Weverstraat 1, Kekerdom

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Toelichting

bestemmingsplan

bestemmingsplan Weverstraat 1, Kekerdom, gemeente Berg en Dal

Toelichting bestemmingsplan Weverstraat 1, Kekerdom

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 7
1.3 Vigerend bestemmingsplan 8
1.4 Leeswijzer 10
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving 11
2.1 Beschrijving bestaande situatie 11
2.1.1. Inleiding 11
2.1.2. Omgeving 11
2.2 Beschrijving toekomstige situatie 12
Hoofdstuk 3 Beleidskader 13
3.1 Relevant rijksbeleid 13
3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening 13
3.1.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 13
3.1.3 Omgevingswet en de Nationale Omgevingsvisie 14
3.2 Relevant provinciaal beleid 15
3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening 15
3.3 Relevant gemeentelijk beleid 18
3.3.1 Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen 2020 18
3.3.2. Landschapsontwikkelingsplan 2015-2025 " Landschap van iedereen" 19
Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten 23
4.1 Geluid 23
4.1.1. Inleiding 23
4.1.2. Berekening geluidsbelasting 23
4.2 Luchtkwaliteit 24
4.3 Geur 25
4.3.1. Inleiding 25
4.3.2. Geurverordening 25
4.3.3 Omliggende agrarische bedrijven 26
4.4. Externe veiligheid 26
4.5 Bodem 28
4.6 Water 28
4.7 Natuur 29
4.7.1Inleiding 29
4.7.2. Gebiedsbescherming 29
4.7.3. Soortenbescherming 31
4.8 Cultuurhistorie en archeologie 32
4.8.1. Inleiding 32
4.8.2. Cultuurhistorie plangebied 33
4.8.3. Archeologie 33
4.9. Landschappelijke inpassing 34
4.10 Verkeer en parkeren 34
4.10.1. Verkeer 34
4.10.2 Parkeren 35

4.11 Klimaat 36

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving 37

5.1 Inleiding 37

5.2 Systematiek van de planregels 37

Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid 39

6.1 Economische uitvoerbaarheid 39

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 39

6.2.1 Inspraak 39

6.2.2. Overleg 39

6.2.3. Zienswijzen

Bijlagen bij toelichting 40

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Met het plan wordt beoogd om functieverandering mogelijk te maken ter plaatse van de agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Weverstraat 1. Het betreft hier de boerderij de " Scholtenhof" .

De boerderij heeft recentelijk een nieuwe eigenaar gekregen; het is diens bedoeling om de huidige agrarische bestemming om te zetten naar de functies wonen en verblijfsrecreatie, waarbij de instandhouding van het gemeentelijk monument hand in hand kan gaan met de beoogde functieverandering.

Het College van B&W van de gemeente Berg en Dal heeft op 8 mei 2018 een positief principe- besluit genomen ten aanzien van het initiatief.

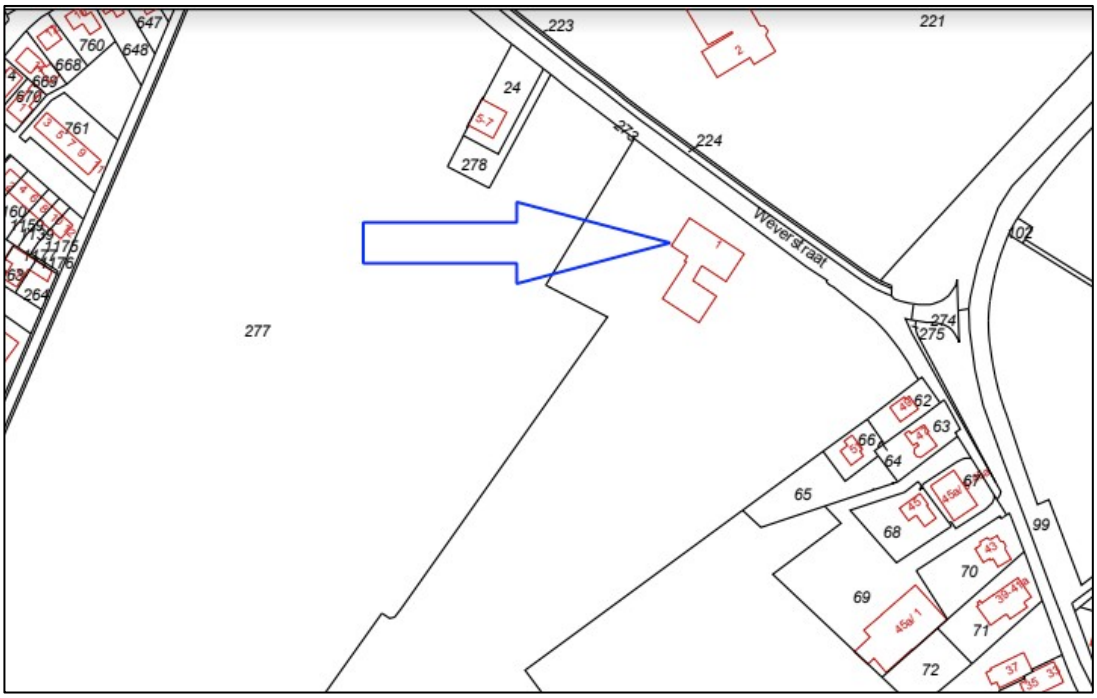
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Weverstraat, welke behoort tot de bebouwde kom van de kern Kekerdom. Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich de kruising Weverstraat/ Botsestraat (N840). Ten noorden van het plangebied bevindt zich een agrarisch bedrijf aan de Weverstraat 5 -7. Aan de oostzijde bevindt zich solitaire bebouwing (Weverstraat 2); verderop liggen de Duffeltdijk en de Waal uiterwaarden. Ten westen van het plangebied is sprake van open landelijk gebied.

Op onderstaande afbeelding is de globale ligging van het plangebied in de omgeving weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

Afbeelding: *ligging locatie Weverstraat in omgeving (bron:Google Maps)*

De gronden in het plangebied zijn kadastraal bekend als Leuth, sectie D, nummer 280. Het plangebied beslaat een oppervlakte van circa 1,5 ha (zie perceel met blauwe pijl op onderstaande afbeelding). Ten noorden van het plangebied bevindt zich, zoals vermeld, agrarische bebouwing van Weverstraat 5 -7 (boerderij Schouwenburg); het betreft daar de kadastrale percelen Leuth, sectie D, nummers 277 en 278. Aan de oostzijde, aan de andere kant voor de Weverstraat, bevindt zich het adres Weverstraat 2 ; het betreft daar perceel met kadastrale aanduiding Leuth, sectie D, nummer 221.



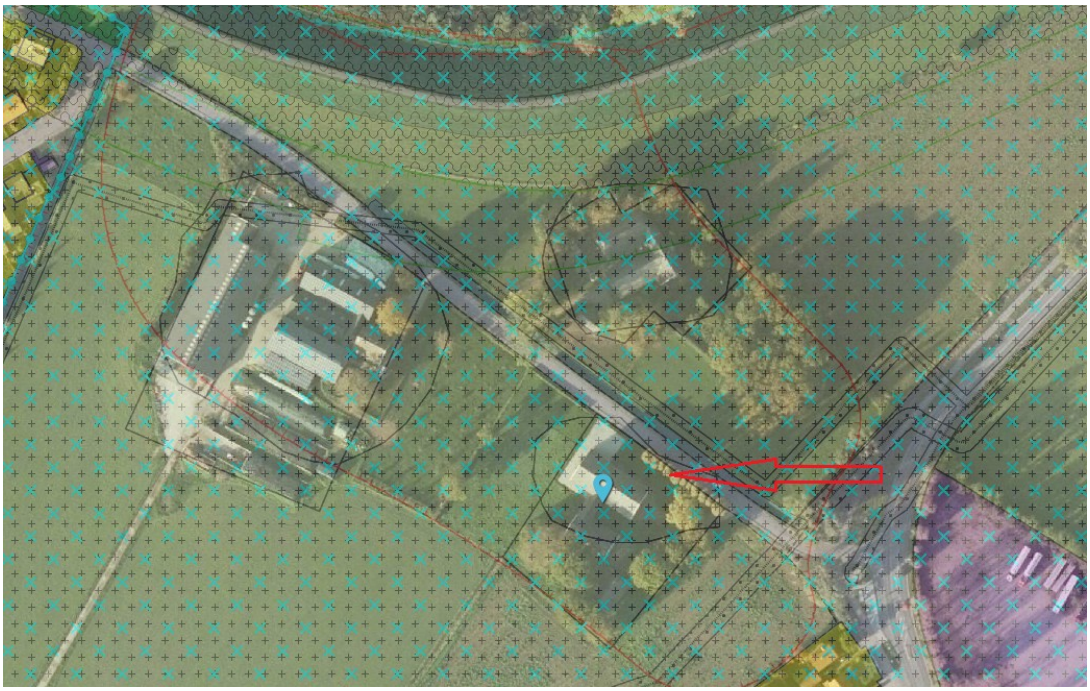
Afbeelding: kadastrale aanduiding

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan “Buitengebied”. Bij besluit van 21 november 2013 heeft de raad van de (voormalige) gemeente Ubbergen het bestemmingsplan vastgesteld.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft vervolgens (na een tussenuitspraak op 8 april 2015) op 28 oktober 2015 een (eind) uitspraak gedaan over de ingediende beroepen. Het plan werd op 2 onderdelen (deels) vernietigd, maar dit had geen gevolgen voor de bestemmingsregeling voor de gronden aan de Weverstraat 1 (die overigens ook niet in het geding waren).

De gronden aan de Weverstraat 1 zijn in het bestemmingsplan Buitengebied 2013 bestemd als “Agrarisch met waarden – landschap 2 (artikel 4). De locatie is tevens aangeduid als ‘Wro zone ganzen- en weidevogelgebied’ (artikel 34.1) en ‘Wro zone-omgevingsvergunning landschappelijke en cultuurhistorische samenhang (artikel 34.5)’. Tevens is sprake van dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie 1, respectievelijk 3.



Afbeelding: uitsnede huidig bestemmingsplan met luchtfoto (bron: Ruimtelijkeplannen)

In artikel 4 (Agrarische met waarden landschap 2) van de planregels is onder meer bepaald dat de locatie Weverstraat 1 bestemd is voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en een bedrijfswoning.

Volgens artikel 34.1 maakt de locatie deel uit van een gebied waarin ganzen en weidevogels worden beschermd. Ingevolge artikel 34.5 is de bestemming mede gericht op de bescherming van de cultuurhistorische waarden van de gronden en de daarop aanwezige bouwwerken in onderlinge samenhang.

In artikel 4.7.3 is opgenomen dat de bestemming door burgemeester en wethouders gewijzigd kan worden teneinde de agrarische bedrijfswoning te wijzigen in de bestemming Wonen. Daarbij moet voldaan worden aan randvoorwaarden.

- Het agrarische bedrijf is geheel beëindigd;
- Het aantal woningen wordt niet vergroot;
- Bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan tot maximaal 100 m2 per woning. De overige bebouwing, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, wordt gesloopt;
- Bijbehorende bouwwerken worden gebouwd op een afstand van minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning;
- De inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 600m3, met dien verstande dat: de bestaande inhoud als maximum geldt; de deel bij de woning mag worden getrokken, ook als dit leidt tot een grotere inhoudsmaat;
- In de nabijheid gelegen functies een waarden worden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad;
- In de nabijheid aanwezige landschaps- of natuurwaarden worden niet aangetast;
- De bebouwing en het erf worden op goede wijze landschappelijk ingepast;
- De belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;

- De aanduiding bouwvlak wordt geheel verwijderd.

Noodzaak tot planherziening

De beoogde ontwikkeling past niet in het vigerend bestemmingsplan, omdat de functies wonen en verblijfsrecreatie bij recht niet zijn toegestaan. Omdat ook verblijfsrecreatie wordt mogelijk gemaakt, past de ontwikkeling evenmin binnen de genoemde wijzigingsvoorwaarden.

Onderhavige bestemmingsplanherziening vormt vanwege deze strijdigheid met het vigerend bestemmingsplan het juridisch en planologisch kader voor de beoogde ontwikkeling.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels en gaat vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met (separate) bijlagen. De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit meerdere hoofdstukken. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.).

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Planbeschrijving', dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving. Daarnaast worden de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt op een rij gezet. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling die voorliggend bestemmingplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Hoofdstuk 6 geeft inzicht in de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan wordt verslag gedaan van het (voor)overleg en de ingekomen reacties.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Beschrijving bestaande situatie

2.1.1.Inleiding

Tot omstreeks het eind van de 20e eeuw was op de locatie Weverstraat 1 sprake van een gemengd agrarisch bedrijf. De bedrijfsvoering bestond enerzijds uit kleinschalige veeteelt (het houden van circa 20 koeien) en anderzijds uit fruitteelt en akkerbouw. Na het staken van deze bedrijfsvoering is de boerderij vervolgens bewoond door de boer en boerin in ruste (de heer de Bruin en diens echtgenote mevrouw de Bruin-Scholten).

Na het overlijden van de heer de Bruin in 2013 werd de voormalige boerderij bewoond door diens echtgenote. Over de agrarische bedrijfsbebouwing kan worden opgemerkt dat de zogenoemde *deel* van de voormalige boerderij (circa 270 m2) rechtstreeks is verbonden met de bedrijfswoning. Dat geldt ook voor de graanschuur (250 m2); verder is er nog een vrijstaande schuur (180 m2) aanwezig.

.

Afbeelding: zicht op agrarische bedrijfswoning en rechts daarvan de graanschuur

De graanschuur en de vrijstaande schuur op het perceel dateren reeds uit de 19^{e} eeuw De Weverstraat maakte vroeger deel uit van de weg Leuth-Millingen. Vanuit de Botsestraat (voorheen Spaldropsche weg) draaide de weg met een brede bocht naar de Duffeltdijk en liep vervolgens over de dijk richting Millingen. De drie voornoemde boerderijen vormen een gaaf en markant ensemble aan de bandijk nabij het dorp Kekerdom. Deze situatie is nagenoeg ongewijzigd ten opzichte van de nederzettingsstructuur van Kekerdom van voor 1900.

2.1.2. Omgeving

De woonboerderij is aan de rand van de kern Kekerdom gelegen. De Weverstraat is gelegen aan de doorgaande weg door de kern Kekerdom naar de Botsetsraat (N840) en volgt de nabij gelegen dijk. Deze geeft toegang tot het natuurgebied De Kekerdomse waard (het uiterwaardengebied langs de Waal) welke deel uit maakt van het Nationaal Landschap “De Gelderse Poort”.

Afbeelding: de Scholtenhof in bredere omgeving (Bron: J.W. van Aalst,www.opentopo.nl)

Recente ontwikkelingen in de wijdere omgeving zijn de verplaatsing van het bedrijf de Beijer (van Kekerdom naar Dodewaard) en de herinichting van de Kekerdomsche en Millinger Waard (behorende tot de Gelderse Poort).

2.2 Beschrijving toekomstige situatie

De basis voor de toekomstige ontwikkeling vormt het plan Scholtenhof dat door de initiatiefnemer is opgesteld. Dit plan is als bijlage opgenomen bij deze toelichting.

Het is de bedoeling van de initiatiefnemer om tijdelijk in de voormalige agrarische bedrijfswoning te gaan wonen, vooruitlopend op het geschikt maken van de graanschuur voor permanente bewoning. Voor de tijdelijke bewoning, maar ook voor de restauratie en interne verbouwing van boerderij Scholtenhof is op 18 september 2018 door de ODRN een omgevingsvergunning verleend voor de duur van 5 jaar. Deze is inmiddels onherroepelijk.

Het is in een volgende fase binnen de planperiode de bedoeling dat 4 appartementen voor recreatief verblijf gerealiseerd worden in de agrarische bedrijfswoning en de deel. De feitelijke realisatie zal zodanig zijn dat ook een gemeenschappelijke (ontmoetings) ruimte ontstaat.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Relevant rijksbeleid

3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd. Daartoe is een artikellid ingevoegd op grond waarvan overheden nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen dienen te motiveren. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Per 1 juli 2017 is de Ladder voor duurzame verstedelijking gewijzigd, met als doel deze te vereenvoudigen en de onderzoekslasten te beperken. Voorbeeld hiervan is de mogelijkheid om bij uitwerkings- en wijzigingsplannen de laddertoets pas uit te voeren bij de vaststelling van het uitwerkings- of wijzigingsplan. Met de gewijzigde ladder zijn de drie treden uit de vorige ladder komen te vervallen. De nieuwe ladder luidt als volgt (artikel 3.1.6 lid 2 Bro): "*De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.*"

Voor de kwalificatie van een stedelijke ontwikkeling als nieuwe ontwikkeling is in beginsel vereist dat (naast een planologische functiewijziging) sprake is van nieuw ruimtebeslag. Dit is anders als de functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat ook zonder nieuw ruimtebeslag sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 20 april 2016, 201503895/1/R2). Zo was een functiewijziging waarbij de permanente bewoning van 420 recreatiewoningen mogelijk werd gemaakt volgens de Afdeling van zodanige aard en omvang dat de wijziging als nieuwe stedelijke ontwikkeling kwalificeerde (ABRvS 1 juni 2016, 201503801/1/R2).

In dit geval kan betoogd worden dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De aard en omvang van de functiewijziging (van agrarisch naar wonen en kleinschalige verblijfsrecreatie) is zeer beperkt te noemen. Bovendien is geen sprake van nieuwe bouwmogelijkheden of nieuw ruimtebeslag

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in 3.1.6. Bro

3.1.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden via een koninklijk besluit In dit wetsvoorstel (de Wabo) worden de toestemmingen samengevoegd die nodig zijn als een burger of een bedrijf op een bepaalde plek iets wil gaan slopen, (ver)bouwen, oprichten of gaan gebruiken. Het moet daarbij gaan om plaatsgebonden activiteiten die op een of andere manier van invloed zijn op de fysieke leefomgeving. Daartoe zijn ca. 25 vergunningen, ontheffingen en meldingen (toestemmingen) op het gebied van ruimte, bouwen, milieu, natuur en monumenten geïntegreerd tot één omgevingsvergunning. Dit heeft geleid tot de invoering van één loket, één (digitaal) aanvraagformulier, één bevoegd gezag (één aanspreekpunt), één uniforme en in het algemeen ook kortere procedure, één procedure voor bezwaar en beroep en één handhavend bestuursorgaan. De samenvoeging heeft geleid tot een omvangrijke vermindering van het aantal toestemmingen en een daarmee overeenkomende vermindering van administratieve lasten.

Het bij deze wet behorende Besluit omgevingsrecht (Bor) is met ingang van 1 november 2014 gewijzigd. Door deze wijziging is de regeling voor vergunningsvrij bouwen en de mogelijkheden om af te wijken van het bestemmingsplan (door middel van de zogenaamde kruimelgevallen-regeling), verder uitgebreid.

3.1.3 Omgevingswet en de Nationale Omgevingsvisie

Het Rijk werkt aan een grootschalige en ingrijpende herziening van het omgevingsrecht. De verschillende (sectorale) wetten op het gebied van o.a. bouwen, milieu, water, natuur en ruimtelijke ordening worden samengevoegd in één nieuwe wet, de Omgevingswet. Uitgangspunten van de wet zijn: minder en overzichtelijke regels, meer ruimte voor initiatieven, lokaal maatwerk en vertrouwen. De Omgevingswet is aangenomen door de Eerste en Tweede Kamer en treedt naar verwachting in 2021 in werking.

De Omgevingswet wordt nader uitgewerkt in vier Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's). De behandeling van de ontwerp-AMvB's door de Eerste Kamer is afgerond. Het gaat om de onderstaande AMvb's:

- Omgevingsbesluit: algemene, procedurele regels voor overheid, burgers en bedrijven;
- Besluit kwaliteit leefomgeving: materiële (inhoudelijke) regels voor met name de overheid;
- Besluit activiteiten leefomgeving: materiële regels voor burgers en bedrijven;
- Besluit bouwwerken leefomgeving: materiële regels voor burgers en bedrijven.

De Omgevingswet verplicht het Rijk, provincies en gemeenten straks om een omgevingsvisie te maken voor elk van deze overheidsniveaus (vervangt de huidige structuurvisies). Vooruitlopend op de Omgevingswet en de nog op te stellen Nationale Omgevingsvisie heeft het Rijk een Nationale Omgevingsagenda opgesteld. In deze startnota staan een aantal strategische opgaven centraal die uitwerking behoeven in de Nationale Omgevingsvisie. Deze opgaven zijn:

- naar een duurzame en concurrerende economie;
- naar een klimaatbestendige en klimaatneutrale samenleving;
- naar een toekomstbestendige en bereikbare woon- en werkomgeving;
- naar een waardevolle leefomgeving.

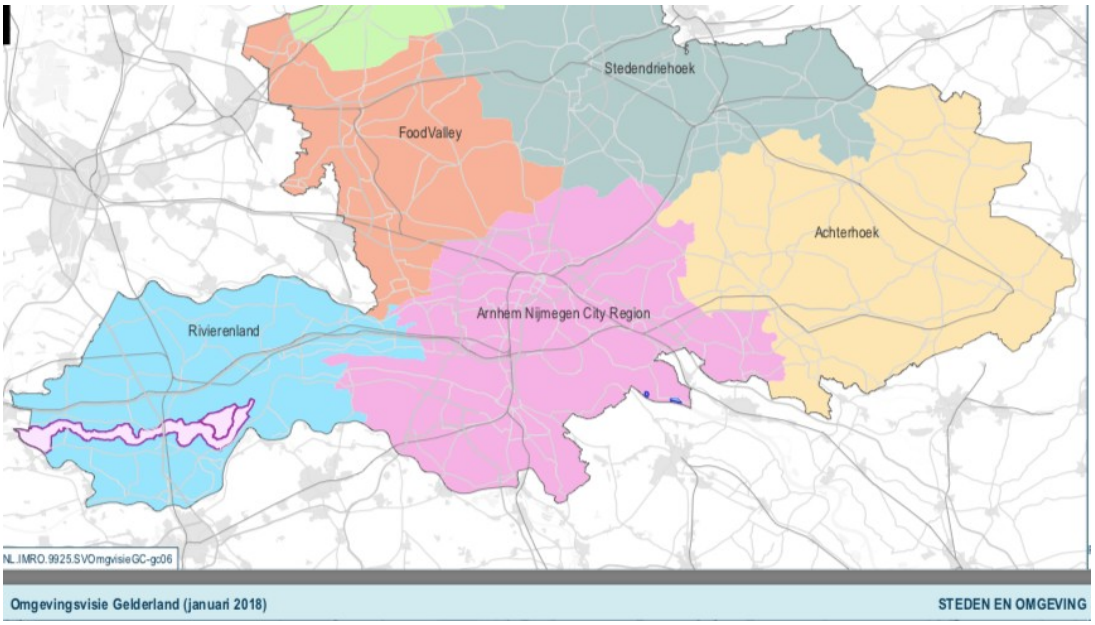
3.2 Relevant provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

De Gelderse Omgevingsvisie en Omgevingsverordening zijn vanaf 18 oktober 2014 in werking. Een eerste en tweede actualisatie van de Omgevingsverordening over water en natuur zijn op respectievelijk 8 juli en 11 november 2015 vastgesteld. In januari 2018 is een nieuwe geconsolideerde versie van Omgevingsvisie verschenen. Ook is er een nieuwe ontwerp Omgevingsvisie " Gaaf Gelderland" op 5 juni 2018 door GS vastgesteld, die van 14 juni tot en met 9 augustus 2018 samen met het actualisatieplan Omgevingsverordening ter inzage lagen. In december 2018 is de Omgevingsvisie door PS van Gelderland vastgesteld.

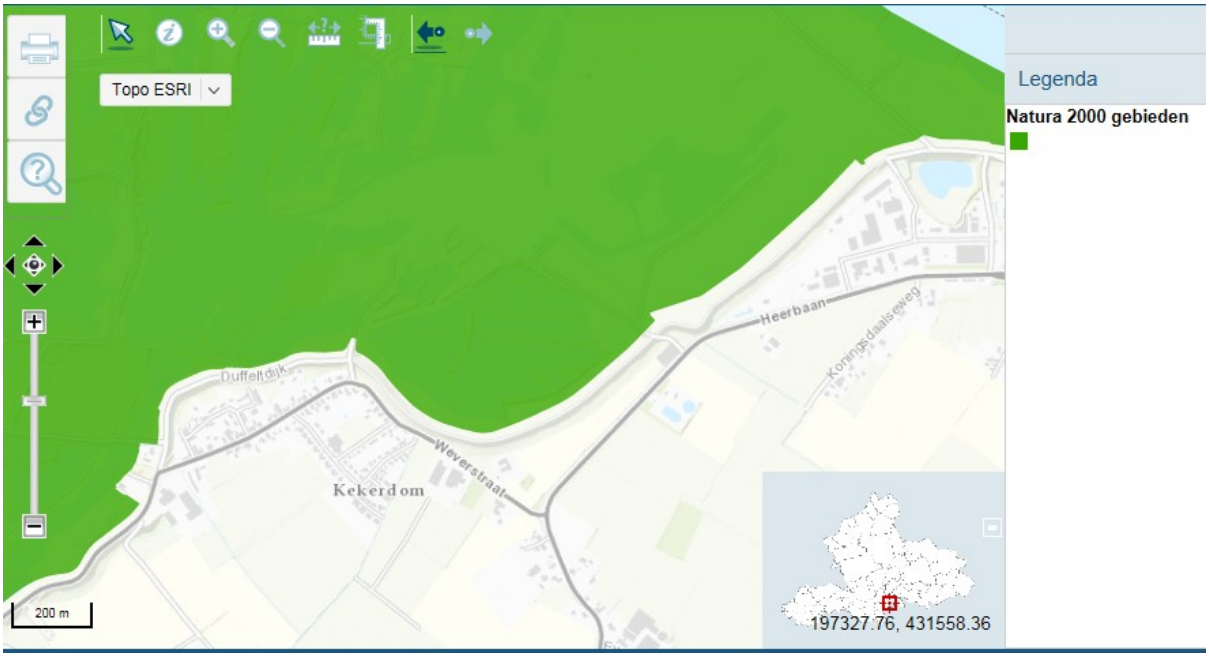
De Omgevingsvisie en verordening gaan over de belangrijkste maatschappelijke opgaven in Gelderland. Het gaat over steden en dorpen, natuur, landbouw, water, energie en meer: Gelderland is dynamisch, mooi en divers. De regels behorend bij de Omgevingsvisie zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening.

De Omgevingsvisie onderscheidt een aantal regio's. Het plangebied valt binnen de Arnhem –Nijmegen City Region. Binnen deze regio wordt gestreefd naar het benutten van de gebiedskwaliteiten middels de kwaliteiten van het buitengebied (natuur en cultuurhistorie) te verbinden met ontwikkelingsmogelijkheden. De beoogde functieverandering past goed binnen dit streven.



De Omgevingsverordening is verder uitgewerkt in de volgende thema's: windenergie, landbouw, glastuinbouw, natuur, landschap, water&milieu, erfgoed en luchtvaart.

Voor het plangebied zijn met name de thema's Natuur en Landschap (en Erfgoed) relevant.



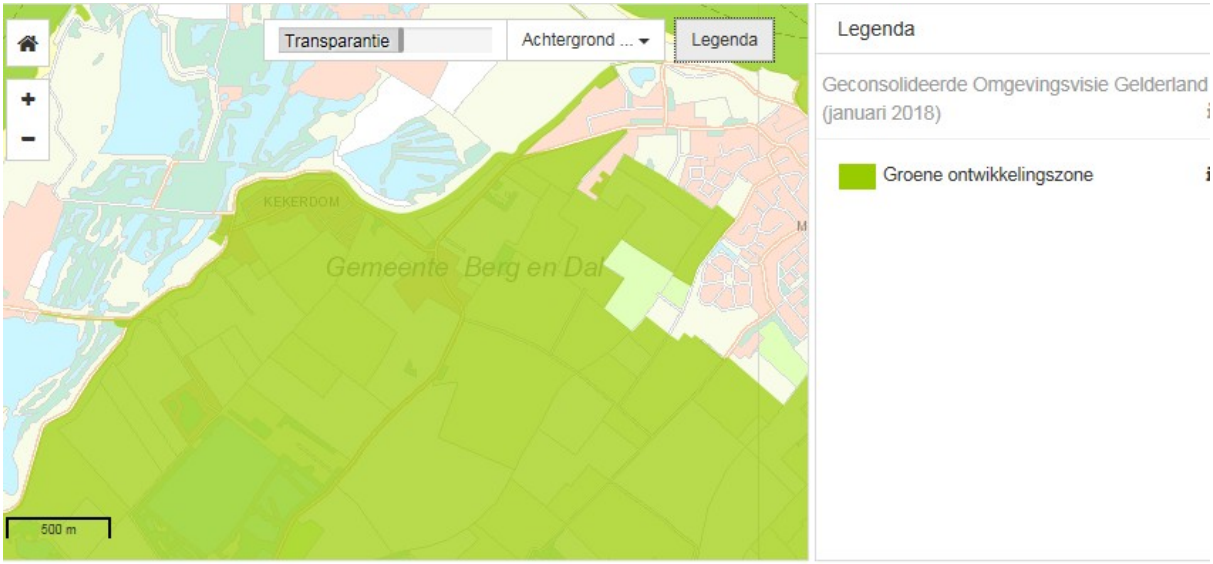
Natura 2000 gebieden

De uiterwaarden Waal vallen binnen Natura 2000 gebied. Het rijk wijst Natura 2000-gebieden aan op basis van de Wet Natuurbescherming. Doelstelling van deze gebieden is het behoud en herstel van specifieke natuurwaarden. De Wet Natuurbescherming beschermt Natura 2000-gebieden tegen ontwikkelingen die de Natura 2000-doelen (instandhoudingsdoelstellingen) kunnen aantasten. Deze regelgeving geeft minder ruimte voor uitzonderingen dan, bijvoorbeeld, de ruimtelijke bescherming van het Gelders Natuurnetwerk. Wanneer Natura 2000-doelen gehaald worden, ontstaan meer kansen voor andere ontwikkelingen.

Het plangebied valt buiten het Natura 2000 gebied. Gelet op het kleinschalig karakter (functieverandering naar wonen en verblijfsrecreatie binnen de bestaande agrarisch bebouwing) kan geen sprake zijn van externe werking op Natura 2000 gebied.

Groene Ontwikkelingszone

De provincie en haar partners streven samen naar een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden. De Groene Ontwikkelingszone (GO) heeft een dubbele doelstelling. Er is ruimte voor verdere economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. De GO bestaat uit terreinen met een andere bestemming dan bos of natuur die ruimtelijk vervlochten zijn met het Gelders Natuurnetwerk. Het gaat vooral om landbouwgrond, maar ook om terreinen voor verblijfs- en dagrecreatie, infrastructuur, woningen en bedrijven.



Afbeelding: Groene Ontwikkelingszone (bron: www.gelderland.nl)

In de Groene Ontwikkelingszone wordt volgens Omgevingsverordening Gelderland (geconsolideerde versie, januari 2018) ingezet op versterking van de samenhang tussen inliggende en aangrenzende natuurgebieden.

In artikel 2.7.2.1 Beschermingsregime GO van de verordening is voorts vastgelegd dat binnen de Groene Ontwikkelingszone nieuwe kleinschalige ontwikkelingen mogelijk kunnen worden gemaakt, mits de kernkwaliteiten per saldo substantieel worden versterkt.

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet hieraan (terrein voor kleinschalige verblijfsrecreatie en wonen) zonder dat sprake is van een conflict met natuurgebied. Verder worden met het landschapsplan, dat als bijlage bij het bestemmingsplan wordt gevoegd, de kernkwaliteiten per saldo substantieel versterkt.

Het landschapsplan beoogt immers de aanleg van landschapselementen en kruidenrijke grasvegetaties rond boerderij Scholtenhof te realiseren. Het landschapsplan heeft ook als doel om meer verschillende biotopen voor diverse planten- en diersoorten te verkrijgen in het plangebied. Dit kan op zijn beurt weer bijdragen aan de versterking van de samenhang tussen inliggende en aangrenzende natuurgebieden, hetgeen met de Groene Ontwikkelingszone door de provincie wordt beoogd.

Ook draagt dit bij aan biodiversiteit, een van de belangrijkste ambities uit de Omgevingsvisie.

Conclusie

Het voorgenomen plan draagt bij aan de doelstellingen van het GO en versterkt per saldo substantieel de kernkwaliteiten van het plangebied en directe omgeving.

Nationale Landschappen

Het plangebied valt binnen een Nationaal Landschap. De Nationale Landschappen zijn de symbolen bij uitstek van het Gelderse cultuurlandschap. Ze geven op (inter)nationale schaal een afspiegeling van de landschappelijke diversiteit en krijgen daarom speciale aandacht.

De provincie wil samen met haar partners ook door ruimtelijke ontwikkelingen de Kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen behouden, herstellen en versterken en de landschappelijke samenhang vergroten.

Het plan voegt geen verstening toe aan het buitengebied waardoor het Nationaal Landschap zou kunnen worden aangetast. Het plan gaat immers uit van hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

Conclusie

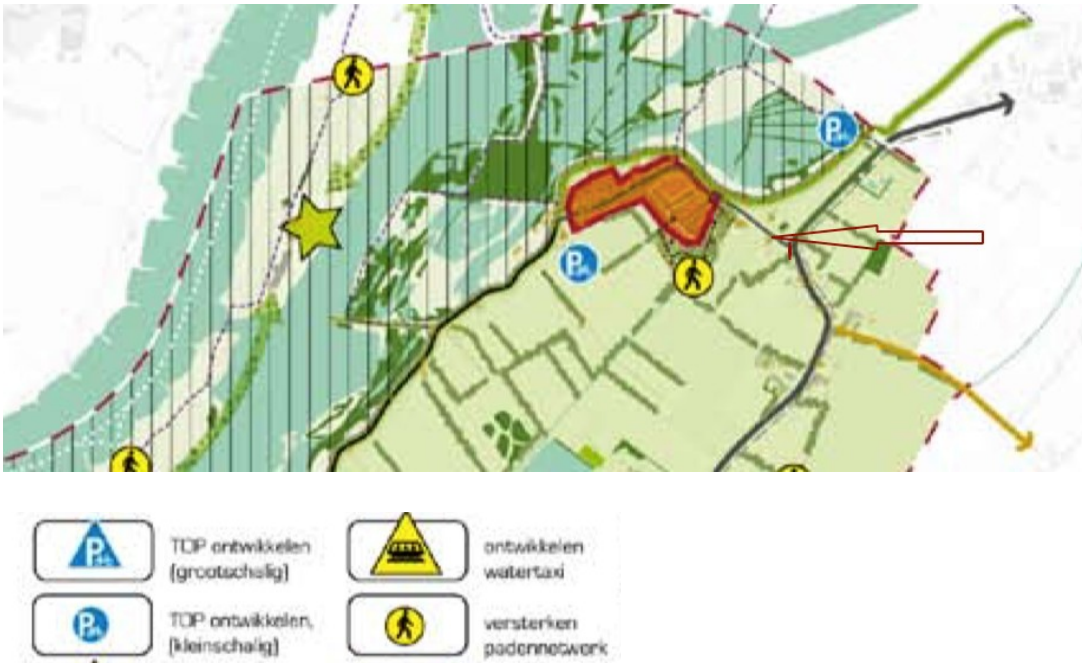
Het plan is in overeenstemming met de uitgangspunten van het provinciaal beleid.

3.3 Relevant gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen 2020

Op 6 oktober 2011 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen 2020 vastgesteld. Met de structuurvisie Buitengewoon Ubbergen 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.

In hoofdstuk 3 van de Structuurvisie wordt in paragraaf 3.2 ingegaan op natuur, recreatie en toerisme. In 2020 staat de gemeente bekend als de groene poort van Gelderland. Het prachtige natuurschoon in de gemeente is van grote betekenis voor de leefbaarheid en de aantrekkelijkheid van de gemeente.



Afbeelding: uitsnede visiekaart ter plaatse van plangebied

Nabij het plangebied aan de Weverstraat te Kekerdom wordt ingezet op het versterken van de padenstructuur en op het ontwikkelen van kleinschalig TOP's (Toeristisch Overstap Punt). Daar kunnen bezoekers hun auto neerzetten en overstappen op ander vervoer (wandelen, fietsen, zonnetrein e.d.) om verder het gebied in te gaan. De wandelpaden verbinden de plekken die voor de recreant interessant zijn, zoals pleisterplaatsen, boerenbedrijven en cultuurhistorische objecten.

Naast deze vormen van dagrecratie wordt in de Structuurvisie Ubbergen ook ingegaan op verblijfsrecreatie. Buiten de concentratiepunten is het buitengebied in 2020 bestemd voor de recreant die van de rust wil genieten, in de vorm van wandelen en fietsen met hier en daar een zogenoemde " pleisterplaats" . De pleisterplaatsen zijn ondergebracht in gebouwen van

voormalige en nog functionerende boerderijen aan de recreatieve wandel- en fietsroutes

door het oeverwallengebied. Ze zijn er in verschillende vormen: klein café, bed & breakfast of enkele vakantiewoningen.

In de Structuurvisie wordt in paragraaf 3.3. (blz. 36) en 4.2. (blz 48)ingegaan op vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. De gebouwen van de agrarische bedrijven die gestopt zijn, en waarvoor geen andere agrarische bedrijven belangstelling hebben getoond, hebben volgens de structuurvisie Ubbergen in 2020 een nieuwe functie gekregen. De kleinere boerderijen worden hergebruikt als een burgerwoning. Waar veel gebouwen zijn gesloopt, is een tweede burgerwoning gerealiseerd. In sommige gevallen zijn in de bestaande gebouwen naast de burgerwoning kleine bedrijven of recreatieve voorzieningen (pleisterplaatsen) aangebracht. In alle gevallen zijn karakteristieke gebouwen gehandhaafd en heeft een fraaie landschappelijke inpassing plaats gevonden. Maatwerk staat hierbij voorop en ruimtelijke kwaliteit is daarbij uitgangspunt

In hoofdstuk 4 word een visie op eenheden, waaronder Kekerdom gegeven. Met name relevant is dat voor een betere aansluiting op (toekomstige) woonwensen de gemeente inzet op een versterking van het wonen in groenere buurten. Hierbij gaat het om de omzetting van niet-woonfuncties naar wonen (functieveranderingslocaties, o.a. locaties aan de Weverstraat: ontwerp- en meubel/ interieurbouwbedrijf en het vrijkomende dorpshuis).

Voorts wordt aangegeven dat de ontwikkeling van een aantal goede TOP's met bijbehorende voorzieningen een mogelijke oplossing voor huidige parkeeroverlast.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling ten aanzien van het wonen is in lijn met het beleid uit de Structuurvisie ten aanzien van stoppende agrarische bedrijven waarvoor geen opvolger is. Het plan om enkele verblijfsrecreatieve eenheden te realiseren sluit goed aan bij de recreatief-toeristische uitgangspunten uit de Structuurvisie. Met name bij de ambitie om pleisterplaatsen onder te brengen in voormalige boerderijen.

3.3.2. Landschapsontwikkelingsplan 2015-2025 " Landschap van iedereen"

De gemeente Berg en Dal wil nieuwe ontwikkelingen in het landelijke gebied goed begeleiden om ervoor te zorgen dat de gewenste landschapskwaliteiten geborgd worden. In het LOP 2015-2025 staan daarom duidelijke uitspraken over de gewenste landschapskwaliteiten. Het LOP 2015-2025 is een oproep aan iedereen om zorgvuldig met het landschap om te gaan en om creatief bij te dragen aan verbetering van het landschap. Het landschap is tenslotte van iedereen.

De doelen van het LOP 2015-2025 zijn:

- een multifunctioneel, veelkleurig landschap.
- een landschap dat z'n karakter behoudt, maar niet stilstaat.
- een landschap waarin alle functies goed tot hun recht komen en dat robuust is ten opzichte van nieuwe ontwikkelingen.
- waar mogelijk verder bouwen aan de netwerken in het landschap en oplossen van knelpunten.
- een landschap van en voor iedereen.
- koesteren van de inspanningen uit het verleden; werken aan behoud en versterking van kwaliteit van natuur, inclusief bermen en taluds.

- extra aandacht voor landschappelijke kwaliteit, ommetjes en groene voorzieningen in en rondom de dorpen.

Ruimtelijk sturingskader

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen bij te dragen aan de landschapskwaliteit en er niet afbreuk aan doen. Onderhavige ontwikkeling wordt op basis van het LOP gezien als een kleinschalige ontwikkeling. Om het project bij te laten dragen aan de landschapskwaliteit moet rekening gehouden worden met de volgende punten:

- Integrale functievervulling is hierbij het uitgangspunt. Het landschap als geheel dient na de ingreep beter te functioneren dan daarvoor. Qua beeld en uitstraling dient de ontwikkeling daaraan bij te dragen en/of andere landschappelijke functies te bedienen, zoals recreatieve, hydrologische en ecologische verbindingen of het zichtbaar maken van bijzondere landschappelijke of cultuurhistorische verschijnselen.

- Omwonenden en/of direct betrokken of belanghebbende bedrijven of organisaties dienen vooraf gehoord te worden bij de planvorming;

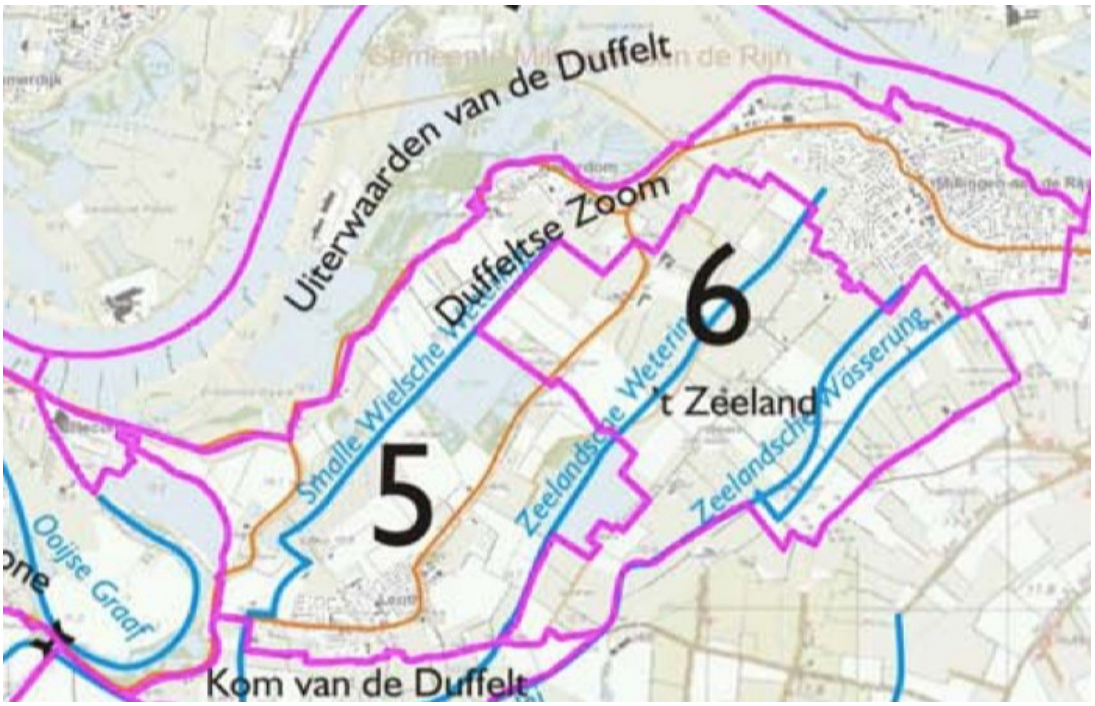
- De bestaande landschapsstructuur en landschapselementen dienen zoveel mogelijk gerespecteerd te worden; dit geldt in het bijzonder voor cultuurhistorische landschapselementen.

- Er dient ruimschoots compensatie plaats te vinden van verloren gaande groene en blauwe elementen;

- Recreatieve, hydrologische en ecologische verbindingen dienen (zowel tijdens de aanleg als in de gebruiksfase) functioneel behouden te blijven;

- Indien op het perceel of in de onmiddellijke omgeving al voldoende landschappelijke inpassing aanwezig is voor de nieuwe functie, kan daarmee ook worden volstaan. Dit is het geval indien er aan minimaal 3 zijden van de projectlocatie landschapselementen voorkomen én er in totaal meer dan 5% van de bedrijfsoppervlakte bestaat uit natuur- of landschapselementen. Deze dienen door of vanwege de projecteigenaar duurzaam in stand gehouden te worden.

Het LOP kent verschillende deelgebieden. Het plangebied bevindt zich in deelgebied 5, de Duffeltse Zoom.



Afbeelding : enkele deelgebieden van het LOP

Kenmerkend voor de Duffeltse Zoom is dat het gebied met de dorpen Erlecom, Leuth, Kekerdom en Millingen a/d Rijn een relatief hoge dynamiek kent. Het beslaat daarmee een groot deel van het binnendijkse gebied van de Duffelt. Specifiek ten aanzien van Kekerdom staat aangegeven dat dit van ouds een dorp betreft dat van de landbouw leefde. Daar kwam in de 19e eeuw de baksteenindustrie (in de uiterwaard) bij en in de recente jaren is daar het toerisme bijgekomen. Met name dagtoeristen weten de weg naar de Millingerwaard met de Theetuin te vinden en in het dorp is er een wilderniscafé. Aan de steenfabricage is inmiddels een einde gekomen: van de steenfabriek zal de schoorsteen en de ovenoverkapping blijven staan; de rest van het terrein word benut voor natuurontwikkeling en rivierbeheer.

De Landschapsontwikkelingsvisie op het deelgebied stelt dat door het grotendeels open en agrarische karakter van dit gebied nieuwe ontwikkelingen veelal goed inpasbaar zijn. Landschappelijk kunnen ze zonder veel moeite iets toevoegen.

Relevant voor voorliggend plan is verder de volgende tekstpassage uit het LOP. "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".

Het landschapsplan van de Ploegdriever, dat als bijlage bij de toelichting is opgenomen, gaat in om de inpassing van de beoogde functieverandering in het landschap.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met het LOP. Niet alleen vanwege zijn kleinschaligheid binnen bestaande bebouwing, maar ook omdat in het kader van de

landschappelijke inpassing door de Ploegdriever een deugdelijk landschapsplan is aangedragen dat rekening houdt met de plaatselijke situatie.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Geluid

4.1.1.Inleiding

Op basis van artikel 76, lid 3, van de Wet Geluidhinder hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar (burger)bewoning.

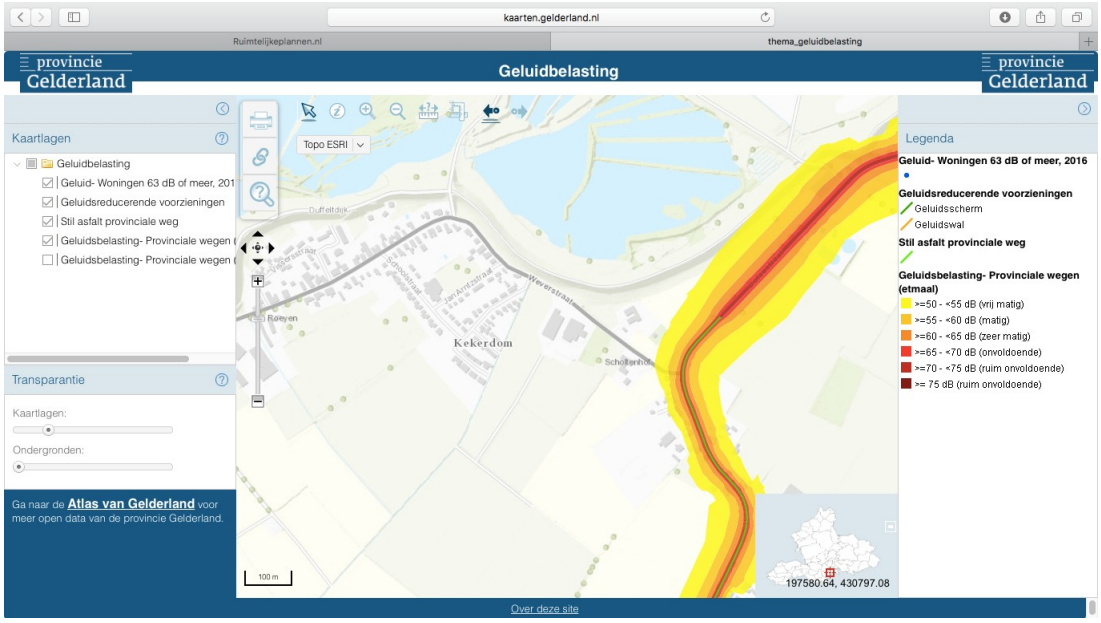
4.1.2.Berekening geluidsbelasting

Niettemin is een berekening gemaakt van de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai op de Weverstraat. Gekeken is of voldaan kan worden aan artikel 82, Wet Geluidhinder. Daarin is bepaald: " (…) *is de voor woningen binnen een zone ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de gevel, vanwege de weg, 48 dB*".

De berekening is met behulp van de Standaard Reken Methode 1 (SRM 1) 2012 uitgevoerd en geeft voldoende inzicht in de hoogte van de gevelbelasting. De berekening is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting. In bijlage III van het reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 is beschreven dat deze methode, in het geval van eenvoudige situaties, mag worden toegepast. Onderhavige situatie voldoet aan de criteria voor eenvoudige situaties.

De voorkeursgrenswaarde bedraagt, zoals reeds genoemd, 48 dB. Uit de SRM 1 berekening blijkt dat aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan. Geluidsbelasting vanwege andere bronnen zoals railverkeerlawaai of industrielawaai is niet aan de orde omdat deze bronnen op te grote afstand zijn gelegen.

Voor het wegverkeerslawaai van de provinciale N840 is de kaart *Geluidsbelasting* van de provincie Gelderland geraadpleegd.



Daaruit is af te leiden dat de N840 nabij het plangebied is uitgerust met stil asfalt. Verder blijkt dat de Scholtenhof op behoorlijke afstand van de zone met " vrij matige " geluidsbelasting is gelegen.

Verder is gekeken naar geluid vanwege aanwezige bedrijvigheid in de omgeving. Volgens het plan Buitengebied is ten zuiden van het plangebied op de Botsestraat 43 uitsluitend een specifiek transportbedrijf toegestaan.
Hier was jarenlang de firma Haukes gevestigd. Het bedrijf is evenwel feitelijk verhuisd naar Bemmel bij de A15. Waar vroeger tientallen vrachtwagens geparkeerd stonden op hun terrein, staan er nu af en toe een paar. Hun kantoor en feitelijke en bezigheden vinden nu dus elders plaats.
Het bestemmingsplan Buitengebied 2013 spreekt hier over een " transportbedrijf met ondergeschikte tijdelijke opslag van zaken die direct aantoonbaar verband houden met een in uitvoering zijnde of op korte termijn op handen zijnde vervoersactiviteit ". Volgens de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering bevindt een dergelijk bedrijf zich, vanwege het milieuaspect geluid, in milieucategorie 3.1 of 3.2.:

Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100	C	30	100	3.2
- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50	C	30	50	3.1

Deze indicatieve afstand geldt vanaf de bestemmingsgrens van het bedrijf tot een rustige woonwijk. In dit geval is evenwel geen sprake van een rustige woonwijk, maar van een solitaire woning in het buitengebied.

De bestemmingsgrens bevindt zich bovendien op ruim 100 m van de woning Weverstraat 1.

Op grond van artikel 5.4. van de planregels van het Plan Buitengebied 2013 zijn bovendien "zware lawaaimakers" zoals geluidszoneringsplichtige inrichtingen op die locatie niet toegestaan.

Conclusie

Vanuit een oogpunt van geluidsbelasting kan een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

4.2 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit van kracht en staan de hoofdlijnen voor de regeling rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

c. een plan draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;

d. een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma

Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een plan niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2).

Als de 3% grens voor PM10 of NO2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. Voor woningen gelden de volgende getalsmatige grenzen:

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	Minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Blijkens de 'Regeling niet in betekende mate' is er geen onderzoek nodig voor woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat. Onderhavige plan valt hiermee binnen de NIBM-grens voor woningbouwlocaties. Daarnaast is er geen sprake van een toename van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Aangezien met de bestemmingswijziging ter plaatse geen (intensief) agrarische bedrijf meer wordt toegestaan, is er sprake van een afname.

Goed woon en leefklimaat

Het RIVM maakt jaarlijks kaarten met grootschalige concentraties (in vaktermen GCN) en deposities (GDN) in Nederland in het kader van natuur- en milieubeleid. De kaarten zijn gebaseerd op een combinatie van modelberekeningen en metingen en zijn bedoeld voor het geven van een grootschalig beeld van de luchtkwaliteit en depositie in Nederland zowel voor jaren in het verleden als in de toekomst.

Ter hoogte van het plangebied gelden voor het jaar 2020 de volgende waarden:

	feitelijk	*grenswaarde*
Fijnstof (PM10)	<18 µg/m3	40 µg/m3 jaargemiddelde
Stikstofdioxide (NO2)	<10 µg/m3	40 µg/m3 jaargemiddelde

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor de woonfunctie.

Onderhavig plan betreft een bestemmingswijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Hierdoor is het niet langer mogelijk om een agrarisch bedrijf op het perceel te voeren. Fijn stof emissie afkomstig uit de stallen en vervoersbewegingen gerelateerd aan een agrarisch bedrijf (bijv. een intensieve veehouderij) zijn daarmee straks niet meer aan de orde.

Het is daarmee niet aannemelijk dat het plan leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is daarom niet aan de orde.

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er ter plaatse van het plangebied in het kader van het aspect luchtkwaliteit sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.3 Geur

4.3.1.Inleiding

Bij het mogelijk maken van een geurgevoelige objecten (zoals een burgerwoning) moet het geuraspect meewegen.

Voor het aspect geur van veehouderijen moet een toets op grond van de Wet Geurhinder en veehouderij worden uitgevoerd. De geplande geurgevoelige objecten moeten zijn gelegen buiten de wettelijk geldende geur- en afstandscontouren van de aanwezige veehouderijen.Bij de toets moet worden uitgegaan van de omvang van de veestapel volgens de verleende vergunning of ingediende melding. Uit rechtspraak over geur bij veehouderijen blijkt dat voor de geurcontouren of aan te houden afstanden in principe moet worden uitgegaan van de randen van het bouwvlak. De rand van het bouwvlak wordt aangehouden omdat de veehouderij in principe het recht heeft om overal binnen het bouwvlak te
bouwen. Het is niet toegestaan om zonder meer nieuwe geurgevoelige objecten mogelijk te maken binnen de geurcontour van een bestaand bedrijf. Deze verplichting vloeit voort uit de jurisprudentie over een goed woon- en leefklimaat. (ABRvS 24 oktober 2007, nr. 200604926/1).

4.3.2. Geurverordening

De raad van de gemeente Berg en Dal heeft in 2016 de Verordening geurhinder en veehouderij 2017 vastgesteld. In artikel 4 van die verordening zijn afwijkende minimale afstanden bepaald ten opzichte van de Wet geurhinder en veehouderij. Het plangebied valt in het gebied “ buitengebied” , danwel “ bebouwde kom landelijk” . In beide gevallen is de minimale afstand 50 m.

4.3.3 Omliggende agrarische bedrijven

In de omgeving bevindt zich het bedrijf Weverstraat 7. Dit bedrijf beschikt over een door de (voormalige) gemeente Ubbergen verleende oprichtingsvergunning voor 130 melkkoeien (beweiden) en 110 stuks vrouwelijk jongvee.
De inrichting is gelegen op minder dan 100 meter van een bestaand geurgevoelig object.

Tijdens een inspectiebezoek van de ODRN is overigens op 5 januari 2015 geconstateerd dat er 115 koeien en 80 stuks jongvee aanwezig waren. De vergunde capaciteit was toen niet geheel benut.

De geurbelasting vanwege melkrundveehouderijen is betrekkelijk eenvoudig te bepalen. Voor deze diercategorie is immers geen geuremissiefactor vastgesteld, zodat in beginsel de afstanden gelden als genoemd in artikel 4, eerste lid, onder a en b, van de Wet Geurhinder en Veehouderij gelden.

Er kan betoogd worden dat sprake is van ligging buiten de bebouwde kom, in welk geval de afstand ten minste 50 meter moet zijn tot het geurgevoelige object. Hieraan wordt ruimschoots voldaan; de afstand tussen de rand van het bouwvlak van de melkrundveehouderij en Weverstraat 1 bedraagt ruim 80m.

Bovendien is, zoals vermeld in paragraaf 4.3.2, sprake van een geurverordening voor de gemeente Berg en Dal.

Dit alles betekent dat voorliggende bestemmingsplan voor het agrarisch bedrijf aan de Weverstraat 7 geen belemmering vormt voor uitbreiding van het aantal dieren tot aan de vergunde situatie.

Ter plaatse van Weverstraat 2 is bij de ODRN geen melding/ vergunning voor bedrijfsmatige activiteiten bekend; hoogstwaarschijnlijk betreft het daar alleen een hobbymatige boer. Er geldt in dat geval geen minimaal aan te houden (geur)afstand.

4.4. Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaar opleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten in beeld worden gebracht.

Het aspect externe veiligheid beschrijft risico's die ontstaan als gevolg van opslag van, of handelingen met, gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen of op transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing.

Voor bedrijven is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van toepassing. In het kader van het Bevi komen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten bescherming toe ten aanzien van ongelukken met gevaarlijke stoffen.

Risicocontouren

Gemeente en provincie kunnen veiligheidsafstanden (plaatsgebonden risicocontour) en invloedsgebieden (groepsrisico) rond risicovolle inrichtingen of activiteiten (BEVI) bepalen op grond van berekende risico's. Binnen de veiligheidsafstanden (PR-contour) mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten liggen of komen te liggen. Binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit dient het groepsrisico nader te worden bepaald.

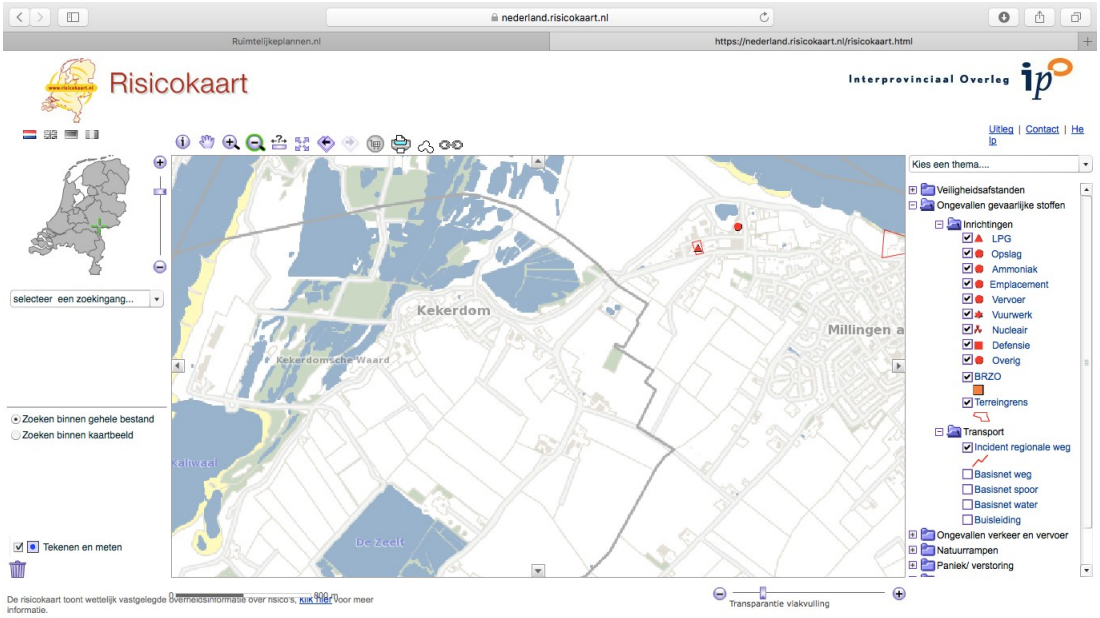
Een risicocontour (ofwel plaatsgebonden risico) geeft aan hoe groot in de omgeving de overlijdenskans is door een ongeval met een risicobron: binnen de contour is het risico groter, buiten de contour is het risico kleiner.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtsreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied in geen enkele plaatsgebonden risicocontour is gelegen. Er worden derhalve geen grenswaarden overschreden.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi wordt verder een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.



Afbeelding: uitsnede risicokaart voor Weverstraat 1

Bovenstaande uitsnede van de risicokaart laat zien dat het plangebied zich niet bevindt in de nabijheid van risicovolle inrichtingen, buisleidingen en aangewezen transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Ook is de ontwikkeling zelf geen risicovolle inrichting. Gelet hierop behoeft het voornemen geen verantwoording voor wat betreft het plaatsgebonden risico en/ of het groepsrisico.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.5 Bodem

Inleiding

In het kader van de Wro dient aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie en hoe eventuele bodemverontreiniging kan worden voorkomen.

De bestemming van de locatie zal wijzigen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, met de mogelijkheid voor 4 recreatie-appartementen te realiseren. Het agrarisch bouwvlak vervalt. Conform de wet zijn er aspecten die aangetoond dienen te worden; enerzijds mogen er geen activiteiten plaatsvinden die kunnen leiden tot bodemverontreiniging, anderzijds dient de bodem geschikt te zijn voor de beoogde woonbestemming.

Historisch bodemonderzoek

Per 15 oktober 2018 is de eigendom van de boerderij De Scholtenhof door Thea de Bruin-Bulsink verkocht en geleverd aan de nieuwe eigenaren. Thea de Bruin is in 1967 op de Scholtenhof komen wonen. Haar wijlen echtgenoot Herman de Bruin is opgegroeid op de boerderij aan de overkant van de straat, De Haarenshof gelegen aan de Weverstraat 2 te Kekerdom. Noch Thea noch Herman, noch Herman's vader, die o.m. in een oude akte van levering, vermeld staat als koper van een nabijgelegen perceel grond in de jaren twintig van de vorige eeuw, kennen de situatie van de Scholtenhof wat betreft bebouwing anders dan de huidige situatie, die na de brand in 1926 van een gedeelte van de boerderij en wederopbouw in 1927 is ontstaan. Zij zijn niet bekend met andere opstallen dan de huidige. Op 22 februari 1927 is destijds een vergunning verleend voor een " boerderij met woning en stalling".

De omliggende gronden zijn altijd als weide en/of boomgaard gebruikt. De twintig meststieren die op de deel gestaan hebben, stonden altijd binnen. Zo ook de varkens die in de inpandige stal aan de straatzijde van de deel stonden. De mest werd verzameld en gestald op de mesthoop tussen de deel en de oude graanschuur. Deze plek is ruim dertig jaar jaar geleden voor het laatst als zodanig in gebruik geweest. In de oude los staande schuur aan de zuidoostzijde van het perceel hebben kalveren gestaan. Die werden geweid in de aanpalende wei richting Haukes. In de voormalige boomgaard hebben peren- en kersenbomen gestaan. Nadat deze zijn weggehaald zijn er in dat deel van het erf gedurende een aantal jaren paarden gehouden. De afgelopen tien jaar wordt de grond verpacht aan landbouwbedrijf Van Raaij uit Haps die op de grond groenten en graan verbouwt.

Aan de noordwestkant van de graanschuur (gelegen aan de overzijde van het voorhuis met deel) is door Herman en Thea de Bruin opdracht gegeven aan een aannemer de muur mooi te stuken. De muur stond iets naar binnen en was ruw en ongelijkmatig , wat de conclusie rechtvaardigde dat er ooit een aanbouw heeft gezeten. Noch wijlen Hermans vader, noch wijlen de vader van Aloys Willems, buurman en eigenaar van de naastgelegen boerderij Schouwenburg kennen deze mogelijk bestaan hebbende aanbouw.

In de hele boerderij, ook de oude schuren die dateren uit de negentiende eeuw is nergens asbest aangetroffen, hetgeen wordt bevestigd door een rapport van de Monumentenwacht uit 23 november 2017. Mevrouw de Bruin heeft ook bij akte verklaard dat haar niet bekend is dat er olie of andere tanks zich in de grond bevinden.

Conclusie

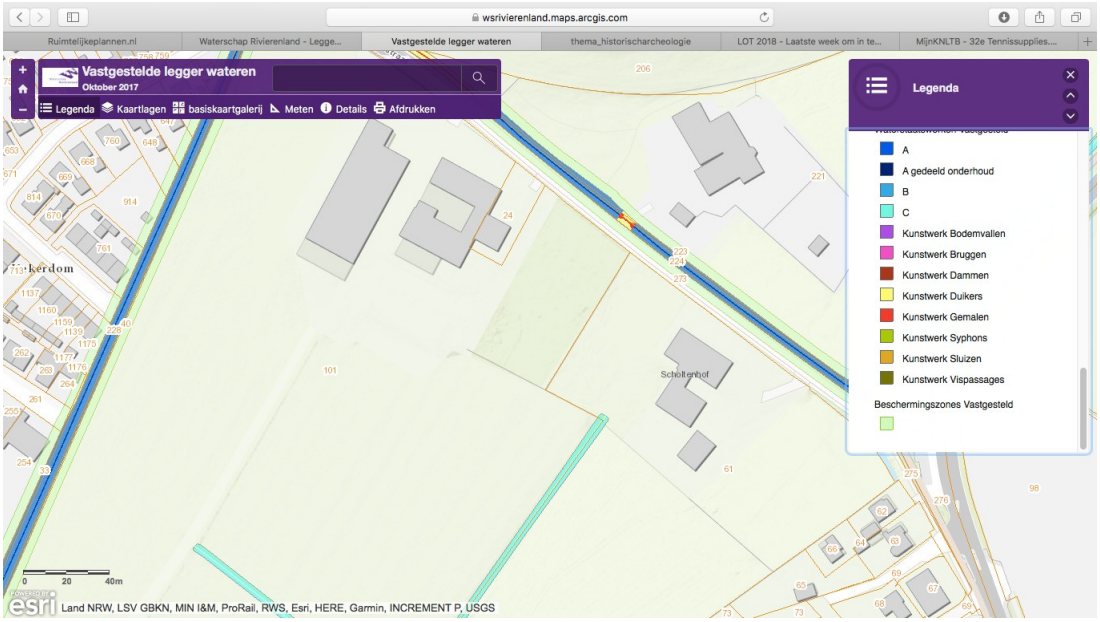
Geconcludeeerd kan worden dat er geen enkele concrete aanwijzingen zijn dat door de

voormalige agrarische bedrijfsvoering bodembedreigende activiteiten plaatsvonden. In de huidige en beoogde situatie is er geen sprake van bodembedreigende activiteiten, mede gezien de aanwezige woonfunctie.

4.6 Water

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. Vanwege dit belang moeten bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

Ter plaatse van de Weverstraat bevindt zich volgens de in 2017 vastgesteld Legger van het Waterschap Rivierenland een A-watergang. Het plangebied bevindt zich buiten de vastgestelde beschermingszone. Verder ligt bij het achtererf een C-watergang. De planontwikkeling heeft geen effect op beide watergangen; er zijn geen werkzaamheden in of nabij deze watergangen voorzien.



Afbeelding: uitsnede Legger 2017 van Waterschap Rivierenland

Voor onderhavig project is de digitale Watertoets van het waterschap Rivierenland doorlopen. De uitkomst wordt als bijlage opgenomen.

Beleid waterschap Rivierenland

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 Koers houden, kansen benutten bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

In onderhavige situatie is sprake van het herbestemmen van een voormalig agrarisch bedrijf. Er is geen sprake van toename van het verhard oppervlak. In het kader van hydrologisch neutraal ontwikkelen vanuit het waterschap is compensatie dan ook niet aan de orde.

Conclusie

Er worden geen waterbelangen gehinderd door de planontwikkeling.

4.7 Natuur

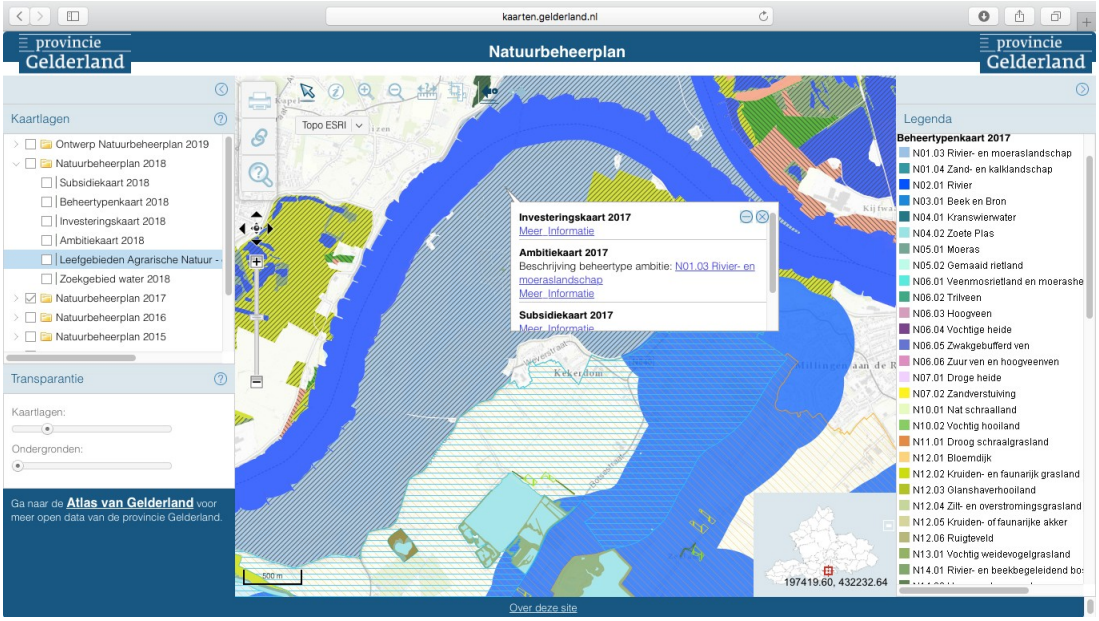
4.7.1Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele ecologische waarden in of nabij het projectgebied. De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen negatieve effecten hebben op de aanwezige beschermde soorten zoals aangewezen in de Wet natuurbescherming. Indien hiervan sprake is moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Tevens mogen de ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op aangewezen gebieden zoals Natura 2000-gebieden. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds-en soortenbescherming.

4.7.2. Gebiedsbescherming

In Nederland is gebiedsbescherming geregeld middels de Wet natuurbescherming, waarin alle gebiedsbeschermde internationale afspraken en richtlijnen zijn geïmplementeerd. Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van Natura 2000-gebieden van belang.

Op enkele honderden meters hemelsbreed van het plangebied is het Natura2000-gebied Rijntakken / Gelderse Poort gelegen (Kekerdomsche Waard en Millingerwaard behoren hiertoe) . Volgens het in 2017 opgestelde Natuurbeheersplan is de amibitie hier vooral te streven naar een rivier- en moeraslandschap en naar kruidenrijk en faunarijk graslandschap.

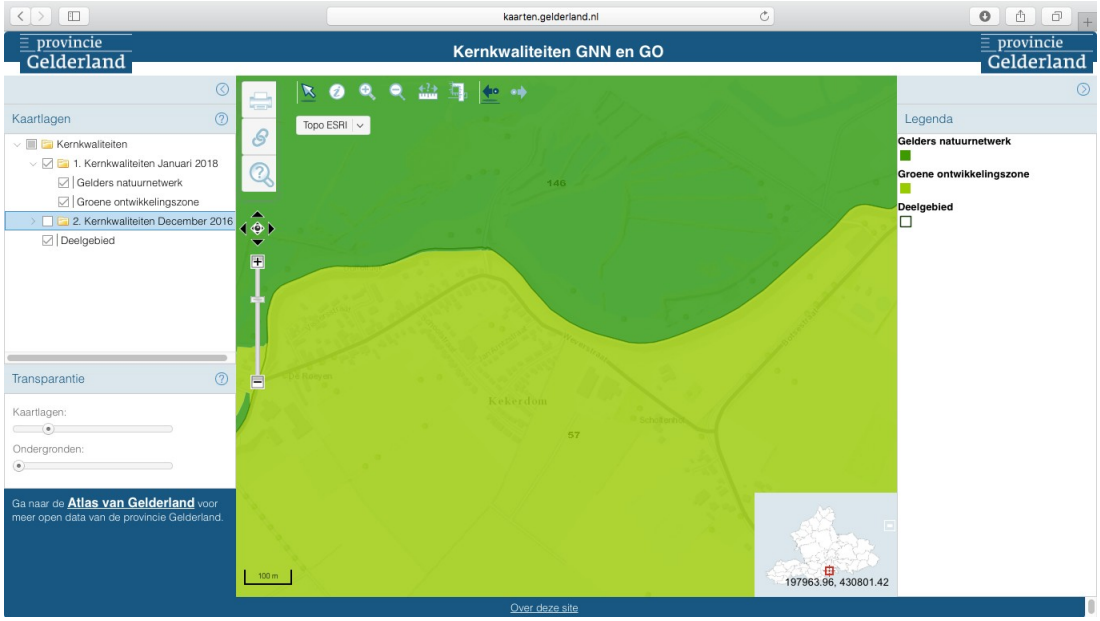


In paragraaf 6.1.6. van het Natuurbeheersplan staat aangegeven dat de belangrijkste storingsfactoren vanuit wonen en verblijven verstoring door licht, geluid en optische verstoring zijn . Op lokaal niveau kunnen deze factoren mogelijk van invloed zijn op het voorkomen van soorten. Gezien de omvang van het Natura 2000 gebied staan deze effecten van het huidige gebruik de realisatie van de doelstelling van de Rijntakken als geheel niet in de weg.

In onderhavige situatie is sprake van een functieverandering van een agrarische naar een woonbestemming. Gezien de aard en schaal van de ontwikkeling (met bovendien een duurzame invalshoek) zijn geen negatieve effecten te verwachten. Door het wegbestemmen van het agrarisch bedrijf kan er bovendien geen uitstoot van ammoniak meer plaatsvinden. Dit heeft een positief effect op de voor stikstof gevoelige habitats in de omgeving van het plangebied.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland {NNN) {voorheen: ecologische hoofdstructuur {EHS)) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van {inter) nationaal belang. Het doel van het NNN-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Voor het Natuurnetwerk Nederland geldt op basis van het Rijksbeleid {Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied.



Dit betekent dat {nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Daar het plangebied zich niet bevindt in het NNN (en GNN) , vormt het plan derhalve geen belemmering voor de aanleg of instandhouding van het NNN. Daarnaast wordt de agrarische bestemming , waarmee het theoretisch mogelijk zou in de toekomst hier een intensieve veehouderij te vestigen, wegbestemd. De nieuw aan te leggen beplanting vormt tevens een mogelijke habitat voor vogels en kleine zoogdieren.

4.7.3. Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten.

Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

De Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) betreft de meest omvangrijke landelijke informatiebron van verspreidingsgegevens en bevat betrouwbare waarnemingen van planten en dieren. Via deze bron zijn gegevens gekregen voor het kilometervak waartoe het plangebied behoort (kilometerhok 198-430).

De inventarisatie is opgenomen als bijlage bij deze toelichting en laat zien welke soorten kunnen voorkomen in het kilometerhok. Dit hoeft dus niet te betekenen dat deze soorten ook per definitie in het plangebied voorkomen, aangezien ook een deel van het buitendijks gelegen Natura 2000 gebied tot het kilometerhok behoort.

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot sloop van gebouwen. Uitsluitend is sprake van interne verbouwingen en van functieverandering. Het is niet aannemelijk dat er negatieve effecten ontstaan voor flora en fauna.

Conclusie

Het plan staat niet op gespannen voet met belangen van natuur en flora en fauna.

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

4.8.1. Inleiding

De kernen van het dorpsgebied van Kekerdom betreffen van oudsher het gelijknamige dorp en het op ruim 1 km ten zuidoosten van de kerk gelegen Spaldrop, een voormalige kasteelplaats .

Afbeelding: kadastrale gemeenten Kekerdom en Leuth. (Bron: Kaart uit Kuypers Gemeenteatlas, 1867)

Het dorp Kekerdom is gelegen aan de oever van een rivierstrang, de Oude Waal, die op enige afstand langs de Duffeltdijk zich uitstrekt over een lengte van 2,5 km vanaf de Millinger Waard tot aan de Zandpol in Leuth. Een deel van het middeleeuwse dorpsgebied ligt al sinds eeuwen buitendijks.

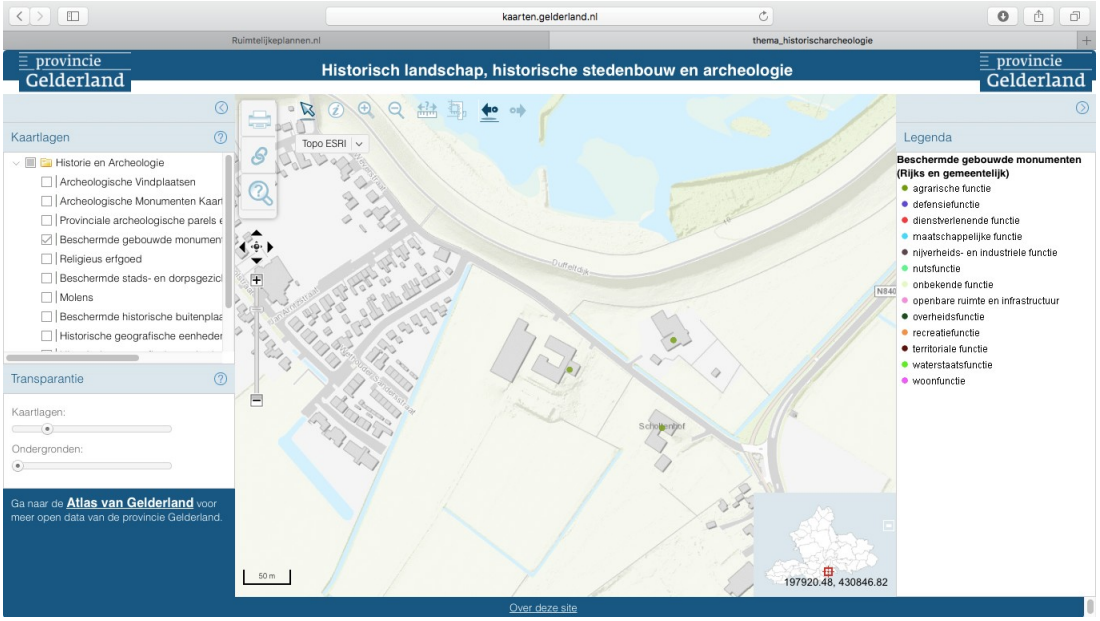
Het kerkgebouw, dat op het westeinde van een duin staat, is door de aanleg van de hoge Duffeltdijk, die reeds in de 17de eeuw zijn huidige verloop had, afgesneden van de rest van het dorp. De huidige dorpsbebouwing ligt binnen de bocht die de bandijk maakt, voornamelijk aan de Weverstraat, die pas in de tweede helft van de 19de eeuw de hoofdas is gaan vormen. Het oorspronkelijke karakter van de dubbele kasteel-kerk-nederzetting is door latere overstromingen geheel verloren gegaan.

De nederzettingen Kekerdom en Spaldrop gaan mogelijk terug op een Karolingische verkaveling van de oeverwal.

4.8.2.Cultuurhistorie plangebied

Binnen deze historische context betreft de boerderij Scholtenhof een gemeentelijk monument, welke na een brand in 1926 in het jaar 1927 is herbouwd. Hiervoor heeft de voormalige gemeente Leuth op 22 februari 1927 destijds een (her)bouwvergunning verleend. De boerderij hoorde oorspronkelijk bij de eerder genoemde “Heerlijkheid Spaldrop”. Hiertoe behoorden ook andere nabijgelegen boerderijen zoals “Schouwenburg” en “Haarenshof”. De boerderij “Schouwenburg” op Weverstraat 7 dateert uit 1894.

Deze “ drie-eenheid” qua monumentale status blijkt ook uit de provinciale kaart “ Historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie”. Hierin zijn de 3 boerderijen aangemerkt als monumenten met “ agrarische functie” .



Deze “agrarische” monumentale status houdt verband met de betekenis die de boerderijen hebben gehad voor de agrarische ontwikkeling en betekenis van de streek.

In het vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2013 is een Gebiedsaanduiding wro-zone - omgevingsvergunning landschappelijke en cultuurhistorische samenhang opgenomen voor de genoemde “ 3 eenheid”. Deze keert terug in voorliggend plan .

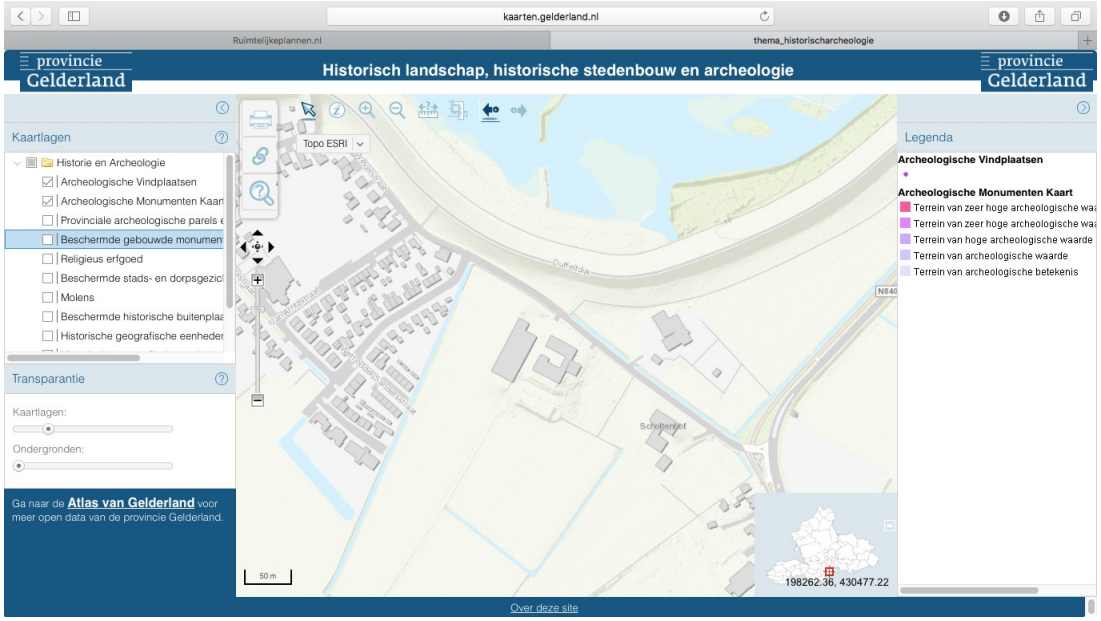
In het plan Scholtenhof (bijlage bij deze toelichting) wordt verder uitvoerig gemotiveerd waarom de functieverandering geen afbreuk doet aan de monumentale status.

4.8.3. Archeologie

In het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied deels een dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1 en deels Waarde –Archeologie 3.

Deze dubbelbestemming wordt gerespecteerd en keert een-op-een terug in de planregels.

Volgens de provinciale archeologische kaart zijn ter plekke geen terreinen bekend van hoge archeologische waarden bekend.



4.9. Landschappelijke inpassing

In het kader van de landschappelijke inpassing zijn de volgende uitgangspunten van belang:

-herstel boerentuin door aanplant hoogstam fruitbomen en natuurlijk maaien huidige vegetatie (gras niet laten liggen) waardoor andere planten een kans krijgen

-aanleg poel voor waterleven;

-onderhoud bomen;

-berm straatkant met kruiden en wilde planten;

-delen wei omzomen met struiken waardoor het perceel meer een geheel wordt

In de planregels is als bijlage het Landschapsplan van de Ploegdriever opgenomen dat hier verder op ingaat.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1.Verkeer

Het schrappen van de agrarische bestemming, die ter plekke een intensieve veehouderij niet uitsluit, kan leiden tot een afname van het aantal verkeersbewegingen. Het project heeft geen wezenlijke invloed op de lokale infrastructuur. Het verkeer ten behoeve van de woonfunctie kan eenvoudig via de huidige weg worden afgewikkeld. Dat geldt ook voor het verkeer dat is gemoeid met de recreatie-appartementen.

De huidige etmaalintensiteit op de Weverstraat bedraagt circa 800 mve. De verwachting van gemeente Berg en Dal is dat dit in 2029 afneemt tot circa 700 mve (mogelijk in verband met de verplaatsing van het bedrijf de Beijer). De eventuele extra gegeneerde verkeersbewegingen vanwege gasten voor de recreatie-appartementen zal slechts beperkte invloed hebben op de reductie van verkeersbewegingen in 2029 ten opzichte van de huidige situatie; m.a.w.: het is een toename die niet in verhouding staat tot de verwachte afname van verkeer.

Conclusie

Het aspect 'verkeer' levert geen belemmeringen op voor dit plan.

4.10.2 Parkeren

De Integrale mobiliteitsvisie gemeente Berg en Dal 2016-2026 geeft aan dat voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de parkeervraag bepaald dient te worden aan de hand van de richtlijnen en kencijfers uit de publicatie 317 ‘kencijfers parkeren en verkeersgeneratie’ van het CROW of recenter indien beschikbaar. Uitgangspunt is dat het parkeren plaatsvindt op eigen terrein. De publicatie geeft geen rechtstreeks richtsnoer voor het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van 1 recreatie-appartement. Aangesloten kan worden bij de normering voor een hotel (2*).

Parkeerkencijfers 2* hotel

parkeren per 10 kamers	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	80%
zeer sterk stedelijk	1,1	1,6	1,9	2,4	3,6	4,1	6,0	6,5	
sterk stedelijk	1,1	1,6	1,9	2,4	3,6	4,3	6,0	6,5	
matig stedelijk	1,2	1,7	2,0	2,5	3,8	4,3	6,0	6,5	
weinig stedelijk	1,2	1,7	2,1	2,6	4,0	4,5,	6,0	6,5	
niet stedelijk	1,2	1,7	2,1	2,6	4,0	4,5	6,0	6,5	

Parkeerkencijfers 3

Op basis van deze publicatie dienen er vanwege de 4 recreatie-appartementen maximaal 3 parkeerplaatsen (4 x 0,65) op eigen terrein gerealiseerd te worden. Vanwege de burgerbewoning zijn 2 parkeerplaatsen nodig. Op eigen terrein is hier voldoende ruimte voor beschikbaar. De plek die voorheen immers gebruikt werd voor het laden en lossen van grote, zware landbouwvoertuigen kan hier straks prima voor benut worden.

Qua parkeren op eigen terrein is er dan ook voldoende ruimte aanwezig om in de parkeerbehoefte te voorzien.

4.11 Klimaat

Bij de beoogde functieverandering staat het verduurzamen voorop. In de paragraaf “restaureren en verduurzamen” van het plan Scholtenhof (zie bijlage bij deze toelichting) wordt daar uitgebreid op ingegaan.

In dit kader past ook het plaatsen van zonnepanelen op het achtererf. In de bestemming is het plaatsen van zonnepanelen op het achtererf toegestaan tot een gelimiteerde oppervlakte binnen een bepaalde zone.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is uitgegaan van de eisen die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aan bestemmingsplannen stellen. De Wro en Bro leggen onder meer verplichtingen op ten aanzien van de opzet en presentatie van bestemmingsplannen. Hieruit vloeit onder andere voort dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar moeten zijn. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) is op het voorliggende plan toegepast om aan genoemde wettelijke verplichting te voldoen. Ook een aantal algemene bepalingen, welke in hoofdstuk 3 en 4 van de regels is opgenomen (bijvoorbeeld de overgangsregels), is voorgeschreven in het Bro.

Het (juridische deel van het) bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de (plan)regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding visualiseert de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van de aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De toelichting heeft geen bindende werking: de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en de onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van de bestemmingen en overige regels. In de toelichting wordt ook een relatie met het relevante beleid gelegd en een gebiedsbeschrijving gegeven. Op basis van het beleid en de gebiedsbeschrijving zijn vervolgens de uitgangspunten voor het bestemmingsplan geformuleerd.

5.2 Systematiek van de planregels

Er gelden 2 hoofdbestemmingen, namelijk de bestemmingen Wonen en Agrarisch met Waarden Landschap 2. Qua systematiek komt laatstgenoemde bestemming grotendeels overeen met het plan Buitengebied. Wel is deze bestemmingsregeling hier en daar aangepast omdat niet langer sprake is van een agrarisch bedrijf en bedrijfswoning en ook niet meer van een agrarisch bouwblok/ bouwvlak. Veel bepalingen van de oorspronkelijke bestemming zijn daarmee zinledig geworden en vervallen daarom.

De bestemming Wonen is een maatwerk bestemming voor deze bijzondere situatie. In de planregeling is is voor het kunnen realiseren van de 4 verblijfsrecreatieve units een aparte aanduiding opgenomen. Ook is een aanduiding opgenomen waarbinnen de uitvoering van het Plan Ploegdriever (bijlage bij de regels) gestalte moet krijgen. Met de nu opgenomen woonbestemming komt het agrarisch bouwvlak te vervallen. Tevens is opgenomen dat max. 250 m2 beschikbaar is als zonneparkje.

Tevens is sprake van dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie 1 en 3 conform vigerend plan Buitengebied. Daarnaast zijn algemene regels, overige regels en overgangs- en slotregels opgenomen.

In het plan Buitengebied 2013 voorkomende planregels voor aanduidingen , zoals de Wro zone- omgevingsvergunnning ganzen- en weidevogelgebied en de Wro zone - omgevingsvergunning landschappelijke en cultuurhistorische samenhang zijn overgenomen in voorliggend postzegelplan.

Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief. Via leges zal verrekening plaatsvinden van de ambtelijke kosten. De Legesverordening 2018 van de gemeente Berg en Dal is van toepassing.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Inspraak

Vanwege de kleinschaligheid van het initiatief heeft er geen aparte informatieavond plaatsgevonden. Wel heeft de initiatiefnemer de directe omwonenden persoonlijk van zijn plannen op de hoogte gebracht. Op voorhand bleek niet van onoverkomelijke bezwaren van de kant van de omwonenden.

6.2.2. Overleg

Het concept ontwerp bestemmingsplan is opgestuurd naar de wettelijke vooroverlegpartners. De opmerkingen van de provincie Gelderland t.a.v. de Groene Ontwikkelingszone zijn verwerkt.

6.2.3. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 29 maart 2019 tot en met donderdag 9 mei 2019 gedurende zes weken voor iedereen ter visie gelegen. Er zijn tijdens deze periode geen zienswijzen binnengekomen.

Bijlagen bij toelichting

1. Akoestische berekening SRM-1
2. Inventarisatie Flora en Fauna
3. Plan Scholtenhof