

*Ruimtelijke onderbouwing
bouw bergschuur
Maasdijk 6 te Appelteren*

Appelteren, Nederland

NL.IMRO.0668.AFWMaasdijk6App-AFW1

Ruimtelijke onderbouwing bouw bergschuur
Maasdijk 6 te Appeltern.
Gemeente West Maas en Waal.

NL.IMRO.0668.AFWMaasdijk6App-AFW1
maart 2015

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	pag. 4
Huidige planologische regime	4
Gewenste situatie	6
Het bouwplan	7
Rijksbeleid	10
Provinciaal beleid	11
Regionaal beleid	11
Gemeentelijk beleid	12
Wet Geluidhinder	13
Wet Bodembescherming	13
Luchtkwaliteit	13
Water	13
Externe veiligheid	14
Flora en Fauna	14
Parkeren en verkeer	14
Archeologie	15
Economische uitvoerbaarheid	17
Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17

Ruimtelijke onderbouwing als bedoeld in artikel 2.12 van de Wabo ten behoeve van de aanvraag om de bouw van een bergschuur aan de Maasdijk 6, 6629 KB te Appeltern v.r.v. de heer F.C. Joha.

Inleiding.

De familie Joha is sinds 1989 eigenaar van het pand gelegen aan de Maasdijk 6 te Appeltern, ook wel bekend als “Het Huis Appeltern”. Voorts is in eigendom het eveneens binnen de gracht gelegen bijgebouw alsook een belangrijk deel van deel van de aangrenzende gronden. De overige gronden, d.w.z. het resterende deel binnen de grachtpartij alsook de gronden direct buiten de gracht tot aan het rondgaande bestrate pad zijn in erfpacht van de familie Joha.

In de afgelopen jaren is met behoud van de historische waarde en gevoel voor het karakter van deze als zodanig door de rijksoverheid erkende “Historische Buitenplaats” het pand gerestaureerd. De grachten zijn hersteld en er is een “formele tuin” met boomgaard aangelegd die refereert aan het 17e eeuwse landgoed.

Het pand is een rijksmonument (objectcode 6629KB-00006-01, mon.nr. 8193). Behalve “Het Huis Appeltern” is inmiddels ook het bijgebouw gerestaureerd.

De heer Joha heeft het initiatief genomen voor de bouw van een nieuwe bergschuur bij zijn pand. Hij maakt thans gebruik van een schuur van de eigenaar van het resterende deel van het landgoed voor opslag en opslag van tuin- en onderhoudsmaterialen voor zijn eigendom. De schuur elders op het landgoed wordt gesloopt. De bouw van een nieuwe bergschuur is in strijd met vigerende bestemmingsplan. Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing die hoort bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning

Huidige planologisch regime.

Voor het complex is van toepassing het bestemmingsplan Buitengebied van 1997, geheel onherroepelijk dd. 19 juli 2001. De onderliggende bestemming is artikel 12, landgoed met de aanduiding Kr, rijksmonument, en de W van burgerwoning. De plantoelichting omschrijft op blz. 16 de “landgoederen” als een zeer bijzondere woonvorm.

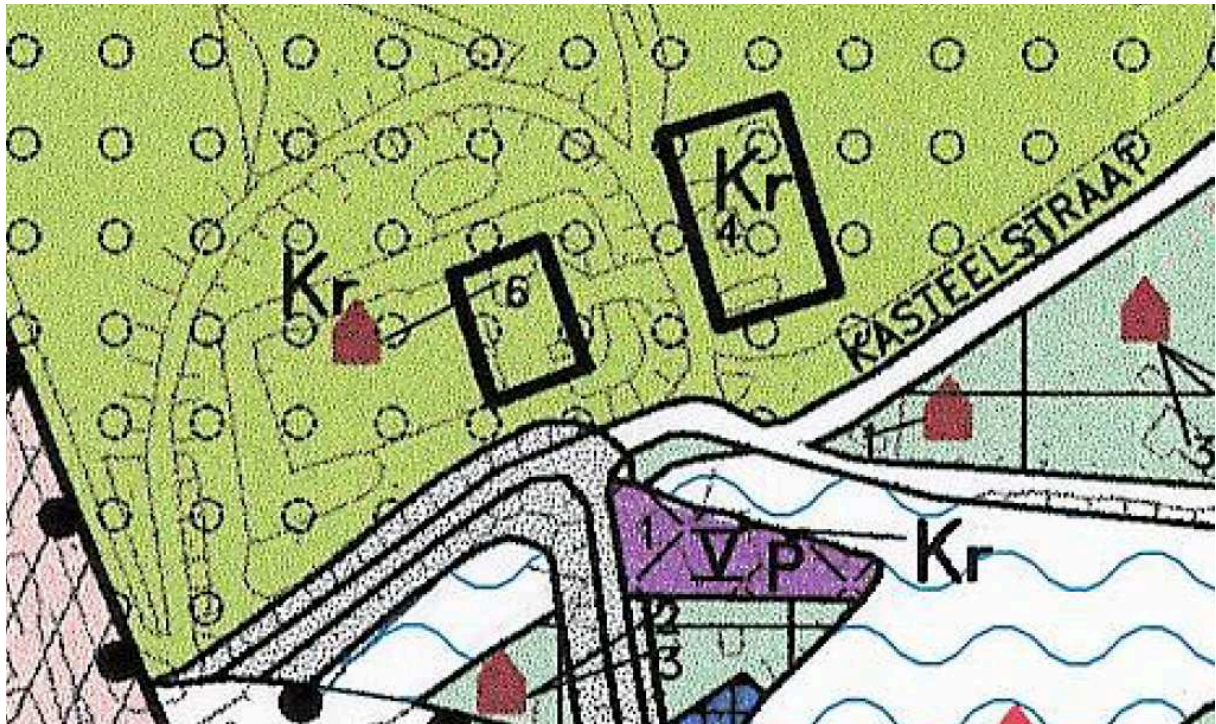
In artikel 12 van de regels wordt in de doeleindenomschrijving onder a. aangegeven de bestemming tot het in stand houden van het karakter van het landgoed in cultuurhistorisch, landschappelijk en natuurwetenschappelijk opzicht en onder c. “woondoeleinden”.

Op het landgoed is naast het landhuis nog meer maatgevende bebouwing aanwezig. Naast het toegangsplein liggen bv. nog 2 zogenaamde bouwhuizen, eveneens rijksmonumenten. Voorts is in de bestemming nog sprake van meer ondergeschikte bouwwerken zoals een oude stal en opslag- en bergruimten.

Artikel 15 van de voorschriften regelt de “Woonbebouwing”. Op basis daarvan mag er slechts bebouwing, samenhangende met de bewoning gepleegd worden binnen het bouwblok dat op de plankaart is aangegeven. Voorts is op de plankaart de aanduiding “Kr”, opgenomen, daarmee aangevende dat het gebouw een rijksmonument is met de daarmee samenhangende bescherming.

De bestemming Landgoed is van toepassing op de locatie waar de bergschuur gebouwd gaat worden.

Een uitsnede uit de bestemmingsplankaart is hieronder opgenomen.



Gewenste situatie.

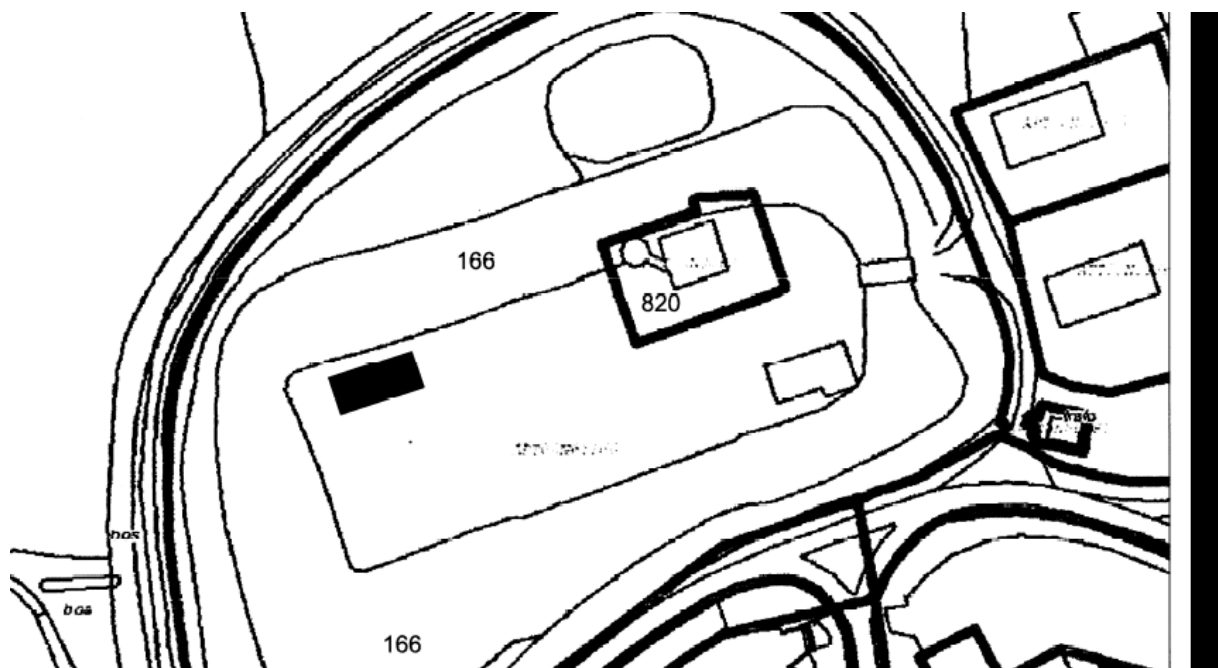
Sinds enkele jaren stelt de heer Joha pogingen in het werk om een bergschuur te bouwen. Bij het landgoed is nogal wat ruimte nodig voor de opslag van tuingereedschap, oude en specifieke reservebouwmaterialen, materieel t.b.v. het uitvoeren van restauratie- en/of onderhoudswerkzaamheden, werkplaats e.d.. Meer dan in een doorsnee situatie.

Een opvatting die overigens gedeeld wordt door de Vereniging van Particuliere Eigenaren van Historische Buitenplaatsen, een door de rijksoverheid ondersteunde vereniging, die met name aandacht vraagt voor de onderhoudsgevoeligheid van deze historische gebouwen en intensiviteit van het terrein- en grachtenonderhoud.

Gelet op de uitstraling van het monumentale pand en de aanwezigheid aldaar van een bijgebouw is het zeer onwenselijk cq. fysiek feitelijk ook onmogelijk om binnen het bouwblok op de plankaart aangegeven, de bergschuur te bouwen.

Het landgoed zoals bestemd in het plan Buitengebied dient echter als een geheel beschouwd te worden ondanks de huidige eigendomsverhoudingen.

Op de hieronder opgenomen situatietekening is de locatie aangegeven waar de heer Joha de bergschuur wil bouwen.



Voorgenomen bouwlocatie.

Het bouwplan.

Het plan voorziet in de bouw van een bergschuur van ca. 12m x 6.50m, met een nokhoogte van 5.40m. Het pand is gedekt met rode dakpannen, terwijl de gevels worden opgetrokken uit een trasraam van paarse klinkers met daarboven zwarte eiken schotdelen.

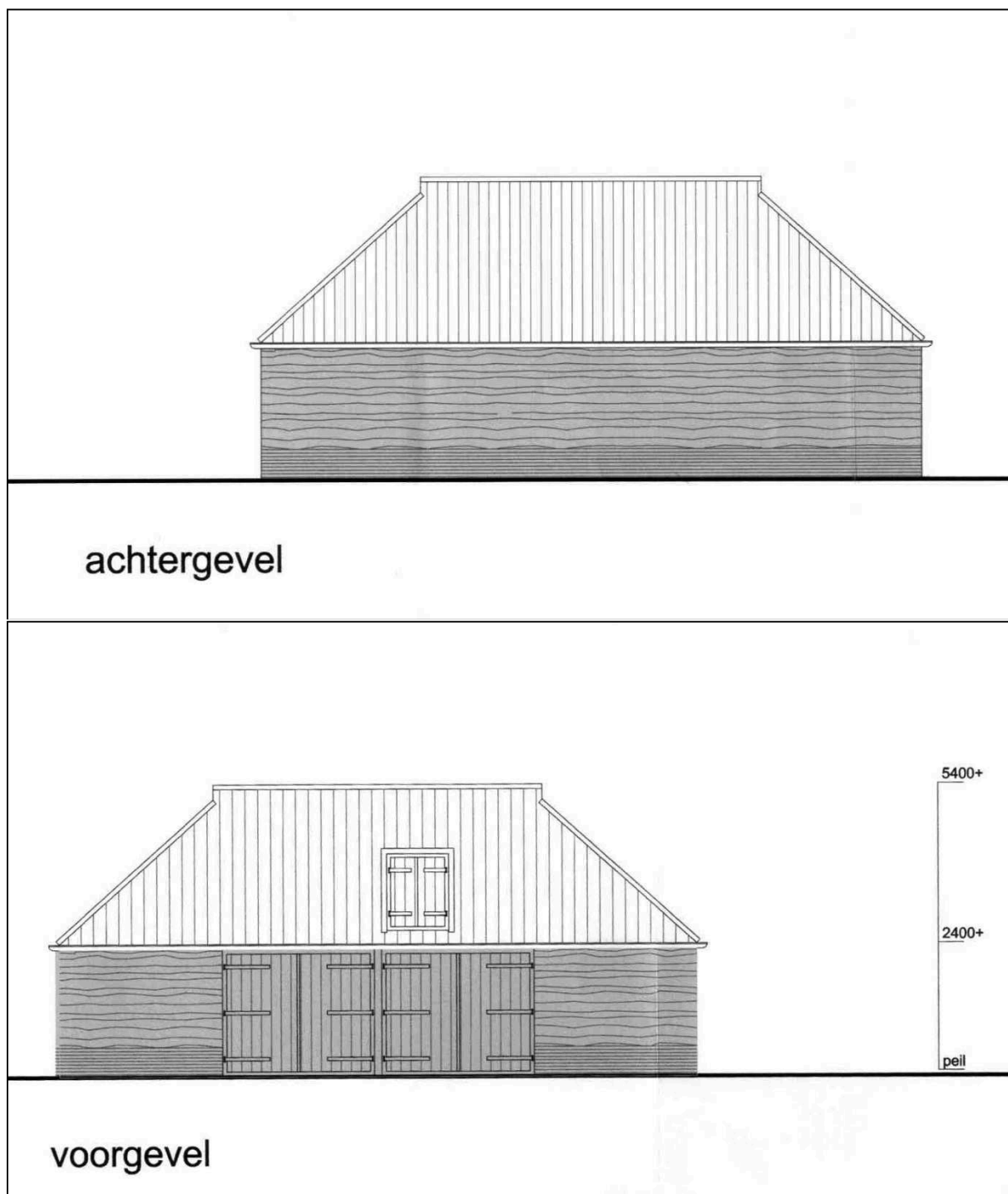
Een bijgebouw/bergruimte mag alleen als onderdeel van de “woonbestemming” gebouwd mag worden. Aangezien er al een bijgebouw aanwezig is dient een tweede gebouw in deze afwijkingsprocedure mogelijk gemaakt te worden.

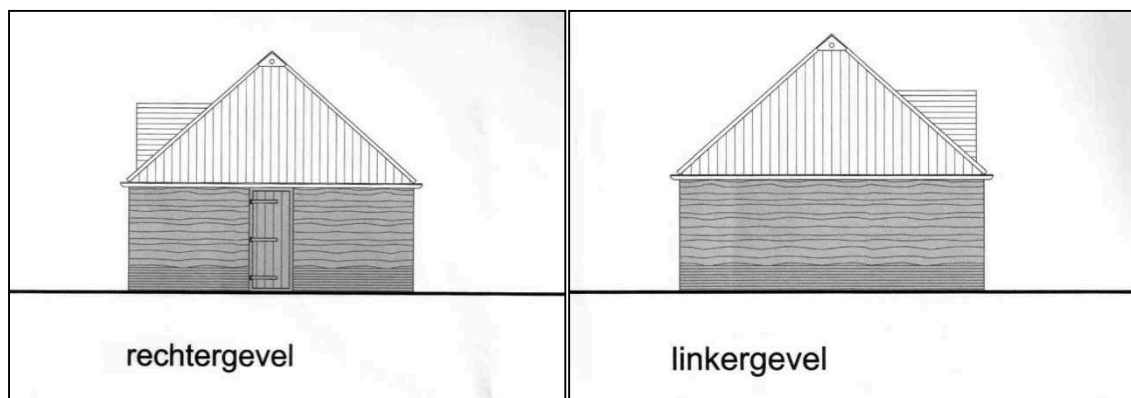
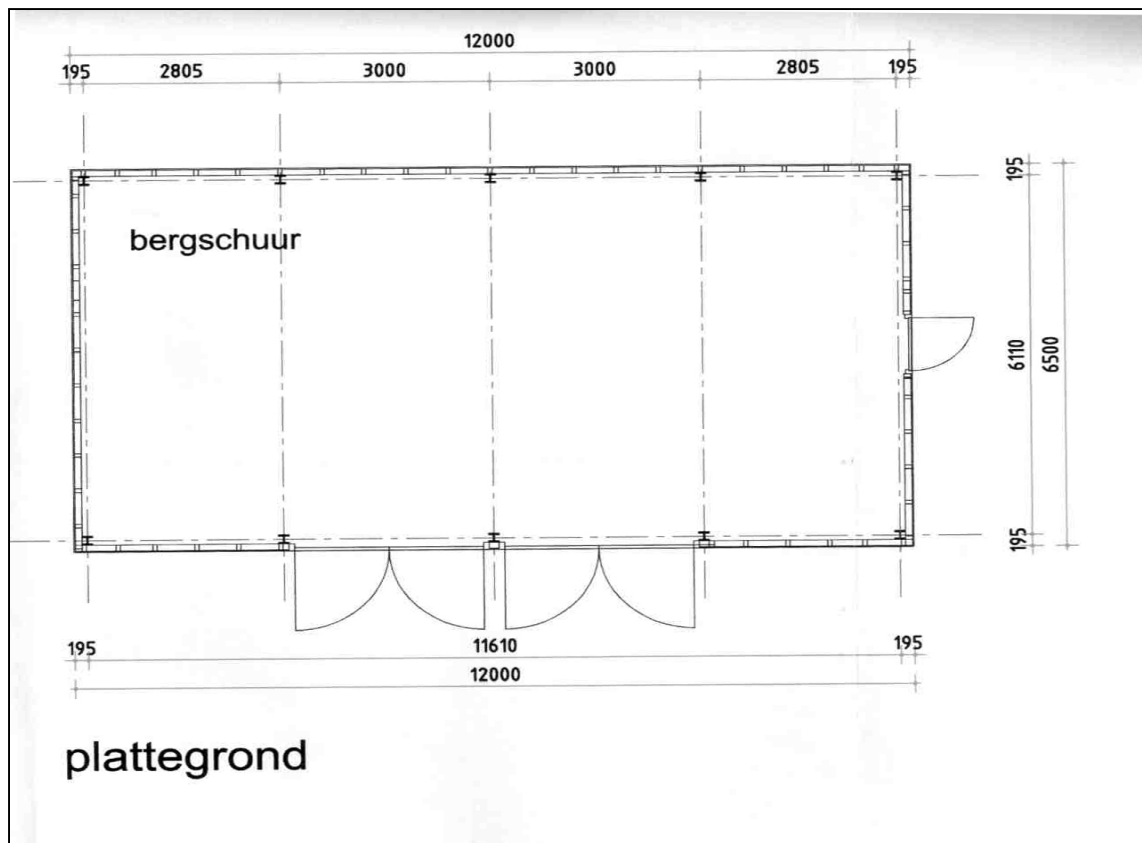
De heer Joha gebruikt, momenteel tezamen met de “Maatschappij van Welstand”, die als eigenaar van het overige deel van het landgoed de exploitatie voert, een bestaande oude schuur voor de opslag van zijn materialen. “De Maatschappij van Welstand” heeft aangegeven deze oude schuur te gaan slopen en wil elders (in beperkte) omvang terugbouwen. De te slopen oppervlakte bedraagt ca. 140 m². De heer Joha moet dus zelf op zijn eigen eigendom/erfpachtperceel in vervangende bergruimte voorzien. Vandaar dit bouwplan.



Locatie te slopen schuur

Het plan van de te bouwen bergschuur is hieronder opgenomen.





Stedenbouwkundige aspecten.

Rijksbeleid.

Nota Ruimte

De belangrijkste uitgangspunten voor het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020 staan in de Nota Ruimte, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Het beleid in de Nota Ruimte is op vier algemene doelen gericht:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Het rijksbeleid is gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door de basiskwaliteit te waarborgen en waar mogelijk te vergroten, en door extra aandacht te geven aan de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. De concrete uitwerking van de ruimtelijke kwaliteit is een taak voor de provincies en de gemeenten.

Conclusie:

Voor onderhavig plan zijn geen bijzondere doelstellingen van toepassing.

Nota Belvédère

In de nota Belvédère staat centraal de instandhouding, versterking en verdere ontwikkeling en verbetering van cultuurhistorische kwaliteiten bij ruimtelijke aanpassingen. In de nota zijn daartoe de meest waardevolle gebieden en steden in Nederland geselecteerd.

Uit schriftelijk en telefonisch overleg met de Rijksdienst voor het Cultuur Erfgoed is gebleken dat zij geen taak hebben in deze projectprocedure, maar dat het bouwplan geen afbreuk doet aan het monumentale karakter van het landhuis indien dit op enige afstand daarvan wordt opgericht (dus niet in het bouwblok zoals het bestemmingsplan Buitengebied dit aangeeft).

Conclusie:

Het bouwplan sluit goed aan bij de doelstellingen van de nota om cultureel erfgoed in stand te houden en te versterken.

Cultuurhistorie

Met de wijziging van het Artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op 1 januari 2012 werd aspecten van cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ordening opgenomen. Deze wijziging verplicht gemeenten nu om het aspect cultureel erfgoed expliciet mee te wegen bij de vaststelling van een bestemmingsplan. De wijze waarop is echter niet bepaald. De minimale eis is dat in de toelichting een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop hiermee rekening is gehouden. Het systeem van de Wet ruimtelijke ordening gaat uit van een scheiding tussen normstelling en beleid. De normstelling is opgenomen in instrumenten zoals het bestemmingsplan. Het beleid wordt vastgelegd in structuurvisies. Vanzelfsprekend was cultureel erfgoed al één van de aspecten die werd meegewogen bij het opstellen van plannen. Ook in het vigerende plan Buitengebied gebeurde dit o.a. door de opname van de bestemming landgoed.

In bestemmingsplannen kunnen regelingen worden opgenomen voor veel soorten cultuurhistorische waarden, zowel objecten als gebiedseenheden. Het kan hierbij gaan om bijvoorbeeld de bescherming van karakteristieke panden, monumentale bomen, molenbiotopen en landschapselementen.

Om de erfgoedzorg te kunnen koppelen aan het ruimtelijke ordeningssysteem, is het van belang om in een vroegtijdig stadium het aanwezige erfgoed te inventariseren. In de structuurvisie kan vervolgens een waardering worden toegekend aan het aanwezige culturele erfgoed. Zowel bij het opstellen van beheerregelingen (conserverende bestemmingsplannen en beheers verordeningen) als bij het mogelijk maken van ruimtelijke ontwikkelingen (via ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen) is dan duidelijk hoe met cultureel erfgoed rekening moet worden gehouden en hoe dit moet worden beschermd. In de conceptstructuurvisie wordt met de in de gemeente aanwezige landgoederen rekening gehouden.

Conclusie:

De cultuurhistorische aspecten van het landgoed zijn en worden beschermd. Het voorgenomen bouwplan doet geen afbreuk aan deze cultuurhistorische aspecten.

Provinciaal beleid.

Streekplan Gelderland 2005

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland is vastgelegd in het streekplan Gelderland 2005. Na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen.

Het plangebied ligt op grond van de Beleidskaart ruimtelijke structuur in het 'multifunctioneel gebied'. Het multifunctioneel gebied beslaat het grootste deel van de provincie. Dit gebied omvat de steden, dorpen, buurtschappen buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht.

Regionaal beleid

Structuurvisie Rivierenland 2004-2015

De regionale structuurvisie Rivierenland 2004-2015 is opgesteld als bouwsteen voor het streekplan Gelderland 2005 en is daarbij een integratiekader van al bestaande ruimtelijke plannen van de deelnemende gemeenten. In de structuurvisie zijn de volgende ruimtelijke structuurdragers voor de regio genoemd: uiterwaarden, dijken, oeverwallen en kommen en het cultuurhistorisch landschap. De hoofdinfrastructuur is mede leidraad voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Het bouwplan past binnen de geformuleerde doelstellingen van de visie voor wat betreft cultuurhistorie en als afgeleide daarvan recreatie en toerisme.

Gemeentelijk beleid.

Structuurvisie buitengebied 2020

Als uitvloeisel van de op 1 juli 2008 van kracht geworden nieuwe Wet ruimtelijke ordening moeten gemeenten een structuurvisie opstellen. De structuurvisie bevat een brede visie op de toekomst van de gemeente en vormt het kader van alle ruimtelijke ontwikkelingen. Sinds het moment van vaststelling door de gemeenteraad op 25 februari 2010 heeft de Structuurvisie buitengebied 2020 een formele status als gemeentelijk beleid. Dit houdt in dat de visie een toetsingskader vormt voor initiatieven die voor dit gebied worden ingediend, maar ook de basis voor het opstarten van gemeentelijke projecten. Initiatieven worden in eerste instantie getoetst aan de visie en het toetsingskader. De visie is opgesteld met als hoofddoelstelling het realiseren van een leefbaar en economisch goed functionerend buitengebied, dat recht doet aan en respect heeft voor de landschappelijke kwaliteiten en karakteristieke identiteit van het rivierengebied. Ter verwezenlijking van deze doelstelling wil de gemeente binnen de planperiode medewerking verlenen aan particuliere initiatieven die een bijdrage leveren aan de gewenste ontwikkelingsrichting. Het bouwplan past binnen deze hoofddoelstelling.

Toetsing en onderzoek.

Wet Geluidhinder

De bergschuur wordt alleen gebruikt voor opslag. Er is dus geen sprake van een geluidgevoelig object. Er vinden geen werkzaamheden plaats.

Het plangebied is verder niet gelegen in enige geluid(hinder)zone.

De wet geluidhinder is daarom niet van toepassing op dit bouwplan.

Wet bodembescherming.

Op basis van artikel 2.4.1 van de bouwverordening is geen nader onderzoek vereist aangezien de te bouwen bergschuur geen verblijfsruimte is en er dagelijks minder dan 2 uur dezelfde mensen in de ruimte aanwezig zullen zijn.

Er zijn derhalve geen knelpunten die de realisatie van het bouwplan in de weg staan.

Luchtkwaliteit.

De Wet luchtkwaliteitseisen voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde plannen met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Omdat het bouwplan geen (extra) verkeersbewegingen genereert is het plan niet van invloed op de luchtkwaliteit.

Het plan ligt niet in de nabijheid van autosnelwegen of wegen met een zeer hoge intensiteit. Geacht wordt dat de fijnstofconcentratie van de omgeving voldoende laag is om in een gezond leefklimaat te voorzien.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Wet luchtkwaliteitseisen en de luchtkwaliteit van de omgeving is voldoende om in een gezond leefklimaat te voorzien.

Water.

Het hemelwater zal afgevoerd worden op de slotgracht. In de bergschuur zullen geen werkzaamheden uitgevoerd worden die tot water- of bodemverontreiniging zullen leiden. Nabij het plangebied is een C-watgang gelegen. Deze heeft geen beschermingszone. Het te bebouwen oppervlak is minder dan 1500 m² in het buitengebied en wordt hydrologisch als niet relevant gezien.

Uit de digitale watertoets blijkt dat met het bouwplan niet met specifieke aspecten rekening hoeft te worden gehouden.

Externe veiligheid.

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer over weg, water en spoor en door buisleidingen van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie. De Besluiten externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en externe veiligheid buisleidingen (Bevb) moeten individuele en groepen personen een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. In de directe omgeving bevindt zich geen opslag van gevaarlijke stoffen en zijn verder geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen en/of objecten op basis waarvan een gevarencontour geldt.

Conclusie

Het project is niet in strijd met het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Flora en Faunawet.

De wettelijke bescherming van natuurgebieden is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 1 oktober 2005 is hierin ook het beschermingsregime van de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd. Vogel- en Habitatrichtlijngebieden worden volgens de gewijzigde wet beschouwd als Beschermd Natuurmonument annex Natura 2000-gebied.

Het plangebied is niet gelegen in de EHS of een Natura 2000 gebied. Bebouwing van het plangebied zal geen effect hebben op beschermde gebieden.

Het plangebied betreft gemaaid gazon/grasland met fruitbomen.

Een aantal vogelsoorten zal het gebied benutten als foerageergebied en de beplanting en bebouwing als broedgelegenheid. In de toekomst zal het gebied voor zangvogels in gelijke mate geschikt zijn als broed- en foerageergebied. Voor watervogels is in de directe omgeving in ruime mate gelijksoortig foerageergebied aanwezig. Effecten door verlies van broed- en foerageergebied van deze vogels zijn derhalve te verwaarlozen.

Het nabijgelegen watermilieu zal door de bouwactiviteiten niet aangetast worden.

Conclusie

Een ontheffing van de Flora en faunawet is niet nodig.

Parkeren en verkeer.

De voorgestane ontwikkeling omvat de bouw van een bergschuur.

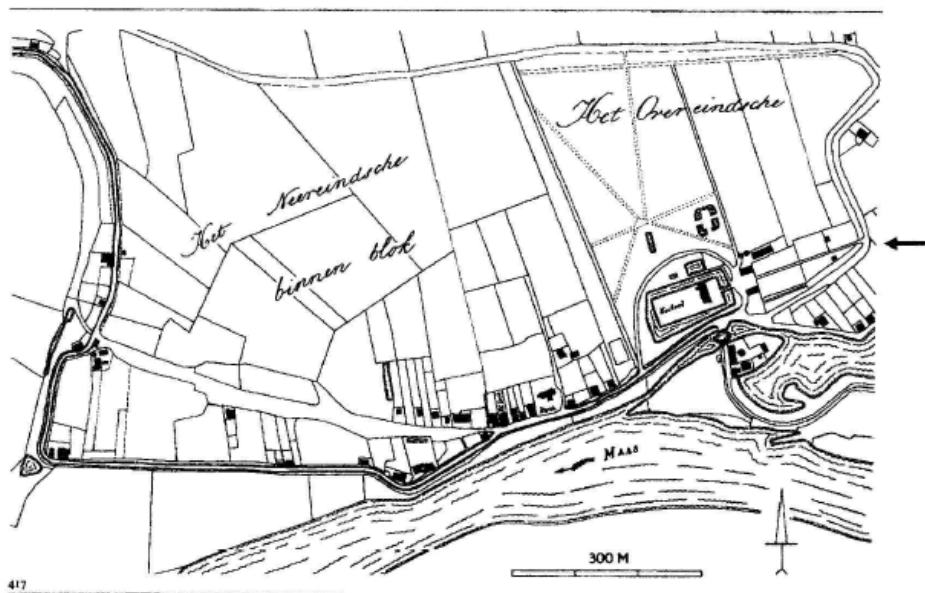
De activiteiten die in de schuur plaats hebben vinden thans al plaats binnen de landgoedbestemming.

Het plan heeft geen dan ook effect op parkeerdruk of verkeersaantrekkende aspecten in de omgeving.

Archeologie.

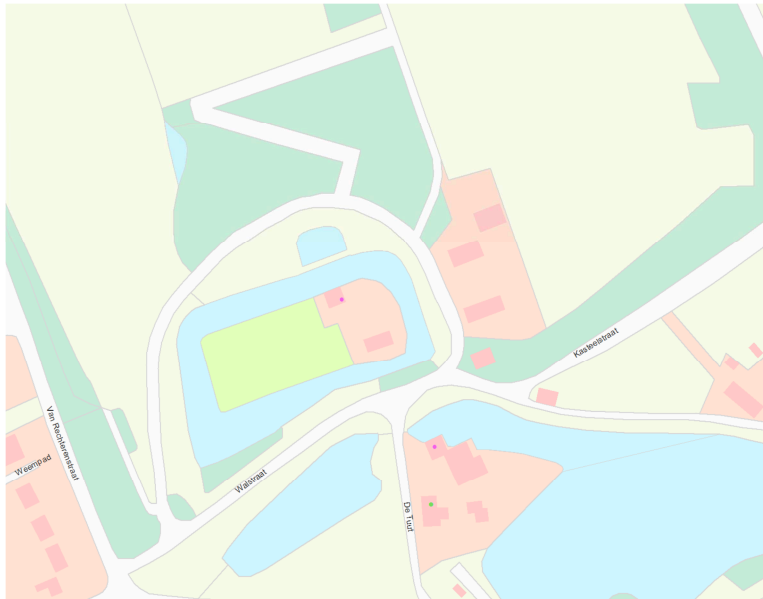
Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het is niet uit te sluiten dat in de ondergrond oude gebruikssporen aanwezig zijn.

Uit een uitsnede van kadastrale kaart van 1821 blijkt dat op de voorgenomen bouwlocatie geen bebouwing aanwezig was.



Afb.12 Kaart van Schulte gebaseerd op het Kadaster minuutplan 1821

Hieronder is een uitsnede aangegeven uit de archeologische kaart van Gelderland. Het terrein heeft een middelhoge verwachtingswaarde.



Bron: Provincie Gelderland

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Bij grondroering van minder dan 100 m² hoeft geen archeologisch onderzoek gedaan te worden. Het plan voorziet in een bebouwing van 78 m². De grondroering zal minder zijn dan 100m² zodat geen nader archeologisch onderzoek is vereist.

Conclusie:

Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

Economische uitvoerbaarheid.

Het plan betreft een particulier initiatief, waarvan alle kosten en risico's voor rekening van de initiatiefnemer komen. Gelet op de beperkte omvang van het bouwplan en de ligging daarvan wordt ervan uitgegaan dat er geen sprake is van planschaderisico's

Het plan wordt economisch uitvoerbaar geacht.

Kostenverhaal

De gemeente en de initiatiefnemer zullen een (anterieure) overeenkomst sluiten, waarin afspraken worden gemaakt over het kostenverhaal conform artikel 6.12 Wro. Het kostenverhaal is derhalve 'anderszins' verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is dus niet vereist.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

De procedures voor vaststelling van een projectbesluit zijn door de wetgever geregeld. Op basis van art. 3.4 Algemene wet bestuursrecht is voor een projectbesluit de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Dit betekent dat belanghebbende ruimschoots in de gelegenheid worden gesteld hun zienswijzen kenbaar te maken.

Over het plan is overleg geweest met de Maatschappij van Welstand, eigenaar en beheerder van het overige deel van het landgoed. Deze kan met het plan instemmen.