

**Wijzigingsplan Buitengebied 2008,
Hoofdstraat 58 te Leuvenheim**

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan
- 1.2 Perceel Hoofdstraat 58
- 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Hoofdstuk 2 Uitgangspunten

- 2.1 Bestemmingsplan Buitengebied, wijzigingsregels

Hoofdstuk 3 Toelichting op het wijzigingsplan

- 3.1 Project

Hoofdstuk 4 Milieu, Flora en Fauna en Ontsluiting en Parkeren

- 4.1 Bodem
- 4.2 Archeologie
- 4.3 Geluid
- 4.4 Water
- 4.5. Flora en Fauna
- 4.6. Ontsluiting/Parkeren

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

- 5.1 Verklaring van de bestemmingen

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Toelichting

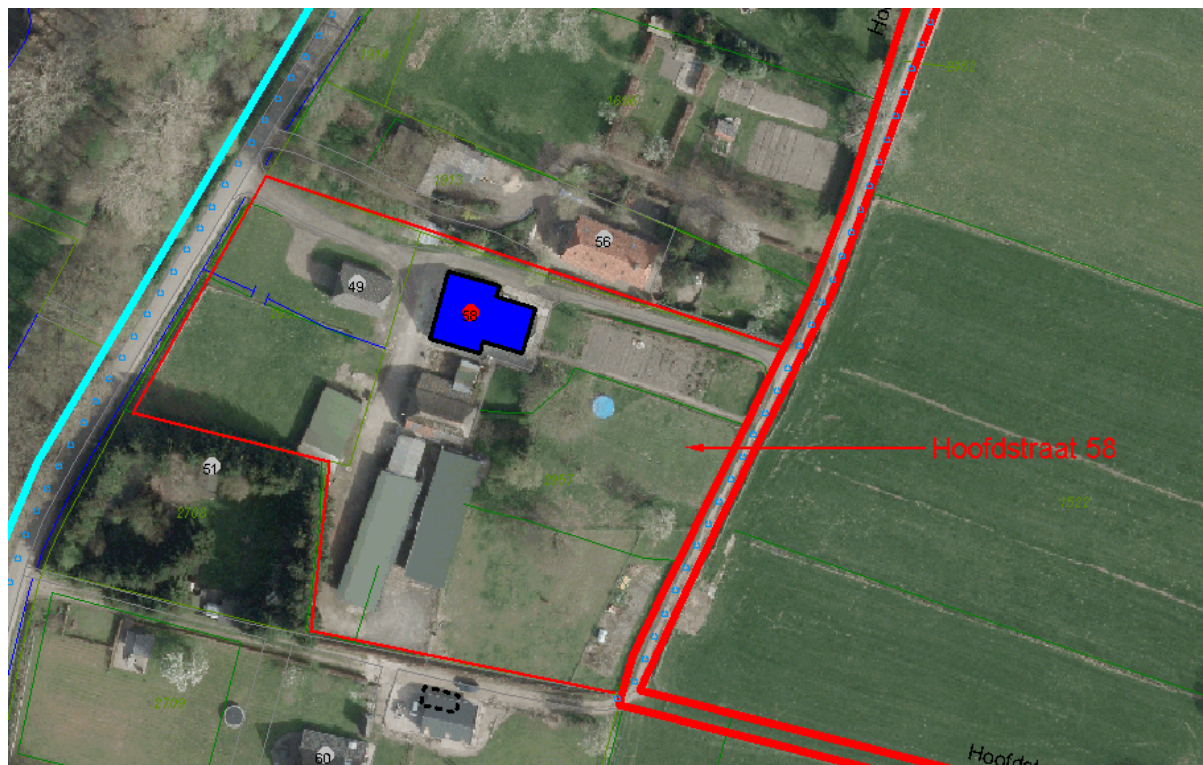
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan

De familie Wolvekamp heeft een verzoek ingediend tot bestemmingswijziging van het perceel Hoofdstraat 58 te Leuvenheim. Het perceel is gelegen in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2008 en heeft daarbinnen de bestemming 'Agrarisch met Landschapswaarden'.

1.2 Perceel Hoofdstraat 58 te Leuvenheim

Het perceel Hoofdstraat 58 te Leuvenheim heeft een oppervlakte van ca. 7.725 m². Op het perceel staat een dienstwoning met een oppervlakte van ca. 220 m² en het totale oppervlakte van de aanwezige bijgebouwen bedraagt ca. 880 m²

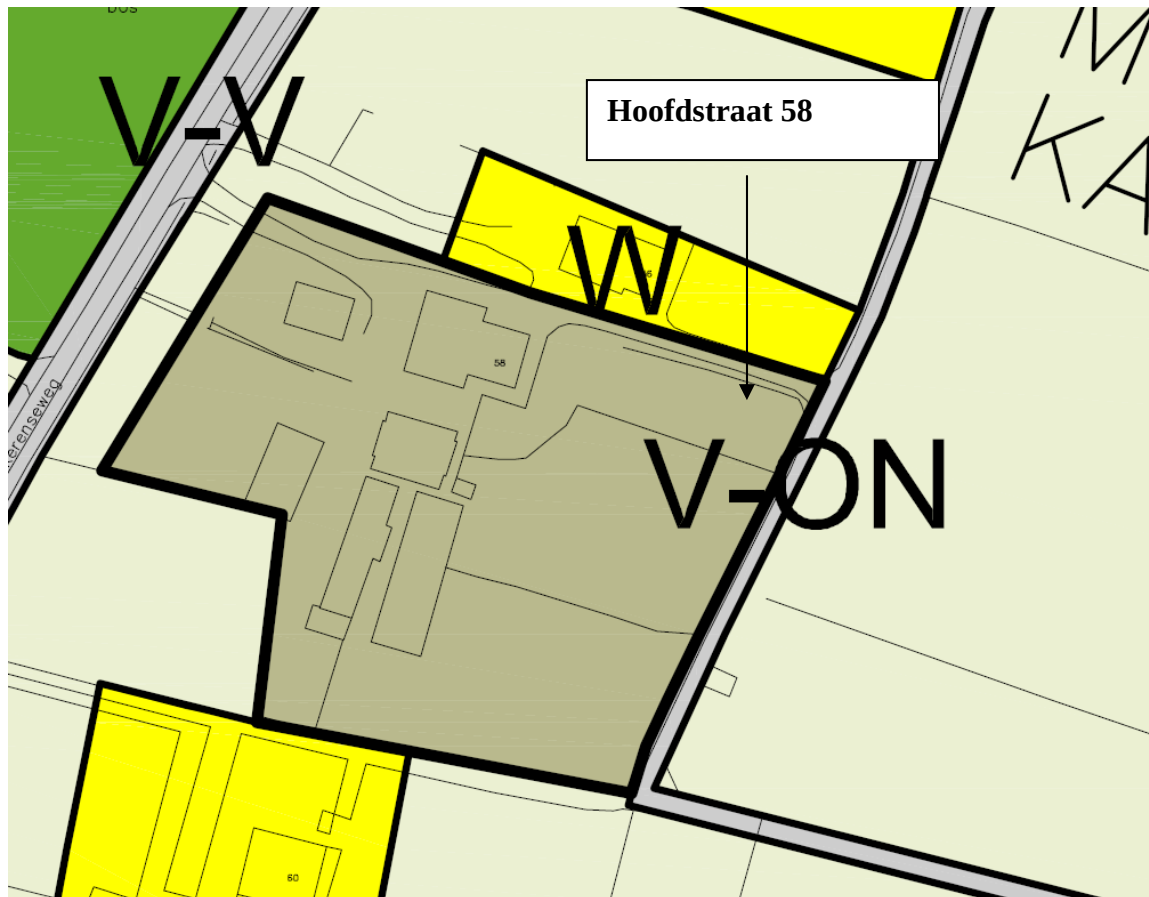


Afbeelding 1: Perceel Hoofdstraat 58 te Leuvenheim

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de gronden waarop dit wijzigingsplan betrekking heeft geldt het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld door de gemeenteraad op 17 december 2009.

Op onderstaande afbeelding 2 is het agrarisch bouwvlak van perceel Hoofdstraat 58 aangegeven in het vigerende bestemmingsplan.



Afbeelding 2: Agrarisch bouwvlak perceel Hoofdstraat 58 in vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2008

Hoofdstuk 2 Uitgangspunten

2.1 Bestemmingsplan Buitengebied, wijzigingsregels

In de planregels behorende bij het bestemmingsplan Buitengebied 2008 heeft de gemeenteraad in overeenstemming met artikel 3.6 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bepaald dat burgemeester en wethouders de regels en/of plankaart (verbeelding) van de bestemming "Agrarisch met Landschapswaarden" kunnen wijzigen. Op grond van de in artikel 25 van de planregels opgenomen wijzigingsbevoegdheden kunnen burgemeester en wethouder de bestemming onder andere wijzigen in de bestemming "Wonen".

In artikel 25 onder nr. 15 van de Algemene ontheffings- en wijzigingsregels is de betreffende wijziging opgenomen. Voorwaarden om deze wijzigingsbevoegdheid toe te kunnen passen zijn:

1. Het wonen vindt uitsluitend plaats in de bestaande dienstwoning of in het gebouw waarin de dienstwoning is gelegen;
2. Bij wijziging wordt het agrarische bouwperceel verwijderd en omgezet in de bestemming "Wonen";
3. Uitsluitend de al dan niet bebouwde gronden, of een gedeelte ervan, dat direct is gelegen bij de woning en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van deze woning, maken deel uit van het nieuwe bestemmingsvlak ten behoeve van de functie "Wonen";
4. Er wordt volledig rekening gehouden met de bestaande rechten van in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen, waarbij de bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Deze criteria zijn beoordeeld en de conclusie is dat aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan, zodat deze criteria geen belemmeringen opleveren om medewerking te verlenen aan het verzoek tot wijziging.

Criterium 3 betekent dat de omvang van het huidige agrarische bouwperceel bij omzetting naar een bestemmingsvlak "Wonen", verkleind moet worden. Deze aanpassing heeft is in besproken met de initiatiefnemer. Door een deel van het perceel Hoofdstraat 58, vanaf de voorgevelrooilijn tot aan de Spankerenseweg als agrarisch zonder bouwvlak te bestemmen, is het bouwvlak aanzienlijk verkleind en waarmee ook aan criterium 3 wordt voldaan.

Hoofdstuk 3 Toelichting op het wijzigingsplan

3.1 Project

Op het perceel is een dienstwoning aanwezig. De agrarische activiteit op het perceel is reeds enkele jaren geleden beëindigd. Op grond van het bestemmingsplan mag die dienstwoning niet als burgerwoning worden gebruikt.

Aan de gevraagde wijziging ligt geen bouwplan ten grondslag, maar uitsluitend een wijziging van gebruik.

Het initiatief voorziet in de wijziging van een deel van de 'agrarische' bestemming in de bestemming 'wonen'. Een groot deel van de nog aanwezige bijgebouwen/stallen zal op den duur worden gesloopt. Voor het deel dat een 'agrarische' bestemming houdt zal een beplatingsplan worden opgesteld door een landschapsarchitect, met onder andere oud Hollandsche fruitbomen.

Het huidige perceel kent een ontsluiting op zowel de Hoofdstraat als op de Spankerenseweg. Om het perceel stedenbouwkundig en planologisch goed in te passen is gekozen de zijde van de Spankerenseweg als voorgevel te duiden.

In de verbeelding is gekozen een deel van het perceel aan de Spankerenseweg tot aan de Voorgevelrooilijn, agrarisch te bestemmen zonder bouwvlak. Hiermee wordt voorkomen dat er voor de voorgevelrooilijn bouwmogelijkheden ontstaan. Dit heeft geen consequenties voor de op dit deel van het perceel reeds aanwezige bouwwerken. Deze behouden op basis van het overgangsrecht, zoals dat is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2008, hun bestaansrecht.

Hoofdstuk 4 Milieu, Flora en Fauna en Ontsluiting en parkeren

4.1 Bodem

Er is geen sprake van bouwinitiatieven, alleen van een bestemmingswijziging. Het totale bebouwingsoppervlakte zal zelf afnemen omdat initiatiefnemers voornemens zijn de nu nog aanwezige oude stallen te slopen.

Om reden dat de grond niet geroerd zal worden, is een bodem onderzoek niet nodig.

4.2 Archeologie

Op grond van de archeologische verwachtingenkaart is het perceel Hoofdstraat 58 gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Zolang er geen grotere bruto oppervlakte verstoring dan 150 m² plaatsvindt is er geen inventariserend onderzoek nodig. Gezien het feit dat er überhaupt geen grondverstoring plaatsvindt, is er vanuit het oogpunt archeologie geen nader onderzoek nodig.

4.3 Geluid

Het plan maakt de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemming mogelijk. De op het erf aanwezige dienstwoning zal een burgerwoning worden. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor dit plan.

4.4 Water

Het voorliggende wijzigingsplan heeft geen effect op de waterhuishouding.

4.5 Flora en Fauna

Voor dit wijzigingsplan is geen flora en fauna onderzoek uitgevoerd, omdat het alleen een bestemmingswijziging betreft en er verder geen activiteiten plaatsvinden die ten kosten van de aanwezige flora en fauna zouden kunnen zijn.

4.6 Ontsluiting/Parkeren

Het perceel zal worden ontsloten via de reeds bestaande in/uitrit op de Spankerenseweg. Op het perceel is voldoende ruimte aanwezig om te parkeren waardoor er geen parkeeroverlast in de directe omgeving ontstaat.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Verklaring van de bestemmingen

In dit wijzigingsplan worden dezelfde bestemmingen ongewijzigd gehanteerd zoals dat in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2008 nu reeds het geval is.

Wonen

Voor de bestemming “Wonen” is de volgende verklaring van toepassing:

Op plankaart 1 is aangegeven hoeveel woningen binnen een bestemmingsvlak zijn toegelaten. Woningen mogen met 25% van de oppervlakte worden uitgebreid tot een maximum van 150 m². De maximale goothoogte en hoogte bedragen 3 en 9 meter. Bij een woning is 75 m² aan bijgebouwen toegestaan. Voor de uitoefening van een aanhuis-gebonden beroep of bedrijf mag 50 m² worden gebruikt. De gronden zijn naast woningen en bijgebouwen ook bestemd voor tuinen en parkeervoorzieningen en het houden van dieren op hobbymatige basis.

In de regels is een regeling opgenomen voor de vervanging van reeds bestaande bijgebouwen die een grotere oppervlakte beslaan dan de hiervoor genoemde 75 m². Hiervoor geldt dat 70% van de te vervangen bijgebouwen mag worden teruggebouwd met een maximum van 150 m² per bijgebouw, naar keuze uitgevoerd in één of meerdere gebouwen.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Gezien het feit dat het hier een particulier initiatief betreft zullen alle kosten die hiermee gemoeid gaan voor rekening zijn van de initiatiefnemer. Met initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten waarin dit kostenverhaal is geregeld. Alle kosten aan de planontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Tevens is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst aangegaan. Daarmee wordt het plan geacht economisch uitvoerbaar te zijn.