steenheuvelsestraat 3) en een voormalige melkfabriek (Steenheuvelsestraat 7).

Figuur 16

Overzicht watergangen en kunstwerken in de projectomgeving



## 5.5 ARCHEOLOGIE

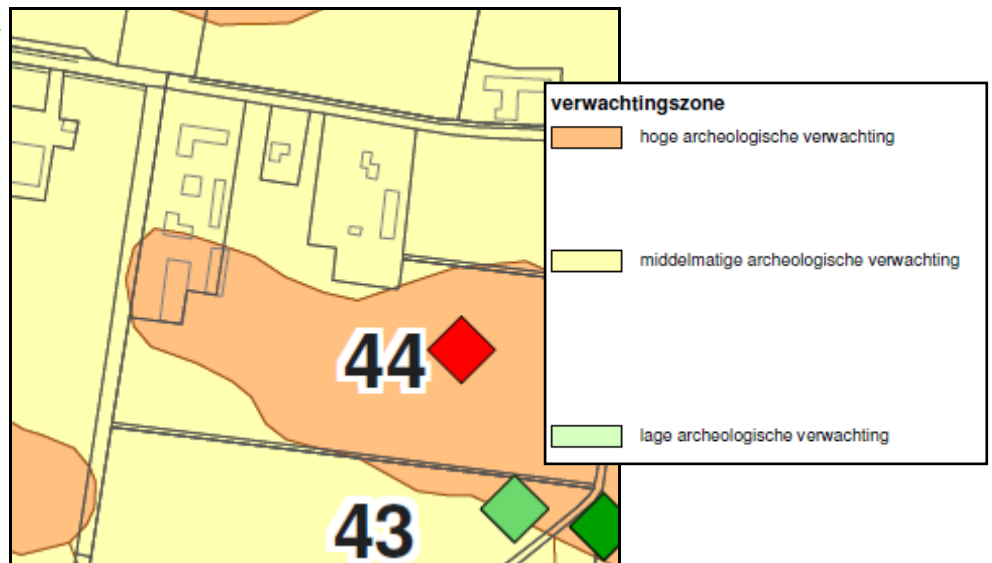
De gemeente Ubbergen heeft eigen archeologisch beleid opgesteld, met een bijbehorende archeologische beleidsadvieskaart. De archeologische beleidsadvieskaart vormt een belangrijke basis voor beleid, omdat deze inzicht biedt in de bestaande archeologische toestand van het landelijke en bebouwde gebied van de gemeente Ubbergen. Dit inzicht is noodzakelijk om in de beleidsuitvoering een weloverwogen omgang met archeologie te bereiken. De archeologische beleidsadvieskaart biedt bijvoorbeeld een belangrijke basis om archeologie volwaardig in ruimtelijke planvormingsprocessen te kunnen betrekken.

Zo kan zoveel mogelijk voorkomen worden dat onverwacht waardevolle archeologische resten aan het licht komen, kunnen tijdig oplossingen worden gezocht om archeologisch waardevolle resten in te passen en te beschermen, en kunnen opgravingen en noodonderzoek tijdens de planuitvoering zoveel mogelijk worden beperkt.



Figuur 17

Uitsnede uit archeologische  
beleidskaart  
Ubbergen gemeente



Zoals valt op te maken uit bovenstaande figuur geldt voor het projectgebied een middelmatige verwachtingswaarde. Volgens het beleid van de gemeente is bij een middelmatige verwachtingswaarde altijd een inventariserend veldonderzoek nodig. Dit inventariserend veldonderzoek is uitgevoerd door ADC Archeoprojecten (rapportnummer: 3194, d.d. 25-04-2013, zie bijlage 5). De conclusie en de aanbevelingen van dit rapport zijn als volgt:

### **Conclusies**

*De in de Inleiding gestelde onderzoeksvragen kunnen op basis van de bereikte resultaten als volgt worden beantwoord:*

*Is/zijn de genoemde hypothese(s), zoals vermeld in de specifieke archeologische verwachting, juist?*

*De op basis van het bureauonderzoek verwachte afzettingen van de Leuth stroomgordel zijn in het oostelijke gedeelte aangetroffen tussen 120 en 230 cm -mv. De top van de afzettingen is niet ontkalkt, ook is in de top geen archeologische laag aangetroffen. Archeologische resten worden daarom niet meer verwacht.*

*In het westelijke gedeelte zijn deze afzettingen aangetroffen in de boringen 2, 3 en 4, maar in alle drie de boringen bleek de top tot een diepte van resp. 80, 110 en 95 cm omgewerkt te zijn. De verwachting was dat de bovenkant van de Leuth stroomgordel zich zou bevinden op een diepte van 120 cm -mv; in het westelijke gedeelte bevindt deze zich dus ondieper dan verwacht. Ter plaatse van de kelders (die veelal dieper zijn aangelegd) zal dit niveau ook aangetast zijn.*

*In boring 1 van het westelijke gedeelte werd de Formatie van Kreftenheye aangetroffen, met daarin tussen 95 en 115 cm -mv een begraven bodem. Dat is dieper dan de 40 à 80 die in de gespecificeerde verwachting werd verwacht.*

*• Moet de specifieke archeologische verwachting worden aangepast? Zo ja, op welke wijze?*

*De archeologische verwachting kan, met uitzondering van boring 1 in het westelijke gedeelte, worden aangepast naar laag.*

*• Is het plangebied voldoende onderzocht?*

*Met uitzondering van boring 1 in het westelijke gedeelte is er sprake van een lage archeologische verwachting. worden aangepast naar laag. Boring 1 in het westelijke gedeelte is uitgevoerd naast de bestaande stal. Deze is volledig onderkelderd op een niveau van 150 cm -mv. Ter plaatse van deze kelder is het archeologische niveau (de begraven bodem in de Formatie van Kreftenheye, die zich van nature op een diepte van ca. 95 cm -mv zou moeten bevinden) naar verwachting geheel verdwenen. Aangezien de beoogde werkzaamheden in dit deel van het plangebied enkel bestaan uit het slopen van de aanwezige stallen en kelders en er verder geen werkzaamheden gepland zijn waarbij onverstoord materiaal wordt vergraven, is er hier geen risico dat eventuele archeologische resten worden aangetast. Het plangebied is hiermee dus voldoende onderzocht.*

- *Zo ja, welk selectiebesluit kan worden genomen (vrijgeven, behoud in situ, opgraven, begeleiden)?  
Het plangebied kan worden vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling.*

#### **Aanbevelingen**

*ADC ArcheoProjecten adviseert om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet. Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij Onze minister. Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Het verdient de aanbeveling ook mevr. M. Jetten van de gemeente Ubbergen en de regioarcheoloog hiervan per direct in kennis te stellen.*

*Wij wijzen u erop dat de bevoegde overheid op basis van dit rapport een selectiebesluit neemt. De mogelijkheid bestaat dat dit selectiebesluit afwijkt van het door ons opgestelde advies.*

De gemeente heeft inmiddels een selectiebesluit genomen. Uit dit besluit blijkt dat verder onderzoek niet noodzakelijk is. Het selectiebesluit is als bijlage opgenomen. Archeologie vormt geen belemmering voor de voortgang van het project.

## **5.6 DUURZAAMHEID**

Het definitieve ontwerp van de woningen is nog niet gereed. Dit ontwerp zal nader uitgewerkt worden op het moment dat de bouwvergunning ingediend kan worden. Wel zal in het kader van duurzaamheid de beoogde ontwikkeling plaatsvinden met inachtneming van duurzame materialen en een passende positionering (zuinig ruimtegebruik). Daarnaast zal door kleurgebruik, geleding en beplanting verdere invulling worden gegeven aan een kwalitatief hoogwaardig ruimtelijk beeld, waarbij aansluiting zal worden gezocht bij de reeds bestaande bebouwing in de omgeving, zoals ook blijkt uit het rapport van Zijaanzicht landschapsarchitecten.

## **5.7 MOBILITEIT**

De beëindiging het agrarische bedrijf zal voor een afname van de verkeersbelasting zorgen op de Steenheuvelsestraat en dan met name door het verdwijnen van verkeersbewegingen met zware motorvoertuigen en landbouwvoertuigen. Het toevoegen van één woning en een bed & breakfast zal hier geen afbreuk aan doen.

Binnen het projectgebied is er voldoende ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte van het bedrijf. Derhalve zal het parkeren ook op eigen terrein plaatsvinden. Er zal geen parkeeroverlast zijn naar de omgeving toe.

Concluderend kan gesteld worden dat er verkeerskundig geen problemen te verwachten zijn.

## **5.8 FEITELIJKE BELEMMERINGEN**

Voorafgaand aan het grondverzet zal een zogenaamde Klic-melding plaatsvinden om duidelijkheid te verkrijgen over de eventueel aanwezige kabels en leidingen. Bij de realisering van het project zal hiermee rekening worden gehouden. Vooralsnog zijn geen problemen voorzien.

# 6

HOOFDTUK **JURIDISCHE TOELICHTING**

## 6.1. **ALGEMEEN**

### *Vergelijkbare bestemmingsplannen*

SVBP 2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Dit om de gewenste vergelijkbaarheid zeker te stellen. De standaarden hebben geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. De toelichting maakt immers - strikt juridisch gezien - geen deel uit van het bestemmingsplan.

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

### *Bestemmingen*

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

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

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

### *Verbeelding*

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

ondergrondgegevens hebben dus uitsluitend een illustratief karakter. Deze gegevens zijn een hulpmiddel voor het bepalen van bestemmingsvlakken en bouwvlakken.

#### Bestemmingsregeling

##### Opzet regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

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

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

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

De specifieke nadere eisenregelingen, afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden en mogelijk een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkmogelijkheden en onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het bestemmingsplan.

#### Flexibiliteitsregels

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

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

## 6.2

### WIJZE VAN TOETSEN

#### *Onevenredige aantasting*

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

worden deze woorden aangetroffen. Deze terminologie vraagt om een op de specifieke situatie toegesneden beoordeling.

#### *Afweging van belangen*

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

#### *Noodzakelijk*

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

#### *Regeling bestemmingen*

Het plan bevat een tweetal bestemmingen.

#### *Agrarisch met waarden - Landschap 2*

Deze gronden omvatten de oeverwallen, en zijn bestemd voor agrarische doeleinden. De oeverwallen zijn gebieden waar van oudsher veel bebouwing en meerdere functies aanwezig zijn. Binnen dit bestemmingsplan is het niet rechtstreeks toegestaan gebouwen op te richten.

#### *Wonen*

De gronden binnen het plangebied zijn bestemd voor woondoeleinden. Binnen deze bestemming mogen maximaal 3 wooneenheden gerealiseerd worden. Uitsluitend de bestaande kelders zijn toegestaan (het begrip 'bestaand' is nader gedefinieerd). Ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast' is een bed & breakfast en/of een recreatieve voorziening toegestaan binnen deze bestemming. De wijze waarop de woningen gerealiseerd mogen worden, is, samen met informatie over de voorgeschreven goot- en bouwhoogte die maximaal is toegestaan, opgenomen in de verbeelding. In de regels wordt onder bepaalde voorwaarden een aan huis verbonden beroep. De voorwaarden zijn uitgewerkt in de regels.

# HOOFDSTUK **7** HANDHAVING EN UITVOERING

## **7.1. HANDHAVING**

### *Algemeen*

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

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

1. Voldoende kenbaarheid van het plan.  
Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. Met het oog hierop is onder meer door een voorlichtingsbijeenkomst bekendheid gegeven aan het plan. Daarnaast heeft de wet in de bestemmingsplanprocedure in ieder geval een aantal verplichte inspraakmomenten ingebouwd.
2. Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan.  
De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het bestemmingsplan. Uiteraard kan niet een ieder zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.
3. Inzichtelijke en realistische regeling.  
Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn. Dit houdt in: helder van opzet en niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels behoren dan ook niet meer dan noodzakelijk is te regelen. De gemeente heeft getracht om in haar buitengebied de regelgeving beperkt en eenvoudig te houden. Door een inzichtelijk plan te maken is zoveel mogelijk evenwicht gezocht tussen de zeer diverse waarden die beschermd moeten worden, de verschillende ontwikkelingen die mogelijk zouden moeten zijn, de voorwaarden die daarbij dan gesteld moeten worden, en de afstemming met de beleidslijnen van bijvoorbeeld waterschap, provincie, etc. Handhaving van gebruiks- en aanlegvoorschriften wordt algemeen als knelpunt ervaren. Teneinde de handhaafbaarheid te bevorderen worden de aanwezige kwaliteiten zo specifiek mogelijk op de verbeelding weergegeven.

4. Adequaat handhavingsbeleid.

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

*Het nieuwe bestemmingsplan en handhaving*

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

## **7.2.**

### **UITVOERBAARHEID**

*Financiële uitvoerbaarheid*

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

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

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



# 8

## HOOFDSTUK 8 MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

---

### 8.1 OVERLEG

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg zal het bestemmingsplan daarom gestuurd naar de volgende instanties:

- Waterschap Rivierenland;
- Provincie Gelderland;

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de mogelijkerwijs vooroverlegreacties opgenomen.

### 8.2 ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 november 2013 tot 26 december 2013 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is er een zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze heeft ertoe geleid dat het plan is gewijzigd. In de plaats van een twee-onder-één-kap woning mag er nu één vrijstaande woning opgericht worden. Het bestemmingsplan is hierop aangepast.