

# Wijzigingsplan

## Kern Heesselt, Gerestraat 47-49

Gemeente Neerijnen



# Wijzigingsplan

## Kern Heesselt, Gerestraat 47-49

Gemeente Neerijnen

### **Toelichting**

Bijlage

### **Regels**

### **Verbeelding**

Schaal 1:1.000

### **Vastgesteld:**

30 maart 2015

### **Projectgegevens:**

TOE01-0253098-01A

REG01-0253098-01A

TEK01-0253098-01A

### **Identificatienummer:**

NL.IMR0.0304.BPWHeesseltGerestr-1503



# Inhoud

|                |                                                                                   |          |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b>       | <b>Inleiding</b>                                                                  | <b>1</b> |
| 1.1            | Aanleiding en doel                                                                | 1        |
| 1.2            | Plangebied                                                                        | 1        |
| 1.3            | Vigerend bestemmingsplan                                                          | 1        |
| 1.4            | Leeswijzer                                                                        | 2        |
| <b>2</b>       | <b>Planbeschrijving</b>                                                           | <b>3</b> |
| 2.1            | Huidige situatie                                                                  | 3        |
| 2.2            | Het initiatief                                                                    | 4        |
| 2.3            | Juridische planopzet                                                              | 4        |
| <b>3</b>       | <b>Uitvoerbaarheid</b>                                                            | <b>5</b> |
| 3.1            | Beleidskader                                                                      | 5        |
| 3.2            | Omgevingsaspecten                                                                 | 6        |
| 3.3            | Economische uitvoerbaarheid                                                       | 8        |
| 3.4            | Maatschappelijke uitvoerbaarheid                                                  | 8        |
| <b>Bijlage</b> |                                                                                   |          |
| Bijlage 1      | Verkenkend bodemonderzoek Gerestraat 47 te Heesselt, Inventerra, 19 februari 2014 |          |
| Bijlage 2      | Rapport akoestisch onderzoek Gerestraat 47-48, CroonenBuro5, 30 oktober 2014      |          |



Ligging en begrenzing plangebied

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

De rijksmonumentale boerderij met koetshuis op het perceel Gerestraat 47-49 in Heesselt is niet meer in gebruik als agrarisch bedrijf. Er is bij de gemeente een initiatief binnengekomen om de boerderij met koetshuis op het perceel te renoveren en in gebruik te nemen als twee woningen. Hierbij wordt de woning Gerestraat 49 verplaatst naar het naastgelegen koetshuis. Deze ontwikkeling is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Kern Heesselt'. Wel kent het vigerende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid om de agrarische bestemming op het perceel om te zetten naar wonen, waarmee het plan mogelijk kan worden gemaakt. De gemeente Neerijnen heeft aangegeven dat er vanuit de ruimtelijke ordening in principe geen bezwaren zijn tegen het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming en het verplaatsen van een woning naar het koetshuis.

Voorliggend wijzigingsplan heeft tot doel om op het perceel Gerestraat 47-49 de bestemming op het perceel te wijzigen in een woonbestemming en een woning naar het koetshuis te verplaatsen. Voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden is aangesloten bij de mogelijkheden die het bestemmingsplan 'Kern Heesselt' biedt voor woningen in de directe omgeving.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied van het voorliggend wijzigingsplan betreft het perceel Gerestraat 47-49 aan de rand van de bebouwde kom van Heesselt. De Waalbanddijk vormt de zuidelijke begrenzing van het plangebied. Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich de kerk met begraafplaats. In het oosten wordt het plangebied begrensd door agrarisch percelen en aan de noordoostzijde door een woonperceel.

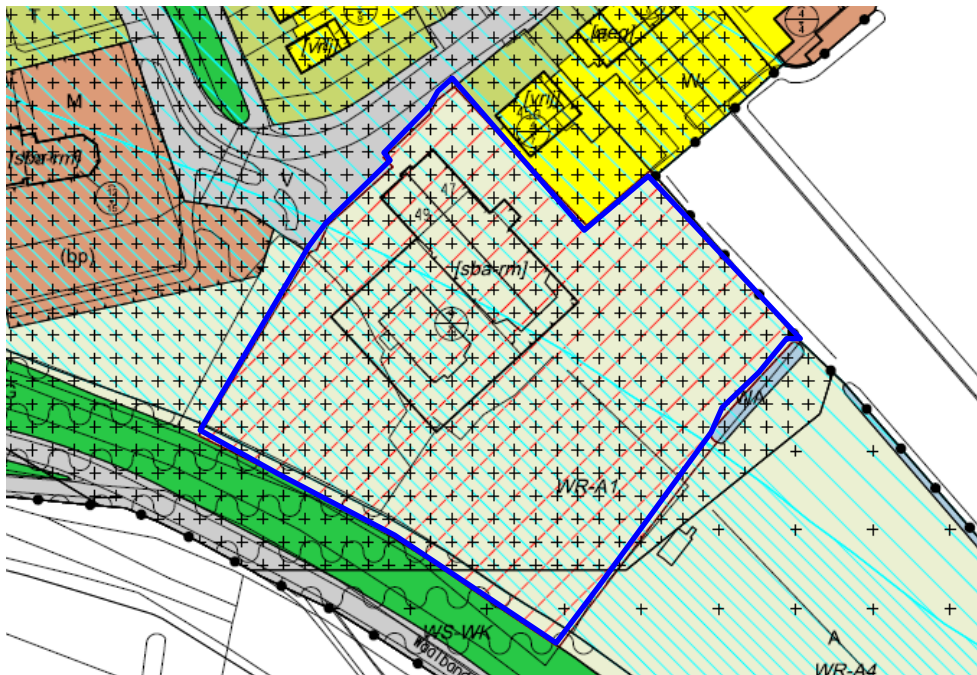
## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kern Heesselt', dat op 4 juli 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad. Voor het plangebied geldt de bestemming 'Agrarisch'. Daarnaast is voor het plangebied de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' opgenomen. Hiervoor zijn in artikel 3 lid 3 van de bestemming 'Agrarisch' voorwaarden opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid is als volgt geformuleerd:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin', met dien verstande dat:

- a de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;
- b sprake is van een in pandige verbouwing;
- c de bouwmassa niet mag worden vergroot;
- d na verbouwing maximaal 4 woningen aanwezig mogen zijn;

- e geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f bij de wijziging vaststaat dat de bodemkwaliteit het realiseren van de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' niet belemmert;
- g het bepaalde in de artikelen 10 (Wonen) en 7 (Tuin) overeenkomstig van toepassing is.



Uitsnede verbeelding 'Kern Heesselt' met in blauw het plangebied

Het renoveren en in gebruik nemen van de boerderij en het koetshuis als twee vrijstaande woningen past binnen deze voorwaarden. Dit wordt in de volgende hoofdstukken nader onderbouwd. De beoogde ontwikkeling kan daarom mogelijk worden gemaakt door middel van een wijzigingsplan.

## 1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting bevat de planbeschrijving. In dat hoofdstuk wordt ingegaan op de bestaande situatie, het initiatief en de wijze waarop het initiatief in het wijzigingsplan is vertaald. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan in relatie tot het vigerende beleid, de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de zuidoostzijde van de Gerestraat, aan de rand van de bebouwde kom van Heesselt. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Waalbanddijk. Het plangebied bestaat uit een boerderijcomplex met een T-boerderij met een koetshuis. Het complex is in 1871 gerealiseerd en is aangewezen als rijksmonument. Ook het hek behorende bij de boerderij en de waterput op het perceel behoren tot het boerderijcomplex dat is aangewezen als rijksmonument. Daarnaast zijn de T-boerderij met hek, het koetshuis met schuur en de waterput afzonderlijk aangewezen als rijksmonument.

Ten zuiden van de vrijstaande boerderij bevindt zich het koetshuis. Het voorste gedeelte van het pand bestaat uit het koetshuis en het achterste gedeelte uit een stal. De boerderij is met riet afgedekt en heeft boven de achtergevel een afsteek. Het koetshuis bestaat deels uit dakpannen en is verder, net als de schuur, afgedekt met riet. Ook hier heeft de achtergevel een afsteek. In het koetshuis bevonden zich voorheen de wasserij, de schuur was oorspronkelijk in gebruik voor het stallen van varkens, koeien en kippen. Ten westen van het koetshuis bevindt zich een waterput.

Aan de noordwestzijde van de boerderij, aan de zijde van de Gerestraat, bevindt zich een aantal karakteristieke bomen. Het erf wordt aan de Gerestraat afgesloten door een hekwerk. Aan de zuidoostzijde van de boerderij en het koetshuis bevinden zich fruitbomen tot aan de dijk.



Boerderij en het koetshuis

Het boerderijcomplex is niet meer in gebruik als boerderij, de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigt (*wijzigingsvoorwaarde 3.3 sub a*).

## 2.2 Het initiatief

Het initiatief bestaat uit het renoveren en in gebruik nemen van de rijksmonumentale boerderij met koetshuis op het perceel Gerestraat 47-49 in Heesselt als twee woningen. Hierbij wordt de woning Gerestraat 49 verplaatst naar het naastgelegen koetshuis. Vooralsnog wordt eerst de boerderij gerenoveerd en in pandig verbouwd. De bouwmassa wordt niet vergroot. Hiermee wordt voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden in artikel 3 lid 3 sub b, c en d. Voor het koetshuis zijn nog geen concrete plannen aanwezig.

## 2.3 Juridische planopzet

Het wijzigingsplan 'Kern Heesselt, Gerestraat 47-49' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van het plangebied, waarbij het gebruik van de boerderij en het koetshuis voor twee woningen mogelijk wordt gemaakt. Het wijzigingsplan sluit qua plansystematiek aan op het 'moederplan': het bestemmingsplan 'Kern Heesselt'.

Op de verbeelding zijn voor het plangebied de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' opgenomen. Binnen de bestemming 'Wonen' mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Er zijn bouwvlakken opgenomen rondom de bestaande bebouwing zodat de hoofdgebouwen niet kunnen worden uitgebreid. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding opgenomen. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, mag niet meer bedragen dan 75 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat deze maat uitsluitend mag worden overschreden door een hobbykas van maximaal 6 m<sup>2</sup> en onder de voorwaarde dat achter de woning een eigen buitenruimte aanwezig moet blijven van minimaal 25 m<sup>2</sup>.

Binnen de bestemming 'Tuin' mogen, met uitzondering van erkers, geen gebouwen worden gebouwd. Het hele complex is aangeduid als rijksmonument. Daarnaast zijn de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' en de gebiedsaanduidingen voor de beschermingszones van de dijk overgenomen uit het bestemmingsplan 'Kern Heesselt'.

De regels van het wijzigingsplan bestaan uit drie hoofdstukken:

- In hoofdstuk 1 (inleidende regels) zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor dit wijzigingsplan. Het betreft twee begrippen waarin de naam van het plan en het identificatienummer zijn opgenomen.
- In hoofdstuk 2 (algemene regels) is één artikel opgenomen. In dit artikel is aangegeven dat de verbeelding van het bestemmingsplan 'Kern Heesselt' wordt gewijzigd zoals weergegeven op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan. Daarnaast is aangegeven dat de regels van het bestemmingsplan 'Kern Heesselt' van toepassing zijn (*wijzigingsvoorwaarde 3.3 sub g*).
- In hoofdstuk 3 (overgangs- en slotregels) is aangegeven hoe de regels van het wijzigingsplan kunnen worden aangehaald.

## 3 Uitvoerbaarheid

Voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op het renoveren en in gebruik nemen van de boerderij en het koetshuis op het perceel Gerestraat 47-49 als twee woningen. In het kader van het bestemmingsplan 'Kern Heesselt' is reeds een beleidsmatige afwijking gemaakt. Na de vaststelling van dit bestemmingsplan heeft de provincie een nieuwe omgevingsvisie en -verordening vastgesteld. Deze komen in paragraaf 3.1 aan bod. In paragraaf 3.2 wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. In paragraaf 3.3 en 3.4 worden de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

### 3.1 Beleidskader

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld. In de Omgevingsvisie 'Gelderland anders' zijn doelen benoemd met betrekking tot de versterking van de economische structuur en het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Naast de Omgevingsvisie is een Omgevingsverordening opgesteld, waarin de beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie zijn vertaald in concrete regels. De verordening is op 24 september 2014 vastgesteld.

De Omgevingsvisie beschrijft hoe de provincie Gelderland in de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. In de Omgevingsvisie wordt een sterker accent gelegd op de stedelijke netwerken als economische kerngebieden van Gelderland. Zowel in de stedelijke gebieden als op het vitaal platteland ligt de focus voornamelijk op de kwaliteit van het bestaande. De regionale afspraken over wonen en werken blijven het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen.

De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is een belangrijk hulpmiddel om tot een goede locatiekeuze te komen. Deze ladder is gebaseerd op de rijksladder voor duurzame verstedelijking en is een richtinggevend instrument om te komen tot goed gemotiveerde ruimtelijke keuzes. In de Omgevingsverordening is vastgelegd dat in de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, wordt aangegeven dat er sprake is van een actuele behoefte waarin wordt voorzien. Vervolgens betreft de eerste trede van de Gelderse ladder de opvang van de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio door hergebruik van bestaande gebouwen, herstructurering of transformatie.

Het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 van de Woonvisie Gelderland is een regionaal afsprakenpakket over de ambities en opgave van het gebied van wonen. Voor de regio Rivierenland, waar het plangebied onder valt, is het aantal toe te voegen woningen in deze periode vastgesteld op 9.800. Er is dus sprake van een actuele regionale behoefte. Op het perceel werden al twee woningen mogelijk gemaakt. Er is geen sprake van een woningtoename.

De ontwikkeling voorziet daarnaast in het hergebruik van bestaande (monumentale) gebouwen. Met het wijzigen van de bestemming op het perceel en de renovatie van de boerderij en het koetshuis wordt een kwalitatieve impuls gegeven aan het perceel en de omliggende omgeving. De beoogde ontwikkeling past binnen het beleid van de provincie en de gemeente

### 3.2 Omgevingsaspecten

Het plan bestaat uit de renovatie en het in gebruik nemen van de boerderij en het koetshuis op het perceel Gerestraat 47-49 als woning. Aangezien het om een renovatie en een in pandige verbouwing gaat en de bestemming gewijzigd wordt van 'Agrarisch' naar 'Wonen', heeft het plan geen negatieve effecten op het woon- en leefklimaat in de omgeving van het plangebied. Daarnaast is er geen bedrijvigheid in de nabijheid van het plangebied, waardoor er geen sprake zal zijn van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden (*wijzigingsvoorwaarde 3.3 sub e*).

#### Bodem

Het bureau Inventerra heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om vast te stellen wat de huidige bodemkwaliteit is van het plangebied en of deze bodemkwaliteit geen belemmeringen vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.<sup>1</sup> De tijdens het onderzoek aangetoonde verhoogde gehalten in de grond en in het grondwater zijn zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek of andere maatregelen niet noodzakelijk worden geacht. Een samenvatting van het onderzoek is als bijlage bij het wijzigingsplan opgenomen.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt wordt het terrein geschikt geacht voor de beoogde ontwikkeling. Hiermee wordt voldaan aan de wijzigingsvoorwaarde in artikel 3 lid 3 sub f.

#### Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid. Deze uitzonderingen zijn niet van toepassing op de Waalbandijk (60 km/uur). De zone van de weg is 250 meter aan weerszijde van de weg. Het plangebied ligt binnen de zone van de genoemde weg. Daarom dient, conform de Wet geluidhinder, voor de te projecteren geluidgevoelige bebouwing een akoestisch onderzoek te worden verricht.

Door CroonenBuro5 een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidbelasting op de gevels van de woningen te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder zijn gesteld.<sup>2</sup>

---

1 Inventerra, verkennend bodemonderzoek Gerestraat 47 te Heesselt, 13-2193-R01JV

2 CroonenBuro5, Rapport akoestisch onderzoek Gerestraat 47-49 te Heesselt, RA001-0253089-01A, 30 oktober 2014

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat alle gevels van de woningen vanwege de Waalbanddijk voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er zijn derhalve geen akoestische belemmeringen voor de realisatie van de woningen.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient daarnaast beoordeeld te worden of er, in dit geval middels een acceptabel geluidsniveau, sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Derhalve is een berekening van alle geluidbronnen gemaakt (cumulatie). Uit de resultaten van de berekening blijkt dat alle gevels ruimschoots aan de voorkeursgrenswaarde voldoen. Er is sprake van geluidluwe gevels en buitenruimten en de woningen voldoen aan de binnenwaarde conform het Bouwbesluit. Gesteld kan worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en derhalve van een goede ruimtelijke ordening. Er zijn geen belemmeringen op het gebied van geluid.

### **Externe veiligheid**

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de Waal en de Maas waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het aantal woningen in het plangebied neemt echter niet toe, er is derhalve ook geen sprake van een verantwoording van het groepsrisico.

Er zijn geen risicovolle inrichtingen, leidingen of andere risicovolle transportroutes nabij het plangebied. Er zijn uit oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen voor de verplaatsing van een woning naar het koetshuis.

### **Luchtkwaliteit**

Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteitseisen leveren geen belemmeringen op voor het wijzigingsplan.

### **Bedrijven en milieuzonering**

Er zijn uit oogpunt van hinderlijke bedrijvigheid geen belemmeringen voor de realisering van twee woningen op de locatie Gerestraat, aangezien ruimschoots wordt voldaan aan de indicatieve afstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

### **Kabels en leidingen**

In en nabij het plangebied liggen geen kabels en leidingen die een belemmering vormen voor de realisering van woningbouw.

### **Water**

Het plan bestaat uit de renovatie en het in gebruik nemen van de boerderij en het koetshuis als woning. Er wordt geen extra verharding gerealiseerd. Het plan heeft geen effecten op de waterhuishouding.

De Waalbanddijk, die ten zuiden van het plangebied ligt, is een primaire waterkering. De beschermingszone van een primaire waterkering moet ingevolge het Barro worden aangeduid als 'vrijwaringszone'.

In voorliggend wijzigingsplan zijn, conform het bestemmingsplan 'Kern Heesselt', de aanduidingen 'vrijwaringszone – dijk 1' en vrijwaringszone – dijk 2' opgenomen. De aanduiding 'vrijwaringszone - dijk 1' is opgenomen voor de beschermingszone van de dijk en bevat een bouwverbod met afwijkingsmogelijkheid. De aanduiding 'vrijwaringszone - dijk 2' is opgenomen voor de buitenbeschermingszone. Deze zone is planologisch niet relevant (er geldt geen beperking voor bouwactiviteiten), waardoor de aanduiding slechts een signalerende functie heeft.

### **Flora en fauna**

Het plan heeft geen effecten op de flora en fauna in en in de omgeving van het plangebied, aangezien de bestaande panden gerenoveerd worden en intern verbouwd worden.

### **Archeologie**

Het plangebied is op de archeologische beleidskaart van de gemeente aangewezen als 'archeologische waarde/dorpskern'. Hier geldt een bouwverbod en omgevingsvergunningenstelsel voor gebouwen en werken groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm. Ten behoeve van het plan worden geen nieuwe gebouwen gerealiseerd en er vinden geen bodemverstorende activiteiten plaats. Een archeologisch onderzoek is niet aan de orde. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' is op de verbeelding overgenomen uit het bestemmingsplan 'Kern Heesselt'.

## **3.3 Economische uitvoerbaarheid**

Voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op het renoveren en in gebruik nemen van de boerderij en het koetshuis als twee woningen. Voor nieuwe ontwikkelingen met een directe bouwtitel geldt op grond van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de verplichting om kosten te verhalen (tenzij de gronden in gemeentelijk eigendom zijn). Een in pandige verbouwing valt niet onder een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet aan de orde.

## **3.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het concept ontwerp wijzigingsplan 'Kern Heesselt, Gerestraat 47-49' is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken overheidsdiensten en instanties. De reacties zijn in het wijzigingsplan verwerkt.

Daarnaast heeft het wijzigingsplan de procedure van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Er zijn geen zienswijzen op het plan ingediend.

Het wijzigingsplan is op 30 maart 2015 ongewijzigd vastgesteld.