



# Bestemmingsplan Herstructurering Sportvelden VVLK en Pastoor van Tielstraat te Leuth Gemeente Ubbergen



<b>1. INLEIDING.....</b>	<b>3</b>
1.1. Aanleiding .....	3
1.2. Ligging plangebied .....	4
1.3. Geldend bestemmingsplan .....	4
1.4. Leeswijzer.....	6
1.5. Planologische aanvaardbaarheid deellocatie herontwikkeling Pastoor van Tielstraat6	
1.6. Woningbouw op gronden tweede sportveld .....	7
<b>2. HUIDIGE SITUATIE.....</b>	<b>8</b>
2.1. Ruimtelijke en functionele structuur .....	8
<b>3. BELEIDSKADERS .....</b>	<b>12</b>
3.1. Nationaal beleid.....	12
3.2. Provinciaal beleid.....	13
3.3. Gemeentelijk beleid .....	14
3.3.1. Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen 2020.....	14
<b>4. PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>15</b>
4.1. Sportvelden.....	15
4.2. Pastoor van de Tielstraat .....	16
<b>5. MILIEU-ASPECTEN.....</b>	<b>18</b>
5.1. Milieuzonering .....	18
5.2. Bodem.....	19
5.3. Natuur en Flora en fauna.....	19
<b>6. WATERHUISHOUDING.....</b>	<b>21</b>
<b>7. VERKEER EN PARKEREN.....</b>	<b>22</b>
<b>8. CULTUREEL ERFGOED.....</b>	<b>23</b>
8.1. Cultuurhistorie .....	23
8.2. Archeologie .....	24

<b>9. JURIDISCHE REGELING .....</b>	<b>25</b>
9.1. Planopzet.....	25
9.2. Opzet Regels.....	25
9.3. Bestemmingen.....	27
<b>10. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....</b>	<b>30</b>
<b>11. OVERLEG &amp; INSPRAAK .....</b>	<b>31</b>
11.1. Voornemen.....	31
11.2. Overleg .....	31
11.3. Zienswijzen .....	31

## **1. INLEIDING**

### **1.1. Aanleiding**

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op twee deellocaties. De locatie herontwikkeling Pastoor van Tielstraat en de locatie herstructurering sportvelden. De locaties zijn beiden gelegen in de kern Leuth en grenzen aan elkaar.

Voor de locatie herontwikkeling Pastoor van Tielstraat heeft de gemeenteraad in september 2010 een bestemmingsplan vastgesteld. Voorliggend bestemmingsplan borduurt hier voor het belangrijkste deel op voort.

De reden voor een herziening van het bestemmingsplan "Herontwikkeling Pastoor van Tielstraat" is gelegen in de omstandigheid dat de realisatie van deze deellocatie als gevolg van de woningbouwcrisis is gestagneerd. Door meer flexibiliteit te bieden kan beter worden ingespeeld op de (huidige) vraaggerichte woonbehoefte en woningmarkt. Deze flexibiliteit draagt tevens bij aan het uitgangspunt om een gevarieerd dorpsbeeld te creëren met een landelijk en dorps woonmilieu waarbij veel aandacht is voor een zachte bebouwde overgang van het dorp naar het open landschap. De geboden flexibiliteit heeft voornamelijk betrekking op de voorgeschreven woningbouwcategorieën en de maatvoering van de te realiseren woningen.

Het aantal te bouwen woningen en de situering van de woningen blijft onveranderd. Met de vaststelling van het genoemde bestemmingsplan in 2010 wordt de planologische aanvaardbaarheid van de herontwikkeling Pastoor van Tielstraat in het kader van voorliggend bestemmingsplan als een gegeven gezien. Voor een motivering van deze herontwikkeling wordt dan ook verwezen naar het in 2010 vastgestelde bestemmingsplan.

Voor de locatie herstructurering sportvelden geldt dat de gemeente de sportvelden wil herstructureren om het veld dat nu in gebruik is als bijveld om te vormen naar een dierenweide met een semi-agrarische bestemming (zie paragraaf 1.6). Deze herstructurering dient twee doelen; het optimaliseren van het VVLK-terrein en het inspelen op de toekomstige wens / noodzaak om met het bijveld (straks dierenweide) een goede 'afronding' van de Zuidwest zijde van het dorp Leuth te kunnen realiseren. Hierbij speelt een belangrijke rol dat deze Zuidwestzijde (vanwege het samenstel van bebouwing, functies en groenstructuren) vanuit een stedenbouwkundig oogpunt is aan te merken als bestaand stedelijk gebied. Deze herstructurering past niet in het vigerende (= geldende) bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische titel geboden voor deze herstructurering.

## 1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten Zuidwesten van de kern Leuth. Het plangebied wordt in het Oosten begrensd door de Pastoor van Tielstraat en in het Zuiden en Westen door het buitengebied.



Ligging plangebied ten opzichte van de kom Leuth (bron luchtfoto: Google Earth)

## 1.3. Geldend bestemmingsplan

Het plangebied valt vigerend in twee bestemmingsplannen. Voorzover het plangebied betrekking heeft op de (nieuwe / voormalige) sportvelden vigeert het bestemmingsplan Buitengebied 2013 dat op 21 november 2013 is vastgesteld (zie afbeelding hieronder).



Fragment Bestemmingsplan Buitengebied 2013 (met rood omkadert het plangebied).

De bestaande sportvelden zijn daarin bestemd als sport. De agrarische gronden waar het tweede sportveld naar wordt verplaatst heeft de bestemming Agrarisch met Waarden – Landschap 1

Voor de deellocatie herontwikkeling Pastoor van Tielstraat geldt zoals hiervoor onder 1.1 reeds is opgemerkt, het bestemmingsplan Herontwikkeling Pastoor van Tielstraat dat de gemeenteraad in september 2010 heeft vastgesteld.



Bestemmingsplan Herontwikkeling Pastoor van Tielstraat

#### **1.4. Leeswijzer**

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven;
- in hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het ruimtelijke beleidskader dat relevant is voor het bestemmingsplan;
- in hoofdstuk 4 wordt het voorgenomen plan beschreven;
- in hoofdstuk 5 komen de relevante milieuaspecten aan bod;
- in hoofdstuk 6 wordt de waterhuishouding beschreven;
- in hoofdstuk 7 wordt ingegaan op het cultureel erfgoed en archeologie in het plangebied;
- in hoofdstuk 8 komt de beschrijving van het juridische deel van het plan aan de orde;
- in hoofdstuk 9 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod;
- in hoofdstuk 10 tenslotte worden de resultaten uit overleg en inspraak behandeld.

#### **1.5. Planologische aanvaardbaarheid deellocatie herontwikkeling Pastoor van Tielstraat**

Zoals hiervoor onder 1.1 is opgemerkt, geldt voor de deellocatie herontwikkeling Pastoor van Tielstraat een actueel bestemmingsplan. De herziening die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, betreft een herziening op ondergeschikte onderdelen. De planologische (waaronder ook de stedenbouwkundige) aanvaardbaarheid van dit onderdeel is daarmee een gegeven. Voor de onderbouwing (stedenbouwkundig, beleidsmatig, milieu en financieel) van dit onderdeel van voorliggend bestemmingsplan wordt dan ook verwezen naar het bestemmingsplan Herontwikkeling Pastoor van Tielstraat.

### **1.6. Woningbouw op gronden tweede sportveld**

In de Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen 2020 (zie verder paragraaf 3.3.1 van deze toelichting) worden de sportvelden genoemd als toekomstige locatie voor woningbouw. Het voorliggende bestemmingsplan biedt geen titel (rechtstreeks of na het opstellen van een wijzigingsplan) voor de bouw van woningen, maar de locatie van het huidige binnen de kaders van dit bestemmingsplan te verplaatsen tweede sportveld, wordt nog steeds gezien en geschikt geacht als toekomstige woningbouwlocatie.

De gemeenteraad heeft een positieve grondhouding om op deze gronden door middel van een bestemmingsplanherziening woningbouw mogelijk te maken.



## 2. HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de bestaande ruimtelijke en functionele structuur in het plangebied beschreven.

### 2.1. Ruimtelijke en functionele structuur

#### *Deellocatie herontwikkeling Pastoor van Tielstraat*

De herontwikkelingslocatie Pastoor van Tielstraat is gelegen tegen de zuidrand van de kern Leuth. Aan de zuidzijde grenst de herontwikkelingslocatie aan het buitengebied. Aan de zuidzijde bestaat vrij zicht op de stuwwal.

De U-vomige Pastoor van Tielstraat vormt de aansluiting van het plangebied op de Steenheuvelsestraat: hoofdontsluiting en ruimtelijke drager van het dorp. Aan de westzijde liggen de huidige sportvelden van VVLK.



Pastoor van Tielstraat, de rechterzijde van de straat (thans braakliggend) maakt onderdeel uit van het plangebied (foto buro Waalbrug).



Pastoor van Tielstraat met uitzicht op de sportvelden, de linkerkant van de straat (thans braakliggend) maakt onderdeel uit van het plangebied (foto buro Waalbrug).

#### *Deellocatie herstructurering sportvelden*

Deze locatie valt ruimtelijk en functioneel op te delen in twee deelgebieden. Het eerste deelgebied betreft de gronden die nu in gebruik zijn als sportterrein. Op deze gronden zijn sportvelden gelegen alsmede bebouwing in de vorm van een kantine en een kleedruimte. De velden worden omzoomd door een 3 meter brede Houtsingel. Bij de kantine en de kleedruimten is een oefenhoek gesitueerd die ook als activiteitenterrein gebruikt wordt. Aan de Pastoor van Tielstraat is een gemeentelijke openbare parkeerplaats gelegen. Het andere deelgebied (daar waar het nieuwe sportveld is voorzien) betreft een weiland. Dit agrarische perceel is overigens in 2010 aangekocht voor een woningbouwontwikkeling die niet is doorgegaan. Het perceel wordt thans (tijdelijk) als dierenweide gebruikt.



Oefenveld met daarachter bestaande bebouwing gelegen (foto buro Waalbrug).



Toekomstige locatie tweede veld (foto buro Waalbrug).



Openbare parkeerterrein met uitzicht op bestaande tweede sportveld en deel bestaande bebouwing (foto buro Waalbrug).



Bestaande bebouwing (o.a. kleedruimten) VVK (foto buro Waalbrug).



Bestaande bebouwing (o.a. kantine) VVK (foto buro Waalbrug).

### 3. BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk worden de beleidskaders besproken voor zover deze relevant zijn gelet op de ligging van het plangebied en de ruimtelijke opgave ten behoeve waarvan voorliggend bestemmingsplan wordt opgesteld. Zoals in hoofdstuk 1 is opgemerkt wordt voor de beleidsmatige onderbouwing van de locatie herontwikkeling Pastoor van Tielstraat verwezen naar het in 2010 vastgestelde bestemmingsplan Herontwikkeling Pastoor van Tielstraat.

#### 3.1. Nationaal beleid

In artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Indien een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke voorziening mogelijk maakt, dient de toelichting bij het bestemmingsplan een verantwoording te bevatten dat de nieuwe stedelijke voorziening voorziet in een actuele regionale behoefte en in hoeverre het bestaande stedelijke gebied kan voorzien in de behoefte. Indien de behoefte niet door het bestaande stedelijke gebied kan worden opgevangen geeft de toelichting bij het bestemmingsplan aan dat de locatie (*dus buiten het bestaande stedelijke gebied*) waar wel in de behoefte wordt voorzien, passend (gebruikmakend van verschillende manieren van vervoer) ontsloten is of wordt.

Onder stedelijke ontwikkeling verstaat het Besluit ruimtelijke ordening:

*ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*

Onder bestaand stedelijk gebied verstaat het Besluit ruimtelijke ordening:

*bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;*

Voorliggend bestemmingsplan heeft, voorzover relevant in het kader van bovengenoemd artikel uit het Besluit ruimtelijke ordening, betrekking op het verplaatsen van een bestaand sportveld van een bestaande sportvereniging naar een locatie die direct aansluit op de bestaande sportvelden. Het bestemmingsplan voorziet dan ook niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Verder is relevant dat het gehele plangebied is gelegen binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem Nijmegen.

Een alternatieve locatie voor het te verplaatsen sportveld ligt ook vanuit een planologisch / stedenbouwkundig oogpunt niet voor de hand omdat de beoogde locatie direct aansluit op het bestaande hoofdveld.

Met het verplaatsen van het sportveld wordt wel vooruitgelopen op de ontwikkeling zoals deze in paragraaf 3.3.1 wordt geschetst en waarmee voorzien wordt in de verwachte behoefte aan woningbouw en overige voorzieningen.

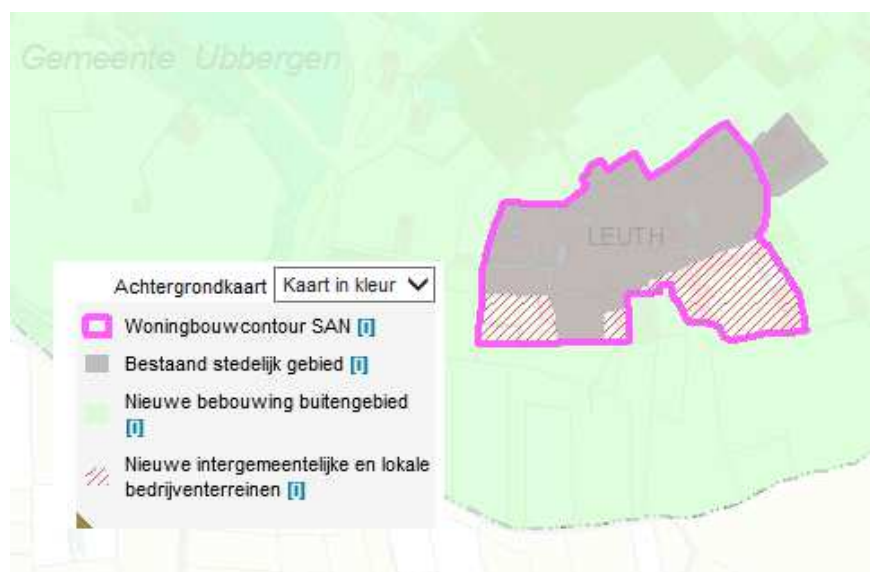
Een alternatieve locatie binnen bestaand stedelijk gebied is niet voorhanden en zou daarnaast de verplaatsing van de gehele sportclub inclusief bebouwing betekenen.

Uitgaande van de ligging van het plangebied en de ruimtelijke opgave; de herstructurering van de sportvelden zijn er verder geen nationaal ruimtelijke belangen in het geding.

### 3.2. Provinciaal beleid

Verordening Ruimte

Het plangebied is gelegen, zoals blijkt uit onderstaand fragment, binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Ingevolge de Ruimtelijke Verordening Gelderland is binnen deze contour nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken toegestaan.



Fragment Ruimtelijke Verordening Gelderland.

In de ontwerp omgevingsverordening van de provincie maken de Woningbouwcontouren van het SAN plaats voor de ladder voor duurzame verstedelijking. Omdat hierbij verwezen wordt naar het Besluit ruimtelijke ordening, wordt op deze plaats verwezen naar het gestelde in paragraaf 3.1.

De overige ruimtelijke thema's met een provinciaal belang zoals waardevol landschap, ecologische hoofdstructuur en water, zijn in het kader van voorliggend bestemmingsplan niet aan de orde.

### **3.3. Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1. Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen 2020**

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

Over het plangebied merkt de structuurvisie op dat hier op termijn de mogelijkheid van woningbouw speelt. Dit houdt in dat de sportvelden naar het voorzieningencentrum bij het Morgenbad worden verplaatst. Als deze transformatie vorm krijgt zal ook het biologische melkrundveebedrijf worden verplaatst. Deze ontwikkeling, genaamd Leuth Zuid, met circa 150 woningen is van belang om ook op de lange termijn tegemoet te kunnen komen aan de toekomstige woningvraag enerzijds en anderzijds om een financieel haalbaar plan te kunnen realiseren waarin sociale, maatschappelijke en sportvoorzieningen een nieuwe plek kunnen krijgen waar deze voorzieningen elkaar kunnen versterken en zo de kwaliteit van leven in Leuth op peil houden.

De hierboven geschetste ontwikkeling van Leuth Zuid, waarbij de sportvelden worden verplaatst naar de zuidoost zijde van Leuth en op de huidige plek woningen worden gebouwd, zal echter, vanwege onder meer de verstedelijkingsafspraken met de stadsregio, niet voor 2020 worden uitgevoerd.

Naast de herontwikkeling van de Pastoor van Tielstraat voorziet voorliggend bestemmingsplan dan ook uitsluitend op het verplaatsen van een sportveld en het transformeren van het verplaatste sportveld in een dierenweide.

## 4. PLANBESCHRIJVING

### 4.1. Sportvelden

Het plan waarvoor voorliggend bestemmingsplan een juridisch-planologische titel biedt, laat zich het beste samenvatten met onderstaande afbeelding.

Het komt erop neer dat het huidige tweede veld verplaatst wordt naar het westen en dat het huidige tweede veld wordt getransformeerd naar een dierenweide met semi-agrarische bestemming (extensief gebruik). Deze herstructurering brengt met zich mee dat het noodzakelijk is om de bestaande houtsingel die nu ten Zuiden van het hoofdveld en ten Westen van het tweede veld loopt, te verplaatsen zoals weergegeven in onderstaande afbeelding.





Ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de sportvelden is een advies 'Landschappelijke inpassing sportvelden VVLK' opgesteld door De Ploegdriever, Vereniging Landschapsbeheer Groesbeek-Ooijpolder.



De landschapsstrook aan de Noordzijde van het sportcomplex (afbeelding uit 'advies landschappelijke inpassing' van de Ploegdriever)

In dit advies van 23 augustus 2013 dat als bijlage bij dit bestemmingsplan ter inzage zal worden gelegd, wordt voorgesteld om aan te sluiten bij de bestaande situatie voor wat betreft de dorpsrand van Leuth in de vorm van de aanplant van een bomenrij. Naast de bomenrij wordt ook voorzien in twee hekwerken.

#### **4.2. Pastoor van de Tielstraat**

Zoals reeds is aangegeven in hoofdstuk 1 van deze toelichting, heeft voorliggend bestemmingsplan met betrekking tot de locatie Pastoor van Tielstraat uitsluitend tot doel om enige extra flexibiliteit te bieden teneinde de realisatiemogelijkheid van de woningbouwplannen te vergroten ten opzichte van het bestemmingsplan zoals dat in 2010 is vastgesteld. In deze paragraaf wordt aangegeven welke flexibiliteit wordt geboden.

Uitgangspunt is dat het maximum aantal woningen en de situering van de woningen onveranderd blijven. De hoofdstructuur van het groen blijft onveranderd voor de kleinere stratelementen is ervoor gekozen om met de bestemming Verkeer, waarbinnen ook groenvoorzieningen worden toegestaan, meer flexibiliteit te bieden. De aanduidingen voor het fietspad en de waterberging zijn niet overgenomen omdat deze voorzieningen zondermeer binnen de bestemmingen Groen en Verkeer kunnen worden aangelegd.

Daarnaast is er meer flexibiliteit in het bestemmingsplan gebracht door de voorgeschreven bouwwijzen van de eerste drie bouwstroken in het westen van het

geldende bestemmingsplan, aan te vullen door naast aaneengebouwde woningen ook twee-onder-één kappers en vrijstaande woningen mogelijk te maken. In verband met deze wijziging is ook het bouwvlak op de verbeelding gewijzigd. In plaats van bouwstroken die de maximale diepte van een woning aangeven, zijn nu grotere bouwvlakken opgenomen en wordt in de regels voorgeschreven dat de diepte van aaneengebouwde woningen niet meer dan 10 meter mag bedragen, de diepte van twee-onder-één kappers niet meer dan 12 meter en de diepte van vrijstaande woningen niet meer dan 14 meter. Een uitzondering geldt voor de hoekwoningen van de aaneengebouwde woningen, deze mogen een diepte van 12 meter hebben.

Deze regeling is geen uitbreiding ten opzichte van het geldend bestemmingsplan waarin met bouwstroken werd gewerkt. Als gevolg van het vorenstaande is de maatvoering gewijzigd in die zin dat in de bouwvlakken waar voor de ene helft van het gebouw een goothoogte van 4,5 meter werd voorgeschreven terwijl voor de andere helft van het gebouw een goothoogte van 6 meter werd voorgeschreven, een maximum goothoogte van 6 meter voor het hele gebouw geldt.

## 5. MILIEU-ASPECTEN

In onderstaande hoofdstuk worden de milieuaspecten beschreven die vanwege de ligging van het plangebied, de omgeving van het plangebied of de aard van het project, relevant kunnen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. Zoals in hoofdstuk 1 is opgemerkt wordt voor de milieukundige onderbouwing van de locatie herontwikkeling Pastoor van Tielstraat verwezen naar het in 2010 vastgestelde bestemmingsplan Herontwikkeling Pastoor van Tielstraat.

Het aspect externe veiligheid wordt niet beschreven omdat met voorliggend bestemmingsplan geen kwetsbare objecten of risicovolle inrichtingen mogelijk worden gemaakt. Het bestemmingsplan leidt daarnaast (voor de herstructurering van de sportvelden) ook niet tot een toename van de bevolkingsdichtheid.

Het aspect luchtkwaliteit wordt niet beschreven omdat voorliggend bestemmingsplan niet leidt tot een toename van relevante (luchtverontreinigende) bronnen (zoals wegverkeer of industrie).

### 5.1. Milieuzonering

#### *Algemeen*

In de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (editie 2009) van de VNG zijn indicatieve richtafstanden voor woningbouw nabij verschillende typen bedrijven 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 die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen is toegestaan. Binnen deze richtafstanden is hinder ten gevolge van het betreffende bedrijf niet uit te sluiten.

Het dichtstbijzijnde bedrijf is gelegen op een afstand van 205 meter van het nieuwe tweede veld. Dit betreft een varkenshouderij aan de Steenheuvelsestraat 4. Dit is een categorie 4.2 bedrijf waarvoor de publicatie een richtafstand ten opzichte van gevoelige objecten (zoals een woning) adviseert van 200 meter. Naast dat aan deze afstand wordt voldaan, is van belang dat het meest bepalende milieuhinderaspect bij een varkenshouderij het aspect geurhinder is. Naast bovengenoemde publicatie is voor het aspect geurhinder van varkenshouderijen de Wet geurhinder en veehouderij van belang. Deze wet biedt echter enkel bescherming voor geurgevoelige objecten. Omdat een sportveld geen gebouw is, is een sportveld niet aan te merken als een geurgevoelig object. Verder wordt opgemerkt dat op 28 oktober 2013 een ontwerpbestemmingsplan in procedure is gebracht waarbij de varkenshouderij een woonbestemming krijgt.

Dit plan gaat uit van de sloop van alle stallen, schuren en silo's op het perceel aan de Steenheuvelsestraat 4. Alleen de bedrijfswoning en de aangebouwde schuur blijven daar gehandhaafd.

Aan de Steenheuvelsestraat 76 is een rundveehouderij gevestigd. Voor deze rundveehouderij geldt een vaste afstand (in verband met geurhinder) van 50 meter tot de gevel van geurgevoelige objecten. Omdat het plangebied voor een gedeelte binnen deze 50 meter afstand is gelegen, is de aanduiding milieuzone-geurzone opgenomen. Binnen deze aanduiding zijn geurgevoelige objecten zoals woningen en bijbehorende bouwwerken met een woonfunctie, niet toegestaan.

Naast externe bronnen die van invloed kunnen zijn op het plangebied, zijn de sportvelden (het plangebied) zelf ook een bron waarmee in het kader van milieuzonering rekening moet worden gehouden. De eerder genoemde publicatie van de VNG deelt veldsportcomplexen met verlichting in bij categorie 3.1. Hier staat een afstand tegenover van 50 meter tot gevoelige objecten (zoals woningen). Binnen een afstand van 50 meter tot de nieuwe locatie van het tweede sportveld, bevinden zich geen woningen. Dit is een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie waarin dit wel het geval was. Binnen 50 meter van het trainingsveld / oefenhoek en eerste sportveld bevinden zich wel (tuinen bij) woningen. Dit betreft echter een bestaande situatie waarop de publicatie van de VNG geen betrekking heeft. Daarnaast is de situatie niet zodanig overlastveroorzakend dat juridisch-planologisch ingrijpen noodzakelijk is.

## **5.2. Bodem**

De functie die de huidige sportvelden hebben (op grond van de bodemkwaliteitskaart) is wonen. Onder de functie wonen vallen ook sport- en recreatieparken. De huidige bodemkwaliteit is, op grond van de bodemkwaliteitskaart regio MARN (kenmerk 11J023, dd 12 maart 2012), eveneens wonen. De locatie van het nieuwe sportveld is nu in gebruik als weiland en heeft als bodemkwaliteitsklasse achtergrondwaarde. Er zijn geen aanwijzingen dat op deze locatie bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Dat maakt de locatie geschikt als sportveld. De bodemkwaliteit (achtergrondwaarde) voldoet aan de norm die hoort bij de toekomstige functie (sportveld).

## **5.3. Natuur en Flora en fauna**

De gevolgen van het bestemmingsplan voor natuurwaarden en flora en fauna zijn onderzocht door Bureau Bleijerveld. De conclusies zijn neergelegd in een rapportage dat gedateerd is op 8 oktober 2013. Deze rapportage is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

De conclusies van het rapport zijn:

#### Gebiedsbescherming

Gelet op de aard en ligging van het project zijn gevolgen voor Natura 2000 gebieden en de Ecologische Hoofdstructuur uit te sluiten.

#### Flora

Er zijn geen bedreigde of beschermde soorten gevonden. Het voorkomen van dergelijke soorten is uit te sluiten.

#### Fauna

- De ingreep kan een negatief effect hebben op tabel 1-soorten uit de groep zoogdieren en amfibieën. Voor dergelijke soorten geldt een algemene vrijstelling in geval van ruimtelijke ontwikkelingen.
- Verblijfplaatsen van vleermuizen (tabel 3/bijlage IV HR) zijn in het plangebied uit te sluiten.
- Er is een negatief effect op foerageerroutes van vleermuizen te verwachten door het verdwijnen van de singel. Dit effect is van tijdelijke aard en vanwege de beperkte schaal te verwaarlozen.
- In de opgaande begroeiing en het schuurtje zijn broedsels van vogels zonder vaste nestplaatsen te verwachten.
- Het voorkomen van broedvogels met vaste nestplaatsen is uit te sluiten.
- Het plan is niet van invloed op strikter beschermde soorten zoogdieren, amfibieën, vissen en ongewervelden.

Uit het onderzoek komt naar voren dat het plan – wat de strikter beschermde soorten betreft – alleen op broedvogels zonder vaste nestplaats een negatief effect kan hebben. Het is verboden om broedsels van vogels te verstoren of te vernielen en om de dieren te doden. Daarom dienen de voorbereidende werkzaamheden (rooien van groen en eventuele sloop) buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, dat wil zeggen buiten de periode half maart – half juli.

## 6. WATERHUISHOUDING

Op grond van de afspraak uit de startovereenkomst WB21 dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Door buro BOOT is een waterparagraaf opgesteld waarin de waterhuishoudkundige gevolgen van voorliggend bestemmingsplan worden beschreven. Deze waterparagraaf is besproken met en akkoord gevonden door het waterschap Rivierenland. De waterparagraaf is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Hieronder staan de belangrijkste conclusies:

- Conform de huidige situatie zal afstromend hemelwater infiltreren in de bodem en afstromen naar de bestaande watergangen langs de zuid en westzijde van het plangebied.
- Voor het nieuw te realiseren sportveld zal dezelfde constructie opbouw worden toegepast als het bestaand (te verwijderen) sportveld. Langs de oostzijde van het nieuwe sportveld zal het bestaande voetpad verbreedt worden. De toename van het verharde oppervlak bedraagt hiermee circa 150 m<sup>2</sup>. Volgens het beleid van het waterschap Rivierenland is een vrijstelling tot 500 m<sup>2</sup> toename verhard oppervlak van toepassing. Conform beleid van het waterschap en de gemeente is compensatie van waterberging dan ook niet noodzakelijk.
- Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Wel zijn langs de zuid- en westzijde direct grenzend aan het plangebied een tweetal watergangen met een C-status aanwezig. Deze watergangen maken onderdeel uit van het watersysteem van het waterschap.

## 7. VERKEER EN PARKEREN

De verplaatsing van het sportveld zal geen aanleiding zijn voor een toename van het aantal verkeersbewegingen. Verder zal ook de parkeervraag niet toenemen door voorliggend bestemmingsplan. In de bestaande situatie is plaats voor 36 parkeerplaatsen, dit voldoet aan de (minimale) parkeerbehoefte zoals die aan de hand van de CROW kengetallen te berekenen is (zie onderstaande tabel).

Sportvelden	aantal	p-norm	p-norm	p benodigd	p benodigd	p eigen terrein	p openbaar min	p openbaar max
2 sportvelden (ha)	1,4	13,0	27,0	18,2	37,8	0	18,2	37,8
300 m2 kantine (100m2 bvo)	3,0	6,0	8,0	18,0	24,0	0	18,0	24,0
<b>subtotaal</b>				<b>36,2</b>	<b>61,8</b>	<b>0,0</b>	<b>36,2</b>	<b>61,8</b>

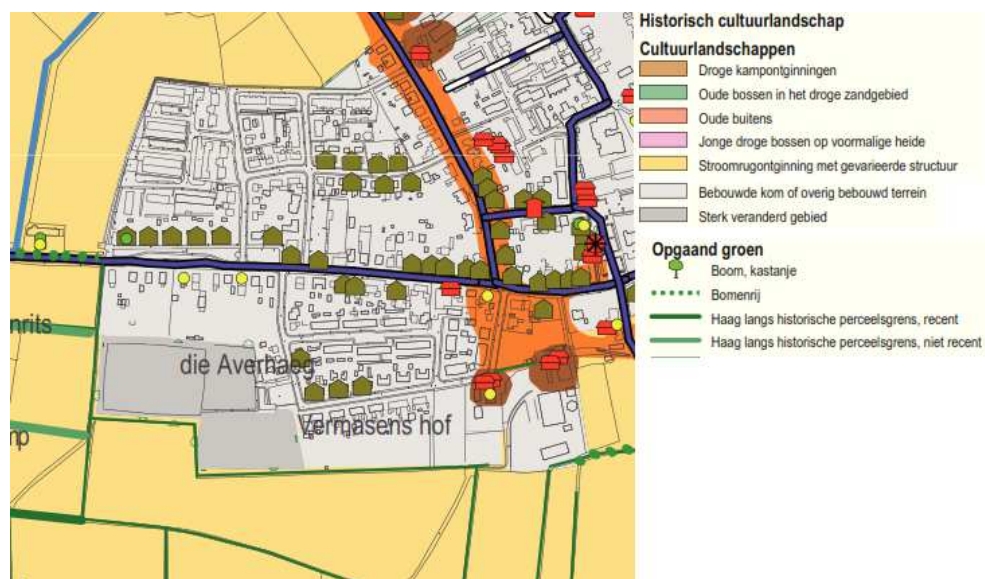
In het bestemmingsplan Herontwikkeling Pastoor van Tielstraat 2010 is de verantwoording voor de deellocatie Pastoor van Tielstraat opgenomen.

## 8. CULTUREEL ERFGOED

In 2010 heeft de gemeente Ubbergen beleid op het gebied van archeologie en cultuurhistorie beleid opgesteld en vastgelegd in het rapport 'Archeologie, Cultuurlandschap en monumenten in de gemeente Ubbergen'. Bij dit beleid hoort een archeologische beleidsadvieskaart aan de hand waarvan op perceel niveau uitspraken kunnen worden gedaan over aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Verder bevat het beleid een cultuurhistorische waardenkaart waarop de (cultuur)landschappelijke en bouwhistorische waarden staan verbeeld. In onderstaande paragrafen zal kort een schets van de aanwezige waarden in het plangebied worden gegeven.

### 8.1. Cultuurhistorie

In onderstaande afbeelding is een fragment van de cultuurhistorische waardenkaart opgenomen. Aan de Zuidkant van de sportvelden bevindt zich een 'haag langs historische perceelsgrens, recent'. Deze haag zal, zoals blijkt uit de afbeelding die in hoofdstuk 4 is opgenomen, gedeeltelijk worden verplaatst. Omdat de haag als structuur in stand zal worden gelaten, is er geen sprake van een dermate aantasting van de cultuurhistorische waarden dat de verplaatsing van het sportveld in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.





## 8.2. Archeologie

In onderstaande afbeelding is een fragment opgenomen van de Archeologische beleidsadvieskaart. Hieruit volgt dat het plangebied een hoge en voor een deel een middelmatige verwachting kent. Om deze waarden te beschermen tegen toekomstige ingrepen, zal voor deze gronden (sportvelden) een dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3 worden opgenomen. Voor de bebouwde gronden (Pastoor van Tielstraat) wordt de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2 opgenomen.



### Verwachte dichtheid aan archeologische resten binnen landschappelijke eenheden

	zeer hoge verwachting pollen, buitenplaats, kasteelterrein, fort, oude woongrond	Zeer hoog voor archeologische resten uit met name de Late IJzertijd en later Archeologische resten meestal afgedekt door een >50 cm dikke conserverende laag en daardoor waarschijnlijk goed geconserveerd.
	hoge verwachting, mogelijk goede conservering	Hoog voor archeologische resten. Archeologische resten soms afgedekt door een >50 cm dikke conserverende laag en daardoor mogelijk goed geconserveerd.
	middelmatige verwachting	Middelmatig voor archeologische resten. Archeologische resten soms afgedekt door een >50 cm dikke conserverende laag en daardoor waarschijnlijk goed geconserveerd.
	lage verwachting	Laag voor archeologische resten. Archeologische resten meestal afgedekt door een >50 cm dikke conserverende laag en daardoor waarschijnlijk goed geconserveerd.

## 9. JURIDISCHE REGELING

### 9.1. Planopzet

Het bestemmingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het plan biedt het gemeentebestuur een basis voor handhaving, indien op een bepaalde locatie activiteiten plaatsvinden die strijdig zijn met het bestemmingsplan en derhalve uit ruimtelijk oogpunt onwenselijk worden geacht.

Het bestemmingsplan vormt een belangrijk toetsingskader bij de verlening van een vergunning voor het bouwen van bouwwerken. Bouwaanvragen kunnen uitsluitend worden gehonoreerd indien voldaan wordt aan het bepaalde in de regels van dit bestemmingsplan. Overigens neemt het College van Burgemeester en Wethouders bij de beslissing omtrent de verlening van een (bouw)vergunning eveneens het Bouwbesluit en de Bouwverordening in acht. Tenslotte wordt getoetst aan redelijke eisen van welstand.

In dit hoofdstuk volgt een toelichting op de juridische regeling. Het juridisch bindende gedeelte van dit bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (plankaart) en de regels. De verbeelding en de regels dienen in samenhang met elkaar te worden begrepen.

De verbeelding en de regels zijn opgesteld naar de systematiek zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Ubbergen (voor de sportvelden), en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). In deze standaard is de opzet van de regels en de benaming en verbeelding van bestemmingen en diverse functieaanduidingen, bouwaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen bindend voorgeschreven.

### 9.2. Opzet Regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

*Hoofdstuk 1: "Inleidende regels"* bevat een artikel met begripsbepalingen. Daarnaast zijn in een apart artikel enkele bepalingen opgenomen omtrent de "wijze van meten". Die bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bouwregels.

*Hoofdstuk 2: "Bestemmingsregels"*. In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn opgezet volgens een vast stramien (conform SVBP 2012), voor zover deze relevant zijn voor het betreffende artikel:

- *Bestemmingsomschrijving:* hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (m.a.w. voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd); een aantal aspecten is binnen de bestemmingsomschrijving nader gedetailleerd
- *Bouwregels:*  
in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoerings- en situeringseisen de bebouwing binnen een bestemming moet voldoen;
- *Afwijken van de bouwregels:*  
in deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag (doorgaand burgemeester en wethouders) ten aanzien van bepaalde bouwregels;
- *Specifieke gebruiksregels:*  
in de bestemmingsregelingen is in bepaalde situaties expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming.
- *Afwijken van de gebruiksregels:*  
deze bepaling bevat afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot de in het plan opgenomen gebruiksregels.

*Hoofdstuk 3: "Algemene regels"* bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied. Naast de *anti-dubbeltelbepaling* zijn de volgende bepalingen opgenomen:

- *Algemene gebruiksregels*  
In dit artikel worden gebruiksregels gegeven die gelden voor het gehele bestemmingsplan of in ieder geval meerdere bestemmingen, in dit geval het boren naar (schalie)gas.

*Hoofdstuk 4: "Overgangs- en slotregel"* bevat bepalingen die min of meer losstaan van de bestemmingsplanbepalingen, en worden om die reden in een aparte paragraaf opgenomen. Hierin staan opgenomen:

- *Overgangsrecht:*  
in dit artikel is onder meer aangegeven dat de bestaande bouwwerken dan wel vergunde rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze af van het onderhavige bestemmingsplan. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is dus niet toegestaan om een bouwwerk af te breken en geheel te vernieuwen. Evenmin is het toegestaan om het bouwwerk geleidelijk aan helemaal te vernieuwen. In geval het bouwwerk door een calamiteit verloren is gegaan, mag wel tot gehele nieuwbouw worden overgegaan, mits de bouwvergunning binnen een termijn van twee jaren na de calamiteit is aangevraagd. Burgemeester en wethouders kunnen vergunning verlenen van de bepaling dat bestaande afwijkingen niet mogen worden vergroot voor een uitbreiding van de afwijking met maximaal 10%.

Illegale bouwwerken zijn uitgesloten van het overgangsrecht. Voor gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het gebruik dat strijdig is met het onderhavige plan, mag worden gecontinueerd.

Verandering van het gebruik is niet toegestaan, tenzij de afwijking naar haar aard en omvang wordt verkleind.

Indien gebruik voor een periode van langer dan 1 jaar wordt onderbroken, mag dit gebruik niet meer worden hervat.

Een uitzondering wordt gemaakt voor het gebruik dat reeds strijdig was met het voor het onderhavige bestemmingsplan ter plekke van kracht zijnde plan. Het overgangsrecht is op deze situaties niet van toepassing.

- *Slotregel:*  
in deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

### 9.3. Bestemmingen

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

#### Groen

In het Zuiden en Westen van de deellocatie Pastoor van Tielstraat zijn gronden als buffer naar het buitengebied toe, bestemd als Groen. Binnen deze bestemming zijn naast groenvoorzieningen ook speel- en extensieve recreatievoorzieningen toegestaan.

#### Groen – Landelijk groen

Deze bestemming heeft betrekking op het voormalige sportveld dat ingericht en gebruikt gaat worden als semi-agrarische dierenweide. Het extensieve agrarische gebruik staat in deze bestemming dan ook voorop. In de regeling is een vergunningplicht voor de werkzaamheid het ophogen, verlagen of egaliseren van de gronden opgenomen. Deze vergunningplicht geldt alleen voor werkzaamheden anders dan ten behoeve van de verwezenlijking van de bestemming. Zoals reeds is opgemerkt in paragraaf 1.6 van deze toelichting, heeft de gemeenteraad een positieve grondhouding om voor deze gronden op termijn mee te werken aan een bestemmingsplanherziening ten behoeve van woningbouw.

#### Groen – Landschappelijke inpassing

Deze bestemming heeft betrekking op gronden die dienen als landschappelijke inpassing van aangrenzende functies. In de regeling is een vergunningplicht voor werkzaamheden als de aanleg van verharding of het verwijderen van houtopstanden ten behoeve van een doorgang, opgenomen.

## Sport

Deze bestemming heeft betrekking op de sportvelden in het plangebied alsmede de bijbehorende bebouwing. Naast sportvelden wordt ondersteunende horeca in de vorm van een sportkantine toegestaan en is een regeling voor dorps- en lokale evenementen opgenomen. Voor evenementen wordt verwezen naar begrippen die zijn gedefinieerd in de begripsbepalingen van hoofdstuk 1 van de regels. Zoals hieruit volgt gaat het alleen om evenementen die gericht zijn op de gemeente Ubbergen (en eigenlijk voornamelijk de kern Leuth). Verder betreft het alleen evenementen die in de afgelopen jaren reeds hebben plaatsgevonden en toen telkens bij afzonderlijke besluitvorming zijn vergund.

## Verkeer – Verblijfsgebied

Dit is de standaardbestemming in de gemeente Ubbergen voor wegen en/of straten die meer dan uitsluitend een doorstroombestemming hebben. Naast wegen zijn ook groen- en speelvoorzieningen toegestaan.

## Wonen – 3

Dit is de standaard woonbestemming voor nog te ontwikkelen woningen in de gemeente Ubbergen. Met de voorliggende regeling wordt aan de ene kant flexibiliteit geboden (bouwvlakken, woningtypen) terwijl anderzijds voldoende rechtszekerheid wordt geboden (maximum aantal te bouwen woningen, maximale goot- en bouwhoogte, maximale diepte van de woningen).

## Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2

Voor de gronden waarop de woningbouw geprogrammeerd is, is bovengenoemde dubbelbestemming opgenomen. Deze dubbelbestemming is gebaseerd op het gemeentelijke archeologische beleid (zie hoofdstuk 7) en heeft tot doel om de archeologische verwachtingswaarden te beschermen. Dit beschermen vindt plaats door een archeologisch onderzoek te eisen bij (bouw)werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup>.

## Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3

Voor de gronden van de sportvelden is bovengenoemde dubbelbestemming opgenomen. Deze dubbelbestemming is gebaseerd op het gemeentelijke archeologische beleid (zie hoofdstuk 7) en heeft tot doel om de archeologische verwachtingswaarden te beschermen. Dit beschermen vindt plaats door een archeologisch onderzoek te eisen bij (bouw)werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup>.

## Gebiedsaanduiding milieuzone-geurzone

Op de gronden die zijn aangeduid met bovengenoemde aanduiding zijn geen geurgevoelige objecten toegestaan. Een geurgevoelig object is in de begrippenomschrijving van de regeling gedefinieerd als:

*gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt;*

## **10. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

Voor de kosten van de herstructurering van de sportvelden heeft de gemeente Ubbergen een reservering gemaakt. De kosten voor de herontwikkeling van de Pastoor van Tielstraat worden gedragen door de initiatiefnemers. Omdat met de initiatiefnemers een overeenkomst is gesloten, is het opstellen van een exploitatieplan geen noodzaak.

## **11. OVERLEG & INSPRAAK**

### **11.1. Voornemen**

Het voornemen van deze herstructurering is bekendgemaakt in het huis-aan-huisblad De Rozet van 13 juni 2013. Het herstructureringsplan "Sportvelden VVLK - Pastoor van Tielstraat, Leuth" heeft van 14 juni tot en met 25 juli 2013 voor een ieder ter inzage gelegen.

### **11.2. Overleg**

Het bestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan de volgende instanties:

- Provincie Gelderland;
- Waterschap Rivierenland.

Er zijn geen overleg reacties ingediend.

### **11.3. Zienswijzen**

Het ontwerp van het bestemmingsplan is op grond van de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegd.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.