

2018

Leuthsestraat 17, Persingen



Jan-Hein Pos
bu/RO- Betuwe
6-5-2018

TOELICHTING

Leuthsestraat 17, Persingen

Gemeente Berg en Dal

T.b.v.: Wijziging bestemmingsplan

Opdrachtgever:	Dhr. M. Verheijen
Contactpersoon gemeente:	G. Klaassen
Versie:	1.0.4
Status:	Vastgesteld wijzigingsplan
Opsteller:	bu/RO- Betuwe (auteur: Jan-Hein Pos)

Inhoud

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Plangebied en locatie	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Het voornemen	8
1.5	Leeswijzer	12
2	HOOFDLIJNEN VAN BELEID EN REGELGEVING	13
2.1	Rijksbeleid	13
2.2	Provinciaal beleid.....	17
2.3	Gemeentelijke beleid	19
2.4	Wijzigingsvoorwaarden.....	19
3	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	22
3.1	Cultuurhistorie en archeologie	22
3.2	Bodem.....	24
3.3	Externe veiligheid	24
3.4	Flora en Fauna	27
3.5	Geluid.....	28
3.6	Luchtkwaliteit	29
3.7	Geur	31
3.8	Milieuhinder bedrijvigheid	31
3.9	Waterparagraaf.....	32
3.10	Verkeer en parkeren	32
3.11	Erfinrichtingsplan	33
4.	JURIDISCHE OPZET VAN HET WIJZIGINGSPLAN	35
5.1	Economische uitvoerbaarheid	37
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
6	PROCEDURE	39
6.1	Overleg	39
6.2	Zienswijzen.....	39
6.3	Vaststelling	39

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De heer Verheijen (hierna initiatiefnemer) is voornemens de huidige agrarische bedrijfswoning aan de Leuthsestraat 17 af te breken en de bijbehorende bijgebouwen te slopen. De huidige woning voldoet niet aan de moderne duurzaamheidsvereisten.

De woning wordt iets dieper op het perceel (met nieuwe bijgebouwen) opnieuw opgericht.

In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2013 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin onder voorwaarden burgemeester en wethouders het gebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning kunnen wijzigen.

Met het voorliggend wijzigingsplan wordt de agrarische bedrijfswoning Leuthsestraat 17 te Persingen, omgezet naar een specifieke vorm van wonen als 'plattelandswoning'. Deze bedrijfswoning maakte deel uit van het agrarisch bedrijf van dhr. G.J.P. van den Brink, Leuthsestraat 23 te Persingen. De bedrijfswoning is niet meer noodzakelijk voor het agrarisch bedrijf. Het agrarisch (koppel)bouwvlak en bedrijfswoning (kadastraal perceel Ooij sectie G nr. 423) zijn inmiddels verkocht aan dhr. M. Verheijen.

Door middel van deze bestemmingswijziging kan de agrarische bedrijfswoning Leuthsestraat 17 gebruikt worden voor burgerbewoning door de heer M. Verheijen.

De omgevingsdienst regio Nijmegen heeft in samenspraak met de gemeente Berg en Dal in haar brief (met kenmerk OD40 / W.Z17.101801.01 / D170171361) aangegeven dat laatst genoemde in principe bereid is om gebruik te maken van de in het bestemmingsplan buitengebied 2013 opgenomen wijzigingsbevoegdheid om de woning om te zetten naar een plattelandswoning (e.e.a. onder voorwaarden).

Doel van dit plan is het planologisch-juridisch mogelijk maken van die ontwikkeling en via een procedure dit plan als bedoeld in hoofdstuk 3 Bro vast te stellen.

1.2 Plangebied en locatie

Het plangebied (zie onderstaande luchtfoto) ligt even ten zuiden van het dorp Ooij in de gelijknamige Ooijpolder in het buitengebied van de gemeente Berg en Dal. De zuidelijker gelegen Thornsestraat ligt ongeveer op een afstand van 350 meter.



Luchtfoto van planlocatie (ten zuiden van het dorp Ooij)

De planlocatie betreft een perceel aan de noordzijde van de Leuthsestraat, de oude doorgaande verbindingsweg tussen Nijmegen en Leuth. De aldaar aanwezige agrarische bedrijfswoning maakt deel uit van het kleine buurtschap Wercheren.

Op het perceel (zie onderstaande afbeelding) zijn een agrarische bedrijfswoning en enkele bijgebouwen aanwezig.



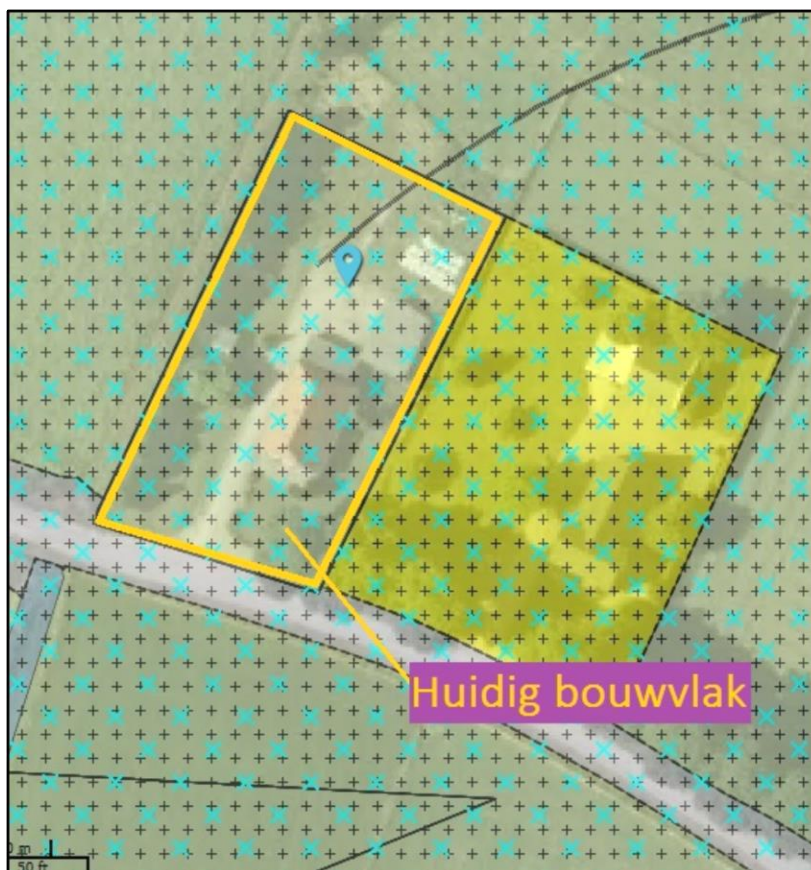
Huidige plattegrond van de bebouwing op het perceel Leuthsestraat 17

1.3 Geldend 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 de voormalig zelfstandige gemeente Ubbergen vastgesteld.

Enkelbestemming:

Binnen dit plan heeft de gehele locatie (Leuthsestraat 17) welke in aanmerking komt voor dit wijzigingsplan de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschap 2’ en deze is geheel gelegen binnen een bouwvlak. Dit bouwvlak is gekoppeld aan het agrarische (moeder)bedrijf gelegen aan de Leuthsestraat 23.



Binnen deze bestemmingen zijn de gronden in hoofdzaak bestemd voor; de uitoefening van een agrarisch bedrijf en binnen het gekoppelde bouwvlak kunnen/mogen bedrijfsgebouwen en maximaal één bedrijfswoning gesitueerd worden.

Daarnaast zijn de gronden o.a. ook bestemd voor; het behoud, herstel en/of ontwikkeling en de bescherming van de landschapswaarden van het oeverwalgebied.

Dubbelbestemming:

Naast de 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(n) dat er archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bouwwerken groter dan 100 m² en een grondbewerking dieper dan 30 centimeter.

Naast deze bestemmingen is er een vergunningenstelsel van toepassing, vermits deze binnen de bestemmingsplanregels is weergegeven. In dit geval is dat 'wro-zone - omgevingsvergunning ganzen- en weidevogelgebied'.

Deze vergunning heeft het behoud en de bescherming van het ganzen- en weidevogelgebied tot doel.

In het bestemmingsplan is in de regels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een zgn. plattelandswoning (zie o.a. 2.1).

Randvoorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Onderstaand zijn de voorwaarden weergegeven waaronder een wijziging van de agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning mogelijk is.

- de woning ligt binnen het agrarisch bouwvlak.
- het agrarisch bedrijf binnen het agrarisch bouwvlak is in werking.
- de plattelandswoning belemmert geen andere activiteiten in de omgeving.
- de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' wordt opgenomen op de betreffende plattelandswoning.

1.4 Het voornemen

De initiatiefnemer wil de (voormalige)bedrijfswoning zelf gaan bewonen voor burgerbewoning. Hij heeft de gemeente gevraagd om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan (artikel 4.7.4 bestemmingsplan buitengebied 2013) teneinde de bedrijfswoning om te zetten in een specifieke vorm van wonen als 'plattelandswoning'.

Hij wil op deze plek een nieuwe woning bouwen omdat de bestaande (bedrijfs)woning niet meer voldoet aan de hedendaagse isolatie normen, plafondhoogten, brandveiligheidseisen e.d. Initiatiefnemer geeft aan dat om deze lacunes te verhelpen, renovatie niet rendabel is. Nieuwbouw ligt daarom voor de hand.

De woning is gebouwd in 1955 (ten tijde van de ruilverkavelingen) en is niet beschermd als monument en ze is eveneens vanuit de cultuurhistorisch oogpunt niet waardevol. Het is daarom ook niet bezwaarlijk dat de bedrijfswoning met de aanwezige bedrijfs- en bijgebouwen worden gesloopt.

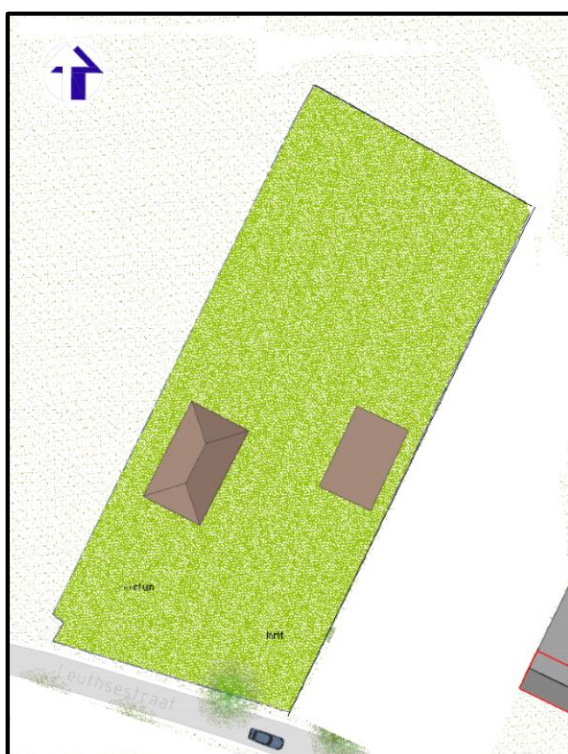
Huidige situering gebouwen:



A = Agrarische bedrijfswoning,

B t/m D zijn de bedrijfs- en bijgebouwen

Toekomstige situering gebouwen:



Nieuwe plattelandswoning links en bijgebouwen rechts.

Deze situering samen met het erfinrichtingsplan (zie 3.11) vormen de basis voor een positief vooroverleg bij welstand. Het geheel draagt bij aan en geeft meerwaarde aan de landschappelijke bebouwingstypologie van de buurt/streek.



Foto 1: Huidig aanzicht vanaf de Leuthsestraat (voorzijde):

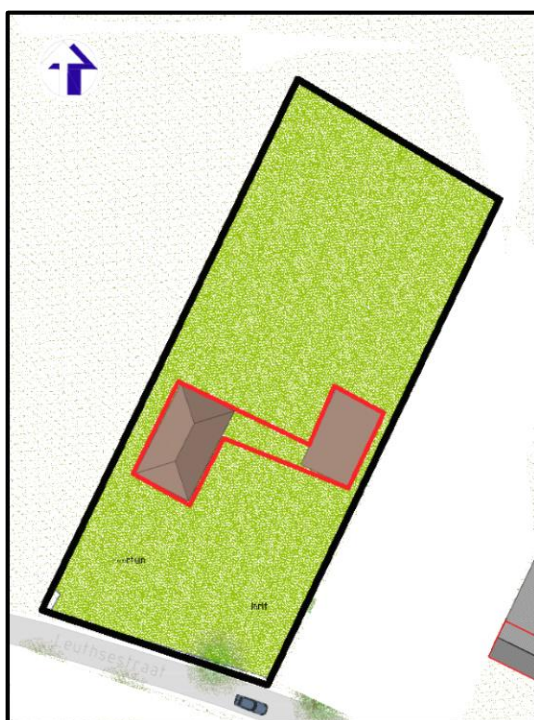


Foto 2: Westgevel vanaf achterzijde



Foto 3: Bijgebouw aan achterzijde (noordwestzijde)

Na de bestemmingsplanwijziging levert één en ander onderstaande ruimtelijke configuratie op:



De positie van de woning komt links op het kavel en het bijgebouw rechts). De woning verkrijgt de planologische aanduiding plattelandswoning.

De verschuiving van de positie van de woning houdt verband met beter situeren van hoofd- en bijgebouw, waardoor er meer sprake is van een erf in plaats van een zelfstandige woning.

Voor de oude en de nieuwe woning worden voorwaardelijke verplichtingen opgenomen; de oude woning met bijgebouwen moet eerst worden gesloopt, alvorens de nieuwe (in de rode contour, zie verbeelding) mag worden gebouwd.

De ruimtelijke configuratie van hoofd- en bijgebouw was onderwerp van gesprek in de commissie ruimtelijke kwaliteit (o.a. 25 okt. 2017). Op basis van hun advies is gekozen voor een dusdanige configuratie van hoofdgebouw (links voor op perceel) en bijgebouw (meer rechts op het perceel en enigszins naar achter), waardoor e.e.a. meer aansluit bij de typologie van de landelijke bebouwing in de omgeving (zie bijlage).

Alle bebouwing op het terrein wordt daarvoor gesloopt en het hoofdgebouw en het bijgebouw zijn nieuw.

Het geheel verkrijgt een landschappelijke inpassing. Daarvoor wordt verwezen naar paragraaf 3.11

1.5 Leeswijzer

In deze toelichting treft u in het eerste hoofdstuk de situering van de locatie aan waarvoor een wijziging van het bestemmingsplan wordt aangevraagd en het voornemen. In het tweede hoofdstuk wordt in hoofdlijnen stilgestaan bij het rijks, provinciaal en gemeentelijke beleid.

De Planologische en milieutechnische randvoorwaarden zijn beschreven in het derde hoofdstuk. In dat hoofdstuk treft u tevens een weergave aan van het erfinrichtingsplan. Vervolgens treft u een typering van de juridische opzet van het wijzigingsplan aan in hoofdstuk vier.

In de hoofdtukken vijf en zes wordt verslag gedaan van de uitvoerbaarheidsaspecten en de (te volgen) procedure.

2 HOOFDLIJNEN VAN BELEID EN REGELGEVING

Voor de toepassing van de wijziging van de bestemming geldt het vigerende beleid uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2013. Hierna worden de belangrijkste bevindingen uit het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven en daarbij aangegeven dat de voorgenomen wijziging hiermee in overeenstemming is.

2.1 Rijksbeleid

Plattelandswoning

Door het Rijk is wetgeving opgesteld ten aanzien van de ‘plattelandswoning’. Deze wetgeving gaat in op de problematiek dat geen burgerbewoning mag plaatsvinden in een voormalige agrarische bedrijfswoning. Door deze bewoning zou het agrarische bedrijf, waartoe de woning voorheen behoorde, negatieve effecten kunnen ondervinden in de bedrijfsvoering, voornamelijk ten aanzien van milieuaspecten zoals geur en geluid. De oplossing van de problematiek rond de plattelandswoningen is voor een belangrijk deel gezocht in aanpassing van wet- en regelgeving op het terrein van milieu. Hierbij wordt geregeld dat voortaan alleen nog het planologische regime bepalend zal zijn voor de mate van bescherming tegen nadelige milieueffecten die aan een woning toekomt, en niet langer het – al dan niet met dat planologische regime strijdige – feitelijke gebruik. Deze nieuwe regelgeving heeft alleen betrekking op afgesplitste bedrijfswoningen en het voormalig bedrijf waar deze woning toe behoorde. In andere gevallen blijft de huidige milieu wet- en regelgeving van kracht.

In het geldende bestemmingsplan (zie hoofdstuk 1.3) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarin onder voorwaarden een voormalige agrarische bedrijfswoning, die geen onderdeel meer uitmaakt van het agrarisch bedrijf op de verbeelding kan worden aangeduid als ‘plattelandswoning’, waarmee burgerbewoning van deze (voormalige) agrarische bedrijfswoning door derden kan worden toegestaan. Door de specifieke aanduiding wordt aangegeven dat er geen sprake meer is van een agrarische bedrijfswoning maar evenmin van een burgerwoning. Met de voorgestane regeling wordt de strijdigheid met het bestemmingsplan opgeheven en kunnen er binnen de kaders van het bestemmingsplan omgevingsvergunningen worden verleend (zodat hier indien gewenst ook verbouwingen aan kunnen worden verricht).

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.

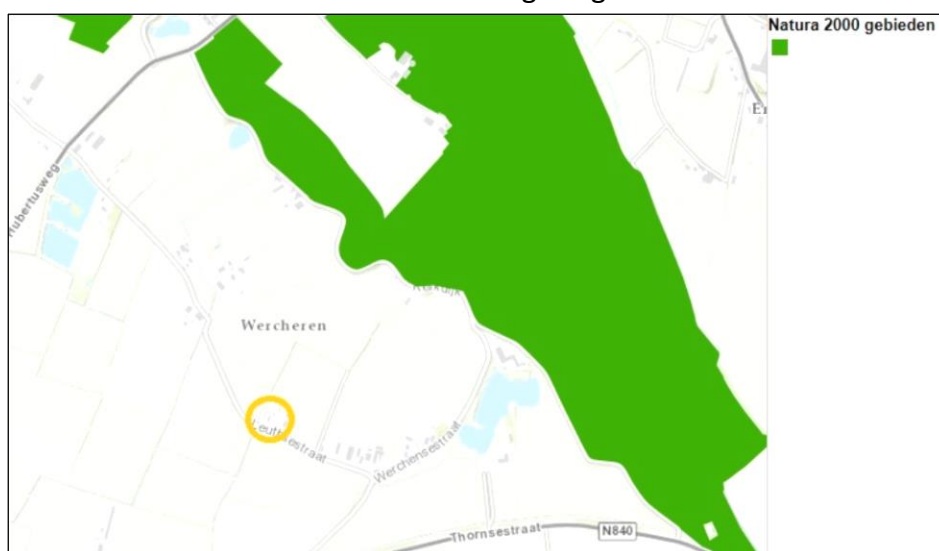
- Rijkswaagwegen;
- Kustfundament;
- Grote Rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- 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.

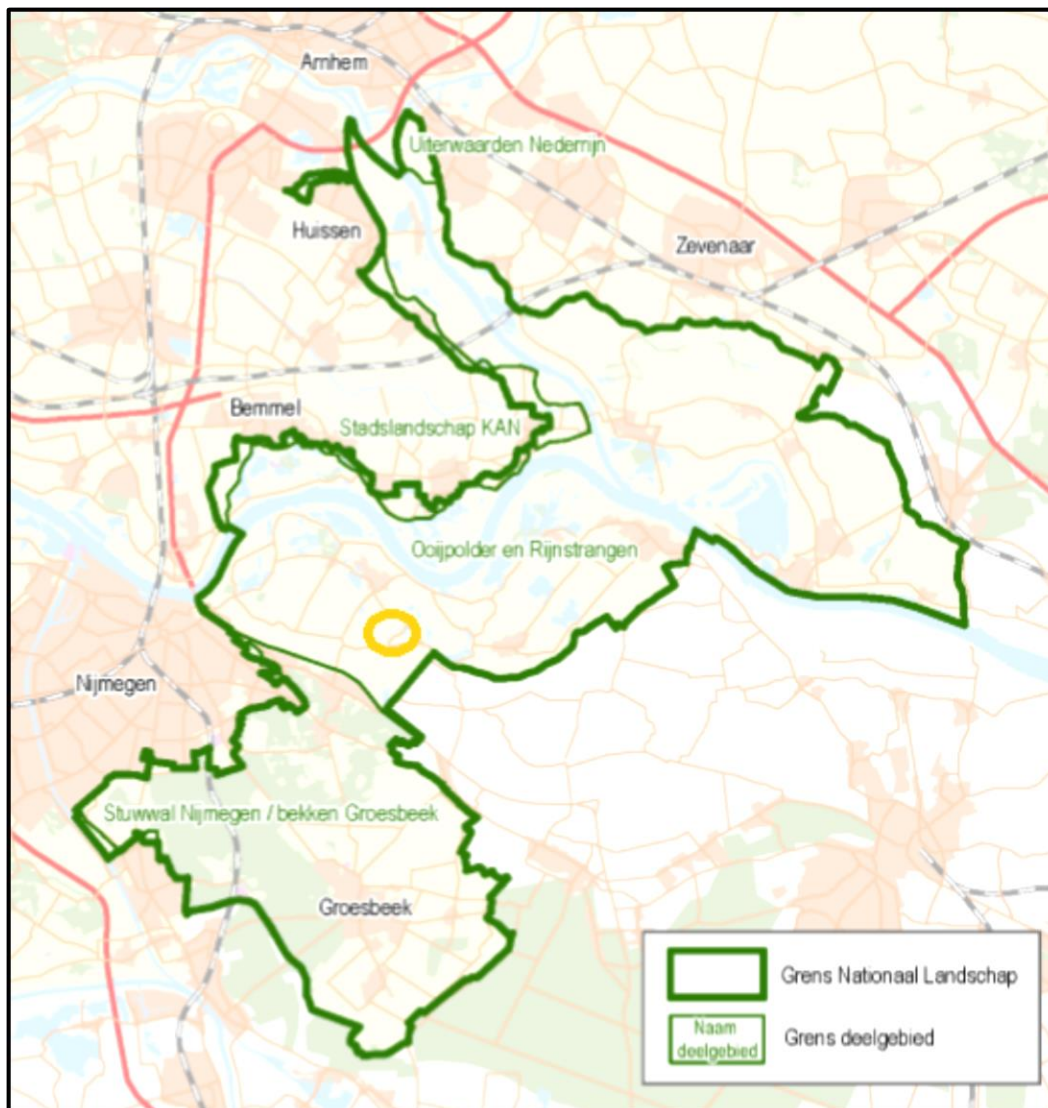
De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol. In ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen. In paragraaf 3.9 wordt hier nader op ingegaan.

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 (deelgebied Ooijpolder en Rijnstrangen), gaat het vooral om de locale positie van de bebouwing op een oeverwal.

Leuthsestraat 17 ligt juist op de overgang van een dergelijke oeverwal naar omliggend open (kom)gebied.

Deze kom maakt (gezien vanuit het noorden) een vrij zicht op de beboste stuwwal Nijmegen – Ubbergen – Beek mogelijk. De ontwikkeling (herbouw woning) zal deze kwaliteit behouden. Per saldo is er bij deze ontwikkeling sprake van behoud van de kernkwaliteit van het nationale landschap.

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 Ontwikkelzones (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 verbinding zones in de Groene Ontwikkelingszone (GO).



Het voorliggende plangebied maakt (zie voorgaande afbeelding) deel uit van GO en ligt buiten GNN.

Het herbouwen van bestaande bebouwing is binnen GO zonder aanvullende voorwaarden toegestaan.

Qua bestemmingsplan:

De provincie heeft ingestemd met het bestemmingsplan Buitengebied en daarmee ook met de daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheden. Omdat de wijzigingsbevoegdheid voldoet aan het provinciale beleid en het wijzigingsplan een uitwerking is van deze bevoegdheid, kan worden gesteld dat het wijzigingsplan ook in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijke beleid

In het geldende bestemmingsplan buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarin onder voorwaarden een voormalige agrarische bedrijfswoning, die geen onderdeel meer uitmaakt van het agrarisch bedrijf op de verbeelding kan worden aangeduid als 'plattelandswoning', waarmee burgerbewoning van deze (voormalige) agrarische bedrijfswoning door derden kan worden toegestaan.

Door de specifieke aanduiding wordt aangegeven dat er geen sprake meer is van een agrarische bedrijfswoning maar evenmin van een burgerwoning. Met de voorgestane regeling wordt de strijdigheid met het bestemmingsplan opgeheven en kunnen er binnen de kaders van het bestemmingsplan omgevingsvergunningen worden verleend (zodat hier indien gewenst ook verbouwingen aan kunnen worden verricht).

2.4 Wijzigingsvoorwaarden

Burgemeester en Wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde het gebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning toe te staan.

Daarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden :

- a. de woning ligt binnen het agrarisch bouwvlak.
- b. het agrarisch bedrijf binnen het agrarisch bouwvlak is in werking.
- c. de plattelandswoning belemmert geen andere activiteiten in de omgeving.
- d. de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' wordt opgenomen op de betreffende plattelandswoning.

Ten aanzien van de voorwaarden kan worden opgemerkt dat;

- a. De nieuwe plattelandswoning ligt binnen het huidige agrarische bouwvlak (zie verbeelding).
- b. Het agrarische bedrijf (Leuthsestraat 23) blijft in gebruik en is actief op de percelen in de omgeving buiten het erf van deze plattelandswoning. Agrarische bedrijfsbebouwing blijft als bebouwingsmogelijkheid binnen het bouwvlak aanwezig.
- c. De plattelandswoning belemmert geen activiteiten in de omgeving (zie voor wetgeving hoofdstuk 2.1). Het gevolg van deze wetgeving is dat voortaan alleen nog het planologische regime bepalend zal zijn voor de mate van bescherming tegen nadelige milieueffecten die aan een woning toekomt, en niet langer het – al dan niet met dat planologische regime strijdige – feitelijke gebruik. Specifiek voor de aspecten geurhinder en hinder bedrijvigheid wordt verwezen naar de paragrafen 3.7 en 3.8.
- d. De aanduiding wordt opgenomen op de verbeelding van dit wijzigingsplan

Nieuwbouw is niet bezwaarlijk omdat;

1. Ook binnen de huidige bestemming een bedrijfswoning in zijn geheel nieuw gebouwd mag worden.
2. De bestaande bebouwing cultuurhistorisch niet waardevol is
3. Middels nieuwbouw er een betere landschappelijke inpassing van de bebouwing en een landschappelijke inpassing kan worden bewerkstelligd.
4. Het aantal woningen niet toeneemt (blijft één woning, zie verbeelding))
5. De nieuwbouw het gebruik het agrarische gebruik van de percelen in de omgeving niet hindert. Eveneens ondervindt de naastgelegen woning geen hinder van de nieuwe woning.

In lijn daarmee wordt opgemerkt dat (tijdens de behandeling van het wijzigingsplan in de commissie ruimtelijke kwaliteit) het situeren van erfbeplanting op het kavel een meerwaarde voor het gebied kan zijn. Om die reden heeft de gemeente aanvullend op de reguliere wijzigingsvoorwaarden om een dergelijk plan verzocht.

Geconcludeerd kan worden dat na het wijzigen van het bestemmingsplan omgevingsvergunning(en) kan worden verleend ten behoeve van burgerbewoning van Leuthsestraat 17 en dat dan ook de gewenste nieuwbouw kan worden gerealiseerd. De bouwregels van artikel 4.2. Agrarisch met waarden – landschap 2 van het bestemmingsplan Buitengebied 2013 zijn hierbij van toepassing.

3 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Milieuaspecten mogen de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan niet in de weg staan. In de omgeving van het plangebied doen zich geen zodanige milieu hygiënische knelpunten voor, dat ingrepen in de bestaande ruimtelijke situatie noodzakelijk zijn. Wel is het van belang dat de voorgenomen wijziging plaats heeft binnen een goed woon- en leefklimaat en dat de verandering van de functieaanduiding niet leidt tot onevenredige (milieukundige) gevolgen voor bestaande waarden en functies. Deze paragraaf gaat nader in op enkele relevante omgevingsaspecten.

3.1 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie:

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

Oprichting van bouwwerken buiten 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 Leuthsestraat 17 maakt geen deel uit van een dergelijke cultuurhistorische te beschermen gebied.

De gebouwen op de locatie maken geen deel uit van een (gemeentelijk) monument en betreffen eveneens geen cultuurhistorische waardevolle bebouwing.

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 op grotendeels onbebouwd terrein. Het oppervlak van de nieuwe bebouwing is dusdanig groot dat onderzoek naar de archeologische waarden op de locatie middels een bureau- en een veldonderzoek.

Dit onderzoek is in de periode mei-juni 2017 door de firma Transect uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd in overeenstemming met de eisen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), versie 4.0.

Resultaten van het onderzoek:

De resultaten van het onderzoek zijn beschreven in het Transect-rapport 1292 (zie bijlage). De conclusies op basis van het verrichtte onderzoeken luiden;

Conclusie:

☐ Uit het bureauonderzoek is gebleken dat het plangebied zich bevindt op een rivieroeverwal van de Waal. Door de positie hoog in het landschap in een natte omgeving is de kans op archeologische niveaus hoog. In de omgeving van het plangebied is grond afgegraven. In het plangebied is dit echter niet zo geweest. In de Late Middeleeuwen is het gebied ingedijkt. De bewoning was toen gepositioneerd op terpen, het plangebied is niet gepositioneerd op een terp.

☐ Tijdens het veldonderzoek is gebleken dat de bovenste laag van de kleiafzettingen is afgegraven in de tweede helft van de 20ste eeuw. Daarna is vruchtbare grond neergelegd op het plangebied. Hierbij is het bovenste archeologische niveau verstoord geraakt. Sedimenten die in verband kunnen worden gebracht met een woerd zijn ook niet aangetroffen. Er zijn geen laklagen of begraven bodems aangetroffen in de ondergrond. De archeologische verwachting voor het plangebied kan worden bijgesteld naar laag.

Advies:

Het plangebied heeft een lage archeologische verwachting. Daarom adviseren wij om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen en toekomstige bodem verstorende werkzaamheden. Het is aan de bevoegde overheid, de gemeente Berg en Dal, om op basis van dit resultaat een selectiebesluit te nemen.

Op basis van dit advies en de rapportage heeft de regioarcheoloog omgeving Nijmegen aangegeven dat het onderzoek onvolledig was. Het veldonderzoek bevatte een omissie.

Transect heeft deze omissies hersteld en aangegeven dat bovenstaande conclusie overeind blijft. In dit verband heeft zij de rapportage aangepast en deze is opgenomen in de bijlage (Transect-rapport 1292). In een parallel schrijven aan de archeoloog heeft zij haar bevindingen nader onderbouwd (bijlage 3, brief d.d. 11-10-2017).

De regioarcheoloog omgeving Nijmegen heeft het gemeentebestuur laten weten dat hij het nadere advies van Transect overneemt en dat er voor deze locatie geen nader onderzoek nodig zal zijn.

3.2 Bodem

Voor het wijzigingsplan is het niet noodzakelijk dat een (verkennend)bodemonderzoek wordt uitgevoerd. De wijziging betreft immers alleen de wijziging in de aanduiding van bedrijfswoning naar plattelandswoning.

Echter voor de nieuwbouw van de woning is een omgevingsvergunning nodig voor de activiteit bouwen. In het kader van die aanvraag dient een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden, zodat voordat met de bouw wordt begonnen duidelijk is dat de milieukwaliteit van de bodem passend is bij het voorgenomen gebruik en er tijdig maatregelen kunnen worden getroffen voor het geval dat niet zo is.

Gelet op het feit dat de bestemming van de gronden niet wijzigt, wordt verondersteld dat de kwaliteit van de bodem passend is bij de bestemming. Bodemkundig onderzoek heeft om die reden niet plaatsgevonden.

Conclusie:

De kwaliteit van de huidige bodem en de ongewijzigde agrarische bestemming staan het wijzigingsplan niet in de weg.

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

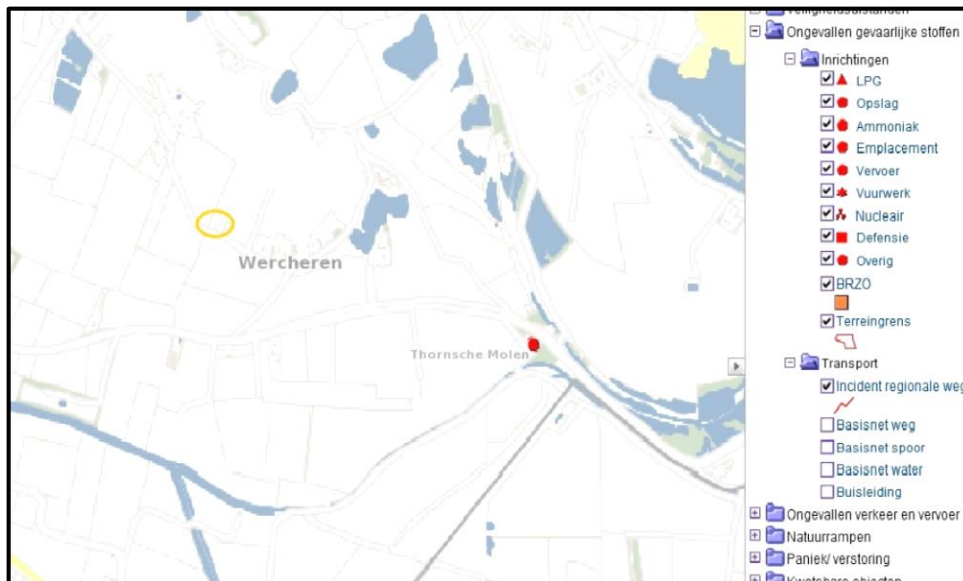
De Wvgs is aangepast op 10 juli 2013 om het door het rijk aangewezen landelijk Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (Basisnet VGS), de aard en omvang hiervan vast te leggen. Ook wordt het risicoplaafond voor het plaatsgebonden risico (genoemd: veiligheidszone) hierin vastgelegd. De regeling 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 een kleine oranje cirkel van de planlocatie) 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 her situering van de woning op de locatie. 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. 9 mei 2017 zijn de volgende conclusies getrokken;

Conclusie:

In algemene zin kan redelijkerwijs worden gesteld dat op grond van de mogelijke effecten de uitvoering van de ingreep niet door de Wet natuurbescherming wordt verhinderd, mits tijdig aanvullend onderzoek wordt uitgevoerd naar vleermuizen en rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels. Het aanvullend onderzoek naar vleermuizen is vooral relevant voor de omgevingsvergunning voor de activiteit sloop van de bestaande gebouwen.

Afhankelijk van de resultaten van dit aanvullende onderzoek kan een aanvraag van een ontheffing en het opstellen en uitvoeren van een mitigatieplan noodzakelijk zijn.

Nader onderzoek vleermuizen;

In de zomerperiode van 2017 heeft FF Advies de vleermuizenpopulatie in/rond de woning onderzocht. Daarover is in een rapport (nummer R201734-A, 14 september 2017) verslag-gedaan (zie bijlage).

De belangrijkste bevindingen luiden;

- Er moet vleermuisvriendelijk worden gesloopt.

Dit betekent dat enkele weken vóór de daadwerkelijke sloop gezorgd wordt voor voldoende tocht, zodat vleermuizen niet in de woning verblijf kiezen en eventueel aanwezige dieren tijdig naar een andere verblijfplaats kunnen verhuizen.

- Slopen in de periode tussen 15 november en 15 maart dient plaats te vinden onder ecologische begeleiding.
- Om negatieve effecten volledig uit te sluiten, dienen in de nieuwe woning vleermuisvoorzieningen te worden aangebracht.

3.5 Geluid

Voor de bepaling van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect verkeerslawaaï heeft Soundforce One de parameters voor de berekening van verkeerslawaaï in kaart gebracht. 10-05-2017 heeft de heer H.G. Beumer (beleidsmedewerker verkeer en vervoer) van de gemeente Berg en Dal het volgende (per email op een uitvraag) aangegeven:

- op de Leuthsestraat geldt een maximum toegestane snelheid van 60 km/uur
- het wegdektype is een standaard DAB

de verkeerstelling van 2016 geeft voor het wegvak ten westen van de Kouwedijk aan:

- gemiddeld passeerden 131 motorvoertuigen per etmaal de locatie, waarvan 5 lichte vrachtwagens en 5 zware vrachtwagens/landbouwvoertuigen

Dhr. Beumer concludeerde, op basis van zijn ervaringen, dat de leuthsestraat een zeer rustige weg is (hoofdzakelijk bestemmingsverkeer), waar ook in de komende jaren geen sterke autonome toename van het verkeer te verwachten is. Het meeste doorgaande verkeer in de omgeving maakt gebruik van de nabijgelegen Thornsestraat. Deze straat ligt zover weg (zie paragraaf 1.2) dat het verkeerslawaaï van deze weg geen invloed heeft op de nieuwe woning.

Op basis van deze constatering heeft geen verdere modellering van het verkeerslawaaï plaatsgevonden omdat de belasting op de gevels van de woning (mede gezien de afstand tot de weg (ruim twintig meter) nihil als resultaat zal geven.

Op basis van deze inschatting wordt verondersteld dat de geluidsbelastingen op de gevels van de nieuwe woning onder de voorkeursgrenswaarden blijven.

Regelgeving:

Zie opmerking onder 3.7. m.b.t. regelgeving

Conclusie:

Ten aanzien van het aspect (verkeers)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 betekenende 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 betekenende 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 (herbouw van reeds bestaande woning) 'niet in betekenende 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 eigenlijk geen agrarische bedrijven in de directe omgeving. Het agrarische moederbedrijf is het meest nabijgelegen bedrijf.

Voor dit bedrijf geldt dat er woningen in de directe omgeving staan welke geen hinder mogen ondervinden van geur afkomstig van dit bedrijf. Deze woningen staan veel dichterbij het agrarische bedrijf dan de woning van deze ontwikkeling.

Met andere woorden de woning ondervindt geen enkele geurhinder van bedrijven uit de omgeving. Er is geen belemmering voor een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van dit aspect voor de plattelandswoning Leuthsestraat 17.

Regelgeving:

Ten aanzien van plattelandswoningen is de wet- en regelgeving aangepast. Hierbij is geregeld dat alleen nog het planologische regime bepalend is voor de mate van bescherming tegen nadelige milieueffecten (voornamelijk ten aanzien van geur en geluid) die aan een woning toekomt, en niet langer het – al dan niet met dat planologische regime strijdige – feitelijke gebruik.

De nieuwe regelgeving heeft alleen betrekking op afgesplitste bedrijfswoningen en het voormalig bedrijf waar deze woning toe behoorde. In andere gevallen blijft de huidige milieu wet- en regelgeving van kracht.

3.8 Milieuhinder bedrijvigheid

Voor de realisatie van de plattelandswoning is het voor een goede ruimtelijke ordening gewenst dat bedrijven geen hinder 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 Leuthsestraat 17. Voor de nieuwe woning geldt dat er afgezien van de agrarische bedrijvigheid op het eigen terrein geen andere bedrijvigheid in de directe omgeving aanwezig is.

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

Derhalve kan *geconcludeerd* worden dat er voor de realisatie van de nieuwe plattelandswoning 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: 20170518-9-15305.

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 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 in een min of meer gelijkblijvend verhard oppervlak.

Conclusie:

Op basis van de watertoets mag geconcludeerd worden dat er geen waterbelangen in het spel zijn die de herbouw van de bedrijfswoning tot plattelandswoning belemmeren.

3.10 Verkeer en parkeren

De in deze toelichting weergegeven ontwikkeling leidt niet tot een extra woning. Het verkeer van en naar het perceel als gevolg van deze ontwikkeling heeft derhalve geen effect op de verkeersdruk in de omgeving. Daarbij blijft het bestemmingsverkeer voor het agrarische bedrijf ter plaatse aanwezig.

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

Voor de ontsluiting wordt van het perceel zal (net als in de huidige situatie) gebruik worden gemaakt van één inrit.

Conclusie:

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

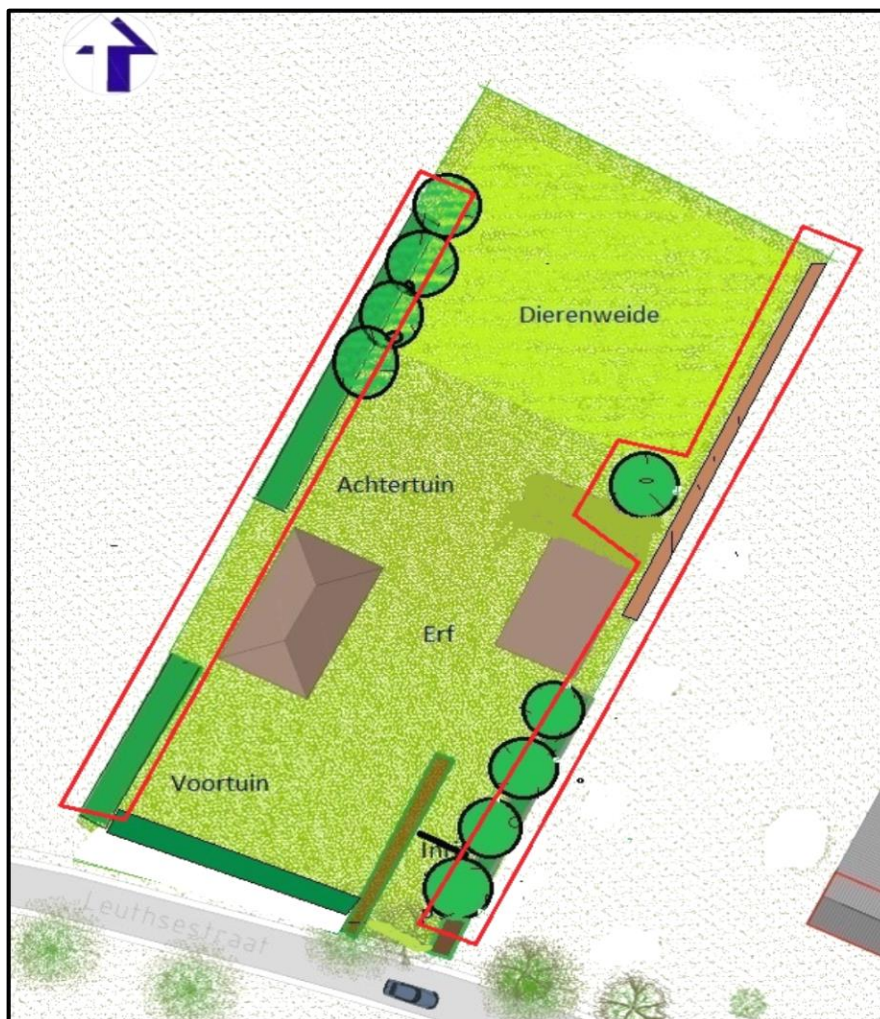
3.11 Erfinrichtingsplan

Tijdens het vooroverleg van het bouwplan in welstand (d.d. 13 september) is initiatiefnemer verzocht om naast het bouwplan ook een erfinrichtingsplan op te stellen, zodat de landschappelijke kwaliteiten van het buurtschap (Werchteren) behouden blijven en zelfs enigszins worden versterkt.

Onderstaand plan is het gevolg van dat verzoek. In het plan is erin voorzien om de begrenzingen van het kavel aan de oost- en westzijde door middel van hagen en bomen te benadrukken en zo uitdrukking te geven aan de kenmerkende verdichting van het buurtschap ten opzichte van het open karakter van het omliggende polderlandschap.

In het vooroverleg is aangegeven dat het plan (bebouwing en beplanting) passend is in het landelijk gebied. Dat komt door het gehele ensemble. Tijdens het tweede vooroverleg d.d. 25 oktober is gevraagd om enige kleine aanpassingen van het plan.

Deze zijn in het bijgevoegde plan (zie bijlage) verwerkt.



In het wijzigingsplan worden de belangrijkste elementen van het erfinrichtingsplan opgenomen (de stroken in de rode contouren) als voorwaardelijke verplichting. Daartoe wordt op de verbeelding en in de regels een functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' opgenomen.

Het plan vormt het kader voor nadere uitwerking en detaillering.

Daarbij zal voornamelijk gebruik worden gemaakt van inheemse soorten (hagen en bomen, zie bijlage). Het LOP van de gemeente Berg en Dal heeft hierbij als referentiekader en inspiratiebron gediend.

Conclusie:

Door het landschappelijke inpassingsplan, met t.z.t. bijbehorende erfinrichting, ontstaat voldoende ruimtelijke kwaliteit welke recht doet aan de ruimtelijke kwaliteit van het buurtschap in zijn omgeving.

Wijzigingsplan Leuthsestraat 17, Persingen
NL.IMRO.1945.WpLeuthsestraat17-VSG1

4. JURIDISCHE OPZET VAN HET WIJZIGINGSPLAN

Het voorliggende wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting.

De verbeelding en de regels tezamen vormen met de regels uit het bestemmingsplan Buitengebied 2013 het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan.

De toelichting bevat de motivatie en verantwoording van de voorgenomen planwijziging.

Op de bijbehorende verbeelding van dit wijzigingsplan is de nieuwe functieaanduiding voor een plattelandswoning en het erfinrichtingsplan weergegeven.

De systematiek van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2013 geldt als uitgangspunt. De hierin opgenomen juridische regeling is dus ook van toepassing op dit wijzigingsplan.

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 is de bestemmingsomschrijving en de regels van één enkel bestemmingen weergegeven:

- *Agrarisch met waarden – landschap 2*

De gehele locatie behoudt de bestemming agrarisch met waarden – landschap 2. Deze bestemming sluit aan op de bestemmingen in het omliggende agrarische gebied.

Binnen deze bestemming is een zgn. *bouwwlak* opgenomen. Daarbinnen kan bedrijfsbebouwing ten behoeve van de bestemming worden opgericht.

Het bouwwlak blijft gekoppeld aan het bouwwlak van het agrarische bedrijf op de Leuthsestraat nr. 23. Op dit agrarische bedrijf blijven de regels van artikel 4 'Agrarisch met waarden – Landschap 2' van het bestemmingsplan "Buitengebied 2013" onverkort van toepassing (ze wordt derhalve ook niet in het wijzigingsplan opgenomen). De wijzigingen hebben alleen betrekking op koppelbouwwlak van Leuthsestraat 17 te Persingen, waarbij:

- de bedrijfswoning op het adres Leuthsestraat 17 te Persingen de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning' krijgt.

Verplichting tot sloop alvorens nieuwbouw

In dit initiatief wordt de bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing gesloopt en een plattelandswoning heropgericht. In artikel 4.2.4. van het moederplan is daarin voorzien. Derhalve is op de verbeelding twee bouwaanduiding opgenomen voor een voorwaardelijke verplichting ('specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting 2'), welke betrekking hebben op de voorwaarde om eerst een gebouw(woning) en 4 stuks bedrijfsgebouwen te moeten slopen alvorens de nieuwe woning ('specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting 1') mag worden gebouwd.

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.

Voor deze zone gelden de regels van art. 4.6 bestemmingsplan buitengebied 2013 (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, voor wat betreft: dat voor het vellen of rooien van een houtgewas aanvullend de bepaling geldt dat: ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing" de werkzaamheden geen onevenredige aantasting tot gevolg mogen hebben van in deze zone aangebrachte en aanwezige beplanting.

- *Waarde - Archeologie 3*

In verband met de archeologische verwachtingswaarde van de gronden, is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' aan deze gronden terug 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 is onderzoek noodzakelijk.

Naast functieaanduidingen en bouwaanduidingen is ook een gebiedsaanduiding opgenomen:

Weidevogels

Aansluitend op het omliggende gebied is ten behoeve van de in het gebied foeragerende 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 wijzigingsplan aangegeven.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt betreft een particulier initiatief waarbij alle kosten voor rekening komen van de initiatiefnemer.

De kosten voor de begeleiding van de planprocedure zijn door middel van legeskosten bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Voor de gemeente zijn derhalve aan de ontwikkeling van dit wijzigingsplan geen kosten verbonden.

Van een noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro, is dan ook geen sprake. Het verhaal van de kosten is immers anderszins verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Een ieder heeft de mogelijkheid om op het ontwerpbesluit te reageren binnen de termijn van tervisielegging van het besluit 'ontwerpwijzigingsplan' (wettelijke procedure).

Eventuele ingekomen zienswijzen op het besluit 'ontwerpwijzigingsplan' zullen voorafgaand aan het definitief te nemen besluit door het college van Burgemeester en Wethouders worden gewogen.

Ten aanzien van het ontwerp wijzigingsplan zijn geen zienswijzen ingebracht.

6 PROCEDURE

Met voorliggend wijzigingsplan wordt toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid als vervat in artikel 4.7.4 'Wijziging plattelandswoning' van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2013.

6.1 Overleg

Verplicht vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, met de provincie en het waterschap is voor dit initiatief niet noodzakelijk.

Met dit initiatief worden/zijn geen provinciale belangen geschaad. Uit de watertoets (zie hoofdstuk 3.9) is naar voren gekomen dat een overleg niet noodzakelijk is en deze ontwikkeling zonder randvoorwaarden kan plaatsvinden.

6.2 Zienswijzen

Ter vaststelling heeft het wijzigingsplan de procedure van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het besluit tot wijziging en ontwerp wijzigingsplan hebben met ingang van 9 maart 2018 tot 20 april 201, gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen in te dienen.

6.3 Vaststelling

Gedurende de termijn van tervisielegging van het besluit tot wijziging en het ontwerp wijzigingsplan, zijn geen zienswijzen ingebracht.

Er is geen verdere aanleiding voor een gewijzigde vaststelling, derhalve hebben burgemeester en wethouders van Berg en Dal als bevoegd gezag op 1 mei 2018 het wijzigingsplan Leuthsestraat 17 – Persingen, ongewijzigd vastgesteld.

Bijlagen:

- Bijlage 1 : Quicksan Flora en Fauna, (kenmerk: 2017-0601)
- Bijlage 2 : Archeologisch BO en IVO onderzoek, (kenmerk: Transect-rapport 1292)
- Bijlage 3 : Brief Transect m.b.t. BO en IVO onderzoek, (d.d. 11-10-2017)
- Bijlage 4 : Watertoets waterschap Rivierenland, (kenmerk: 20170518-9-15305)
- Bijlage 5 : Vleermuizenonderzoek, (kenmerk R201734-A)
- Bijlage 6 : Weergave landschappelijke inpassing Leuthsestraat 17 (beplantingsplan)
- Bijlage 7 : Verslag vooroverleg welstand d.d. 25 oktober.