



D161255524

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

PERSINGENSESTRAAT 4

Gemeente Berg en Dal



PRAEDIUM
samen buiten ondernemen

Contactpersoon:

Drs. G. Stoffelen

Bezoek- en postadres:

Maurick 1

5261 NA Vught

T: 06 20070879

E: info@praedium.eu

I: www.praedium.eu

Ruimtelijke onderbouwing

Persingensestraat 4

Gemeente Berg en Dal

Juli 2016

.

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	7
1.1	AANLEIDING	7
1.2	BEGRENZING PLANGEBIED	7
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	7
1.4	PLANPROCES	7
1.5	LEESWIJZER	8
2.	HET PLAN	10
2.1	BESTAANDE SITUATIE	10
2.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE	10
3.	BELEIDSKADER	14
3.1	INLEIDING	14
3.2	NATIONAAL BELEID	14
3.3	PROVINCIAAL BELEID	16
3.4	WATERSCHAPSBELEID	20
4.4	GEMEENTELIJK BELEID	20
5.	PLANOLOGISCHE ASPECTEN	24
5.1	INLEIDING	24
5.2	FLORA EN FAUNA	24
5.3	WATER	25
5.4	MILIEU	27
5.5	CULTUURHISTORIE	31
5.6	ARCHEOLOGIE	32
5.8	VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN	33
6.	HAALBAARHEID	35
6.1	FINANCIEEL ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	35
6.2	MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	35

Bijlagen

- Brief principemedewerking gemeente Groesbeek, december 2015.
- Verkennend bodemonderzoek, Boluwa Eco Systems, december 2014.
- Landschapsplan Persingensestraat 4, Praedium, oktober 2015.
- Watertoets Persingensestraat 4, februari 2016.
- Oriënterend onderzoek beschermde flora en fauna aan de Persingensestraat 4 te Persingen, Blom Ecologie maart 2016.
- Behandeling vooroverleg Persingensestraat 4 te Persingen, Afdeling Vergunningverlening ODRN, maart 2016.



Figuur 1. Topografische kaart met plangebied.



Figuur 2. Luchtfoto met plangebied.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld in het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning voor functieverandering van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op het adres Persingensestraat 4 te Persingen.

De vergunningaanvraag bestaat uit een aanvraag voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' en de activiteit 'bouwen'. Ten behoeve van de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

De initiatiefnemers achter de functieverandering zijn voornemens om binnen het plangebied een kleinschalig recreatief bedrijf te ontwikkelen dat bestaat uit een ontmoetingsruimte ten behoeve van dagrecreatie en een bed & breakfast ten behoeve van verblijfsrecreatie.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Persingensestraat 4 te Persingen en bestaat uit de kadastrale percelen Ooij F258 en F 532. Op figuur 1 is de projectlocatie ingetekend op een topografische kaart en op figuur 2 op een luchtfoto.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' van gemeente Ubbergen. De gemeente Ubbergen is op 1 januari 2015 samengevoegd met gemeente Millingen en gemeente Groesbeek. De fusiegemeente had van 1 januari 2015 tot 1 januari 2016 de naam gemeente Groesbeek en heeft vanaf 1 januari 2016 de naam gemeente Berg en Dal. De huidige bestemming is een woonbestemming met functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen-voormalig agrarisch bedrijf'. Op de projectlocatie ligt tevens een dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 3' en de een gebiedsaanduiding 'wro-zone omgevingsvergunning ganzen en weidevogelgebied', 'wro-zone-omgevingsvergunning landschappelijke en cultuurhistorische samenhang' en 'wro-zone-omgevingsvergunning aardkundige waarden'.

1.4 Planproces

Op 8 december 2015 is door het college van B&W van de gemeente Groesbeek een positief principebesluit genomen over het functieveranderingsplan voor het plangebied¹.

De recreatieve functie is in strijd met de huidige woonbestemming met VAB aanduiding. Om het recreatieve gebruik in de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om middels een omgevingsvergunning 'planologisch strijdig gebruik' (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3⁰ Wabo) af te wijken van het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning wordt gefaseerd aangevraagd. De aanvraag 'planologisch strijdig gebruik' wordt in de eerste fase aangevraagd voor het gebruik van de schuur, een gedeelte van de koeienstal en de mestsilos als ontmoetingsruimte, bedrijfsgebouw, respectievelijk bed & breakfast. In de eerste fase wordt tevens een vergunning aangevraagd ten behoeve van de verbouw van de schuur tot ontmoetingsruimte. De vergunning van de herbouw van de mestsilos wordt in een tweede fase, binnen twee jaar, ingediend. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd dat de omgevingsvergunningsaanvraag voldoet aan de vereisten voor een goede ruimtelijke ordening.

¹ Principebesluit Persingensestraat 4, gemeente Groesbeek, december 2015.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de bestaande en de toekomstige situatie geschetst. Hoofdstuk 3 bevat de beleidskaders en hoofdstuk 4 de milieu- en planologische aspecten. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens de maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid toegelicht.



Foto's bestaande situatie plangebied. V.b.n.b woonhuis, te verbouwen schuur, te herbouwen mestilo, deels te slopen schuur.

2. HET PLAN

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied bevindt zich in buurtschap Persingen aan de Persingensestraat 4. Binnen het plangebied is een voormalige boerderij/woonhuis met tuin gelegen, een koeienstal, een schuur, een mestlo, meerdere gierputten, een mestplaat en een klein weilandje.

Momenteel maakt het plangebied een verrommelde en verwaarloosde indruk. Kijkend vanaf de stuwwal of vanaf de wegen rondom het plangebied springt de ontsierende mestlo in het oog. Op het erf is veel betonnen erfverharding aanwezig. De daken van de voormalige koeienstal en de schuur bevatten asbest. De constructies en opbouw van stal en schuur zijn in verval. Binnen het plangebied is nauwelijks beplanting aanwezig.

Landschap

Voor een uitgebreide landschappelijke analyse wordt verwezen naar het landschapsplan² dat is opgesteld ten behoeve van de voorgenomen ontwikkelingen.

Persingen ligt net ten oosten van Nijmegen in het rivierdal van de Waal. Het buurtschap ligt bovenop een rivierduin. Als gevolg van bewoning en beplanting manifesteert een rivierduin zich als een verdicht gebied in een open landschap. De beplantingselementen die in het verleden gebruikt werden waren geschoren hagen, hakhout, boomgaarden e.d. Nader inzoomend op de rivierduin waarop Persingen ligt is te zien dat centraal over het duin in het verleden en in de huidige situatie de ontsluitende weg is gelegen. De bebouwing ligt van oudsher dicht tegen de weg aan waarbij er een duidelijke voor- en achterkant waarneembaar was op de erven. Het kerkje vormt samen met de Bonte Os en de boerderij van de initiatiefnemers het charmante hart van Persingen. Karakteristiek is de scherpe bocht in de Persingensestraat ter hoogte van het plangebied. Vanuit het hart van Persingen is de beeldkwaliteit van de vervallen schuren en de mestlo binnen het plangebied een dissonant in het cultuurhistorisch waardevolle landschap. Komend vanuit Nijmegen eindigt de zichtlijn vanaf de Persingensestraat op de mestlo en belemmert de voormalige koeienstal het zicht op het open landschap rondom Persingen. Binnen het plangebied is, op de sierplanten bij de woning na, geen erfbeplanting aanwezig.

2.2 Toekomstige situatie

De locatie is door de ligging uniek. De bestaande waarden in het gebied: de rust, de ruimte en het uitzicht maken de locatie zeer geschikt voor functieverandering naar recreatie. Door de locatie qua landschap en beeldkwaliteit te versterken en door een nieuwe functie aan de locatie te geven willen de initiatiefnemers het plangebied landschappelijke en sociaal/economisch versterken.

Op basis van de landschappelijke analyse zijn uitgangspunten voor de toekomstige inrichting van het plangebied geformuleerd:

- Versterken van het erf als samenhangend geheel door de rommelige beeldkwaliteit te verbeteren.
- Respecteren van de kenmerken van de voor- en achterkant van het erf.
- Toepassen van passende beplanting.

De inrichting bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Opknappen en verbouwen woonhuis.
2. Opknappen en verbouwen schuur van 195 m² naar multifunctionele ontmoetingsruimte van 195 m².

² Landschapsplan Persingensestraat 4, Praedium, oktober 2015.

3. (Her)bouwen mestlo van 175 m² tot bed & breakfast van 90 m².
4. Opknappen en deels slopen voormalige koeienstal van 490 m² naar een schuur van 290 m². Planologisch wordt een gedeelte (145 m²) als bijgebouw bij de woning betiteld en een gedeelte als bedrijfsgebouw (145 m²). In de realiteit wordt het een schuur voor opslag van bedrijfsmatig materieel (meubilair e.d.) en huishoudelijk materieel (fietsen e.d.) en is er fysiek geen scheiding tussen deze twee vormen van opslag.
5. Inrichten met hagen, moestuin, fruitboomgaard, vlindertuin en weiland.

Voor de onderdelen 2, 3 en 4 wordt een omgevingsvergunning 'planologisch strijdig gebruik' aangevraagd. Voor het onderdeel 2 wordt een bouwvergunning aangevraagd. Voor onderdeel 1 en 4 is geen bouwvergunning noodzakelijk. Voor onderdeel 3 wordt op een later moment (binnen 2 jaar) een bouwvergunning aangevraagd.



Figuur 3. Inrichtingsschets toekomstige situatie plangebied.

De inrichtingsschets gaat uit van het versterken van het erf als samenhangend geheel. Hiertoe wordt de beeldkwaliteit van de voormalige koeienstal (op inrichtingsschets 'schuur') en de schuur (op inrichtingsschets 'ontmoetingsruimte') verbeterd en wordt het zuidelijke gedeelte van de koeienstal gesloopt. Tevens wordt de meststilo verbouwd tot een gebouw met hoogwaardige beeldkwaliteit. Met de nieuwe inrichting van het plangebied worden ook de kenmerken van de voor- en achterkant van het erf versterkt. De voorkant bestaat uit het woongedeelte en de achterkant bestaat uit het werkgedeelte. In het geval van de planlocatie is het westelijk deel met de woonboerderij "voor" en het oostelijk deel met de koeienstal en de schuur "achter". In de inrichting wordt deze opzet gerespecteerd, waarbij er "voor" ruimte is voor een prive siertuin en er "achter" ruimte is voor een functionele inrichting met landschapselementen zoals hagen en een boomgaard.

Aan de achterkant wordt ook het parkeren opgelost. Het slopen van het zuidelijke gedeelte van de voormalige koeienstal draagt bij aan de samenhang op het erf. Op dit moment vormt de stal een lange scheidingswand tussen "voor" en "achter".

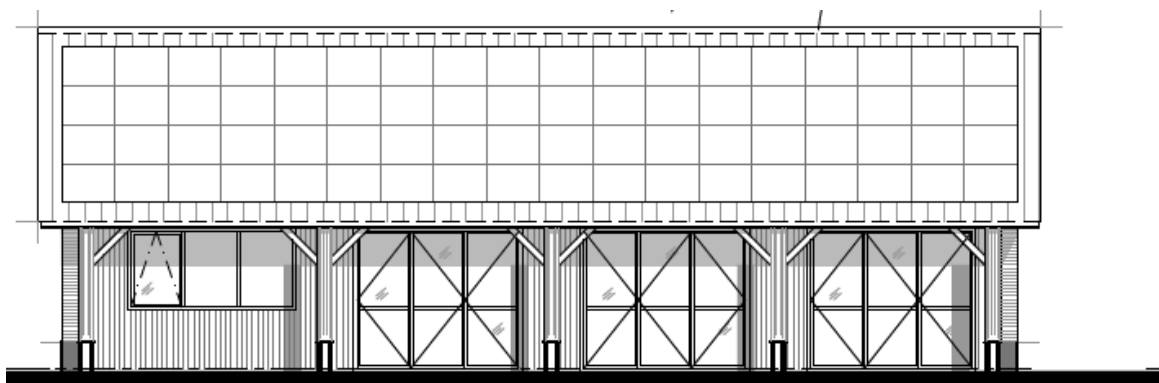
Ook het terugbrengen van de oorspronkelijke richting van de schuur, die als ontmoetingsruimte gebruikt gaat worden, parallel aan de Persingensestraat in plaats van loodrecht op de Persingensestraat draagt bij aan de samenhang en de ruimtelijke kwaliteit op het erf. Door deze situering ontstaat ruimte om het parkeren zoveel mogelijk uit het zicht te realiseren. Door de zuidzijde van de ontmoetingsruimte uit te voeren met glas ontstaat in de ontmoetingsruimte op deze manier een maximaal uitzicht op de stuwwal.

Ter plaatse van de huidige ontsierende meststilo van betonplaten en zeildoek wordt een nieuw gebouw gerealiseerd waarbij door middel van een zichtbare constructie in de vorm van de meststilo de karakteristieke ronde vorm van de meststilo zichtbaar blijft. Binnen in deze constructie wordt een gebouwtje van 90m² gerealiseerd dat in de toekomstige situatie gebruikt wordt als bed & breakfast. Voor dit gebouw wordt nu nog geen bouwvergunning aangevraagd, maar alleen planologisch strijdig gebruik.

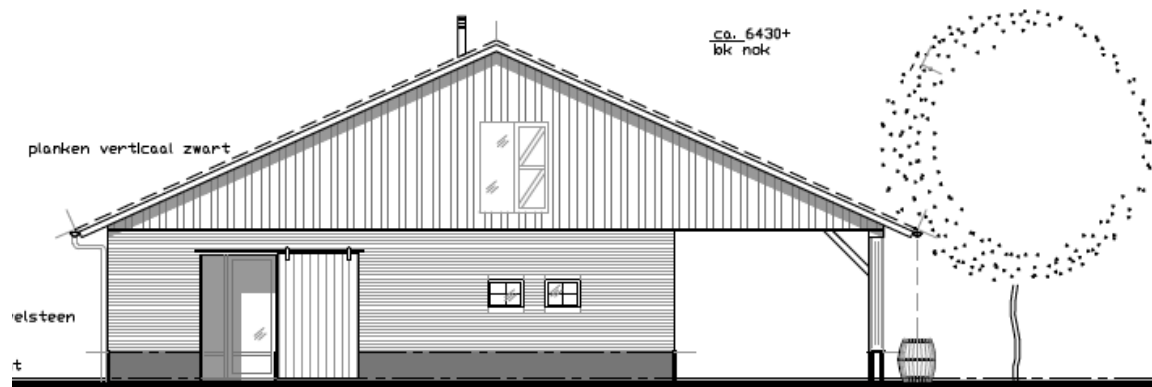
Centraal op het terrein komt een moestuin/vlindertuin te liggen, die voor alle gebruikers goed toegankelijk is. De moestuin/vlindertuin versterkt het landelijke karakter van de plek. Rondom de bed & breakfast en worden een aantal hoogstamfruitbomen geplaatst.

De moestuin en de fruitboomgaard gaan meedoen met het zicht op Persingen, bijvoorbeeld vanaf de stuwwal van Nijmegen. Het erf wordt in zijn geheel omringd door geschoren hagen. De hagen markeren de grens van het erf en zorgen voor een samenhangend geheel. Tevens worden door de hagen de parkeerplaatsen aan het zicht onttrokken.

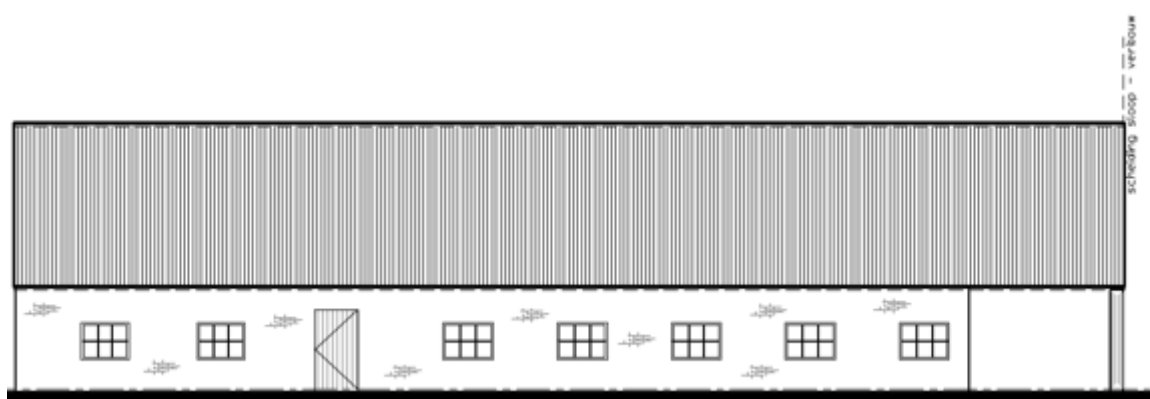
De toekomstige situatie en de landschappelijke inpassing is uitgebreid toegelicht in het landschapsplan dat als bijlage bij onderhavig plan hoort.



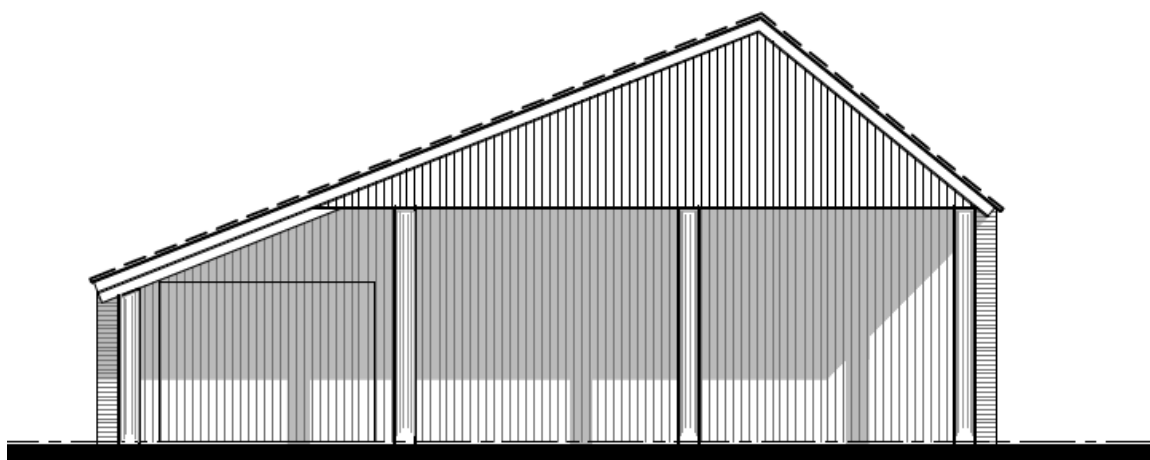
Tekening zuidgevel ontmoetingsruimte toekomstige situatie.



Tekening westgevel ontmoetingsruimte toekomstige situatie.



Tekening oostgevel voormalige koeienstal toekomstige situatie.



Tekening zuidgevel voormalige koeienstal toekomstige situatie.

3. BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt onderhavige ruimtelijke ontwikkeling getoetst aan de verschillende relevante beleidskaders op Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau.

3.2 Nationaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Ruimte de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De visie stelt het (integrale) kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau in Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. (concurrerend)
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. (bereikbaar)
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke cultuurhistorische waarden behouden zijn. (leefbaar en veilig)

De SVIR vervangt onder meer de volgende nota's:

- de Nota Ruimte;
- de Structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de MobiliteitsAanpak;
- de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Oplossingsrichtingen

Verstedelijkings- en landschapsbeleid wordt overgelaten aan gemeenten en provincies. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Bij gebiedsontwikkelingen moet de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend worden. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen wordt een *ladder voor duurzame verstedelijking* geïntroduceerd: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid. Bij het verbeteren van de bereikbaarheid wordt sterk gelet op het samenspel tussen alle modaliteiten (weg, spoor, water) in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling. Er moet innovatief worden omgegaan met de benutting van de infrastructuur.

Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op dertien nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaat boeken. Buiten deze dertien belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De 13 nationale belangen zijn:

Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid.

5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem.
7. Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Overkoepelend

13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied vallen niet onder het nationaal belang zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De structuurvisie vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.2 Verdrag van Valletta – Wet archeologische monumentenzorg

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is onderwerp van het Europese Verdrag van Valletta (Malta). In 1992 ondertekenden twintig Europese staten, waaronder Nederland, dit verdrag. De belangrijkste uitgangspunten van dit verdrag zijn:

- Archeologische waarden dienen zoveel mogelijk (in situ) in de bodem bewaard te blijven en beheersmaatregelen moeten genomen worden om dit te bewerkstelligen;
- Vroeg in de ruimtelijke ordening dient al rekening gehouden te worden met archeologie;
- Bodemverstoorders betalen het archeologisch (voor)onderzoek wanneer behoudt in situ niet mogelijk is.

Het verdrag van Valletta is inmiddels opgenomen in de Monumentenwet.

De toets aan het archeologisch beleid wordt verder uitgewerkt in § 5.6.

3.2.3 Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering

en de keuzes die daaruit volgen (Bro, artikel 3.1.d). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van ruimte in stedelijke gebieden. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen:

- a) er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
- b) indien uit de beschrijving, bedoeld onder a, blijkt dat van een actuele regionale behoefte sprake is, dan wordt beschreven in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins (trede 2);
- c) blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio plaats kan vinden, dan wordt beschreven in hoeverre in die behoefte wordt voorzien op locaties die, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (trede 3)

Conclusie Ladder duurzame verstedelijking

De voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied betreft de functieverandering van voormalige agrarische gebouwen. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Gelderland 2015

Op 9 juli 2012 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. Per 17 oktober 2014 is de omgevingsvisie in werking getreden. De laatste actualisatieronde heeft plaatsgevonden op 11 november 2015.

De Omgevingsvisie Gelderland geeft in hoofdlijnen het provinciale ruimtelijke beleid weer. Het is een plan dat richting geeft en ruimte biedt; geen plan met exacte regels. De provincie Gelderland vindt uitnodigingsplanologie van belang en stuurt met haar omgevingsvisie op doelen en kwaliteit en niet op exacte middelen.

De provincie kiest in haar omgevingsvisie voor twee hoofddoelen:

- een duurzame economische structuur;
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Bij het versterken van een duurzame economische structuur richt de provincie zich met name op:

- kansen bieden aan bestaande en nieuwe bedrijven;
- het creëren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de stedelijke regio's;
- het creëren van een goede bereikbaarheid van de stedelijke gebieden en de economische kerngebieden met fiets, openbaar vervoer en auto maar ook digitaal;
- het versterken van ruimtelijke randvoorwaarden voor de sterke (top)sectoren en het verbeteren van de kennisinfrastructuur;
- een gezonde vrijetijdseconomie en aandacht voor cultuurbeleving;
- een adequaat beheer (kwaliteit en kwantiteit) van bestaande en eventueel nieuwe woongebieden, bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel in Gelderland.

Het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van de leefomgeving in Gelderland betekent vooral:

- ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek;
- zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap;

- een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed;
- een gezonde en veilige leefomgeving;
- een gezonde vrijetijdseconomie en aandacht voor beleving, bereikbaarheid en toegankelijkheid van cultuur, natuur en landschap.

Bij het maken van de Omgevingsvisie zijn vier majeure opgaven naar voren gekomen. Het gaat om opgaven die van belang zijn voor heel Gelderland, maar met name in specifieke regio's spelen en in hun aard juist multisectorale aspecten benadrukken. Voor de Veluwe, waarin het plangebied is gelegen, is de opgave geformuleerd om de natuurlijke kwaliteiten van het gebied te versterken en dit economisch beter uit te nutten.

Conclusie

Het onderhavige planvoornemen past binnen de doelstellingen van de Omgevingsvisie Gelderland. Het plan levert een bijdrage aan de ontwikkeling van een gezonde vrijetijdseconomie met aandacht voor beleving en toegankelijkheid van cultuur, natuur en landschap.

3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland 2015

De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De omgevingsverordening is er een van. De omgevingsverordening voorziet ten opzichte van de omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De omgevingsverordening richt zich net zo breed als de omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. De provincie Gelderland heeft de omgevingsverordening op 24 september 2014 vastgesteld en op 17 oktober 2014 is de verordening in werking getreden. De laatste actualisatieronde heeft plaatsgevonden op 11 november 2015.

Navolgend wordt de functieverandering van de voormalige agrarische gebouwen binnen het plangebied getoetst aan de voor het plangebied relevante regels uit de omgevingsverordening. De volgende figuren bevatten uitsneden van kaartbeelden op de voor het plangebied relevante beleidsaspecten uit de verordening. Het plangebied is hierbij met een rode cirkel aangegeven. Omschreven is welke aanduiding van toepassing is en wat de betekenis hiervan is voor het onderhavige project.

Natuur

Het plangebied is gelegen in de Groen Ontwikkelingszone (GNN). In artikel 2.7.2.1 'Beschermingsregime Groenontwikkelingszone lid 2 van de omgevingsverordening is opgenomen dat in deze gebieden kleinschalige ontwikkelingen mogelijk zijn mits wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt; en deze versterking planologisch is verankerd. *Middels een landschapsplan³ is de versterking van de kernkwaliteiten van het gebied uitgewerkt. Het realiseren van het landschapsplan is in de vast te stellen de omgevingsvergunning opgenomen als voorwaardelijke verplichting.*

³ Landschapsplan Persingensestraat 4, Praedium juni 2015.



Figuur 4. Omgevingsverordening Gelderland, themakaart 'Natuur' met plangebied. Lichtgroen=Groen Ontwikkelingszone.

Landschap

Het plangebied ligt daarnaast in een waardevol open gebied. In artikel 2.7.4.1 'Waardevol open gebied' is vastgelegd dat in deze gebieden geen bestemmingen worden mogelijk gemaakt die de openheid van het gebied aantasten.

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Van nieuwe gebouwen of elementen die de openheid aantasten is geen sprake. Door gedeeltelijk sloop van de bestaande koeienstal wordt de openheid binnen het plangebied versterkt.

Het plangebied is tevens gelegen in Nationaal Landschap Gelderse Poort. In artikel 2.7.4.2 'Nationaal landschap' is vastgelegd dat deze gebieden alleen bestemmingen mogelijk zijn die de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap niet aantasten of versterken.

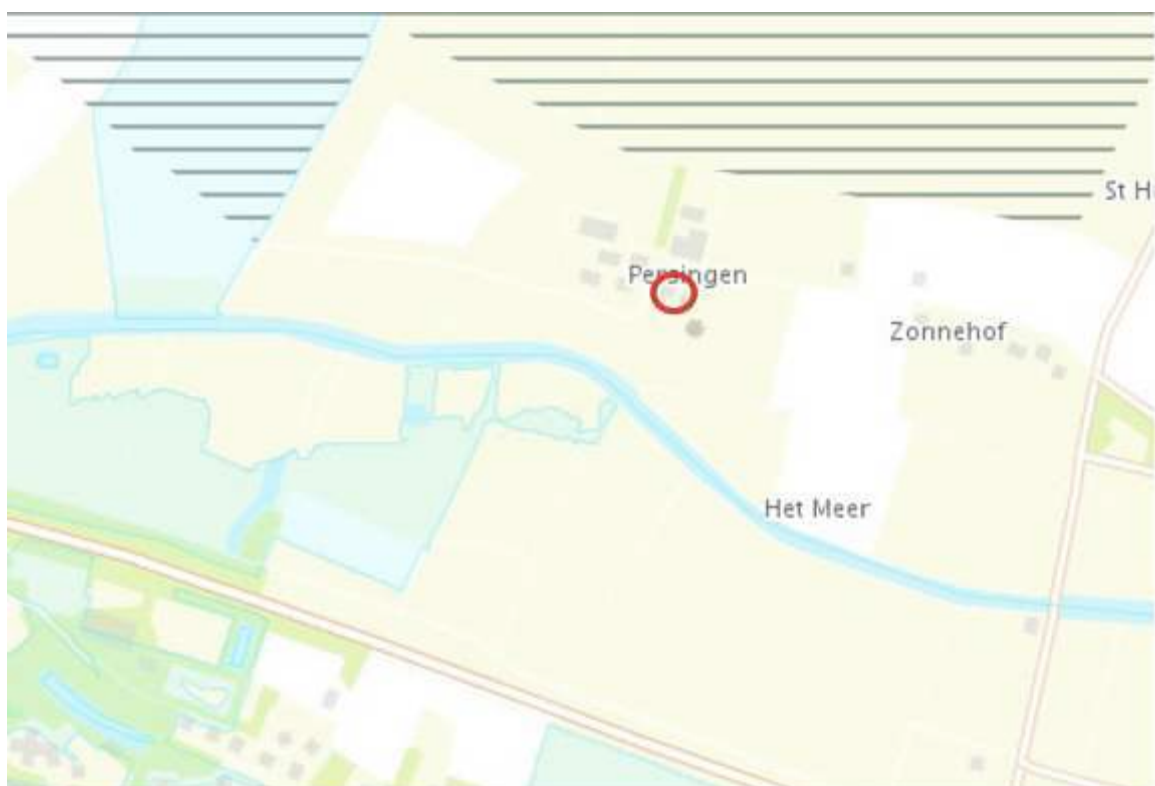
Het plangebied is gelegen in het deelgebied Ooijpolder en Rijnstrangen van het Nationaal Landschap Gelderse Poort. Als waardevol wordt onder andere de openheid in de komgebieden genoemd en de bebouwing op oeverwallen, terpen en rivierduinen. De voorgenomen ontwikkeling doet geen afbreuk aan de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap. Door versterking van het landschap³ in overeenstemming met de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap gaat de voorgenomen ontwikkeling juist gepaard met een versterking van het landschap.

Het plangebied is gelegen in de Romeinse Limes. In artikel 2.7.6 'Romeinse Limes' is vastgelegd dat in deze gebieden geen activiteiten mogelijk zijn die de kernkwaliteiten (forten, burgerlijke nederzettingen, (kampdorpen/vici) en grafvelden, militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens; scheepswrakken, cultuurhistorische en archeologische waarden) aantasten.

Binnen het plangebied zijn geen kernkwaliteiten van de Romeinse Limes aanwezig. Van aantasting van deze waarden is derhalve geen sprake.



Figuur 5. Omgevingsverordening Gelderland, themakaart 'landschap' met plangebied. Roze= Romeinse Limes, bruine arcering=waardevol open gebied, licht bruin=Nationaal Landschap Gelderse Poort.



Figuur 6. Omgevingsverordening Gelderland, themakaart 'water en milieu' met plangebied. Grijsblauwe arcering=stiltegebied.

Water en milieu

Ten noorden van het plangebied ligt een Stillegebied en ten zuiden van het plangebied een SED water (Het Meertje).

Het plangebied ligt buiten de genoemde aanduiding en wordt derhalve niet getoetst aan de regels die betrekking hebben op genoemde aanduidingen.

Conclusie

De omgevingsverordening Gelderland vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied.

3.4 Waterschapsbeleid

3.4.1 Waterbeheerprogramma 2016-2021

Het waterbeheerprogramma 2016-2021, 'Koers houden, kansen benutten' van Waterschap Rivierenland, vastgesteld op 27 november 2015, is een strategisch document. Met dit programma beoogt het waterschap op koers te blijven om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Het waterbeheerprogramma beschrijft wat het waterschap in de planperiode (2016-2021) wil bereiken en hoe we dat wil doen.

Het waterbeheerprogramma kent drie speerpunten:

- Dijkverbeteringen in het kader van waterveiligheid;
- Een klimaatbestendig watersysteem;
- Innovatie bij zuivering afvalwater.

Conclusie

Binnen het plangebied vinden geen ontwikkelingen plaats die niet aansluiten bij het beleid in het waterbeheerprogramma. Het waterbeheerprogramma vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Ubbergen 2020

De structuurvisie Ubbergen 2020 zoals door de gemeenteraad vastgesteld op 6 oktober 2011 bevat de visie van de gemeente Ubbergen op ruimtelijke ontwikkelingen voor het gehele grondgebied van de gemeente Ubbergen voor de periode tot 2020. De Structuurvisie Ubbergen is door de samenvoeging van de gemeente Millingen, gemeente Ubbergen en gemeente Groesbeek een beleidsdocument van de fusiegemeente Berg en Dal geworden.

Het plangebied is gelegen in het buurtschap Persingen. Het beleid voor Persingen in de structuurvisie Ubbergen richt zich op behoud van het aanwezige landschapsbeeld met een afwisseling van kenmerkende bebouwing, het kerkje en de verhoogde ligging. In vroegere tijden waren de kavels van Persingen waarschijnlijk omzoomd met hagen. In de structuurvisie is opgenomen dat nieuwe hagen als landschapselement rondom Persingen een nieuwe landschappelijke functie kunnen krijgen als geleidend element langs wegen en wandelroutes. Verder is in de structuurvisie opgenomen dat het van belang is om het kerkje van Persingen als vergezicht en oriëntatiepunt te handhaven. De recreatieve mogelijkheden kunnen worden afgestemd op de cultuurhistorische waarden. Extensieve recreatie, naast verbreding van agrarische bedrijvigheid is hier mogelijk.



Figuur 7. Structuurvisie Ubbergen met plangebied.

Op de kaart van de structuurvisie is Persingen aangeduid als 'Persingen als eenheid ontwikkelen'. Het gebied rondom Persingen is aangeduid als 'Behoud kom en openheid'.

Conclusie

De beoogde functieverandering van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen binnen het plangebied die samengaat met een landschappelijke versterking van het plangebied past binnen de Structuurvisie Ubbergen 2020.

4.4.2 Beleidsnota functieverandering buitengebied

In de beleidsnota functieverandering buitengebied zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 10 oktober 2013 zijn de contouren van het functieveranderingsbeleid zoals geformuleerd in de Structuurvisie Ubbergen nader uitgewerkt. De beleidsnota functieverandering buitengebied is door de samenvoeging van de gemeente Millingen, gemeente Ubbergen en gemeente Groesbeek een beleidsdocument van de fusiegemeente Berg en Dal geworden.

De beleidsnota functieverandering buitengebied is van toepassing binnen het plangebied doordat het plangebied in het bestemmingsplan Buitengebied de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf' heeft.

Aspecten uit de nota die van belang zijn voor de voorgenomen ontwikkelingen, waarbij 'functieverandering naar bedrijf' plaatsvindt, zijn:

- De voormalige bedrijfsbebouwing kan worden hergebruikt voor kleine, naar aard en schaal passende niet-agrarische bedrijven, waaronder recreatieve pleisterplaatsen.

In onderhavig plan wordt de voormalige bedrijfsbebouwing hergebruikt voor een kleinschalig recreatief bedrijf.

- De nieuwe functie moet leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

De nieuwe functie leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In paragraaf 2.2.

Toekomstige situatie is dit nader toegelicht.

- Overtollige bebouwing wordt gesloopt.

De voorgenomen ontwikkeling gaat gepaard met de gedeeltelijke sloop (200 m²) van de voormalige koeienstal. Ook de (her)bouw van de mestilo tot bed & breakfast gaat gepaard met een vermindering van (85 m²) van de bedrijfsgebouwen.

- De bedrijfsvoering van bestaande agrarische bedrijven mag niet worden beperkt.

In paragraaf 5.4.4 'Geur' en 5.4.5 'Bedrijven en milieuzonering' is onderbouwd dat bestaande agrarisch bedrijven in de omgeving van het plangebied niet worden beperkt.

- Er mogen geen knelpunten in de verkeersafwikkeling ontstaan.

In paragraaf 5.8 'Verkeerskundige aspecten' is onderbouwd dat de verkeersafwikkeling in de toekomstige situatie geen knelpunten veroorzaakt.

- Parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden.

In paragraaf 5.8 'Verkeerskundige aspecten' is onderbouwd dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt.

- In totaal mag maximaal 750m² vloeroppervlak voor het nieuwe bedrijf worden gebruikt waarbij het gebruikte vloeroppervlak niet meer dan 50% van de bestaande bedrijfsbebouwing mag bedragen.

Binnen het plangebied is sprake van 430 m² vloeroppervlak dat voor het nieuwe bedrijf gebruikt gaat worden (ontmoetingsruimte 195m², B&B 90 m² en deel schuur voor opslag 145 m²). Dit is 50% van de bestaande bedrijfsbebouwing.

Door het college van B&W van de gemeente Groesbeek (sinds 1 januari 2016 gemeente Berg en Dal) is aangegeven⁴ dat het plan in grote lijnen voldoet aan het functieveranderingsbeleid met dien verstande dat aan het criterium dat geen vervangende nieuwbouw mag plaatsvinden, niet helemaal wordt voldaan. De mestilo wordt afgebroken en herbouwd vanwege het feit dat hergebruik van de bestaande mestilo vanuit hygiënisch- en veiligheidsoogpunt niet mogelijk is. Door het college is aangegeven dat dit als een rechtvaardig argument wordt beschouwd dat, gelet op de wenselijkheid van het plan, voldoende aanleiding is om een positieve grondhouding aan te nemen.

Het plan is door het college positief beoordeeld vanuit cultuurhistorisch, recreatief en landschappelijk oogpunt. Met name het herstel van het nu rommelige en verwaarloosde erf met gebouwen, wordt beschouwd als een meerwaarde voor het bijzondere gebied. De toevoeging van een B&B aan de (herbouwde) mestilo is beoordeeld als een bijzondere toevoeging aan de bestaande verblijfsaccommodaties in de gemeente.

Conclusie

De Beleidsnota functieverandering buitengebied vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

4.4.3 Bestemmingsplan Buitengebied 2013

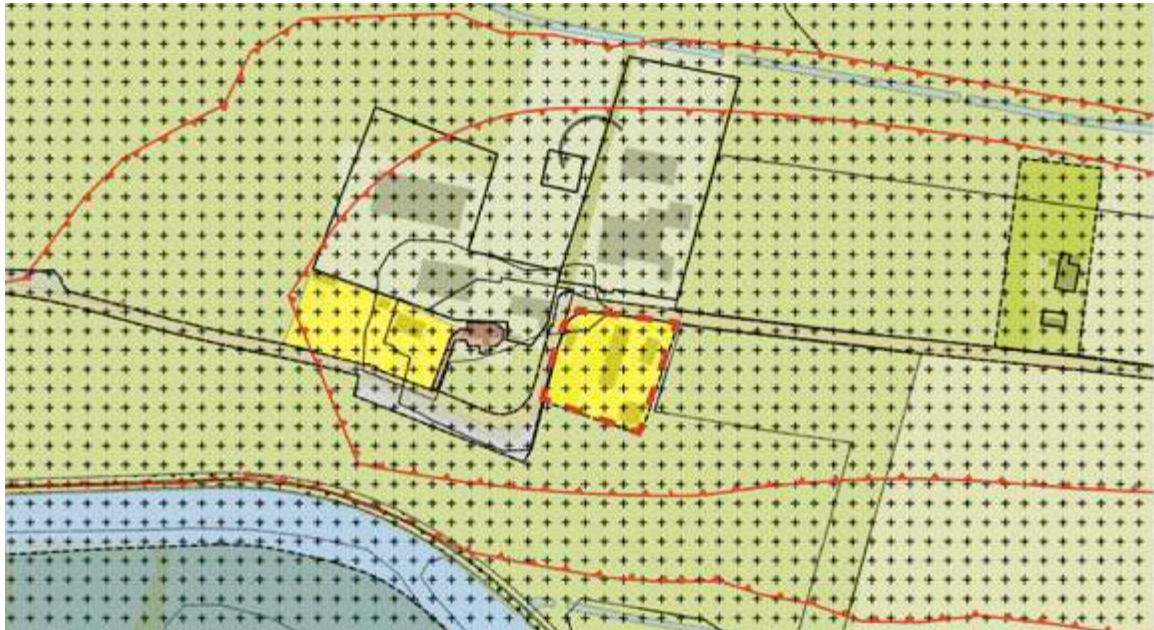
Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is het bestemmingsplan Buitengebied 2013 dat op 21 november 2013 is vastgesteld en op 25 juni 2015 gewijzigd is vastgesteld door de gemeenteraad van Ubbergen. Het plangebied kent in het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- Bestemming wonen;
- Dubbelbestemming Waarde- Archeologie 3;
- Functieaanduiding specifieke vorm van wonen-voormalig agrarisch bedrijf;
- Gebiedsaanduiding wro-zone-omgevingsvergunning ganzen en weidevogelgebied;
- Gebiedsaanduiding wro-zone-omgevingsvergunning landschappelijke en cultuurhistorische samenhang;
- Gebiedsaanduiding wro-zone-omgevingsvergunning aardkundige waarden.

⁴ Brief gemeente Groesbeek inzake principemedewerking, december 2015.

Planologische medewerking vanuit gemeente

Het vigerende bestemmingsplan voorziet niet in de voorgenomen functieverandering van de voormalige agrarische gebouwen binnen het plangebied. Het bestemmingsplan laat een bedrijf aan huis toe tot een oppervlakte van maximaal 50 m². Het bedrijfsmatige gebruik van de schuur en de meestsilo en het gebruik van een gedeelte van de voormalige koeienstal voor opslag waarbij het gezamenlijke oppervlakte op 430 m² komt, is daarmee in strijd. Op 3 februari 2015 heeft het college van B&W van gemeente Groesbeek (sinds 1 januari 2016 gemeente Berg en Dal) besloten in principe mee te willen werken aan de voorgenomen functieverandering van de voormalige agrarische gebouwen binnen het plangebied middels een omgevingsvergunning 'planologisch strijdig gebruik'.



Figuur 9. Verbeelding vigerend bestemmingsplan met plangebied.

5. PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Aan de hand van de volgende aspecten zal inzicht gegeven worden in de fysieke en functionele aspecten van de functieverandering van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen binnen het plangebied. De aspecten zijn flora en fauna, water, milieu (bodem, geluid, luchtkwaliteit, geur, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid), cultuurhistorie, aardkunde, archeologie, verkeerskundige aspecten, kabels en leidingen en belangen van derden.

5.2 Flora en fauna

5.2.1 Gebiedsbescherming

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet 1998 zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Onder de Natuurbeschermingswet 1998 worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, staatmonumenten en beschermde natuurmonumenten en Wetlands. Verder is deze wet de basis voor het nationale Natuurbeleidsplan waarin Natuurnetwerk Nederland (NN) is geregeld. Het NN is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid.

Het plangebied is niet gelegen in of in de omgeving van het Natuurnetwerk Nederland en ligt op grote afstand van Natura-2000 gebied 'Rijntakken'. Ook de beschermde natuurmonumenten 'Oude Waal' en "Bronnenbos Rafter" ligt op grote afstand.

Een vergunning op grond van de natuurbeschermingswet is derhalve niet noodzakelijk. Tevens zijn significante effecten op de natura 2000-gebieden uit te sluiten.

5.2.2 Soortenbescherming

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt. Achter de Flora- en Faunawet ligt het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde dieren worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en Faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten; licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd.

Voor het plangebied is via het Natuurloket een quickscan voor flora- en fauna uitgevoerd met behulp van gegevens van de Nationale Databank Flora en Fauna.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkelingen is door Blom Ecologie een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna uitgevoerd⁵. Uit dit onderzoek komt naar voren dat de beoogde werkzaamheden niet leiden tot overtreding van de Flora- en faunawet. Tevens komt uit het onderzoek naar voren dat van externe werking op beschermde gebieden geen sprake is.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

⁵ Oriënterend onderzoek beschermde flora en fauna aan de Persingensestraat 4 te Persingen, Blom Ecologie, maart 2016.

5.3 Water

Sinds juli 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. Het besluit verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding in de toelichting van alle ruimtelijke plannen.

Het doel van de watertoets is dat water een volwaardige rol speelt in ruimtelijke plannen. Het middel dat de watertoets daarvoor gebruikt, is het zo vroeg mogelijk betrekken van de waterbeheerder bij een nieuw ruimtelijk plan. De watertoets betekent vooral meedenken vooraf. Eerste aanspreekpunt voor de gemeente is in principe het Waterschap Rivierenland. Waterschap Rivierenland hanteert de digitale watertoets via www.dewatertoets.nl.

Voor onderhavig plan is de watertoets ingevuld⁶ en hieruit komt naar voren dat een wateradvies van Waterschap Rivierenland noodzakelijk is. Vanwege de afname van de verharding binnen het plangebied en het feit dat er in de watertoets geen aandachtspunten worden aangereikt lijkt de noodzaak van een wateradvies echter niet waarschijnlijk.

Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Rivierenland. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten'.

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. Het Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor en werkt aan een duurzaam waterbeheer voor een veilig en leefbaar 'Rivierenland'. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden. Het beleid van de gemeente Ubbergen voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is het waterplan Ubbergen opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied.

Locatiestudie

De locatie voor de her/verbouw van de schuur tot ontmoetingsruimte, de nieuwbouw van een bed & breakfast op de locatie van de huidige meststalo en de gedeeltelijke sloop van de voormalige koeienstal ligt op een maaiveldniveau van circa 12,2m + NAP (AHN2), met een gemiddeld hoogste grondwaterstand van 80 cm onder maaiveld en een gemiddeld laagste grondwaterstand van 160 cm onder maaiveld (www.bodemdata.nl). De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit klei met zware tussenlaag. (www.bodemdata.nl).

Het voorliggend initiatief voorziet per saldo in een vermindering van de verharding binnen het plangebied. In de huidige situatie is de verharding reeds afgekoppeld van de riolering. In de nieuwe situatie blijft dit zo. In tabel 1. is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven.

⁶ Watertoets Persingensestraat 4, februari 2016.

	huidige situatie	toekomstige situatie
dakoppervlak	985 m2	772 m2
schuur	195	195
afdak	-	72
koeienstal	490	290
mestsilo	175	90
woonhuis	125	125
terreinverharding	225 m2	-
onverhard terrein	3.130 m2	3.568 m2
totaal	4.340 m2	4.340 m2

Tabel 1. Verharding in huidige en toekomstige situatie.

Waterkwantiteit

Binnen het plangebied is in de toekomstige situatie sprake van minder verharding dan in de huidige situatie. Het hemelwater wordt in de bestaande situatie geborgen in zakslootjes. In de toekomstige situatie blijft dit omgewijzigd. De capaciteit van de zakslootjes is ruim voldoende voor de toekomstige situatie.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.



Figuur 10. Kaart 'Legger wateren' Waterschap Rivierenland met plangebied.

Conclusie

Het aspect water staat een goede ruimtelijk ordening niet in de weg.

5.4 Milieu

5.4.1 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies.

Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek⁷ uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat er geen milieuhygienische belemmeringen zijn voor het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie.

Conclusie

Het aspect bodem staat een goed ruimtelijke ordening niet in de weg.

5.4.2 Geluid

Externe werking

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. Deze wet geeft aan hoe er bij een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling om dient te worden gegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie, spoorwegen en luchtvaart. In de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal typen objecten beschermd, de zogenoemde geluidsgevoelige objecten. De volgende objecten worden in Wetgeluidhinder beschermd:

- Woningen
- geluidsgevoelige terreinen
- andere geluidsgevoelige gebouwen

Alle objecten die niet onder bovenstaande categorieën zijn te scharen, zijn op basis van de Wgh niet beschermd tegen geluidhinder. De ontmoetingsruimte en de bed and breakfast worden in het kader van de Wet geluidhinder niet beschouwd als geluidgevoelige object. Een akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Geluidhinder

Het toekomstige bedrijf binnen het plangebied zal in de toekomst een beperkte mate van geluidhinder veroorzaken. Het bedrijf kan op basis van de brochure “Bedrijven en Milieuzonering” van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) vergeleken worden met een bedrijf uit de categorie ‘Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra conferentie-oord’ met een richtafstand voor geluid van 10 meter. Binnen een straal van 10 meter rondom het plangebied bevinden zich geen geluidgevoelige objecten.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.

5.4.3 Luchtkwaliteit

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit heeft tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen of projecten die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, zoals bestemmingsplannen, dienen getoetst te worden aan de Wet milieubeheer (afdeling 5.2.). Deze wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de

⁷ Verkennend bodemonderzoek op een locatie aan de Persingensestraat 4 te Persingen, Boluwa Eco Systems BV, december 2014.

maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt bijna niet voor.

De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' (NIBM) verslechteren. Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bij draagt aan luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). De ministeriële Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 1.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen', zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan.

Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorzien) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.

De gemeente heeft geen eigen regelgeving en beleid over luchtkwaliteit.

Conclusie

Het bedrijf dat zich in de toekomstige situatie binnen het plangebied bevindt genereert maximaal 28 verkeersbewegingen per dag. Zie paragraaf 5.8 'Verkeerskundige aspecten'. Deze toename aan verkeersbewegingen is dermate beperkt dat er sprake is van een NIBM-project. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het beoordelingskader voor geur bij milieuvergunningen, bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. Het gaat uitdrukkelijk om agrarische geur van landbouwhuisdieren uit dierstallen. De wet maakt onderscheid tussen geurnormen voor intensieve en extensieve veehouderijen. De geurbelasting van intensieve veehouderijen wordt berekend en uitgedrukt in de vorm van een geurcontour. De geurbelasting van extensieve veehouderijen wordt uitgedrukt in vaste afstanden.

De gemeente Ubbergen (nu gemeente Berg en Dal) heeft op basis van de wet eigen geurbeleid opgesteld: de "Gebiedsvisie Geurhinder". Het plangebied is in de gebiedsindeling die is gemaakt in deze gebiedsvisie gelegen in het gebied 'gebied met hoofdzakelijk agrariers'. In dit gebied geldt een minimale afstand van 25 meter tussen het agrarisch bedrijf en een geurgevoelig object en een maximale geurnorm van 21 odour units per kubieke meter.

De woning binnen het plangebied is in de huidige situatie reeds een geurgevoelig object in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). De geurgevoelige bed & breakfast die wordt toegevoegd aan het plangebied levert derhalve geen extra beperking op voor de veehouderijen in de omgeving van het plangebied. Bovendien is de afstand tussen de bed and breakfast die ter plaatse van de mestilo wordt gerealiseerd en het bouwvlak van het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf 50 meter. Dit is meer dan de, conform de geurvisie van de gemeente, vereiste 25 meter.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4.5 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten van bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen. Het doel van milieuzonering is om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Daarnaast kan milieuzonering bedrijven voldoende zekerheid bieden om hun activiteiten duurzaam uitvoeren. De handreiking Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft richtafstanden om de milieuzonering van bedrijven te kunnen bepalen.

Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

- past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
- laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De VNG-uitgave kent richtafstanden toe aan de aspecten geluid, geur, stof en gevaar. De ontwikkeling van de ontmoetingsruimte en de bed & breakfast binnen het plangebied kan vergeleken worden met een bedrijf uit de categorie 'Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra'. De grootste richtafstand voor bedrijven in deze categorieën geldt voor geur en geluid en bedraagt 10 meter. De afstand van de ontmoetingsruimte tot aan de dichtstbijzijnde woning behorend bij het melkveebedrijf ten noorden van projectlocatie, is 30 meter. Omdat deze woning in theorie dicht tegen de rand van het bouwvlak van het melkveebedrijf kan worden herbouwd is ook gekeken naar de afstand tussen het bouwvlak het melkveebedrijf en de ontmoetingsruimte en deze afstand is 20 meter. Geconcludeerd kan worden dat in de toekomstige situatie voldaan zal worden aan de richtafstand van 10 meter.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of planologisch 'nieuwe' gevoelige functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Het melkveebedrijf ten noorden van het plangebied heeft hindercirkels waarbij de cirkel voor geur maatgevend is. In paragraaf 5.4.4 is onderbouwd dat de afstand tussen de nieuwe geurgevoelige functie in het plangebied; de bed and breakfast, voldoende groot is om een goede ruimtelijke ordening te waarborgen.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4.6 Externe veiligheid

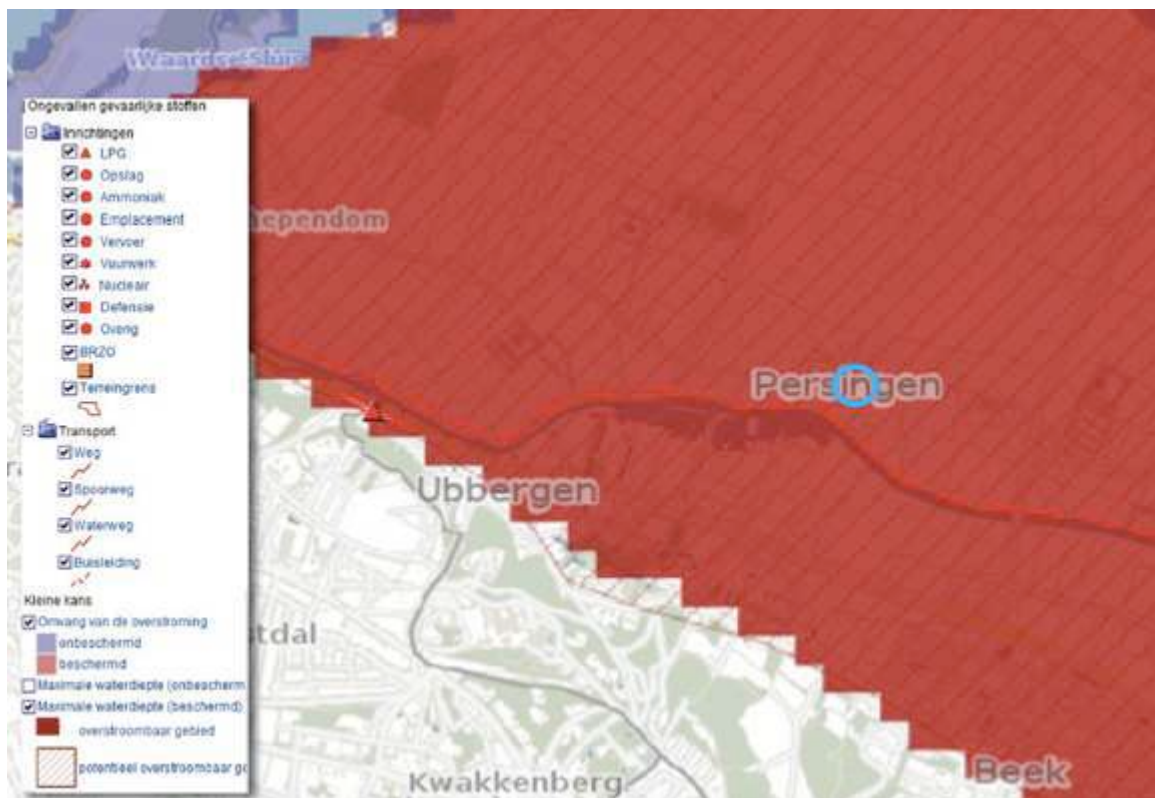
Externe veiligheid behandelt de risico's die ontstaan als gevolg van opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's kunnen hun weerslag hebben op de omgeving. Het wettelijke kader voor externe veiligheid bestaat onder meer uit:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS)
- het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Enerzijds gaat het over de *risicobronnen* (bedrijven of transportroutes). Anderzijds gaat het over de *risico-ontvangers* (omstanders die niets met de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen te maken hebben). Wat betreft de *risico-ontvangers* maakt de wetgeving onderscheid in kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbare objecten zijn gebouwen, waarin (of waarbij) groepen van circa 50 personen of groter, gedurende langere aaneengesloten tijd verblijven. Ook sommige gebouwen waarin/waarbij kleinere groepen verblijven, worden als kwetsbaar object gezien, wanneer die personen beperkt zelfredzaam zijn (zoals zieken, bejaarden of gehandicapten). Beperkt kwetsbare objecten zijn verspreid liggende woningen en bedrijven waarin/waarbij groepen van minder dan 50 personen gedurende langere aaneengesloten tijd verblijven. In de landelijke wetgeving wordt meer gedetailleerd beschreven wat er onder kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten wordt verstaan. Belangrijk is hierbij dat de opsomming in de wetgeving niet limitatief is, zodat er in de verdere uitwerking van het beleid nog enige vrijheid rest.

Verder maakt de wetgever onderscheid tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10⁻⁶/jaar. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Het recreatieve bedrijf dat in de toekomstige situatie binnen het plangebied wordt gerealiseerd bestaat uit een ontmoetingsruimte waar tussen de 10 en 40 personen gedurende de dag kunnen verblijven, twee bed & breakfastkamers waar 4 personen voor de dag en de nacht kunnen verblijven. Het toekomstige recreatieve bedrijf valt derhalve in het Bevi onder de beperkt kwetsbare objecten.



Figuur 11. Risicokaart met plangebied.

Op de risicokaart is te zien dat op 175 meter van van het plangebied een aadgasleiding van de Gasunie gelegen met een diameter van 12 inch. De belemmeringenstrook van deze leiding is 4 meter en het invloedsgebied bedraagt een afstand van 140 meter.

Op de risicokaart is tevens te zien dat er een kleine kans bestaat op een overstroming vanwege een dijkdoorbraak. De kans van een dergelijke overstroming is een kleine kans van optreden tijdens een mensenleven.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is niet belemmerend voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4.7 Overige

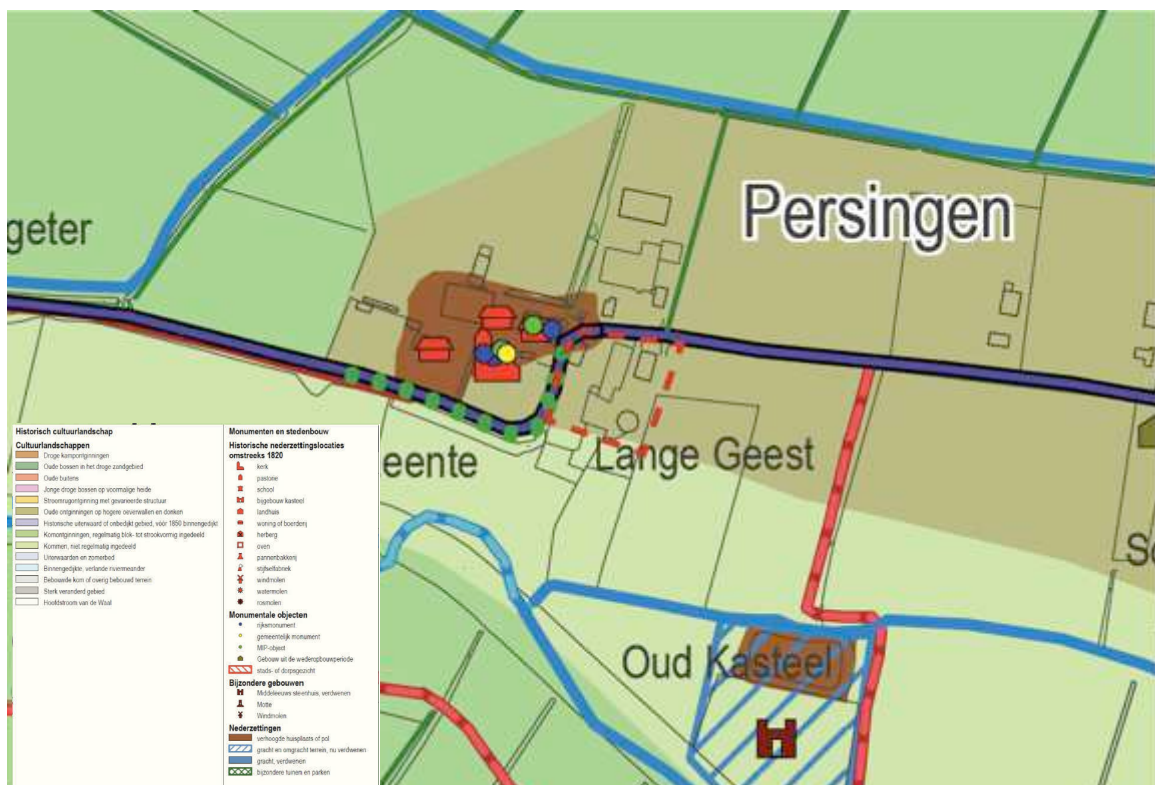
Op de daken van de voormalige koeienstal en de schuur zijn asbesthoudende golfplaten gelegen. Deze golfplaten worden verwijderd voordat aan de bouw binnen het plangebied wordt begonnen.

Op de ontmoetingsruimte worden zonnepanelen gelegd zodat kan worden voorzien in de opwekking van eigen duurzame energie.

5.5 Cultuurhistorie

De gemeente Ubbergen heeft een cultuurhistorische waardenkaart opgesteld in 2010. Op deze kaart staan belangrijke cultuurhistorische gebouwen en landschapsstructuren weergegeven. Aan de kaart is geen nader beleid gekoppeld. Het primaire doel van deze kaart is om inzichtelijk te maken welk erfgoed in de gemeente Ubbergen te vinden is. Deze inventarisatiekaart kan wel als cultuurhistorische onderlegger voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen worden gebruikt en dienen als basisdocument voor toeristisch- recreatieve ontwikkelingen. In het bestemmingsplan Buitengebied zijn acht gebieden met een bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische samenhang door middel van een specifieke aanduiding 'wro- zone omgevingsvergunning landschappelijke en cultuurhistorische samenhang' beschermd. Bij

ruimtelijke ontwikkelingen wordt de mogelijke aantasting van cultuurhistorische waarden getoetst. Het plangebied is in één van deze acht gebieden gelegen; het gebied 'Persingen'.



Figuur 12. Cultuurhistorische waardenkaart Ubbergen met plangebied.

Bij de ontwikkelingen binnen het plangebied zijn de cultuurhistorische waarden van het plangebied en haar omgeving leidend geweest. In het landschapsplan⁸ dat ten behoeve van de ontwikkelingen is opgesteld komt dit naar voren.

Daarnaast is in overleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Berg en Dal bij de vormgeving van de ontmoetingsruimte en de bed & breakfast veel aandacht besteed aan cultuurhistorische waarden. De commissie is van mening dat onderhavig plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.

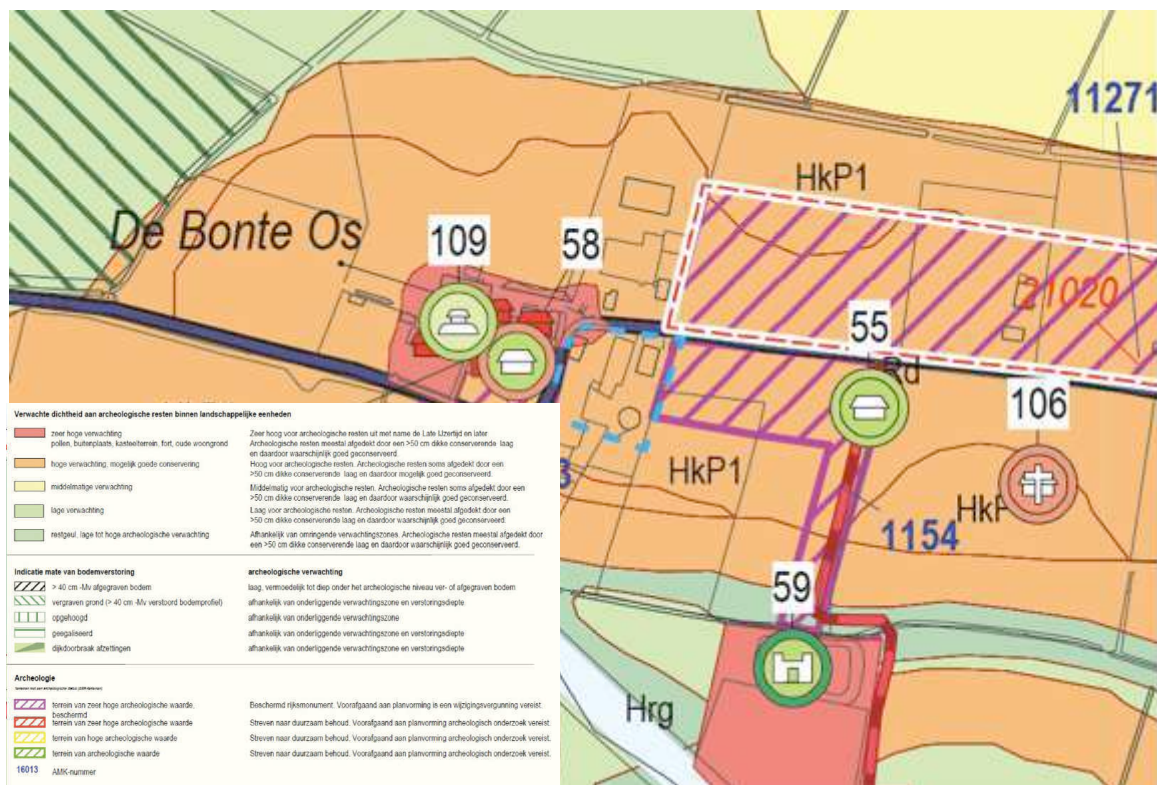
5.6 Archeologie

Door de gemeente Ubbergen is in 2004 een archeologische beleidsadvieskaart (opgesteld door bureau RAAP) vastgesteld. In 2010 is deze kaart herzien. Deze kaart met het bijbehorend rapport vormt de basis voor het gemeentelijke archeologiebeleid. Het betreft een kaart die op perceelsniveau inzichtelijk maakt waar bekende archeologische waarden zich bevinden en wat de kans is deze aan te treffen, zowel in de bebouwde kom als in het landelijk gebied van de gemeente.

Het plangebied is gelegen in gebied met een hoge verwachtingswaarde en heeft daarom in het bestemmingsplan Buitengebied de dubbelbestemming Waarde – archeologie 3 gekregen. In gebieden met een dergelijke aanduiding moet bij de bouw van een bouwwerk met een

⁸ Landschapsplan Persingensestraat 4, Praedium oktober 2015.

oppervlakte groter dan 100 m² en waarbij benodigde graafwerkzaamheden dieper zijn dan 0,3 m onder maaiveld een onderzoek naar de aanwezige archeologische waarden worden overlegd.



Figuur 13. Archeologische waarden en verwachtingskaart gemeente Ubbergen met plangebied.

Bij de realisatie van de voorgenomen ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van bestaande bebouwing die wordt her/verbouwd. De bed & breakfast wordt ter plaatse van de mestsilo gerealiseerd waarbij derhalve geen nieuwe verstoring van de bodem plaatsvindt. De ontmoetingsruimte wordt ter plaatse van de bestaande schuur gerealiseerd waarbij de richting van de schuur wijzigt naar de vroegere situatie: parallel aan de Persingensestraat. Het gebouw wordt hierdoor aan de oostzijde uitgebreid ten opzichte van de huidige situatie. Deze uitbouw betreft 75 m² en blijft derhalve binnen de grens van waarboven een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.

5.8 Verkeerskundige aspecten

5.8.1 Ontsluiting en verkeersgeneratie

Het plangebied is gelegen aan de Persingensestraat. Dit betreft een erftoegangsweg. De verkeersintensiteit zal op deze weg vanwege de ontwikkelingen binnen het plangebied per dag maximaal met 14 (berekend aantal benodigde parkeerplaatsen) x 2 = 28 verkeersbewegingen toenemen. De Persingensestraat kan deze zeer beperkte verkeerstoeiname makkelijk aan. Voor de ontsluiting van het perceel wordt de bestaande ontsluiting tussen de voormalige koeienstal en de schuur gebruikt.

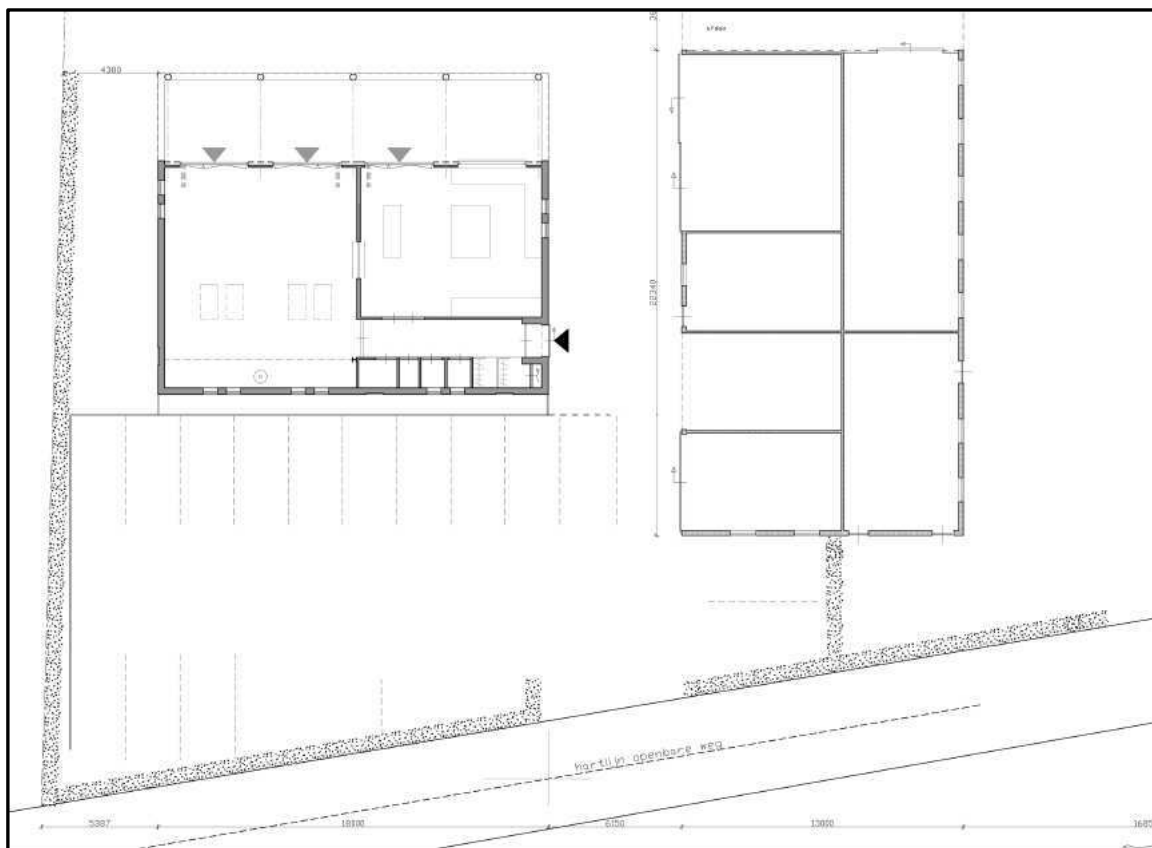
5.8.2 Parkeren

Voor de realisatie van het kleinschalige recreatieve bedrijf binnen het plangebied speelt parkeren een rol ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. De gemeente Berg en Dal beschikt niet over eigen parkeernormen.

Voor de berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt daarom gebruik gemaakt van de uitgave 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek; het CROW.

Het kleinschalige bedrijf dat binnen het plangebied wordt ontwikkeld is moeilijk te vergelijken met een categorie uit de CROW uitgave. Er is voor gekozen om de ontmoetingsruimte te vergelijken met de categorie 'evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw'. Bij deze categorie wordt door het CROW aangegeven dat bij het toepassen van deze categorie een forse marge in acht genomen moet worden.

Het CROW gaat uit van minimaal 6 en maximaal 11 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Voor het kleinschalige bedrijf binnen het plangebied wordt uitgegaan van 12 parkeerplaatsen ten behoeve de ontmoetingsruimte en 2 parkeerplaatsen ten behoeve van de bed & breakfast. Binnen het plangebied is ten behoeve van incidenteel drukke dagen, in het weiland (zie inrichtingsschets in paragraaf 2.2) extra ruimte voor parkeren beschikbaar. Hierdoor zal parkeren langs de openbare weg in alle gevallen voorkomen worden.



Figuur 14. Situatietekening parkeerplaatsen tussen ontmoetingsruimte en de Persingensestraat.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de aspecten verkeer en parkeren een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.

6. HAALBAARHEID

6.1 Financieel economische uitvoerbaarheid

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het planproces zijn er geen kosten voor de gemeente in exploitatieve sfeer. De ontwikkeling bevindt zich op particulier terrein en de ontwikkeling betreft een particuliere initiatief. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 Wro, is de gemeente niet gehouden een exploitatieplan vast te stellen voor het plangebied daar er geen sprake is van een bouwplan waarbij een exploitatieplan verplicht is conform artikel 6.2.1 Bro. Met de gemeente Berg en Dal wordt een overeenkomst afgesloten waarin onder andere is vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening is van de initiatiefnemers.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

De recreatieve functie voor de ontmoetingsruimte en de bed & breakfast is in strijd met de huidige woonbestemming met VAB-aanduiding, in het plangebied. Om de recreatieve functie mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om middels een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3^o Wabo) af te wijken van het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning wordt gefaseerd aangevraagd. De aanvraag 'planologisch strijdig gebruik' wordt in de huidige eerste fase aangevraagd voor het gebruik van de schuur, een gedeelte van de koeienstal en de mestilo als ontmoetingsruimte, bedrijfsgebouw, respectievelijk bed & breakfast. In de eerste fase wordt tevens een vergunning aangevraagd ten behoeve van de (ver)bouw van de ontmoetingsruimte. De vergunning van de (ver) bouw van de mestilo wordt in een tweede fase, binnen twee jaar , ingediend.

Vooroverleg

De initiatiefnemers hebben bij de Omgevingsdienst Regio Nijmegen (ODRN) een verzoek om vooroverleg ingediend. De ODRN heeft het verzoek beoordeeld en op 10 maart een positief advies⁹ gegeven.

Zienswijzen

De omgevingsvergunning wordt voor een ieder 6 weken ter inzage gelegd.

PM

⁹ Behandeling vooroverleg Persingensestraat 4 te Persingen, 10 maart 2016.