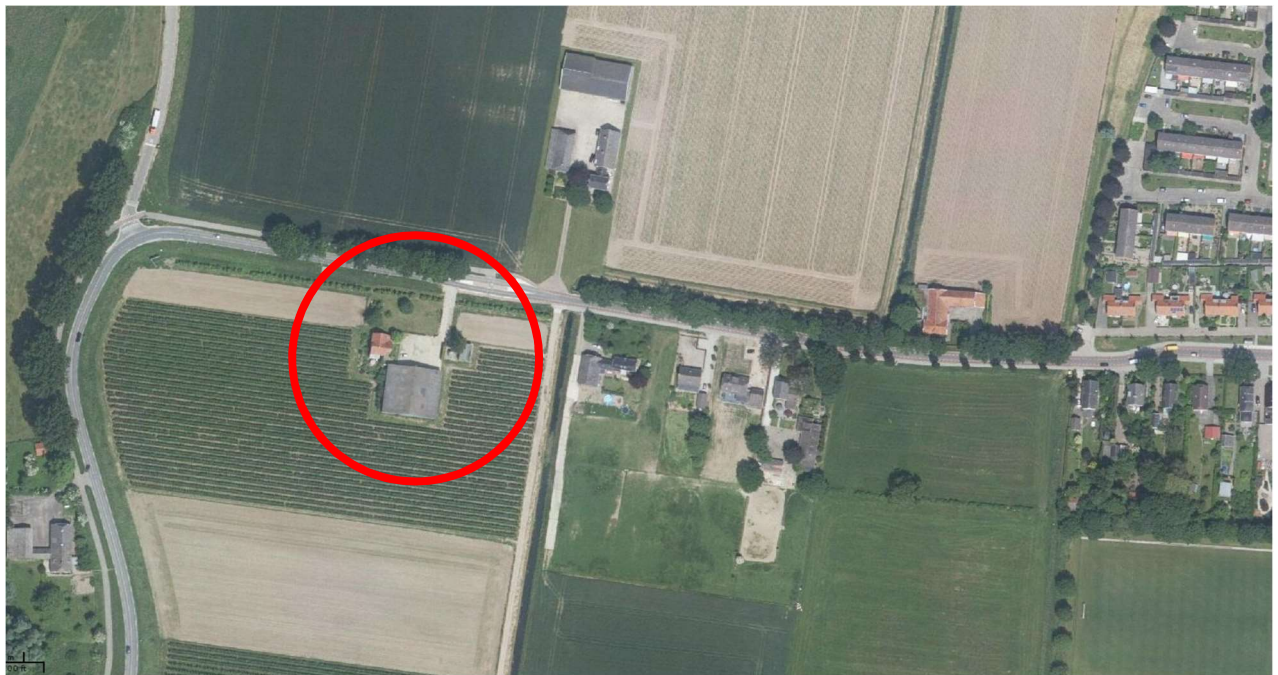


GEMEENTE BERG EN DAL

Bestemmingsplan Steenheuvelsestraat 2, Leuth

Vastgesteld 8 november 2018



GEMEENTE BERG EN DAL

Bestemmingsplan Steenheuvelsestraat 2, Leuth

Dit plan bestaat uit:

Toelichting

Regels

Bijlage bij de regels

Verbeelding (kaart)

- Bijlagen bij de toelichting:
1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V, rapport nr. M.2017.0788.00.R001, d.d. 14 juli 2017 (separaat).
 2. Geluidniveaus vanwege regeltransformator van Liander i.v.m. geprojecteerde woning aan de Steenheuvelstraat te Leuth, rapport nr. H6516-1-RA-001, d.d. 19 april 2018 (separaat).
 3. Verkennend bodemonderzoek, Milieutechniek ZVS Eemnes BV, projectnummer BO17216, d.d. 12 september 2017 (separaat).
 4. Watertoets, Waterschap Rivierenland, d.d. 18 augustus 2017, dossiercode 20170818-9-15867 (separaat).
 5. Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek, Vestigia BV, rapport V1524, d.d. 10 oktober 2017 (separaat).
 6. Quicksan beschermde natuur, Natuurbalans - Limes Divergens BV, projectnummer 17-173 d.d. 10 augustus 2017 (separaat).

JEKEL ADVIES BV
+RO-ADVIES +RO-DIGITAAL

Artilleriepark 16, 6814JZ Arnhem,

Tel. 0631684801

1994/291118vst

TOELICHTING behorend bij:

Bestemmingsplan Steenheuvelsestraat 2, Leuth

Gemeente Berg en Dal

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	INLEIDING.....	2
1.1	Aanleiding en doelstelling	
1.2	Plangebied	
1.3	Geldend bestemmingsplan	
1.4	Leeswijzer	
2.	BESTAANDE SITUATIE.....	4
3.	PLANBESCHRIJVING.....	5
4.	BELEIDSKADER.....	7
4.1	Nationaal beleid	
4.2	Provinciaal beleid	
4.3	Gemeentelijk beleid	
4.4	Conclusie	
5.	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	14
5.1	Milieu	
5.1.1	Geluid	
5.1.2	Luchtkwaliteit	
5.1.3	Externe Veiligheid	
5.1.4	Bodem	
5.1.5	Bedrijven en milieuzonering	
5.1.6	Spuithinder	
5.1.7	Geur	
5.2	Watertoets	
5.3	Archeologie en cultuurhistorie	
5.4	Flora en fauna	
5.5	Leidingen	
5.6	Explosieveninventarisatie	
5.7	Verkeer en parkeren	
6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	21
7.	HET JURIDISCH PLAN.....	22
7.1.	Algemeen	
7.2.	Opbouw regels	
7.3.	Toelichting afzonderlijke bestemmingen	

1. INLEIDING

- 1.1 Aanleiding Voor een perceel aan de Steenheuvelsestraat is een verzoek ingediend om het agrarische bedrijf te beëindigen, de voormalige bedrijfsschuur af te breken en te vervangen door een nieuw te bouwen woonhuis.
- 1.2 Plangebied Het plangebied is gelegen direct ten westen van de kern Leuth. De onderstaande kaart geeft de globale ligging weer.



globale ligging plangebied

- 1.3 Geldend bestemmingsplan Ter plaatse van de locatie geldt het Bestemmingsplan Buitengebied 2013 van de voormalige gemeente Ubbergen, vastgesteld op 30 januari 2014. Het perceel heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap 2' en heeft een aanduiding 'bouwvlak'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 3'. Op de volgende bladzijde is een uittreksel uit de plankaart van dit bestemmingsplan opgenomen.



uittreksel geldend bestemmingsplan. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld binnen de vigueur van de nieuwe Wet ruimtelijk ordening die sinds 1 juli 2008 van kracht is. Het bestemmingsplan omvat een verzameling geometrisch bepaalde objecten, die is opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatiesysteem en die te raadplegen is via een interface, zoals een website. Het bestemmingsplan voldoet aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening zoals in het besluit Ruimtelijke ordening is aangegeven. Deze standaarden betreffen regels over de vormgeving (SVBP2012), naamgeving en kwaliteitskenmerken van bestanden (STR12012) en de plansystematiek (IMRO2012). Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Een volledige verbeelding daarvan op papier wordt gelijktijdig vastgesteld. De volledige verbeelding op papier van dit bestemmingsplan omvat deze toelichting, de bijlagen bij de toelichting, de regels en een kaart schaal 1:1000. Indien na vaststelling de inhoud van het langs elektronische weg vastgelegde wijzigingsplan en de papieren versie tot een verschillende uitleg aanleiding geeft, is de eerstbedoelde inhoud beslissend.

Deze toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de beschrijving van het plan en de voorgestelde bestemmingsregeling. Het beleidskader, geschetst op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 4 toegelicht. Hoofdstuk 5 gaat in op onderzoeksresultaten van de diverse ruimtelijk relevant geachte aspecten waaronder milieu, waterhuishouding, archeologie en flora en fauna. Hoofdstuk 6 gaat in op de wijze waarop de haalbaarheid van het plan verzekerd wordt. In hoofdstuk 7 wordt de planologisch juridische opzet van het plan behandeld.

2. BESTAANDE SITUATIE

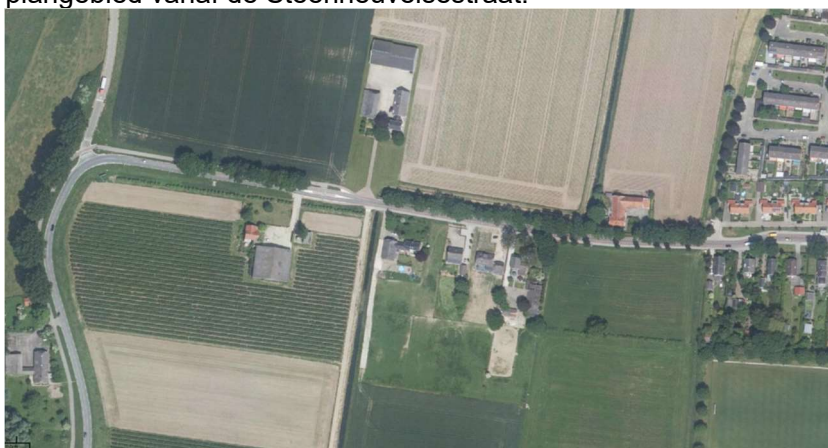
Het plangebied is gelegen aan de Steenheuvelsestraat te Leuth, ter hoogte van huisnummer 2. Ter plaatse is sprake van een voormalig agrarisch bedrijf. Behalve het bestaande woonhuis staat er nog een agrarische schuur met een oppervlak van 738 m². Direct aansluitend aan de oostzijde van het perceel staat een nutsvoorziening van Nuon, ontsloten vanaf de Steenheuvelsestraat. Hieronder staan enige foto's van het plangebied vanaf de Steenheuvelsestraat, alsmede een luchtfoto.



Het bestaande woonhuis met de loods.



De loods met links de nutsvoorziening en zicht op het plangebied vanaf de Steenheuvelsestraat.



luchtfoto

bron: ruimtelijkeplannen.nl

3. PLANBESCHRIJVING

Voor De Arem is in 2012 een plan ontwikkeld teneinde het 9,8 hectare grote fruitteeltbedrijf om te vormen in een nieuw landgoed; te ontsluiten vanaf de Steenheuvelsestraat via een notenlaan ten westen van de bestaande woning. Besloten is de ontwikkeling van het landgoed en de functieverandering van het agrarisch erf uit elkaar te trekken. Op dit moment heeft de loods geen functie meer; de grond wordt verpacht aan derden.

Het voorliggend bestemmingsplan maakt mogelijk dat aan de Steenheuvelsestraat een nieuwe woning wordt gebouwd ter plaatse van de af te breken loods van het voormalige agrarisch bedrijf. De loods heeft een oppervlak van 738 m². Als compensatie voor de sloop en de herinrichting van het voormalige bedrijfs-erf wordt het mogelijke gemaakt om een woning te realiseren. Op onderstaand kaartje is de geplande bebouwing aangegeven.



De bestaande woning en de nieuwe woning delen een gemeenschappelijke entree die wordt begeleid door een rij fruitbomen. Deze entree is mandelig eigendom. De loods wordt afgebroken. De huidige inrit is breed i.v.m. het vrachtverkeer van en naar de loods, en voor de helft eigendom van NUON. Een kleine asverschuiving van de inrit en het doortrekken van de beukenhaag maakt het mogelijk de traforuimte buiten het blikveld te houden. De bestaande verharding van het voormalige bedrijfserf wordt verwijderd. De entree wordt uitgevoerd in gebakken klinkers.

De bestaande woning blijft ongewijzigd. De nieuwe woning zal een nok hebben parallel aan de Steenheuvelsestraat. Bestaande en nieuwe woning hebben privéruimte voor, naast en achter de woning en zitten elkaar niet in de weg. De nieuwe woning is naar achter liggend ten opzichte van de bestaande woning geprojecteerd, waardoor deze ongeveer ter plaatse van de te amoveren loods

komt te staan. Dit is uit landschappelijk en stedenbouwkundige overwegingen een passende oplossing.

Rond de beide percelen wordt een ligusterhaag aangeplant die voor de woningen maximaal 1 meter hoog zal zijn en op zijdelingse en achtererfgrenzen naar behoefte van de bewoners kan variëren tussen 1 en 2 meter. Het nieuwe kavel zal ruim 1.300 m² groot zijn, het bestaande kavel heeft een oppervlakte van 1.570 m².

De in het plan opgenomen gronden worden bestemd voor Wonen, Groen - Landelijk groen, voor Agrarisch met waarden - Landschap 2 en voor Waarde - Archeologie 3. De bestemmingsregeling sluit geheel aan bij de regeling uit het bestemmingsplan Buitengebied 2013. De agrarische bestemming is zodanig begrensd dat het bestaande agrarisch bouwperceel geheel verdwijnt. Voor elk van de woningen is een eigen bouwvlak opgenomen.

Op grond van de conclusies uit het archeologisch onderzoek is er voor zover het betreft de bestemming 'Wonen' en 'Groen -Landelijk groen' geen dubbelbestemming Waarde - Archeologie meer opgenomen.

4. BELEIDSKADER

Voor het voornemen dat ten grondslag ligt aan het voorliggende plan is het ook van belang dat dit wordt getoetst aan het beleid van de gemeente en de hogere overheden. In dit hoofdstuk wordt hierop ingegaan.

4.1 Nationaal beleid.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Ruimte haar definitieve Structuurvisie vastgesteld. Deze Structuurvisie is de vervanger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit.

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

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan. In het kader van het rijksbeleid zijn de Natura-2000 gebieden van belang, los van hetgeen is opgenomen onder "Ecologie". Binnen de grenzen van het plangebied noch in de directe omgeving van het plangebied zijn geen Natura-2000 gebied gelegen. Wel zijn op enige afstand de uiterwaarden van de Waal gelegen. Projecten dienen in beginsel vooraf worden getoetst op hun effecten op de natuur, waarbij ook de externe werking van een ingreep op het beschermde gebied en de aanwezige waarden getoetst dient te worden. Deze zogenaamde externe werking is afhankelijk van de relevantie van het project. Er dient sprake te zijn van een significant effect op het beschermde gebied voordat een vergunning benodigd is van het bevoegd gezag, meestal de provincie. Het slopen van kassen en daarvoor in de plaats oprichten van 2 nieuwe woningen is niet een dusdanige planologische ingreep dat getoetst moet worden aan de externe werking van de Natura-2000 gebieden.

Het onderhavige initiatief is op geen enkele wijze in strijd met het rijksbeleid.

Besluit ruimtelijke ordening; ladder duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Hiervoor moeten dan 3 stappen worden doorlopen:

1. er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
2. er wordt beschreven in hoeverre de behoefte zoals beschreven in trede 1 binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2);

3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen wordt aanvullend beschreven in hoeverre locaties buiten bestaand stedelijk gebied passend ontsloten zijn of zodanig worden ontwikkeld, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer.

De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Op grond van jurisprudentie betreft de ontwikkeling van een beperkt aantal woningen geen stedelijke ontwikkeling en hoeft in dit geval de ladder duurzame verstedelijking daarom niet toegepast te worden.

AMvB Ruimte; Barro

De AmvB Ruimte is in december 2011 in werking getreden, behoudens de onderwerpen die gerelateerd zijn aan vorengenoemde SVIR. Het Barro geeft verder wel nadere regels over de wijze van opstellen van bestemmingsplannen.

Het besluit stelt geen eisen aan de inhoud van de toelichting bij bestemmingsplannen. Het stellen van eisen aan de toelichting van bestemmingsplannen heeft als zodanig geen normerende werking, omdat de toelichting bij een dergelijk plan weliswaar een onderbouwing bevat van het met het plan beoogde beleid, maar niet in zichzelf een normerende werking heeft. In artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is wel een algemene bepaling voor alle bestemmingsplannen opgenomen. Het artikel schrijft voor dat de toelichting bij het bestemmingsplan met het oog op het voorzien in een aantoonbare regionale of intergemeentelijke behoefte aan bedrijventerreinen, haven-terreinen, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen beschrijft op welke wijze rekening is gehouden het voorzien in bepaalde onderwerpen.

Omdat in dit initiatief niet wordt voorzien in een bedrijventerrein, haven-terrein, kantoor, detailhandel, woningbouwlocaties (meer dan 10 woningen) is het Barro verder niet van toepassing op dit initiatief.

4.2 Provinciaal beleid.

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland

In juli 2015 is de Provinciale Omgevingsvisie, het beleidskader met de ambities van de provincie Gelderland gewijzigd vastgesteld ten opzichte van de visie van 2014. Bij dit besluit zijn ook de verordeningen ingetrokken en is een nieuwe omgevingsverordening vastgesteld met regels, die voortvloeien uit de Omgevingsvisie en die de doelen uit de Omgevingsvisie bewaken.

Omgevingsvisie Gelderland

De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Ruimte in kernen en vrijgekomen bebouwing kan worden benut voor wonen en nieuwe economische dragers en als versterking van de vitaliteit van het (landelijk) gebied. Bij de nadere invulling van de uitgangspunten wordt

ruimte gelaten voor lokale of regionale initiatieven door gemeenten of regionale samenwerkingsverbanden.

Kernkwaliteiten van Nationaal Landschap de Gelderse Poort, deelgebied Ooijpolder en Rijnstrangen.

De omgevingsvisie geeft daarvan de volgende beschrijving:

Gave gradiënten van kom-oeverwal-uiteerwaard-rivier en dynamiek van de rivieren

- Kommen en oeverwallen zijn minder ontwikkeld dan verder westelijk in het rivierengebied; het gebied maakt deel uit van een stroomvlakte tussen de stuwwalrestanten van Montferland/Elten en Nijmegen-Kleef. De grootste open kom ligt in zeldzaam fraai contrast tegen de stuwwal bij Nijmegen-Ubbergen-Beek. De oeverwallen zijn relatief smal en klein, samenhangend met de zeer vele tracéwisselingen die de rivier hier heeft gekend.
- De huidige bandijken (winterdijken) liggen grotendeels op oude tracés, herkenbaar aan de vele binnen- en buitengedijkte wielen, die veelal van hoge ouderdom zijn. Daar waar aan de rivierzijde nieuwe dijken zijn gebouwd, zijn de oude dijken als relict blijven liggen, bijvoorbeeld de Kerkdijk zuidoost van Ooij, de Kapitteldijk bij Leuth en de Ooyse Dijk bij Oud Zevenaar. Verspreid door het gebied komen tal van oude dijken en kaden voor die veelal niet meer functioneel zijn, maar die spreken van de strijd tegen het rivierwater.

Overwegend open landschap met in de kom afwisseling van weidebouw, oude strangen en kleiputten met ooibos; oeverwal afwisselend open en kleinschalig met afwisseling van bouwland, grasland, boomgaard

- Complexen van strangen (oude rivierarmen) komen voor ten noorden van het splitsingspunt van Rijn en Waal: Rijnstrangen. Bij deze strangen hoort opvallend microreliëf parallel aan de voormalige stroombeddingen. Elders komen ook oude rivierarmen voor, maar dan niet in complexvorm;
- Kleiputten zijn overblijfselen van 150 jaar winning voor de baksteenindustrie. Voormalige steenfabrieksterreinen zijn niet ver van de grote putten verwijderd gelegen aan de rivier.

Grote complexen liggen in Groenlanden, de Kekerdomsche Waard en de Lobberdenschewaarden.

- Nabij de Duitse grens komt een heggenlandschap voor dat aansluit bij het oude cultuurlandschap van de Duffelt aan gene zijde.

Vrij uitzicht vanaf de dijk over het binnendijkse landschap, over de rivieren, 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.

Bebouwing overwegend geconcentreerd in dorpen en (dijk)linten

- De strijd tegen en het leven met het rivierwater heeft zeer hoge cultuurhistorische kwaliteiten opgeleverd: dijken met wielen, kaden, binnendijkse afwateringssels, bebouwing op hogere plaatsen ...
- Bewoning is van oudsher gebonden aan hogere, voor het rivierwater relatief veilige plaatsen.

Dorpen en gehuchten op oeverwallen (vele), pleistocene zandopduikingen (donk van Persingen), boerderijen op terpen, hier 'pollen' geheten. Bewoning langs de dijken bestaat uit voormalige boerderijen, vooral kleinere, en voormalige steenfabriekswoningen. Steenfabriekswoningen zijn in veel gevallen in kleine en grotere complexen gebouwd door de fabrikanten. De eigenlijke steenfabrieksterreinen zijn karakteristieke in de uiterwaard verhoogde terreinen, de meeste al relict, een enkele nog met productiebedrijf.

- Uit de Koude Oorlog stamt de IJssellinie, die relictten heeft achtergelaten in de Bemmelsche Waarden (defensiedijk) en de Ooijpolder (defensiedijk, inundatievlakte, hospitaal- en commandobunkers, ingegraven Sherman-tanks) en een inlaatwerk bij Westervoort.

Sterk contrast met besloten stuwwal

Rust, ruimte, donkerte

- Het gebied is een oase van rust, ruimte en donkerte te midden van een steeds verder verstedelijkende omgeving: aan de noordkant de reeks van sterk uitgegroeide kernen Arnhem-Westervoort-Duiven-Zevenaar-Didam, west Arnhem-Huissen-Bemmel, zuidwest Nijmegen.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

De provincie zet zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, waarbij wel sprake dient te zijn van zorgvuldige locatie-afwegingen die voortbouwen op de kwaliteit en de kracht van het bestaande en anticiperen op veranderingen in de toekomst. Nieuwe stedelijke functies in het buitengebied dienen te worden afgewogen in het licht van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik vervangt het beleid van de woningbouwcontour en de zoekzones.

De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik, is een verbijzondering van de Ladder voor duurzame verstedelijking (Rijksladder), maar bevat voor onderhavige ontwikkeling geen wezenlijk afwijkende beoordeling dan op basis van de rijksladder. Derhalve wordt hier volstaan met de verwijzing naar de toelichting op de rijksladder.

Het voornemen leidt niet tot aantasting van landschappelijke kernkwaliteiten, verbetert de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en past daarmee in de Omgevingsvisie.

Omgevingsverordening Gelderland

De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem.

De planlocatie is niet gelegen in het Gelderse natuurnetwerk, een waardevol open gebied of Nationaal landschap. Wel ligt het plangebied binnen de in de Omgevingsvisie/Omgevingsverordening aangegeven Romeinse Limes. Het plan zal echter de historische samenhang en leesbaarheid van het landschap in relatie tot de betekenis voor de Romeinse Limes niet wezenlijk beïnvloeden.

4.3 Gemeentelijk beleid.

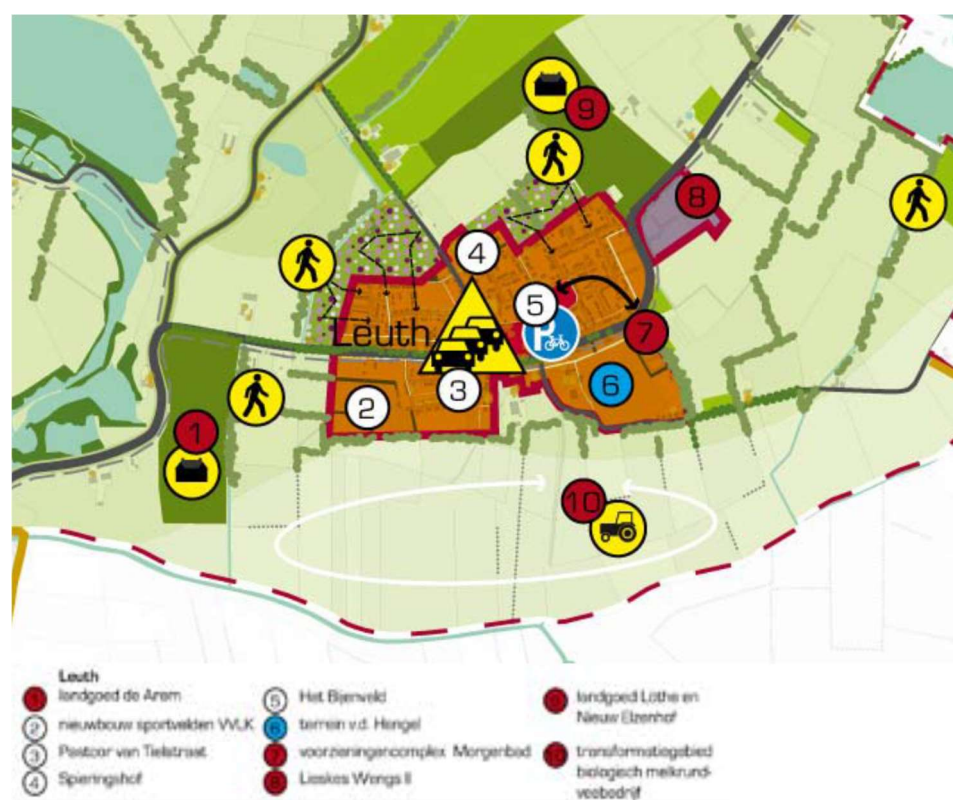
Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen 2020

Op 6 oktober 2011 heeft de gemeenteraad van (voorheen) de gemeente Ubbergen (nu de gemeente Berg en Dal) de Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen 2020 vastgesteld. Met deze structuurvisie geeft de gemeente 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.

De structuurvisie gaat als volgt in op specifieke aspecten voor Leuth:
 “Leuth is van oudsher een agrarische gemeenschap. Met de opkomst van de baksteenindustrie vestigden fabrieksarbeiders zich in het dorp. In de Tweede Wereldoorlog is een groot deel van het dorp verwoest. Na de oorlog is Leuth herbouwd. Nu is Leuth vooral een woondorp met veel ‘standaard eengezinswoningen’. Hierdoor hebben delen van Leuth een eenzijdige uitstraling. Vooral ‘kleine’ eengezinswoningen zijn er veel. De belevingswaarde en daarmee aantrekkingskracht van Leuth is gebaat bij het vergroten van variatie aan woonbuurten en woningen. Deze variatie biedt bewoners van het dorp de kans om binnen het dorp te blijven wonen, ook als hun huishoudensituatie wijzigt. De gemeente wil zo inspelen op veranderende woonwensen, vanwege gezinsvorming, uit huis gaan van kinderen, gezondheid of inkomensverandering.”

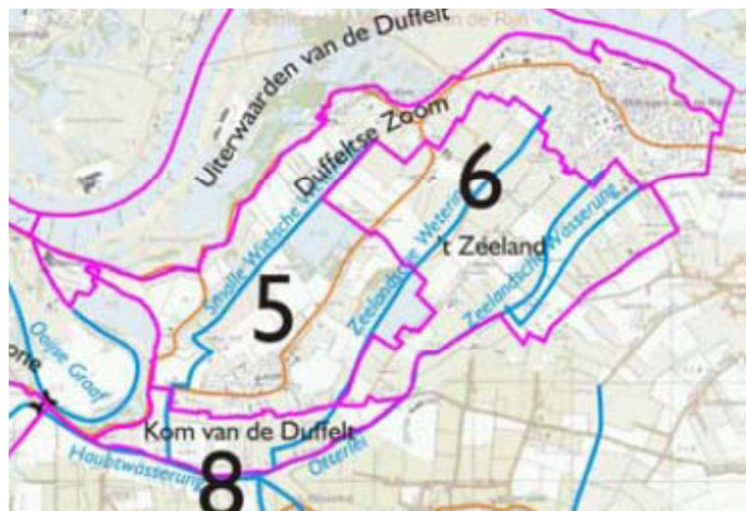
In de structuurvisie wordt overigens ruimte gelaten voor enkele nieuwe landgoederen rond Leuth, waaronder De Arem.



Kaartfragment uit de structuurvisie buitengewoon Ubbergen 2020

Landschapontwikkelingsplan 2015-2025 "Landschap van iedereen!" "Regionaal"

De gemeenteraad van Berg en Dal heeft op 22 oktober 2015 het landschapsontwikkelingsplan 2015-2025 "Landschap van iedereen!" vastgesteld. Het plangebied valt in het LOP 2015-2025 onder deelgebied 5 Duffeltse Zoom.



Ligging Duffeltse Zoom (5)

Kenmerken

De Duffeltse Zoom is het gebied met relatief hoge dynamiek met de dorpen Erlecom, Leuth, Kekerdorp en Millingen a/d Rijn. Het beslaat daarmee een groot deel van het binnendijkse gebied van de Duffelt.

Leuth ligt op de stroomruggronden van de Waal en was vanouds een dorp met akkerbouw en vrij veel fruitteelt. Inmiddels zijn enkele fruittelers plannen aan het maken voor nieuwe landgoederen, zodat wellicht meer verdichting gaat ontstaan en meer recreatieve infrastructuur met dorpsommetjes in het groen. Bij Leuth liggen ook twee door groen omzoomde kolken, de ene aan de Ooijse Graaf, de andere bij de Duffeldijk.

De plaatsen worden aaneengeregend door de dijk en de Bothsestraat, ingebed in tamelijk grootschalige landbouwgronden met veel akkerbouw en hier en daar hagen en bomen.

Landschapsontwikkelingsvisie op het deelgebied

Door het grotendeels open en agrarische karakter van dit gebied zijn nieuwe ontwikkelingen veelal goed inpasbaar. Landschappelijk kunnen ze zonder veel moeite iets toevoegen. Zandwinningen zijn echter niet meer gewenst, omdat ze het landschap tot in de verre toekomst onbruikbaar maken. Landgoedontwikkeling kan, zeker rond de dorpen, leiden tot een prettiger woonomgeving en meer recreatiemogelijkheden dicht bij huis.

Tegelijkertijd biedt het ook meer aanknopingspunten voor beleving van de omgeving dan het monofunctionele agrarische landschap. Eventuele inpassing van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kan plaats vinden door middel van haagstructuren, (bij voorkeur met wandelmogelijkheid). De hagen moeten dan wel een verbinding vormen met het omringende landschap en zo letterlijk de nieuwe functie opnemen in en verbinden met het omringende landschap. Ook zonder nieuwe "rode" ontwikkelingen moet hier de hagenstructuur en de groenblauwe dooradering worden geïntensiveerd. De hagen worden zelfs als ze geheel uitgroeien niet of nauwelijks hoger dan de dijk, zodat ze het zicht vanaf de dijk niet beïnvloeden. Ze bieden wel een fraai landschapsbeeld, zeker in de bloeiperiode en bieden levensmogelijkheden

aan vlinders, bijen, vogels en zoogdieren, van veldmuis tot das, van hermelijn tot vleermuis.

4.4 Conclusie

Op basis van het bovenomschreven nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid kan worden geconcludeerd dat het initiatief waarin het voorliggende plan voorziet, de realisering van een woning, niet in strijd is met dit beleid.

5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Aan het voorliggende plan ligt een aantal onderzoeken ten grondslag, waarvan in dit hoofdstuk de resultaten zijn opgenomen.

5.1 Milieu

5.1.1 Geluid

Door DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V is onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer voor de beide woningen aan de Steenheuvelsestraat. Dit heeft geresulteerd in het rapport nummer M.2017.0788.00.R001, d.d. 14 juli 2017.

Het rapport concludeert als volgt:

De geluidsbelasting vanwege de Steenheuvelsestraat (N840) is maximaal 55 dB na aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder. Voor beide woningen wordt de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder overschreden, de berekende geluidsbelasting voldoet wel aan de maximale grenswaarde van 63 dB. Beide woningen hebben een geluidsluwe zijde. Voor de woningen zal door de gemeente Berg en Dal een hogere grenswaarde vastgesteld moeten worden. Een onderzoek naar de gevelwering om te voldoen aan het Bouwbesluit 2012 is bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning nodig.

Het geluidsonderzoek is als bijlage 1 bij dit plan gevoegd.

5.1.2 Luchtkwaliteit

De wetgeving op het gebied van luchtkwaliteit is opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen); ook wel kortweg de Wet Luchtkwaliteit 2007 genoemd. In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd onder welke voorwaarden bestuursorganen de bevoegdheden uit lid 2 mogen uitoefenen.

Als aan één van de volgende voorwaarden is voldaan vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van een grenswaarde;
- een project draagt "niet in betekenende mate" bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, wat inhoudt dat door het project de luchtkwaliteit met minder dan 1% verslechtert;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

In het kader van de wetgeving is er geen sprake van dat de luchtkwaliteit in betekende mate zal veranderen ten gevolge van de geplande ontwikkelingen. Een nader onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

5.1.3 Externe veiligheid

Met behulp van de Risicokaart van de provincie Gelderland is bepaald of zich in de directe nabijheid van de locatie risico-objecten bevinden met

mogelijke effecten. Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10-6 van een Bevi inrichting, transportroute en hogedruk aardgastransportleiding. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor realisatie van het plan. Een uittreksel van de risicokaart is hieronder opgenomen.



risicokaart

bron: provincie Gelderland

5.1.4 Bodem

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet onderzocht worden of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor de te realiseren functie. Met dit doel is een verkennend bodemonderzoek opgesteld door Milieutechniek ZVS Eemnes BV. Het betreft een rapport met projectnummer BO 17216 d.d. 12 september 2017.

De conclusies en aanbevelingen uit het rapport luiden als volgt.

“De onderzoekslocatie betreft een deel van het kadastrale perceel, namelijk perceel 2 (de bouwkaavel). Dit deel is grotendeels voorzien van beton. Zowel de verharding in de schuur als daarbuiten op het erf.

In de bovengrond (zowel zand als klei komen in de eerste halve meter voor) zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Daarentegen komen in de zandige ondergrond kobalt en nikkel in een licht verhoogd gehalte voor. Beide gehalten liggen ruim onder de waarde van wonen uit de regeling bodemkwaliteit en voldoen daarmee aan de toekomstige bestemming van het perceel.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Van barium is bekend dat deze vaker in deze mate in het grondwater wordt aangetroffen.

Formeel is de hypothese ‘onverdacht’ ten aanzien van de NEN 5740 komen te vervallen. Echter, een nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Op de locatie komt asbest in de grond voor. De onderzoekshypothese dat de locatie 'onverdacht' voor asbest (NEN 5707) is, wordt hiermee verworpen. Op basis van de resultaten van onderhavig asbestonderzoek blijkt het asbestgehalte kleiner dan de helft van de interventiewaarde gecorrigeerd met een factor 2 (i.e. < 50 mg/kg). Dan is het volgens de norm statistisch aannemelijk dat bij een nader onderzoekstraject de interventiewaarde niet zal worden overschreden. Er is dan ook geen noodzaak tot het uitvoeren van een nader onderzoek."

Het volledige bodemonderzoek is als bijlage 2 bij dit plan gevoegd.

- 5.1.5 Bedrijven en milieuzonering Maatgevend voor eventuele hinder is de milieuwetgeving en de in acht te nemen afstanden uit het boekje Bedrijven en milieuzonering van de VNG.

Aan de oostzijde staat, direct aan sluitend aan het plangebied, een regeltransformator van Alliander. Het betreft een 10 kV regelstation met een maximaal vermogen van 23 mVA. Vanwege deze aanwezigheid is door Peutz BV te Mook een onderzoek naar de geluidniveaus verricht. Dit betreft het rapport nummer H 6516-1-RA-001, d.d. 19 april 2018. Dit rapport concludeert dat het bouwvlak voor de nieuwe woning op een afstand van minimaal 13 meter van de zuidwesthoek van het nutsvoorzieningsgebouwtje moet worden geprojecteerd en binnen deze afstand ook geen vergunning-vrije bouwwerken mogen worden geprojecteerd.

Het volledige onderzoek is als bijlage 3 bij dit plan gevoegd.

In de directe omgeving van het plan liggen overigens geen bedrijven die nadelige gevolgen ondervinden van of nadelige gevolgen hebben voor de woonfunctie.

- 5.1.6 Spuithinder Spuit- en/of teeltvrije zones worden opgenomen om gevoelige objecten (zoals woningen) te beschermen tegen de gezondheidsrisico's die samenhangen met het gebruik van bestrijdingsmiddelen bij fruitteelt en boomteelt.

De veelal gehanteerde, indicatieve veilige afstand van 50 m van het teeltperceel tot de bebouwing is een in de praktijk gegroeide vuistregel. De veilige afstand met verantwoorde blootstellingsrisico's hangt echter af van het type teelt, spuittechniek en het soort bestrijdingsmiddel.

In het bestemmingsplan Buitengebied 2013 van de voormalige gemeente Ubbergen is binnen de bestemming Agrarisch met waarden – Landschap 2 een gebruiksbepaling opgenomen in artikel 4 lid 4.1 Daarin is bepaald: "de uitoefening van vollegrondsfruit- en boomteelt zonder kas is niet toegestaan binnen een afstand van 50 m van bestemmingsvlakken ten behoeve van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies. Dit zijn alle functies behoudens de agrarische bedrijvigheid".

Het plangebied grenst aan agrarische gronden die reeds vele jaren worden gebruikt voor de vollegrondsfruitteelt. Dit gebruik bestond reeds voor de vaststelling van het eerder genoemde bestemmingsplan Buitengebied

2013. Dit laat onverlet dat de aangehaalde regeling onverkort in het voorliggende plan wordt opgenomen voor de gronden die een agrarische bestemming behouden.

Aangezien de omliggende gronden in bezit zijn van de initiatiefnemer voor het voorliggende bestemmingsplan en initiatiefnemer dit gebruik in 2018 zal (laten) beëindigen, de boomgaarden zal verwijderen en ter plaatse weide of akkerland zal ontwikkelen, kan worden voldaan aan de gestelde bepalingen.

5.1.7 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 ouE/m³ op woningen in het buitengebied en 3,0 ouE/m³ 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 Berg en Dal kent een geurverordening d.d. 22 november 2016 met bijbehorende geurnormenkaart. Het plangebied is op deze kaart aangegeven als “buitengebied met hoofdzakelijk agrariërs”. Dit maakt dat de geurnorm rondom het projectgebied 21 ouE/m³ bedraagt en een minimale afstand van 25 m in acht moet worden genomen.

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf met een geuremissie, ten opzichte van de woningen, is gelegen op een afstand van ongeveer 550 meter. Echter ligt tussen dit bedrijf en de woningen in het voorliggende bestemmingsplan nog een geurgevoelig object, wat een eerdere belemmering vormt voor de ontwikkeling van dit bedrijf. Er zijn geen belemmeringen voor de bouw.

Uit het voorgaande blijkt dat er geurtechnisch geen belemmeringen zijn.

5.2 Watertoets

Het uitvoeren van een watertoets en opnemen van een waterparagraaf in ruimtelijke plannen is ingegeven vanuit het “Waterbeleid voor de 21e eeuw” (WB21) en het daaruit voortvloeiende Nationaal Bestuursakkoord Water, getekend op 23 Juli 2003. De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en verplicht tot het opnemen van “een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding”

De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden op 18 augustus 2017 via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl).

Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. In deze fase van de planvorming kan volgens het waterschap worden volstaan met dit automatisch gegeneerd wateradvies.

Voor dit plan is de toename van het verhard oppervlak kleiner dan 500 m² in het stedelijk gebied of kleiner dan 1500 m² in het landelijk gebied. Er zijn geen compenserende maatregelen nodig.

In dit geval zullen na het doorlopen van het planologische traject in het kader van de watervergunning nadere afspraken moeten worden gemaakt.

Voor een volledig inzicht in de watertoets wordt hier verwezen naar het rapport inzake de watertoets van het Waterschap Rivierenland, dossiercode 20170818-9-15867, welke als bijlage 4 bij dit plan is gevoegd.

5.3 Archeologie en cultuurhistorie

Ruimtelijke plannen en projecten die archeologisch waardevolle elementen in de bodem kunnen aantasten moeten zo veel mogelijk rekening houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Door middel van het verdrag van Malta wordt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beschermd. Het verdrag is in 1992 tijdens de Conventie van Valletta ondertekend door twintig Europese staten, waaronder Nederland, en werd in 1998 met een goedkeuringswet bekrachtigd. Het verdrag is op 1 september 2007 in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. In feite wordt vanaf eind jaren 90 van de vorige eeuw al in de geest van het verdrag van Malta gewerkt. Omdat niet bekend is in hoeverre er archeologische waarden binnen het plangebied in de grond zitten dient dit op basis van het verdrag van Malta onderzocht te worden.

In het bestemmingsplan Buitengebied 2013 is aan de gronden binnen het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 3' toegekend.

Door Vestigia BV te Amersfoort is een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen verricht: rapport V1524, d.d. 10 oktober 2017. Dit onderzoek betreft een actualisatie van het Vestigia-rapport V487 van 7 februari 2008.

Het volledige rapport is als bijlage 5 bij dit plan gevoegd.

Uit de samenvatting en adviesparagraaf van het rapport wordt hier de volgende tekst geciteerd, overigens wordt verwezen naar het volledige rapport in de bijlage.

"De gemeente Berg en Dal, waar Leuth nu deel van uitmaakt, heeft aangegeven dat in het kader van de voorgenomen ontwikkelingen geen nieuw archeologisch onderzoek hoeft te worden uitgevoerd, maar dat het bestaande rapport van het archeologisch vooronderzoek dient te worden geactualiseerd.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek gold voor het onderzoeksgebied een gematigde archeologische verwachting op sporen vanaf de Late Bronstijd tot en met de Late Middeleeuwen.

Rondom het onderhavige onderzoeksgebied zijn in de boringen overstromingsafzettingen van de Waal (2000-850 BP) aangetroffen op

stroomgordelafzettingen van de Leuth (2900-2500 BP). De overgang tussen beide sedimentpakketten ligt rondom het plangebied tussen 9,85 m +NAP (1,0 m –mv) en 9,34 m +NAP (1,7 m –mv).

Op basis van de landschappelijk kenmerken zoals die naar voren komen uit de resultaten van het in 2007 uitgevoerde booronderzoek, blijft een middelmatige archeologische verwachting voor wat betreft het aantreffen van archeologische resten vanaf de Late Bronstijd tot en met de Romeinse tijd in principe gehandhaafd voor het oorspronkelijke onderzoeksgebied.

Bij het booronderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.

Vanwege de beperkte boordichtheid (ca. 4 boringen per hectare) van het karterende onderzoek (naar huidige maatstaven) is de zeggingskracht van het ontbreken van archeologische indicatoren relatief beperkt.

Ter hoogte van het huidige onderzoeksgebied zal naar verwachting echter sprake zijn van grootschalige bodemroering als gevolg van de bouw van de bestaande woning en loods en de aanleg van kabels en leidingen. De nieuwe woning wordt voor een groot deel gebouwd ter hoogte van bestaande loods. Dit in combinatie met de beperkte omvang van de voorgenomen ontwikkelingen (200 m² + 28 m² = 228 m²) betekent dat de kans dat bij de voorgenomen ontgravingen een intacte archeologische vindplaats wordt

aangetroffen, klein wordt geacht.

Advies

In relatie tot de voorgenomen ontwikkelingen worden vervolgstappen in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) door Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie daarom niet noodzakelijk geacht.

Het bevoegd gezag, de gemeente Berg en Dal dient eerst naar aanleiding van het advies in dit rapport een besluit te nemen. Ook wanneer het plangebied op basis van uitgevoerde onderzoek wordt vrijgegeven

voor de voorgenomen ontwikkelingen, blijft de meldingsplicht archeologische toevalsvondst of waarneming van kracht (Erfgoedwet, artikel 5.10 Archeologische toevalsvondst). Aangezien het nooit volledig is uit te sluiten dat tijdens eventueel grondverzet een archeologische 'toevalsvondst' wordt gedaan, is het wenselijk de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht om hiervan zo spoedig mogelijk melding te doen bij het bevoegd gezag, de gemeente Berg en Dal, en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed."

5.4 Flora en fauna

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet (FF-wet) van kracht. Door middel van deze wet wordt een groot aantal plant- en diersoorten beschermd. Als er plannen zijn om bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren zal er gekeken moeten worden of deze plannen, of onderdelen hiervan, nadelige effecten kunnen hebben op aanwezige of mogelijk aanwezige beschermde flora en fauna.

Door Natuurbalans - Limes Divergens BV is een "quickscan beschermde natuur" opgesteld. Het betreft projectnummer 17-173 d.d. 10 augustus 2017.

In onderstaande tabel uit het rapport is een samenvatting gegeven van de resultaten van de quick scan. De kleuren geven aan of specifiek aandacht besteed moet worden aan de aanwezige natuurwaarden.

GROEN	: geen problemen, de werkzaamheden kunnen zonder meer worden uitgevoerd.
ORANJE	: attentie vereist: de werkzaamheden zijn gebonden aan een periode of wijze van uitvoer.
ROOD	: de werkzaamheden kunnen pas worden uitgevoerd na het treffen van mitigerende maatregelen.
PAARS	: voor uitvoering van de werkzaamheden is een ontheffing nodig.

NATUURWAARDEN	NEGATIEVE EFFECTEN ALS GEVOLG VAN DE INGREEP	MITIGERENDE MAATREGELEN	ONTHEFFING NODIG?
WNB: SOORTENBESCHERMING			
Vogels	Verstoring in broedseizoen	Sparen groenstructuren op erf of kap buiten broedseizoen voor vogels (dat loopt van maart t/m juli)	Nee
Vleermuizen	Verstoring als gevolg licht	Uitvoering werkzaamheden overdag	Nee
WNB: GEBIEDSBESCHERMING			
Locatie ligt buiten Natura 2000-gebied, geen externe werking	Geen	Geen	Nee

Het volledige rapport is als bijlage 6 bij dit wijzigingsplan gevoegd.

- 5.5 Leidingen Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied liggen geen hoofdleidingen die in het kader van dit bestemmingsplan een beschermingszone behoeven.
- 5.6 Explosieveninventarisatie Binnen het plangebied zijn geen verdachte activiteiten bekend die aanleiding geven tot mogelijke extra verdachte locaties. Bovendien is het gebied na 1945 geroerd door de aanleg van de loods en de bestaande woning.
- 5.7 Verkeer en parkeren Voor de beide woningen zal een gezamenlijke inrit worden aangelegd die ook aansluit bij de bestaande inrit naar het nutsgebouwtje. De inrit naar de bestaande woning komt daarmee te vervallen.
De te verwachte toename aan verkeer bedraagt naar schatting vier voertuigbewegingen per etmaal. Deze toename aan verkeersbewegingen heeft geen significante gevolgen voor de geluidsbelasting van het wegverkeer. Op eigen terrein zal voor eigengebruik worden voorzien in de aanleg van alle daarvoor nodige parkeerplaatsen.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De belanghebbende is eigenaar van de gronden binnen het plangebied. Op grond van artikel 6.12 van de Wro zal ten behoeve van dit plan geen exploitatieplan worden opgesteld. Tussen belanghebbende en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten.

7. HET JURIDISCH PLAN

- 7.1 Algemeen Dit bestemmingsplan is opgesteld binnen de vigore van de nieuwe Wet ruimtelijk ordening die sinds 1 juli 2008 van kracht is.
Hierin is een wettelijk verplichting opgenomen om bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten in digitale vorm vast te stellen.
In de nieuwe Wro zijn nadere regelingen opgenomen om het betrouwbaar beschikbaar stellen en vergelijkbaar maken van ruimtelijke plannen en besluiten te bevorderen. Dit door het gebruik van standaarden voor de vormgeving, inrichting en beschikbaarstelling en voor de opzet en inrichting van de regels die bij een bestemmingsplan worden gegeven. Het plan voldoet aan de RO-standaarden 2012.
- 7.2 Opbouw regels De juridische regeling sluit zoveel mogelijk aan op de regels die in het in 2013 vastgestelde nieuwe bestemmingsplan buitengebied van de voormalige gemeente Ubbergen zijn opgenomen.
- 7.3 Toelichting afzonderlijke bestemmingen Hieronder worden per bestemmingsartikel een korte beschrijving en een uitleg gegeven. De artikelen zelf zijn te vinden in de regels van dit plan.
- Begrippen (artikel 1)**
De begripsbepalingen geven definities van in de regels gehanteerde begrippen. Deze komen overeen met de begrippen in het bestemmingsplan Buitengebied 2013 van de voormalige gemeente Ubbergen.
- Wijze van meten (artikel 2)**
In dit artikel wordt de wijze van meten aangegeven van de in de regels gehanteerde maten. Deze komen overeen met de begrippen in het bestemmingsplan Buitengebied 2013 van de voormalige gemeente Ubbergen.
- Agrarisch met waarden - Landschap 2 (artikel 3)**
Dit artikel regelt de resterende gronden die niet gebruikt worden voor de woonbestemming. Deze regels komen overeen met de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2013 van de voormalige gemeente Ubbergen.
- Groen - Landelijk groen (artikel 4)**
Deze regeling geeft de mogelijkheden weer voor het gedeelte van het erf dat bij de woningen hoort en dat gelegen is tussen de voorgevels en de weg. Deze regels komen overeen met de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2013 van de voormalige gemeente Ubbergen.
- Wonen (artikel 5)**
Dit artikel regelt de mogelijkheden voor de beide woningen. Dit regels komen overwegend overeen met de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2013 van de voormalige gemeente Ubbergen.
In lid 1.2 is voor een klein gedeelte van het perceel aangegeven dat daar geen vergunningvrije bouwwerken mogen worden geprojecteerd. Dit is noodzakelijk

en wordt gemotiveerd vanwege het uitgebrachte rapport van Peutz BV ten aanzien van de geluidniveaus vanwege de naastgelegen regeltransformator.

In lid 4.2 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is bepaald dat het gebruiken en doen (en/of laten) gebruiken van de woningen uitsluitend is toegestaan indien binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de landschappelijke inpassing overeenkomstig het in bijlage 1 van deze regels opgenomen landschapsplan is gerealiseerd en in stand is gehouden.

Waarde - archeologie 3 (artikel 6)

Dit artikel regelt de veiligstelling van de archeologische waarden voor zover dit de gronden betreft die niet geregeld zijn binnen de woonbestemming. Het artikel komt geheel overeen met het gelijkkluidende artikel in het bestemmingsplan buitengebied 2013 van de voormalige gemeente Ubbergen.

Algemene regels (artikel 7, 8 en 9)

Hier zijn een aantal algemene regels opgenomen die van toepassing zijn op het gehele plan.

Overgangsrecht (artikel 10)

Dit artikel is overeenkomstig de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen regeling opgenomen.

Slotregel (artikel 11)

In dit artikel is de aanhaaltitel opgenomen.