

2017

Hezelstraat 10, Ooij



Jan-Hein Pos

bu/RO- Betuwe

17-2-2017

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Hezelstraat 10, Ooij

Gemeente Berg en Dal

T.b.v: herziening bestemmingsplan

Opdrachtgever: Familie van de Ven

Contactpersoon gemeente: Hèlen Schot

Versie: 1.0.3

Status: Definitief plan

Opsteller: bu/RO- Betuwe

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

De familie van de Ven (hierna initiatiefnemer) is tengevolge van bedrijfsbeëindiging voornemens om de bedrijfsbebouwing op Hezelstraat 10 te slopen en één extra woning te realiseren nabij de huidige bedrijfswoning van het voormalige rietdekkersbedrijf.

Om het voornemen mogelijk te maken zal de voormalige bedrijfsbebouwing (een loods) volledig worden gesloopt en verkrijgt het huidige bedrijfsperceel (ongeveer 4000 m²) een agrarische bestemming. Het voorgenomen plan sluit niet aan op een flexibiliteitsbepaling in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'. Een bestemmingsplanherziening is daarom noodzakelijk.

Doel van dit plan is het planologisch-juridisch mogelijk maken van de ontwikkeling via een procedure tot vaststelling van een (nieuw) bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De gemeente en provincie hebben ten aanzien van dit plan in hun beleid kenbaar gemaakt dat de landschappelijke context (ruimtelijke kwaliteit) van het plangebied sterk in de overwegingen moet worden betrokken.

1.2 Plangebied

Het plangebied (zie onderstaande luchtfoto) ligt iets ten westen van de meest westelijke bebouwingsuitlopers van het dorp Ooij in de gelijknamige Ooijpolder in het buitengebied van de gemeente Berg en Dal.



En is gelegen aan de zuidzijde van de oost-west lopende Hezelstaat. De Hezelstraat vormt een oude doorgaande weg door het gebied.

Het plangebied is gelegen in het Nationale landschap “Gelderse Poort”.

Het voorliggende herzieningsplan maakt een functiewijziging op de gronden van het voormalige bedrijf Hezelstraat 10 mogelijk. Daarbij worden voor het plangebied nieuwe bestemmingen, woningaantallen en een landschappelijke inpassing vastgelegd.

Bestemmingsplanherziening Hezelstraat 10
bu/RO- Betuwe | NL.IMRO.1945.BpHezelstraat10-VSG1

1.4 Vigerende bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan, waarbinnen het plangebied ligt, is het bestemmingsplan “Gemeente Ubbergen, bestemmingsplan buitengebied 2013”. Dit plan is 21 november 2013 door de gemeenteraad van Ubbergen vastgesteld.

Binnen dit plan heeft het gehele gebied dat in aanmerking komt voor deze partiële herziening, de bestemming ‘Bedrijf - agrarisch verwante bedrijf en agrarisch technische hulpbedrijf’.

Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor; het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden van de gebouwen en de directe omgeving; een landschappelijke inpassing; water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

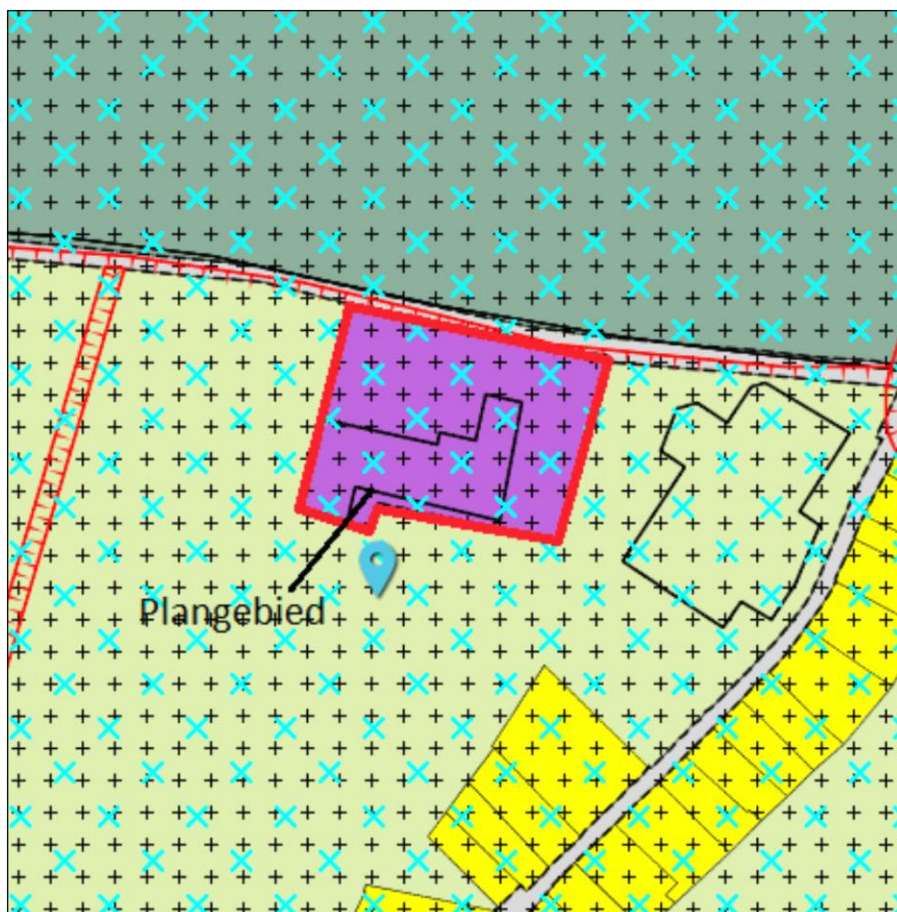
Binnen het bestemmingsvlak is maximaal 500 m² bedrijfsbebouwing toegestaan alsmede één bedrijfswoning met bijgebouwen

Naast deze enkelbestemming is er op de gehele locatie ook de dubbelbestemming Archeologie 3 van toepassing.

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarden.

In de praktijk betekent dit voor bouwopgave dat er archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bouwwerken groter dan 100 m² en een groundbewerking dieper dan 30 centimeter.

Naast deze bestemmingen is er een vergunningstelsel van toepassing, vermits deze binnen de bestemmingsplanregels is weergegeven. In dit geval is dat 'wro-zone - omgevingsvergunning ganzen- en weidevogelgebied'. Echter; binnen de bedrijfsbestemming komt dit stelsel niet aan de orde (wel binnen de bestemming agrarisch).



1.5 Het voornemen

De familie heeft het college kenbaar gemaakt (en daar in principe medewerking voor verkregen) om alle bedrijfsbebouwing te verwijderen, de bedrijfsactiviteit op te heffen en in ruil daarvoor;

- Een nieuwe woning te realiseren binnen het huidige (hoofd)bijgebouw van de bedrijfswoning.
- De huidige bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning
- De bedrijfsbestemming in zijn geheel te laten vervallen
- Een woonbestemming te situeren rondom de beide de woningen
- Het voormalige bedrijfsgebouwt de bestemming agrarisch met waarden – landschap 2 te geven

Huidige situering gebouwen:



Fotografische impressie huidige situatie (vanaf de Hezelstraat):



Foto 1: Zicht vanaf noordoost punt op bedrijfswoning en ruime tuin



Foto 2: Huidige inrit voor bedrijfswoning en bijgebouw van bedrijfswoning



Foto 3: Inrit naar bedrijfsgedeelte en bestaande (te slopen) hal met o.a. rietopslag.

Na de bestemmingsplanherziening levert één en ander onderstaande ruimtelijke configuratie van (enkel)bestemmingen op:



Zoals te zien neemt de bestemming agrarisch op het perceel toe. De kernkwaliteit(en) van het omliggende landschap wordt daardoor versterkt.

Naast deze verkleining van het bebouwde oppervlak krijgt de bestemming wonen (met daarin opgenomen twee woningen) een passende landschappelijke inpassing. Ook daardoor krijgt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied een impuls.

2 HOOFDLIJNEN VAN BELEID EN REGELGEVING

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Daarmee is de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Wel zijn er 13 nationale belangen opgenomen in de SVIR, die nader zijn uitgewerkt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen.

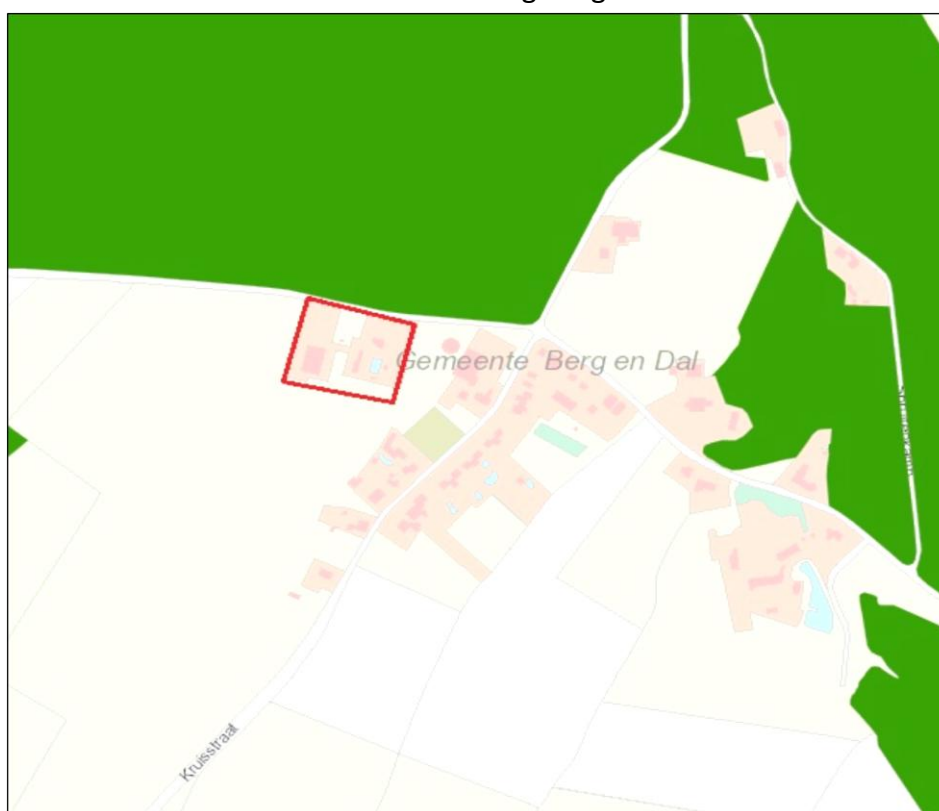
- Rijksvaarwegen;
- Kustfundament;
- Grote Rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS, de zgn. Natura 2000 gebieden), of met het vrijwaren van functies.

Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren (zoals bijvoorbeeld de ladder voor duurzame verstedelijking).

Met het voorliggende bestemmingsplan zijn nationale belangen uit het Barro niet in het geding.

Voorbeeld Natura 2000 in de directe omgeving:



Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2027 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit.

De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol. In ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen. In paragraaf 3.9 wordt hier nader op ingegaan.

Milieubeleid

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Flora- en faunawet, Besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Ook op deze aspecten zal in hoofdstuk 3 nader worden ingegaan.

2.2 Provinciaal beleid

De provincie heeft met de komst van de SVIR de zorg voor de voormalige nationale landschappen van het Rijk overgenomen. O.a. de zorg voor het nationale landschap Gelderse Poort. Het plangebied (zie afbeelding) ligt in dit nationale landschap.



Het provinciale ruimtelijk beleid in de nationale landschappen is er op gericht om de kernkwaliteiten (vastgesteld door PS van Gelderland op 9 juli 2014) van deze gebieden te behouden en verder te ontwikkelen. Behoud wordt bereikt middels een regel in de verordening die bepaalt dat alleen activiteiten zijn toegestaan die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap behouden of versterken.

De kernkwaliteiten Nationale Landschappen zijn per landschap beschreven. In het geval van de Gelderse Poort, ter plaatse van het projectgebied, gaat het vooral om de open kom ten zuiden van de Hezelstraat. Deze kom maakt (gezien vanuit het noorden) een vrij zicht op de beboste stuwwal Nijmegen – Ubbergen – Beek mogelijk.

Het plan zal deze kwaliteit versterken door de bedrijfsbebouwing te slopen en op de vrijkomende plek open grasland terug te laten komen. Per saldo is er bij deze ontwikkeling sprake van winst.

GNN GO

Naast de beleidsmatige zorg voor de nationale landschappen heeft de provincie ook beleid ontwikkeld voor het Gelderse Natuurnetwerk (GNN) en de zgn. Groene Ontwikkelzone's (GO).

Gelderland streeft naar het veiligstellen van de verscheidenheid (biodiversiteit) en kwaliteit van de Gelderse natuur, wat bijdraagt aan een prettige leef- en werkomgeving. Hiertoe zet zij in op de realisatie van een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden.

Ze wil dit bereiken door de bestaande natuur in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) te beschermen en de samenhang te versterken door het uitbreiden van natuurgebieden in het GNN en het aanleggen van verbindingszones in de Groene Ontwikkelingszone (GO).

Het voorliggende plangebied maakt (zie onderstaande afbeelding) geen deel uit van GNN of GO.



2.3 Gemeentelijke beleid

Functieverandering in het buitengebied

21 november 2013 (dus kort na de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan buitengebied) stelde de gemeenteraad (van de toenmalige gemeente Ubbergen) haar beleid voor functieverandering in het buitengebied vast. De in het bestemmingsplan Buitengebied 2013 opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor het omschakelen van een agrarisch bedrijf naar wonen is gebaseerd op deze beleidsnotitie.

Gemeenten kunnen in hun bestemmingsplannen een beperkter beleid voeren dan de provincie en de regio, maar kunnen geen ruimere regels invoeren.

Het beleid zoals opgenomen in de notitie blijft binnen de grenzen van provincie en stadsregio. De bijzondere waarden en kenmerken van het buitengebied van Ubbergen leiden ertoe dat niet alle mogelijkheden uit het beleid van provincie en stadsregio zijn overgenomen.

De gemeente verleent alleen medewerking aan een functieverandering als die aan een aantal algemene criteria voldoet. De navolgende criteria gelden voor alle functieveranderingen.

- Het (agrarische) bedrijf wordt ter plaatse geheel beëindigd. De milieuvergunning wordt ingetrokken.
- De nieuwe functie moet leiden tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Er mag in geen enkel geval sprake zijn van aantasting van bepaalde landschaps- of natuurwaarden.
- De bebouwing en het erf moeten op zorgvuldige wijze landschappelijk worden ingepast. Daarbij moet nadrukkelijk aandacht zijn voor de samenhang tussen het erf en de omgeving.
- Overtollige bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van monumentale en karakteristieke bebouwing. Monumentale en karakteristieke bouwwerken moeten niet alleen worden gehandhaafd, maar ook op een goede wijze en met een passende functie in het plan worden ingepast.
- Het oude bouwperceel of -vlak wordt verkleind en het vrijkomende deel krijgt een in de omgeving passende bestemming.
- De bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande agrarische bedrijven in de omgeving mogen niet worden beperkt.
- Er mogen geen knelpunten in de verkeersafwikkeling ontstaan.

De gemeente verleent alleen medewerking aan functieverandering naar wonen als aan de volgende (in aanvulling op de algemene criteria) voorwaarden wordt voldaan;

- De bestaande bedrijfswoning (met bijgebouwen) kan worden hergebruikt als een burgerwoning (met bijgebouwen). Voorwaarde is dat de voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met dien verstande dat maximaal 100 m² als bijgebouw van de burgerwoning mag worden gehandhaafd. Maximum inhoud van de woning is 750 m³ of de bestaande inhoud als die al groter is. Indien de bedrijfswoning deel uitmaakt van een bestaand boerderijpand, mag het gehele boerderijpand benut worden voor de woonfunctie.
- Een tweede burgerwoning is mogelijk, indien 750 m² of meer aan voormalige bedrijfsgebouwen wordt gesloopt. Deze woning wordt bij voorkeur in hetzelfde gebouw als de bestaande bedrijfswoning ondergebracht. Indien dat redelijkerwijs en naar objectieve maatstaven niet mogelijk is, kan deze woning ook vrijstaand worden gebouwd. Dat moet dan gebeuren op een plaats die stedenbouwkundig verantwoord is, maar wel binnen het bestaande bouwperceel of -vlak. De inhoud van de woning is maximaal 600 m³. De tweede burgerwoning past binnen het door de gemeente vastgestelde woningbouwprogramma.
- Verkleining van het bouwperceel of -vlak in combinatie met sloop van voormalige bedrijfsbebouwing wordt gezien als voldoende verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Indien een derde burgerwoning wordt gerealiseerd, moet een extra bijdrage worden geleverd om de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving te verbeteren. Deze bestaat uit landschapsontwikkeling volgens het landschapsontwikkelingsplan. Uitgangspunt daarvoor is wat de directe omgeving aan landschapsmaatregelen nodig heeft. Daarnaast blijft in alle gevallen zorgvuldige landschappelijke inpassing een eis.
- Het aanbieden van bed & breakfast in de woning(en) is toegestaan, mits wordt voldaan aan de regels die voor bed & breakfast in het betreffende bestemmingsplan (buitengebied) zijn opgenomen.

Bovenstaande criteria gelden met name voor de overschakeling van agrarische bedrijven naar wonen en/of andere bedrijvigheid. De gemeente wenst voor deze ontwikkeling bovenvermeld beleid en bijbehorende criteria ook van toepassing te verklaren op de functieverandering van bedrijvigheid naar wonen.

In het bovenstaand weergegeven beleidskader is alleen ingegaan op de hoofdlijnen. Bij de verdere uitwerking van het plan komen ook sectorale aspecten zoals water en milieu aan de orde.

3 PLANOLOGISCHE EN MILIEUTECHNISCHE RANDVOORWAARDEN

3.1 Archeologie en cultuurhistorie

Cultuurhistorie:

Acht gebieden met een bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische samenhang zijn door middel van een specifieke aanduiding 'wro-zone omgevingsvergunning landschappelijke en cultuurhistorische samenhang' beschermd in het vigerende bestemmingsplan. Een en ander conform het bestemmingsplan Buitengebied 2003.

Oprichting van bouwwerken buiten het agrarisch bouwvlakken is hier uitsluitend mogelijk via een binnenplanse afwijking, waarin de mogelijke aantasting van de cultuurhistorische waarden als gevolg van het bouwvoornemen getoetst dient te worden. De aangeduide gebieden betreffen veelal een verzameling (ensembles) gebouwen op bijzondere locaties.

De planlocatie Hezelstraat 10 maakt geen deel uit van een dergelijke cultuurhistorische te beschermen gebied. Het betreft ook (her)bebouwing op een oude pol. Bij de landschappelijke inpassing wordt wel gekeken naar de landschappelijke kenmerken van het nabij gelegen Circul van Ooij (zie landschappelijke inpassing), om daar organisch op aan te sluiten.

Archeologie:

In het vigerende bestemmingsplan heeft de planlocatie een dubbelbestemming Archeologie 3. Deze heeft betrekking op een hoge en middelhoge archeologische verwachting. Het plan heeft betrekking op de realisatie van één woning. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de footprint van een bestaand bijgebouw.

De hoeveel vierkante meters welke worden aangebouwd, zijn te beperkt om archeologisch onderzoek te verplicht uit te voeren.

Het plan geeft geen aanleiding te veronderstellen dat er archeologische waarden in het geding zijn.

3.2 Bodem

Ten behoeve van de functie verandering (bedrijf naar agrarisch en wonen) is op het gedeelte dat qua gebruik gaat veranderen (het westelijke gedeelte van het terrein met daarop de bedrijfshal) een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

De firma Tritium heeft (voor rapportage zie bijlage) d.d. 26-02 en op 08-03 onderzoek gedaan op locatie naar de kwaliteit van de bodem en het grondwater. Op basis van twee mengmonsters zijn analyses in het laboratorium uitgevoerd.

Ten aanzien van de bodemkwaliteit is geconcludeerd dat de bodem schoon is. Voor Zink, lood en PAK zijn lichte verhogingen waargenomen, maar de concentraties zijn dusdanig laag dat er van vervuiling geen sprake is. Ook het grondwater bevat geen stoffen die een andere conclusie rechtvaardigen.

Op basis van het onderzoek is geconcludeerd dat voor de bodemkwaliteit de wijziging van de bedrijfsbestemming naar wonen en agrarisch geen belemmering behoeft te zijn.

Een kanttekening in de rapportage is gemaakt ten aanzien van de aanwezigheid van puin in één specifieke boring. In dit puin is mogelijk asbest aanwezig.

Mede om deze reden is er een asbestinventarisatie op de locatie geweest. Op 3 maart heeft de firma RPS advies- en ingenieursbureau een inventarisatie Type A uitgevoerd. Uit deze inventarisatie is gebleken dat de bedrijfshal ter plaatste geen asbest bevat. Dit is gelet op het jaar van realisatie van de hal (1992) niet verrassend.

Met andere woorden bij de bouw van de hal zijn er geen asbesthoudende materialen verwerkt. Het is om die reden niet aannemelijk dat het puin ter plaatste asbesthoudend is.

De firma Klinker heeft op 6 juli de locatie ter plaatse van boring 17 nader onderzocht op de aanwezigheid van asbest in het puin. De conclusie uit dit onderzoek luidt dat er geen asbest in het puin is aangetroffen.

3.3 Externe veiligheid

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in en rond het plangebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals kampeerterreinen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal slachtoffers beperkt blijft. Het plaatsgebonden risico en groepsrisico zijn verwerkt in strikte normen die uitgangspunt moeten zijn voor het ruimtelijk en milieubeleid. Ze zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In dit besluit zijn grenswaarden vastgesteld voor het plaatsgebonden risico.

Voor het groepsrisico zijn alleen oriënterende waarden vastgesteld. Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Dit besluit is gebaseerd op de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen.

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid gekeken te worden naar:

- inrichtingen waar opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water;
- vervoer van gevaarlijke stoffen via (buis)leidingen.

Inrichtingen

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen moeten tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt. Daarvoor zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regels gesteld. In dit besluit wordt externe veiligheid in artikel 1 omschreven als "de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is". Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen moet vanwege het plaatsgebonden risico onderzocht worden of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds. Ook moet onderzocht worden of (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen liggen, en zo ja, wat dan de bijdrage is aan het groepsrisico.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

De Wvgs is aangepast op 10 juli 2013 om het door het rijk aangewezen landelijk Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (Basisnet VGS), de aard en omvang hiervan vast te leggen. Ook wordt het risicoplaafond voor het plaatsgebonden risico (genoemd: veiligheidszone) hierin vastgelegd. De regeling voor externe veiligheid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en/of het spoor staat beschreven in de Regeling Basisnet. Hierin is op onderdelen nadere invulling gegeven aan de Wvgs en het Bevt en staan de normen voor het plaatsgebonden risico en groepsrisico verwoord.

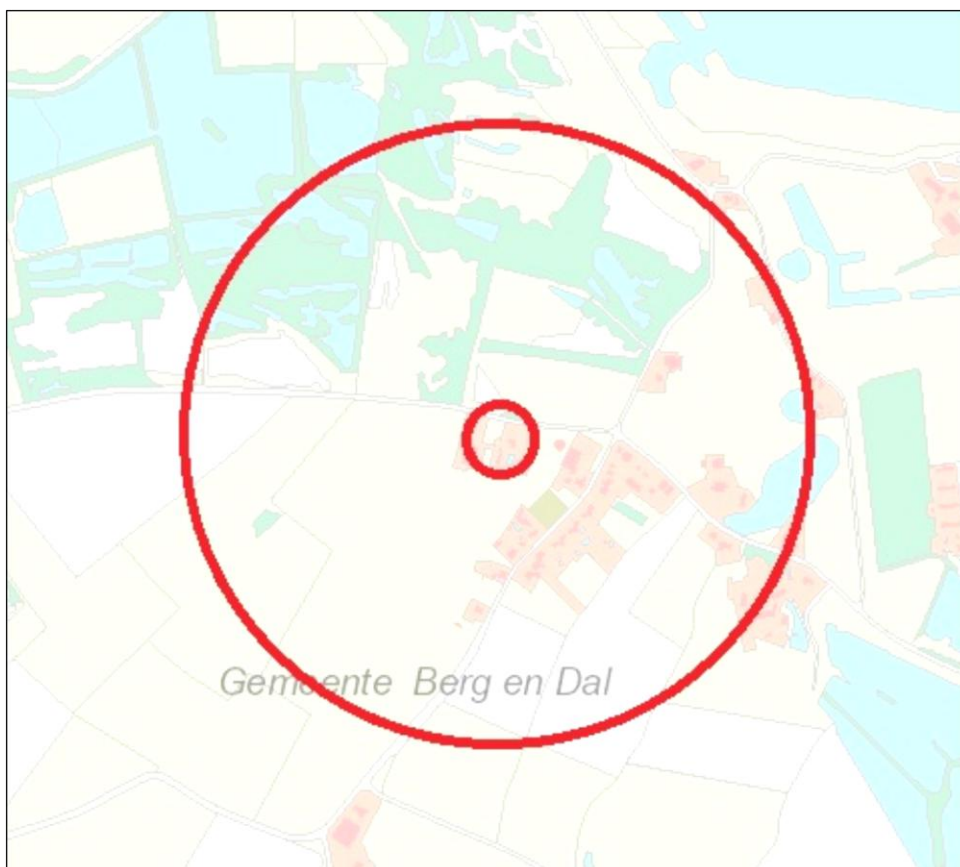
Buisleidingen

Op 17 september 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) gepubliceerd en op 1 januari 2011 in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen.

Onderzoek:

Voor heel Nederland is een risicokaart opgesteld. De risicokaart heeft een signalerende functie voor risicovolle inrichtingen, transportroutes van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Op basis van de risicokaart is gekeken naar risicovolle activiteiten in de omgeving van het

plangebied. Een uitsnede van de risicokaart, waarop de omgeving van de plangebied staat, is onderstaand weergegeven.



Uit het kaartbeeld (met daarop twee cirkels, die de planlocatie en ongeveer 1,5 kilometer in de nabije omgeving weergeven) blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen gevaarlijke stoffen worden opgeslagen en/of via (buis)leidingen worden getransporteerd. Ook is er geen sprake een transportroute in de directe nabijheid.

Conclusie:

Op basis van bovenstaande is geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

3.4 Flora en Fauna

In opdracht van bu/RO- Betuwe is een Quicksan flora en fauna uitgevoerd ten behoeve van de beoogde herontwikkeling van Hezelstraat 10. In het kader van deze procedure dient onder andere een verkennend flora- en faunaonderzoek te worden uitgevoerd, om te voorkomen dat in strijd met de geldende natuurwetgeving zal worden gehandeld.

Doel van het onderhavige onderzoek is derhalve te bepalen of de wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de natuurwetgeving. Voor soortenbescherming is hierbij de Flora- en faunawet van belang. Gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), tegenwoordig ook Nationaal Natuur Netwerk genoemd. Indien een planlocatie in of

nabij een beschermd gebied ligt of een onderdeel van de EHS vormt, dient bepaald te worden of de voorgenomen ontwikkelingen een negatief effect kunnen hebben op het beschermde gebied of afbreuk doen aan de werking van de EHS. Vaak is echter enkel soortbescherming via de Flora- en faunawet van toepassing.

Op basis van het veldbezoek d.d. 3 maart 2016 zijn de volgende conclusies getrokken;

- er komen zeer waarschijnlijk geen beschermde soorten planten voor in het plangebied. De eventuele aanwezigheid van beschermde soorten planten vormt bovendien geen directe belemmering voor het planvoornemen.
- een aantal vogelsoorten benut het plangebied als foerageergebied. Alleen de ekster en merel maken mogelijk gebruik van het onderzoeksgebied als broedgelegenheid. Dit vormt geen directe belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Wel wordt bij de voorgenomen bouwwerkzaamheden verwezen naar het in hoofdstuk 5 omschreven protocol. Het plangebied kan bovendien als foerageergebied in gebruik blijven.
- er komen zeer waarschijnlijk geen beschermde soorten grondgebonden zoogdieren voor in het plangebied. De eventuele aanwezigheid van algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Vleermuizen benutten het plangebied mogelijk als foerageergebied. Ook dit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Negatieve effecten op zowel de foerageerfunctie als op vaste vliegroutes zijn niet te verwachten. In en rondom het plangebied zijn geen grote bomen aanwezig met voor vleermuizen geschikte gaten, holen of scheuren. Een sporenonderzoek heeft eveneens niets opgeleverd. Voor de te slopen opstallen geldt voorts dat deze ongeschikt zijn als verblijfplaats. Een nader vleermuizenonderzoek of het aanvragen van een ontheffing is derhalve niet aan de orde.
- de eventuele aanwezigheid van al dan niet beschermde soorten reptielen en amfibieën vormt vanwege de aard van de ingreep geen belemmering voor het planvoornemen.

- er komen zeer waarschijnlijk geen beschermde soorten ongewervelden voor in het plangebied. De aanwezigheid van niet beschermde soorten vormt geen belemmering voor het beoogde planvoornemen.
- er komen geen beschermde vissen voor in het plangebied.

In algemene zin kan gesteld worden dat op basis van deze conclusies het planvoornemen en de bijkomende werkzaamheden voor bovenstaande soortgroepen geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben.

3.5 Geluid

Voor de bepaling van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect verkeerslawaaï heeft Tritium Advies een onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woning (zie bijlage bij deze toelichting).

Op basis van dit advies kan geconcludeerd worden dat de geluidsbelastingen op de gevels van de nieuwe woning onder de voorkeursgrenswaarden blijven. Ten aanzien van het aspect geluid is er ten aanzien van deze ontwikkeling geen belemmering voor een goed woon- en leefklimaat.

3.6 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt.

Projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM. Zo staat een grenswaarde van 3% gelijk aan bijvoorbeeld de bouw van circa 1500 woningen met één ontsluitingsweg;

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Zodra een ontwikkeling zich voordoet, die met een afwijking van de gebruiks- en/of bouwregels of wijziging mogelijk kan worden gemaakt, wordt op dat moment het aspect luchtkwaliteit onderzocht aan de op dat moment geldende wet- en regelgeving en normen.

Conclusie: Omdat het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging, vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

3.7 Geur

Voor het aspect geurhinder is onderzoek gedaan naar bedrijven in de omgeving van dit initiatief. Er bevinden zich twee agrarische bedrijven in de directe omgeving. Dat is de Johannahoeve gelegen aan de kruisstraat nummer 15 en een bedrijf aan de kruisstraat nummer 34.

Van beide zijn meldingen opgevraagd. Beide bedrijven hebben volgens de wet geen geuremissie, ze zijn beide niet omgevingsvergunningmilieu plichtig. Dat betekent dat voor het aspect geur de vaste afstand(en) voor geur uit het activiteitenbesluit dierenverblijven buiten de bebouwde kom mag worden aangehouden.

Deze afstand bedraagt volgens paragraaf 3.5.8 van het activiteitenbesluit per bedrijf; 50 meter. Op het bedrijf op nummer 15 is tevens een opslageenheid voor drijfmest aanwezig.

Bestemmingsplanherziening Hezelstraat 10

bu/RO- Betuwe | NL.IMRO.1945.BpHezelstraat10-VSG1

Volgens paragraaf 3.4.6 van het activiteitenbesluit voor het “opslaan van drijfmest en digistaat” is de richtafstand tussen een hindergevoelig object (woning) en de opslag minimaal 50 meter.

(afb. afstanden woning agrarische bedrijven)

Voor beide bedrijven zijn de afstanden naar de huidige bedrijfswoning op Hezelstaat 10 reeds maatgevend. Immers, deze woning ligt (gegeven de huidige agrarische bouwblokken) het dichtst bij de genoemde bedrijven en de mestopslag, gemeten vanaf de rand van het agrarische bouwblok. Op de tekening is te zien dat de huidige en de nieuwe woning zich ruim buiten de geurhindergevoelige afstanden bevinden.

Op basis van het activiteitenbesluit en de aanwezige afstanden kan geconcludeerd worden dat het aspect geur geen belemmering is voor een goed woon- en leefklimaat in (of nabij) beide woningen.

3.8 Milieuhinder bedrijvigheid

Voor de realisatie van de extra woning nabij Hezelstraat 10 is voor een goede ruimtelijke ordening zo dat bedrijven geen hinder mogen ondervinden van de nieuwe woning en dat andersom de nieuwe woning geen hinder (er moet sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat) mag ondervinden van bedrijvigheid in de directe omgeving.

Op dit moment geldt dit al voor de aanwezige woning (Hezelstraat 10, vml. bedrijfswoning). Voor de nieuwe woning geldt dat door de beëindiging van het rietdekkersbedrijf er in de directe omgeving geen bedrijvigheid meer aanwezig is.

Voor de agrarische bedrijven in de omgeving geldt dat het aspect geur de maatgevende afstand is tot de nieuwe woning. Voorgaand is op dit aspect reeds ingegaan.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat er voor de realisatie van de nieuwe woning geen sprake is van enige hinder (over en weer) ten aanzien van het aspect milieuhinder bedrijvigheid. Dit aspect staat de realisatie van het plan niet in de weg.

3.9 Waterparagraaf

Via een watertoets is inzicht verkregen in de consequenties van dit plan t.a.v. de waterbelangen in het gebied. De watertoets is ingeboekt onder dossiernummer: 20160216-9-12449. Uit de toets kwam onderstaande naar voren;

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 Koers houden, kansen benutten bepalend voor het waterbeleid in het beheergebied van Waterschap Rivierenland. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat Bestemmingsplanherziening Hezelstraat 10
bu/RO- Betuwe | NL.IMRO.1945.BpHezelstraat10-VSG1

alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit, wegen 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 dit plan bevinden zich geen watergangen en/of zijn deze niet betrokken bij de ontwikkeling. Het plan heeft alleen invloed op het verhard oppervlak;

In dit plan geldt dat er geen sprake is van een toename van het verhard oppervlak kleiner dan 500 m² in het stedelijk gebied of kleiner dan 1500 m² in het landelijk gebied. Derhalve is er geen compenserende waterberging nodig. Het plan voorziet (door de sloop van de loods) in een afname van het verharde oppervlak.

Op basis van de watertoets kan geconcludeerd worden dat er geen waterbelangen in het spel zijn die de functieverandering belemmeren.

3.10 Verkeer en parkeren

De in deze toelichting weergegeven ontwikkeling leidt tot één extra woning. De toename van het verkeer op de Hezelstraat als gevolg van deze ontwikkeling heeft geen tot een zeer geringe toename van de verkeersdruk in de omgeving tot gevolg. Daarbij moet in ogenschouw worden genomen dat het bestemmingsverkeer voor het bedrijf vervalst.

Het parkeren voor de twee woningen vindt op eigen terrein plaats. Daar zijn ruim voldoende parkeervoorzieningen (ook voor bezoek) aanwezig. De openbare weg heeft geen functie voor het (woon)parkeren.

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

3.11 Landschappelijke inpassing

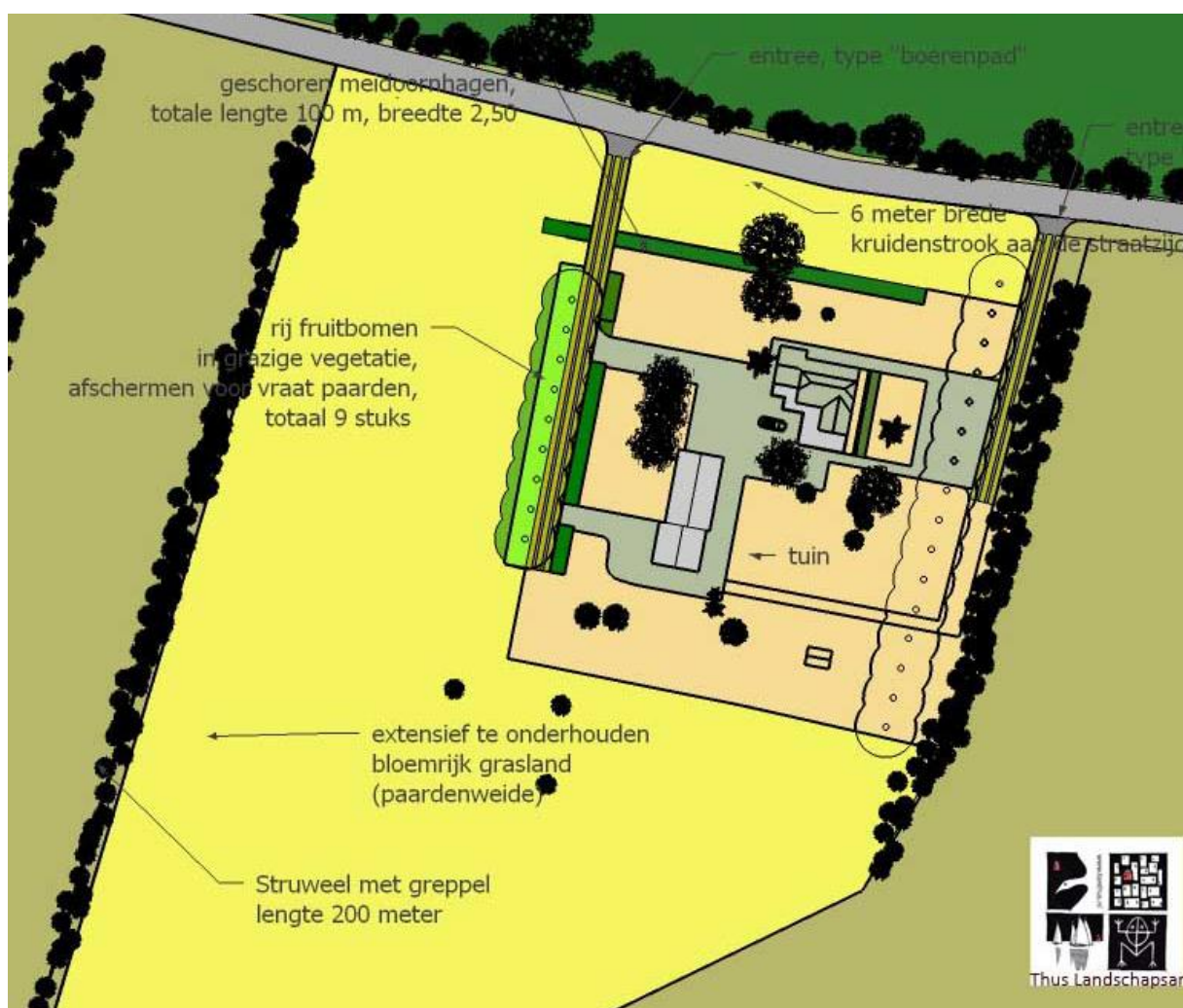
Eén van de gemeentelijke eisen om mee te werken aan de functieverandering is een goede landschappelijke inpassing van de toekomstige woonbestemming(en).

Thus Landschapsarchitectuur & Stedenbouw heeft voor de locatie, op basis van een analyse van de omgeving en de kenmerken van het nationale landschap Gelderse Poort, een landschappelijke inpassing voorgesteld. Daarbij zijn nadrukkelijk ook de landschapselementen uit het gemeentelijke Landschapsontwikkelingsplan (LOP) betrokken (geknippte hagen, struweel, graskruidenstrook en fruitbomen).

In het plan is erin voorzien om het (nieuwe) wooncluster los te maken van de Hezelstraat en meer als zelfstandige wooneenheid te presenteren in het overwegend open landschap. Op die wijze wordt één van de belangrijkste kenmerken van het gebied (de openheid en vergezichten) versterkt.

De woningen krijgen ieder een bescheiden ontsluiting.

In de bijlage van deze toelichting is een nadere beschouwing over deze inpassing opgenomen.



Bovenaanzicht landschappelijke inpassing (juli 2016).

De landschapselementen zijn op de verbeelding van het herzieningsplan opgenomen als 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing'.

4. JURIDISCHE OPZET VAN HET HERZIENINGSPLAN

De planopzet, zoals die in voorgaande hoofdstukken van deze toelichting is beschreven, heeft zijn juridische vertaling gekregen in de verbeelding (plankaart) en de regels die tezamen het bestemmingsplan vormen. Het bestemmingsplan bevat een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt.

Het bestemmingsplan is opgebouwd conform de Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP) 2012 zoals gepubliceerd door het ministerie van VROM. De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de bebouwingsmogelijkheden.

De opbouw van de regels is als volgt:

- Hoofdstuk 1, bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2, bevat de bestemmingen;
- Hoofdstuk 3, bevat een aantal algemene bepalingen;
- Hoofdstuk 4, bevat de overgangs- en slotbepalingen van het plan.

Hoofdstuk 1, begripsbepalingen en de wijze van meten

De begripsbepalingen bevatten de definities van de belangrijkste begrippen die in de regels worden gehanteerd en de wijze van meten.

Hoofdstuk 2, bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de bestemmingsomschrijvingen en de regels van een drietal bestemmingen weergegeven:

- *Agrarisch met waarden – landschap 2*

Het meest westelijke perceel verkrijgt de bestemming agrarisch met waarden – landschap 2. Deze bestemming sluit aan op de bestemmingen in het omliggende agrarische gebied. Deze bestemming krijgt vooralsnog geen gebiedsaanduiding “wro-zone - omgevingsvergunning ganzen- en weidevogelgebied”, om reden dat in de oorspronkelijke bestemming deze aanduiding ontbrak.

Ten behoeve van het oprichten van een schuilstal is binnen deze bestemming een omgevingsvergunning vereist.

- *Wonen*

De gronden binnen het oostelijke deel van de planlocatie zijn bestemd voor woondoel-einden. Binnen deze bestemming mogen maximaal 2 vrijstaande woningen voorkomen, waarvan elk binnen een daarvoor aangewezen bouwvlak.

De maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogten zijn opgenomen in de regels. In deze regels wordt onder bepaalde voorwaarden een aan huis verbonden beroep en bedrijf en/of een bed and breakfast voorziening toegestaan.

Voor de inhoud van de woningen geldt een maximum. In deze herziening wordt voor de twee woningen uitgegaan van 750 m³. Een dergelijke inhoud is passend gelet op de kwalitatieve landschappelijke verbetering en de solitaire ligging ten opzichte van de (woon)bebouwing in de omgeving en geldt binnen de gehele gemeente Berg en Dal in het buitengebied.

- *Waarde - Archeologie 3*

In verband met de archeologische verwachtingswaarde van de gronden, is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' aan deze gronden toegekend. Deze dubbelbestemming heeft tot doel om de archeologische waarde van de gronden te beschermen bij bouw- of andere werkzaamheden. Het bouwen en het verrichten van werkzaamheden waarbij gronden met een zekere omvang en vanaf een bepaalde diepte worden geroerd is alleen mogelijk als een antwoord gegeven is op de vraag of daarbij archeologische waarden worden aangetast. Daarvoor het onderzoek noodzakelijk, waarna de gemeente een omgevingsvergunning kan afgeven die het uitvoeren van de gewenste werkzaamheden mogelijk maakt.

Daarnaast zijn voor dit plan onderstaande functie en gebiedsaanduidingen opgenomen:

Landschappelijke inpassing

In het kader van de functieverandering is een zorgvuldige landschappelijke inpassing tot stand gekomen. De belangrijkste elementen daarvan hebben de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' gekregen.

Weidevogels

Aansluitend op het omliggende gebied is ten behoeve van de in het gebied fouragerende ganzen de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning ganzen- en weidevogelgebied' opgenomen.

Hoofdstuk 3, algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de gebruikelijke algemene bepalingen, waaronder de antidubbeltelbepaling en de algemene bouwregels.

Hoofdstuk 4, overgangs- en slotbepaling(en)

Dit hoofdstuk bevat de overgangs- en slotbepalingen. In de slotbepaling is de naam van het bestemmingsplan aangegeven.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De realisering en de kosten voor deze planherziening zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Derhalve heeft de planherziening geen financiële consequenties voor de gemeente. Het kostenverhaal is voor de gemeente daarom voldoende verzekerd zodat afgezien kan worden van het opstellen van een exploitatieplan.

6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Overleg

In het kader van vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) is het voorontwerpplan aan de provincie Gelderland toegezonden. Bij brief van 2 augustus 2016 (kenmerk 2016-010501) heeft de provincie aangegeven dat deze functieverandering in het buitengebied een provinciaal belang betreft dat opgenomen is in de provinciale Omgevingsvisie.

De provincie kan zich in het plan vinden. Ze noemt het een voorbeeld van kwaliteitsverbetering door sanering van bedrijfsbebouwing en de waarborging van de landschappelijke inpassing.

Het waterschap Rivierenland heeft (zie waterparagraaf) aangegeven dat deze ontwikkeling zonder randvoorwaarden kan plaatsvinden.

6.2 Zienswijzen

Tijdens de periode waarbinnen het ontwerp bestemmingsplan ter inzage lag zijn geen zienswijzen naar voren gebracht. Als gevolg daarvan is het plan niet gewijzigd.

6.3 Vaststelling

De gemeenteraad van Berg en Dal heeft in haar vergadering van 2 februari 2017 het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

Haar besluit luidde;

1. 1 Het bestemmingsplan “Hazelstraat 10, Ooij” gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter inzage gelegen hebbende ontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.BpHazelstraat10-VSG1.gml;
2. De verbeelding te wijzigen door het bouwvlak voor de bestaande woning Hazelstraat 10 op te nemen;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wro vast te stellen.

Als gevolg van deze vaststelling is op de verbeelding van dit plan een bouwvlak voor de bestaande woning Hazelstraat 10 opgenomen. Op het perceel zijn nu twee bouwvlakken voor ieder één woning aanwezig.

Bijlagen:

- Bijlage 1A : Verkennend bodemonderzoek (kenmerk 1601/046/RV-01)
- Bijlage 1B : Aanvullend asbestonderzoek (kenmerk: 216108HE11)
- Bijlage 2 : Quickscan Flora en Fauna (kenmerk: 1601/046/RV-03)
- Bijlage 3 : Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï (kenmerk: 1601/046/RV-02)
- Bijlage 4 : Landschappelijke inpassing (kenmerk: 9104)
- Bijlage 5 : Provinciale reactie op vooroverleg
- Bijlage 6 : Watertoets waterschap Rivierenland (kenmerk: 20160216-9-12449)