

Wijzigingsplan

Het Klooster 8, Angerlo

NL.IMRO.0299.WP00HKLOOSTER8-ON01
Vastgesteld, 5 juli 2022



GEMEENTE
ZEVENAAR

COÖPERATIE LANDSCHAPSPLANNING

Gemeente Zevenaar

Toelichting Wijzigingsplan
Het Klooster 8

NL.IMRO.0299.WP00HKLOOSTER8-VA01

ir. B.J.J. Taken
b.taken@home.nl

Landschapsplanning Coöperatie U.A. • Kasteel Daelenbroeckstraat 60 • 6043 XR Roermond
www.landschapsplanning.nl • info@landschapsplanning.nl • KvK 62860682

Toelichting

Wijzigingsplan Het Klooster 8,
Angerlo, gemeente Zevenaar

Vastgesteld op 5 juli 2022

NL.IMRO.0299.WPHKLOOSTER8-VA01

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding en procedure	4
1.2.	Ligging plangebied	5
1.3.	Leeswijzer	6
2.	Het voorliggende plan	7
2.1.	Bestaande situatie	7
2.2.	Toekomstige situatie	8
3.	Beleidskader	10
3.1.	Rijksbeleid	10
3.2.	Provinciaal beleid	10
3.3.	Gemeentelijk beleid	11
3.3.1.	Structuurvisie Zevenaar	11
3.3.2.	Vigerend bestemmingsplan	12
3.3.3.	Vrijkomende agrarische bebouwing (2009)	12
4.	Uitvoerbaarheid	14
4.1.	Milieu	14
4.1.1.	Bodem	14
4.1.2.	Lucht	14
4.1.3.	Geluid	14
4.1.4.	Geur	15
4.1.5.	Externe veiligheid	15
4.2.	Water	16
4.3.	Ecologie	16
4.4.	Verkeer	17
4.5.	Cultuurhistorie en archeologie	17
4.6.	Economische uitvoerbaarheid	21
5.	Juridische planopzet	22
5.1.	Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen	22
5.2.	Wijzigingsplan	22
6.	Procedure	24
6.1.	Inspraak en overleg	24
6.2.	Vervolg procedure	24

Bijlagen (separaat)

1.	Regels
2.	Verbeelding
3.	Kruse Milieu BV Verkennend (asbest)bodemonderzoek conform NEN 5740 en NEN 5707 Het Klooster 8 – Angerlo
4.	Landschapsplan
5.	Anterieure overeenkomst

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en procedure

De nieuwe eigenaar van het perceel Het Klooster 8 te Angerlo heeft het voornemen het perceel te gebruiken voor bewoning.

Hiertoe wordt de bestaande woonbebouwing, tevens gemeentelijk monument, voornamelijk inwendig verbouwd. Omdat deze ontwikkeling strijdig is met de bestaande bestemming voor een bedrijf, maar past in de gemeentelijke visie met betrekking tot monumentale woonbebouwing bij vrijkomende (agrarische) bedrijven, wordt medewerking verleend onder dezelfde voorwaarden waaraan nieuwe woonbebouwing in het geldende bestemmingsplan moet voldoen.

De hiertoe noodzakelijke wijziging van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6. onder a van de Wet ruimtelijke ordening vindt plaats op basis van artikel 48 van het ter plaatse vigerende plan Buitengebied Noord. Door middel van deze toelichting wordt bedoelde medewerking gemotiveerd en wordt aangegeven hoe wordt voldaan aan de voorwaarden van bedoeld artikel 48:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, aanwezige natuur- en landschapswaarden en cultuur-historische waarden worden niet onevenredig geschaad;
- b. er blijft sprake van een logische en compacte opzet van bebouwing;
- c. in de omgeving treedt geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk op, waarbij tevens wordt voorzien in voldoende geschikte parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij in ieder geval wordt voldaan aan de gemiddelde parkeernormen zoals opgenomen in de CROW-publicatie nummer 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie';
- d. de bebouwing en/of gebruik is verkeerstechnisch toelaatbaar;
- e. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, op basis van een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd landschapsplan;
- f. gronden en/of gebouwen mogen niet eerder overeenkomstig de wijziging worden gebruikt dan nadat landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand gehouden conform het beplantingsplan;
- g. de belangen van eigenaren en/of gebruikers van omliggende gronden worden niet onevenredig geschaad;
- h. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, waarbij tevens aangetoond moet worden dat:
 - het plan milieutechnisch aanvaardbaar is;
 - het plan stedenbouwkundig en landschappelijk inpasbaar is;
 - in het plan de belangen van het watersysteem voldoende zijn geborgd (het plan is voorzien is van een watertoets);
 - het plan past binnen de geldende beleidskaders;
 - het plan economisch uitvoerbaar is;
- i. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet gewaarborgd zijn, zowel planologisch als financieel;
- j. door initiatiefnemer is een zekerheidstelling afgegeven met betrekking tot de landschappelijke inpassing en de (planschade)kosten.

Aangezien de wijziging alleen de overgang van de bestemming “Bedrijf” naar “Wonen” betreft en ook thans op het bedrijf gewoond wordt en de bebouwing alleen afneemt door sloop van enkele bijgebouwen zijn de voorwaarden onder a, b, c, d en g niet aan de orde. Het voldoen aan de overige voorwaarden (e, f, h, i, j) zal in het vervolg van deze toelichting worden uiteengezet.

Ad e komt aan de orde onder 2.2. Toekomstige situatie.

Ad h en i komt aan de orde onder Hoofdstuk 3 Beleid en 4 Uitvoerbaarheid.

Ad j is als bijlage toegevoegd.

1. 2. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan Het Klooster 8 ten westen van de kern Angerlo. Bijgevoegde kaart geeft globaal de situatie van het plangebied in zijn omgeving weer.



Globale ligging plangebied

1.3. Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 het plan beschreven. Hoofdstuk 3 geeft het relevante rijks-, provinciale- en gemeentelijk beleid weer, alsmede de van toepassing zijnde wetgeving. In hoofdstuk 4 wordt het project op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en de van toepassing zijnde milieuregelgeving; ook de economische haalbaarheid komt hier aan de orde. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid; hierbij zullen te zijner tijd de uitkomsten van het voorgeschreven overleg en de ingekomen zienswijzen worden opgenomen.

2. Het voorliggende plan

In dit hoofdstuk komt het voorliggende plan aan de orde; daarbij wordt eerst ingegaan op de bestaande functie en de bestaande bebouwing, ook in relatie tot de omgeving. Vervolgens wordt het nieuwe plan toegelicht in dezelfde context.

2.1. Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan Het Klooster 8 ten westen van Angerlo zoals op voorgaande kaart en op titelpagina / voorblad weergegeven. Aan de weg Het Klooster bevinden zich een tiental woningen en bedrijven met rondom agrarisch in gebruik zijnde gronden. Bijna alle bebouwing betreft van oorsprong boerderijen van het dwarshuis-halletype, de meeste met een monumentale uitstraling; van een zevental rondom zijn er nog drie gemeentelijk monument. Op de planlocatie staat een historische boerderij, gemeentelijk monument, gebouwd als dubbele woning voor zowel de oorspronkelijke smederij als het ooit afgesplitste agrarisch bedrijf. Het agrarisch bedrijf is waarschijnlijk reeds voor de oorlog gestopt; de smederij achter de woning, herbouwd rond 1920, wordt niet meer als zodanig gebruikt. In 1940 is de smederij verlengd ten behoeve van een magazijn en in 1976 is een werkplaats ten behoeve van metaalbewerking aangebouwd. Verder staan er op het erf nog twee losse bijgebouwen, een kleine houten schuur en een bedrijfscontainer.

De smederij met vuurplaats en duivenpoorten in de achter-topgevel is door zijn steile kap en industriële stalen ramen een karakteristiek industrieel bouwwerk uit het begin van de vorige eeuw; het vormt met de twee aanbouwen, waaraan de naoorlogse uitbreiding is af te lezen, een te behouden ensemble.

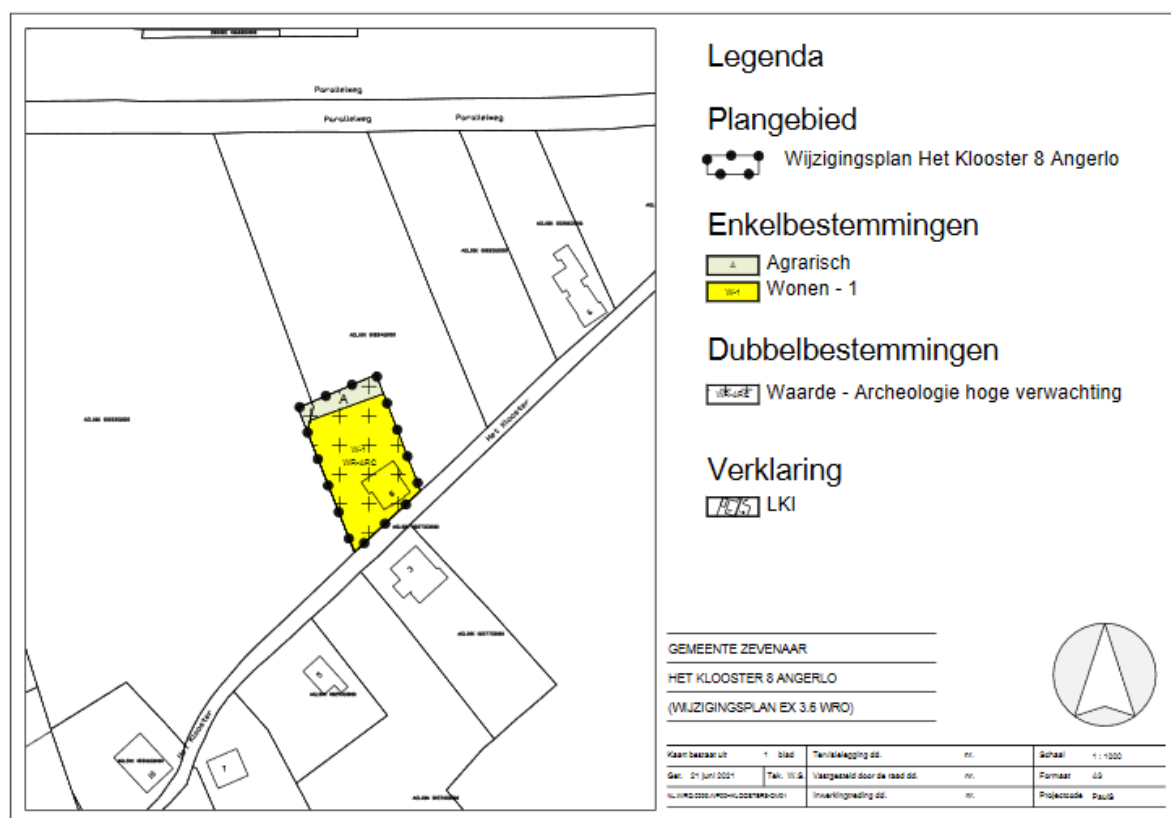


Bestaande situatie

2.2. Toekomstige situatie

De nieuwe eigenaar, die het monument wil bewonen, zal de smederij niet voortzetten, maar zoekt wel naar een zinvolle invulling, zoals kantoor aan huis of bed & breakfast; activiteiten die volgens het geldende bestemmingsplan onder voorwaarden worden toegestaan bij de bestemming wonen. De voorgenomen ontwikkeling zorgt ervoor dat de historische boerderij behouden blijft met de functie wonen; voor de hoofdzakelijk inwendige verbouwing zijn reeds plannen ingediend en vergund.

Om aan de normen van het nieuwe bestemmingplan te voldoen zal het bestemmingsvlak "wonen" worden beperkt tot 1200 m² en zullen de losse bijgebouwen worden verwijderd. De overblijvende ruimte zal agrarisch worden bestemd conform de aanleggende gronden in het vigerende plan.





Gevel woonboerderij

Landschappelijke inpassing (zie bijlage)

Het plan voor landschappelijke inpassing van de woonbestemming voorziet in oorspronkelijke kavelgrensbeplanting met een houtsingel, een meidoornhaag, enkele beukenhagen, vruchtbomen en boomgroepen. Het is door B en W goedgekeurd, waarmee is voldaan aan voorwaarde “e” van bovengenoemd artikel 47 uit het vigerende plan.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

Met betrekking tot het Rijksbeleid dienen op gemeentelijk niveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) te worden gewaarborgd. Daaronder is sinds kort de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van toepassing.

De SVR heeft betrekking op een aantal aspecten van nationaal belang, zoals waterveiligheid, defensie, verkeersinfrastructuur en ecologie alsmede de ontwikkeling van mainports als Rotterdam en Schiphol. In het Barro heeft het Rijk hiervoor nadere regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch is vastgelegd richting provincie en gemeenten. Verder ziet de SVIR toe op “duurzame verstedelijking”, een zorgvuldige afweging bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk en landelijk gebied. Met name moet worden voorkomen dat stedelijke ontwikkelingen buiten stedelijk gebied plaats vinden terwijl er binnenstedelijk nog ruimte voor is. Een en ander wordt afgewogen in de “ladder voor duurzame verstedelijking” die per 1 juli 2017 is herzien en meer flexibel kan worden toegepast.

De NOVI richt zich op ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen de nationale belangen betreffende de fysieke leefomgeving.

Specifiek voor dit plan

Het plangebied ligt buiten de in de SVIR betrokken gebieden en de ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing. Het woonproject is functioneel te kleinschalig en betreft ruimtelijk ook geen nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Het project overstijgt ook niet de belangen van de fysieke leefomgeving op lokaal, regionaal of provinciaal niveau zodat toetsing aan de NOVI niet aan de orde is.

Het plan voldoet aan het Rijksbeleid.

3.2. Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid betreft de Omgevingsvisie 2017 en de Omgevingsverordening Gelderland 2019. De Omgevingsverordening is een vertaling van de Visie en geeft de voorwaarden waaraan gemeentelijke bestemmingsplannen moeten voldoen.

Omgevingsvisie

Deze visie betreft twee doelen, duurzame economische structuurversterking en borgen van kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving.

Het eerste doel vordert sterke steden en vitale dorpen met minder aandacht voor groei maar meer voor beheer en ontwikkeling van de bestaande mogelijkheden.

Het tweede doel vraagt vooral kwaliteit, rechtdoen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek. Hierbij hoort een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem.

Omgevingsverordening

Deze verordening is afgeleid van de Omgevingsvisie en betreft geen nieuw beleid. Het geeft slechts algemene regels om provinciale belangen te behartigen of wettelijke verplichtingen te regelen.

Specifiek voor dit plan

Het plangebied ligt in de naaste omgeving van het stedelijk gebied Doesburg – Angerlo en heeft in de Omgevingsverordening geen aparte aanduiding. De functie wonen betekent in feite geen nieuwe ontwikkeling; gebouw en erf worden reeds circa twee eeuwen bewoond. Het bestaande landschap wordt dus niet aangetast, maar de bestaande mogelijkheden worden beter benut. Daarnaast wordt met de restauratie van boerderij en smederij en het amoveren van de losse bijgebouwen bijgedragen aan het behoud van de cultuurhistorische kwaliteit van de plek.

Het plan voldoet aan het Provinciaal beleid.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Zevenaar

De Structuurvisie Samen kijken naar de toekomst 2012 – 2030 is in 2013 vastgesteld als kader voor het ruimtelijk beleid tot 2030 in de hele gemeente. De visie betreft vijf hoofdpunten:

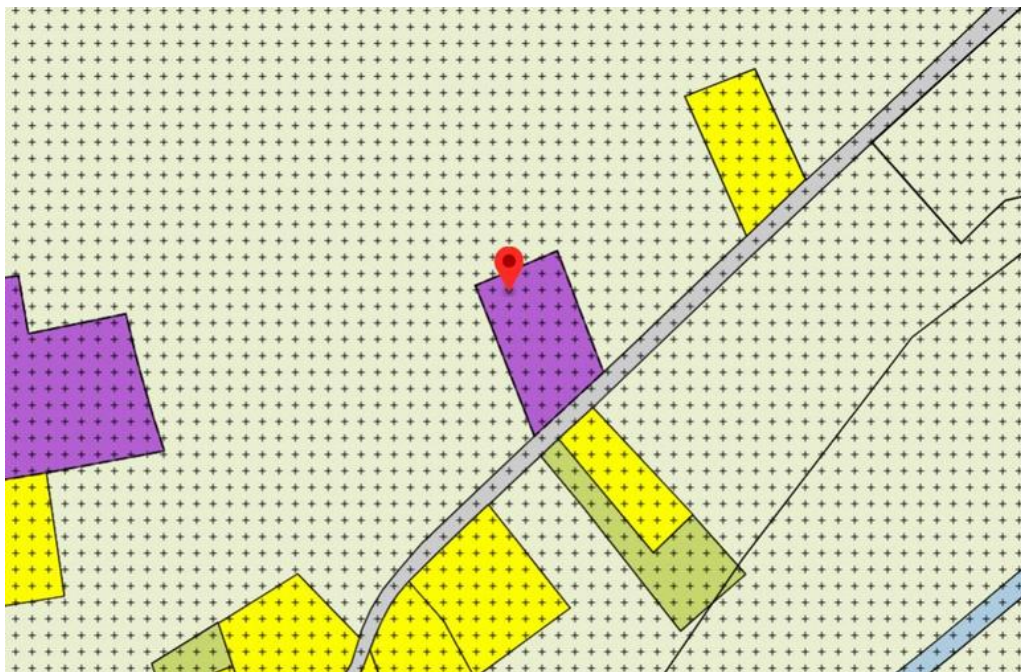
1. Versterken van de identiteit van Zevenaar met aandacht voor de diversiteit in landschappen, kernen en functies
2. Voldoende plek voor stedelijke ontwikkelingen tot 2030
3. Behoud van kwalitatief goede woon- en werkgebieden en goede voorzieningen
4. Tegengaan van versnippering van de leefomgeving inclusief het leefbaar houden van de kernen
5. Nadrukkelijker inzetten op een duurzame ontwikkeling.

De opgaven worden benaderd vanuit de drie kernwaarden: 'verbinden', 'diversiteit' en 'kwaliteit'. Deze kernwaarden vormen de rode draad van waaruit de Gemeente Zevenaar de komende jaren werkt.

Ten aanzien van het thema wonen wordt aangesloten op de vraag naar diverse woonmilieus, van kleinstedelijk wonen tot landelijk wonen. Landelijk wonen wordt mogelijk door gebruik te maken van vrijkomende agrarische en andere bedrijfsbebouwing

Specifiek voor dit plan

Het plan voorziet in uitbreiding van de verschillende leefstijlen en woonmilieus in het landelijk gebied. De bestemming wonen zal tevens de mogelijkheid scheppen een bed & breakfast in te richten, waardoor ook de functionaliteit van het buitengebied toeneemt.



Uitsnede Bestemmingsplan Buitengebied-Noord

3.3.2. Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan Buitengebied Zevenaar Noord 2018 vastgesteld 10-6-2020. Het plangebied heeft hier de enkelbestemming Bedrijf, met de functie aanduiding Smederij. Tevens geldt de dubbelbestemming Waarde-Archeologie hoge verwachting.

Het plangebied grenst rondom aan de enkelbestemming Agrarisch, waarop dezelfde dubbelbestemming rust.

Zelfstandig wonen is strijdig met de bestaande bestemming en reden voor de bestemmingswijziging.

3.3.3. Vrijkomende agrarische bebouwing (2009)

De gemeente heeft een lokale invulling gegeven aan het beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische en andere bedrijfsbebouwing met het doel:

- nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen ruimtelijk in te passen; de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied te verbeteren;
- te bevorderen dat vrijkomende gebouwen in het buitengebied op een goede wijze kunnen worden hergebruikt;
- de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te bevorderen.

Een woonbestemming in het buitengebied is binnen de kaders van het vrijkomen van een bedrijfswoning aanvaardbaar indien tevens de landschappelijke, cultuurhistorische en /of natuursituatie worden verbeterd.

Specifiek voor dit plan

Het plan past in het beleid met betrekking tot vrijkomende bedrijfsbebouwing. Renovatie van de monumentale woning, conservering van het smederij- ensemble en sloop van de losse bijgebouwen betekenen landschappelijk en cultuurhistorisch winst. Met de inrichting van het erfperceel zal ook de natuurkwaliteit toenemen.

Het plan voldoet aan het gemeentelijk beleid.

4. Uitvoerbaarheid

4.1. Milieu

4.1.1. Bodem

De Wet Bodembescherming (Wbb) vereist dat wordt aangetoond dat de kwaliteit van bodem en grondwater voldoet aan de normen voor wonen; hiertoe is een bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage) waaruit de volgende slotconclusie.

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de bestemmingsplanwijziging, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

Specifiek voor dit plan

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2. Lucht

Ten aanzien van de luchtkwaliteit gaat het om twee aspecten. Ten eerste moet de kwaliteit ter plaatse geen belemmering zijn voor de nieuwe functie en ten tweede mag de nieuwe functie zelf de bestaande luchtkwaliteit niet boven de geldende normen beïnvloeden.

De Wet milieubeheer geeft aan dat ter plaatse de belangrijkste stoffen PM10 (fijnstof) en NO₂ (stikstofdioxide) niet meer mogen bedragen dan 40 µg/m³.

De Wet milieubeheer maakt voor luchtkwaliteitseisen een verschil tussen kleine en grote projecten; kleine projecten dragen niet in betekenende mate (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Specifiek voor dit plan

Toetsing aan de grenswaarden middels het dichtstbijzijnde rekenpunt 15568020 (N338) levert als resultaat 17,4 µg/m³ voor NO₂ en 18,7 µg/m³ voor PM10; beide dus ruim onder de grenswaarden. De bijdrage van één woning aan de verslechtering van de luchtkwaliteit kan als verwaarloosbaar worden beschouwd en valt in elk geval onder het begrip NIBM.

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3. Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) regelt in welke mate geluid het woonmilieu mag belasten. Met name geluidgevoelige objecten als woningen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Voor deze bescherming worden zoneringen opgesteld waarbinnen het bevoegd gezag grenswaarden bepaalt. De belangrijkste bronnen van geluidhinder zijn wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï.

Specifiek voor dit plan

Geluidszoneringen komen ter plaatse niet voor.

De voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige gebouwen binnen een geluidzone bedraagt 48dB. Een geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde is uitsluitend mogelijk indien een hogere waarde wordt vastgesteld. In buitenstedelijk gebied langs een aanwezige weg bedraagt de ten hoogste vast te stellen hogere waarde 53 dB. In dit geval is sprake van een bestaande bedrijfswoning die wordt omgezet in een reguliere burgerwoning. Dit betreft geen nieuwe situatie in de zin

van de Wet Geluidhinder. Op grond van artikel 76 lid 3 van de Wet Geluidhinder is dan ook geen toetsing aan de grenswaarden nodig.

Het Klooster is geen weg die gebruikt wordt door doorgaand verkeer, maar enkel als erfontsluiting voor een tiental woningen, waaronder enkele agrarische bedrijven. Om deze reden mag op deze autoluwe situatie met zekerheid verwacht worden dat de geluidsbelasting door wegverkeer onder de voorkeursgrenswaarde voor het buitengebied van 48 dB blijft. Van geluidhinder op de woonfunctie kan geen sprake zijn.

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft hiervoor normen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van een geprojecteerde veehouderij.

De Wgv heeft hierbij betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging worden nagegaan of een in de omgeving gelegen veehouderij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Het vaststellen van de bestemming wonen betekent het realiseren van een geurgevoelige functie; om te bezien of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat moet worden gekeken naar de invloed van het dichtstbijzijnde veehouderijbedrijf. Aangezien in de omgeving geen intensieve veehouderij voorkomt zijn alleen de vaste afstandsnormen voor melkrundvee van toepassing. Deze afstandsnorm bedraagt 50 m in een situatie buiten de bebouwde kom.

Specifiek voor dit plan.

De voorgenomen woonbestemming ligt in het buitengebied. De afstand tot het meest nabij gelegen melkrundveebedrijf beslaat circa 125 m.

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.5. Externe veiligheid

Bij een ruimtelijkplan bestaat de verplichting in te gaan op het beperken en beheersen van de risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Deze verplichting komt voort uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare objecten waaronder woningen.

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in en rond het plangebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en kwetsbare objecten, zoals woningen moeten er voor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal slachtoffers beperkt blijft. De wet maakt hierbij onderscheid in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR); het plaatsgebonden risico is gebonden aan de kans op een dodelijk ongeluk; het groepsrisico slaat op het mogelijk aantal slachtoffers. Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10-6-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Specifiek voor dit plan

Uit de Risicokaart Nederland blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen en / of risicovolle transportroutes voorkomen. Ten zuiden ligt op 1000 m afstand een aardgastransportleiding en op 700 m noordelijk vindt risicovol transport over de IJssel plaats.

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

4.2. Water

De belangrijkste recente plannen en wetten met betrekking tot water zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan. Uit het Waterbeleid is een andere omgang met water voortgekomen; twee drietrapsstrategieën voor duurzaam waterbeheer:

- hemelwater eerst vasthouden, dan bergen en alleen tenslotte afvoeren;
- eerst schoonhouden, zo nodig schoon en vuil scheiden en alleen tenslotte zuiveren.

De Waterwet heeft regels en vergunningen vereenvoudigd en administratieve lasten beperkt; dit heeft geresulteerd in één vergunning, de watervergunning.

Ten behoeve van ruimtelijke plannen is de Watertoets ingevoerd waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder zo vroeg mogelijk met elkaar in gesprek gaan, waarna in het plan wordt verantwoord hoe met de inbreng van de waterbeheerder is omgegaan. Hiertoe wordt veelal een waterparagraaf bij het plan gevoegd.

Specifiek voor dit plan

Aangezien alleen een formele functiewijziging maar geen ander gebruik plaatsvindt wijzigt in principe ook niets in de behandeling van water, behalve dat de bewoner het voornemen heeft het hemelwater van de daken van woning en schuur af te koppelen en via een tuinvijver te infiltreren.

De watertoetstabel van het waterschap, die de impact van het plan op alle wateraspecten beoordeelt, scoort bovendien op alle toetsvragen *negatief*.

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect water.

4.3. Ecologie

Bij ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse en in de omgeving van het plangebied. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en bosopstanden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in Gebiedsbescherming en Soortenbescherming.

De gebiedsbescherming betreft de Natura 2000 gebieden, waarbij ook de negatieve effecten van invloeden van buiten deze gebieden moeten worden betrokken.

Bij de soortenbescherming gaat het om inheemse planten en diersoorten in en rond het plangebied, waarvan de populaties bescherming nodig hebben, wat mogelijk met mitigerende of compenserende maatregelen kan worden bereikt. Daarnaast geldt een algemene zorgplicht bij het uitvoeren van werkzaamheden.

Specifiek voor dit plan

Gebiedsbescherming

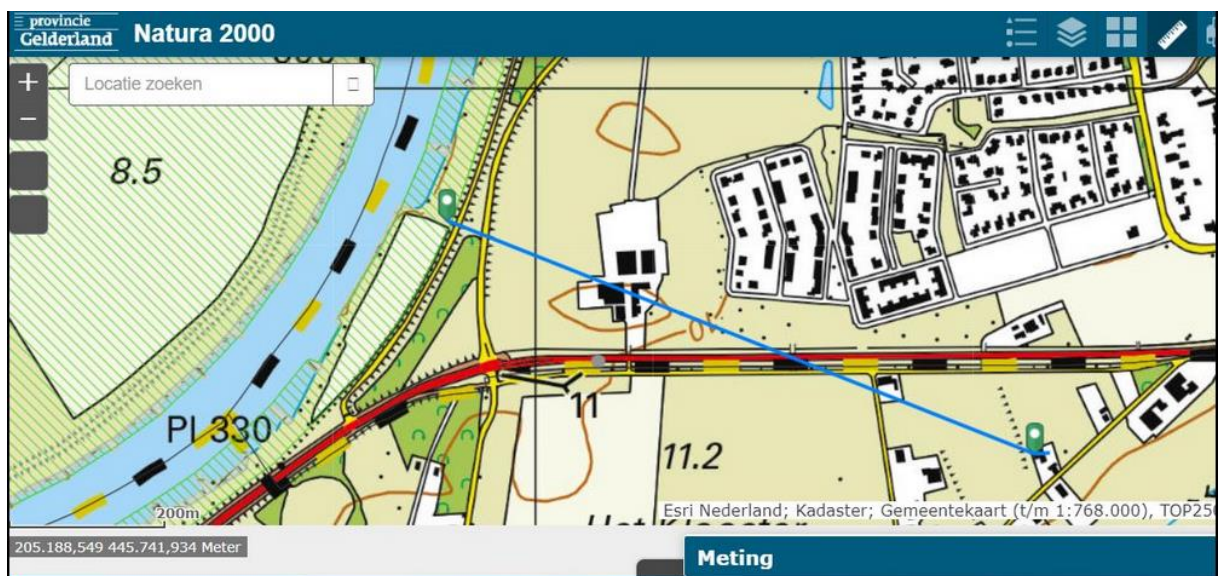
Het meest nabije natuurgebied (Natura 2000, IJssel-uiteerwaarden) ligt op circa 740 m van het plangebied; de functiewijziging zal geen enkele invloed hebben.

Soortenbescherming

Het plangebied bestaat uit een erf met bebouwing en ernaast agrarisch grasland met twee vruchtbomen. De boerderij wordt thans verbouwd tot woning en de twee te slopen gebouwtjes bezitten geen nestgelegenheden. De fruitbomen bezitten geen holtes. Op het agrarisch grasland kunnen geen beschermde dier- of plantensoorten verwacht worden. Dat de wijziging van de bestemming een bedreiging vormt voor eventueel aanwezige beschermde diersoorten is uitgesloten.

De functieverandering zal alleen nieuwe erfbeplanting en boomgaard met zich brengen; bovendien worden de duivengaten weer geopend en de aanleg van zwaluwnesten onder de dakrand bevorderd.

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect ecologie.



4.4. Verkeer

Voor een goede ruimtelijke ordening dienen bij een functiewijziging ook de effecten van verkeer en parkeren te worden beoordeeld.

Specifiek voor dit plan

De ontsluiting ter plaatse wordt alleen gebruikt als erftoegangsweg voor een enkele boerderij en enige woningen.

Het gebruik als bedrijf met woning leverde een zeer geringe verkeersdruk, die na de functiewijziging tot alleen wonen met de mogelijkheid van een bed & breakfast weinig of niets zal veranderen. Het erf met een oppervlakte van 1200 m² biedt voldoende ruimte voor het parkeren van enkele auto's.

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect verkeer

4.5. Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet worden aangegeven hoe met cultuurhistorische waarden en in het bijzonder archeologie is omgegaan. Het belang van cultuurhistorie is vastgelegd in het Besluit Ruimtelijke ordening. De bescherming van archeologische waarden is geregeld in de Erfgoedwet.

Specifiek voor dit plan
Cultuurhistorie

Het plangebied maakt volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente deel uit van 'De Hooge Horsten'. Het landschap werd grotendeels bepaald door hoger gelegen pleistocene rivierduinen en rivierterrasresten, die aan of nabij het maaiveld liggen en oost-west georiënteerde laagtes. Het gebied werd gekenmerkt door een onregelmatig netwerk van wegen, waaronder Het Klooster, die de hogere delen volgden. Langs de wegen bevond zich verspreide bebouwing op terpen. De cultuurhistorische karakteristieken van het betreffende gebied 23e zijn:

- een door een oude geul en gemeentegrens begrensde historische eenheid;
- restanten groen langs perceelsgrenzen;
- kleinschalig bebouwingslint langs Het Klooster;
- een aantal gemeentelijke monumenten.

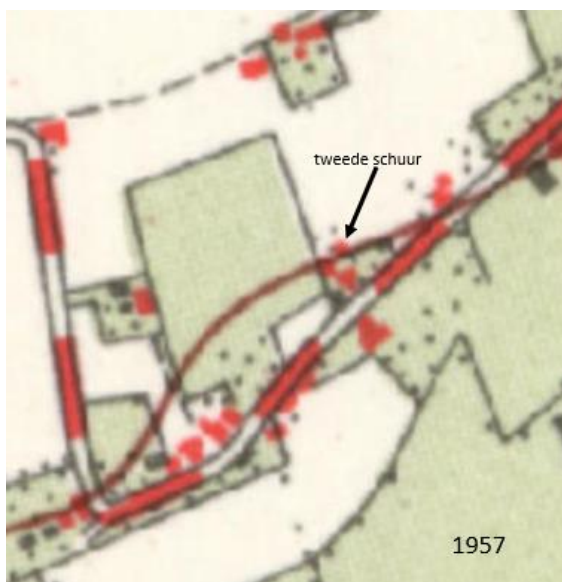
Het gebied heeft op de nominatie gestaan te worden benoemd tot beschermd dorpsgezicht.



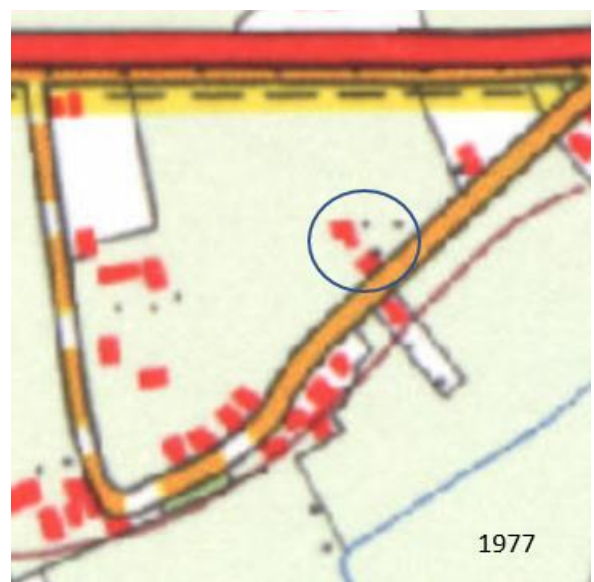
kadastrale kaart circa 1830



1881



1957



1977

Het plan betreft slechts een functiewijziging van een bestaand gebouw en erf; het bestaande woongebouw, een gemeentelijk monument blijft gehandhaafd en wordt gerenoveerd. Het groen op de perceelsgrenzen zal worden aangevuld. Het blijkt dat deze erflocatie een bewogen geschiedenis met vele veranderingen achter de rug heeft; (zie hiertoe ook de bijgaande oudste kadastrale kaart en topografische uitsnedes 1881, 1957 en 1977). De oudste gegevens die over deze plek te achterhalen zijn, betreffen de eerste kadastrale opname met aanwijzende tafel circa 1830. Hieruit blijkt een wat ingewikkelde situatie met aan de weg twee tegen elkaar aangebouwde woningen, die gezien hun omvang beide wel boerderijen zijn geweest; aan de achterzijde staat vrijliggend een gebouw dat bij de westelijke woning van een smid hoort. Uitgaande van de volgorde en eenheid van nummering mag worden aangenomen dat de westelijke woning met de achterliggende schuur (161), toen dus reeds smederij, de eerste situatie vormde. Hierbij was 162 hun tuin waarvan later het perceel 172 is afgesplitst om ook hierop een boerderij te bouwen, die aan de oostzijde ook een eigen tuin (171) kreeg. Wanneer deze twee woningen zijn vervangen door het huidig monument is moeilijk te achterhalen. Dat de nieuwe woning als dubbele woning is opgezet blijkt uit de topografische kaart 1881, die twee gebouwen gescheiden door een grenslijn lijkt weer te geven. Verder valt op dat de tuin van het oostelijk deel, het oude perceel 171, tot na de oorlog in gebruik bleef. Ook uit mondelinge overlevering is bekend dat het pand vroeger inderdaad door twee gezinnen werd bewoond. Het heeft ook twee kelders, twee rookkanalen en de ruimte van de tweede voordeur is herkenbaar. Mogelijk werd het complete achterhuis, als boerderij alleen door de oostelijke bewoner gebruikt en diende het westelijk voorhuis als woning voor de smid.

De topografische kaarten van 1957 en 1977 geven aan dat toen ter tijd nog een grote schuur achter en naast de smederij heeft gestaan, alsmede een houten schuurtje naast de boerderij voor de smidse. In 1977 lijkt ook de smidse reeds volledig uitgegroeid tot het huidige ensemble. Allereerst gaat het om de smidse zelf, die van oorsprong dus ouder zal zijn dan het monument nr 8. Waarschijnlijk betreft het karakteristieke gebouw een herbouw uit het begin van de twintigste eeuw; het gebruik van een band gele steen en de aanwezigheid van duivengaten in de achtergevel met binnen liggende hokken wijzen hierop. Het cultuurhistorisch belang van het behoud van dit gebouw met smidse-schoorsteen is evident. Achtereenvolgend hebben twee uitbreidingen plaatsgevonden, die alleen aan de gebruikte steen, de verschillende karakteristieke industriële raamkozijnen en de zeer verschillende pannen zouden kunnen worden gedateerd. Maar het kunnen ook hergebruikte materialen zijn; belangrijker is dat de uitbreidingen afgeronde en herkenbare bouwdelen zijn, die hun eigen verhaal vertellen en zich harmonisch in het geheel voegen. Reden om dit geheel als een, ook functioneel bruikbaar, ensemble te behouden. Echter het gebouwde geheel betreft 160 m² terwijl het vigerende bestemmingsplan slechts bijgebouwen toelaat tot maximaal 150 m², zodat de norm licht zou worden overschreden. Afbraak van een dergelijk gering bouwdeel is niet doelmatig en schaadt bovendien het ensemble, reden waarom de initiatiefnemer aan de gemeente heeft verzocht deze geringe overschrijding te accepteren en in het bestemmingsplan te bevestigen. Hierbij zij opgemerkt dat een vrijwel identiek ensemble uit dezelfde tijd uit Loerbeek het waard was opgenomen te worden in het Openluchtmuseum te Arnhem. Deze bescheiden industriële gebouwen uit het buitengebied zijn kenmerkend voor de streek. Het is aan te bevelen de aanbouwen aan de smidse te pleisteren, conform het ensemble uit Loerbeek om zodoende het hoofdgebouw meer te benadrukken.

Het plan bevordert de historische karakteristieken door renovatie van historische bebouwing en aanleg van erfbeplanting.



Foto bestaande situatie 2020 (oudste deel uit 1918)



Foto smederij uit 1909 Loerbeek (Openluchtmuseum)



Voormalig interieur

Archeologie

Op basis van het geldende bestemmingsplan is sprake van een hoge archeologische verwachting. Daarom geldt een onderzoeksplicht voor bodemingrepen groter dan 200 m² en dieper dan 50 cm. Het voorliggende plan voorziet niet in dergelijke bodem ingrepen. Overigens zal deze verplichting onverkort in de Regels van het nieuwe plan worden overgenomen.

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot de aspecten cultuurhistorie en archeologie.

4.6. Economische uitvoerbaarheid

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan; in principe moet bij de vaststelling ook een exploitatieplan worden vastgesteld om verhaal van plankosten mogelijk te maken. De gemeenteraad kan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien de kosten op andere wijze zijn gedekt.

Specifiek voor dit plan

De initiatiefnemer neemt de ontwikkelingskosten geheel voor zijn rekening. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst sluiten, waarin ook planschade en zekerheidsstelling met betrekking tot de landschappelijke inpassing (conform art. 47 vigerende plan) zijn geregeld. De kosten van de gemeente voor de planologische procedure worden verrekend via de leges.

Het plan is economisch uitvoerbaar.

5. Juridische planopzet

5.1. Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is geregeld dat nieuwe ruimtelijke plannen -zoals wijzigingsplannen-conform de landelijk geldende RO-standaarden digitaal moeten worden vervaardigd.

Een dergelijk ruimtelijk plan moet worden opgebouwd volgens de 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012' (SVBP 2012). Op die wijze zijn bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar en ook digitaal uitwisselbaar.

Het wijzigingsplan Het Klooster 8 is overeenkomstig deze regels opgesteld.

5.2. Wijzigingsplan

Algemeen

Omdat sprake is van een wijzigingsplan wordt slechts een gedeelte van het geldende bestemmingsplan gewijzigd. De reikwijdte van de wijzigingsbevoegdheid is in het vigerende bestemmingsplan beschreven. Een wijzigingsplan mag niet meer regelen. Dit betekent tevens dat het wijzigingsplan in samenhang met het bestemmingsplan Buitengebied Noord moet worden toegepast.

Verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven de begrenzing van het wijzigingsplan, alsook de bestemmingen van de grond. Overeenkomstig de wijzigingsbevoegdheid in artikel 48 komt de grens van het wijzigingsplan overeen met de grenzen van het bestaande bestemmingsvlak "Bedrijf". De oppervlakte "Wonen" wordt aan de noordzijde beperkt tot 1200 m2 om te voldoen aan de regels voor Wonen -1 in het plan Buitengebied Noord. Voor de verbeelding blijft deze wijziging beperkt tot het vervangen van het bestaande , maar verkleinde bestemmingsvlak "Bedrijf" (en de aanduiding smederij) door de bestemming "Wonen 1", waarbij de bestaande dubbelbestemming "Waarde – Archeologie hoge verwachting" is gehandhaafd. De resterende ruimte binnen de voormalige bestemming "Bedrijf" wordt bestemd overeenkomstig de aansluitende bestemming "Agrarisch" eveneens met handhaving van de archeologische dubbelbestemming.

Regels

Om misverstanden te voorkomen is in de regels uitdrukkelijk aangegeven dat, tenzij het wijzigingsplan anders bepaalt, het bestemmingsplan Buitengebied Noord van toepassing blijft. Evenzo dat dit ook geldt voor de vigerende paraplu-plannen Parkeren en Wonen.

Bij de toepassing van het wijzigingsplan moeten de algemene regels uit de hoofdstukken 1 en 3 van het bestemmingsplan Buitengebied Noord in acht worden genomen. Die hoofdstukken bevatten de algemene regels, zoals begrippen, wijze van meten, dubbeltelbepaling, algemene bouw-, aanduidings-, afwijkings- en wijzigingsregels. Voor de gewijzigde bestemmingsvlakken "Wonen 1" en "Agrarisch", alsmede voor de dubbelbestemming Waarde Archeologie zijn in hoofdstuk 2 van de regels van het wijzigingsplan voor de helderheid aparte artikelen opgenomen, waarin de voor die bestemming geldende regels in het bestemmingsplan Buitengebied Noord zijn overgenomen. Daarbij is de oppervlakte bijgebouwen verhoogd van 150 naar 160 m2 om het cultuurhistorisch waardevolle bijgebouw-ensemble te handhaven. Tot slot is ook de voorwaarde van het Inrichtingsplan in de Regels vastgelegd.

Het laatste hoofdstuk van de regels van het wijzigingsplan bevat het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik. Ook hier wordt verwezen naar het vigerende plan Buitengebied Noord met dien verstand dat in de slotregel de officiële naam waaronder het wijzigingsplan kan worden aangehaald, is bepaald.

6. Procedure

6.1. Inspraak en overleg

Inspraak

Gezien de geringe reikwijdte van het plan wordt dit niet voor inspraak ter visie gelegd. De naaste burens zijn door de initiatiefnemer geïnformeerd over het plan.

Overleg

Het plan zal in het kader van het wettelijk overleg worden besproken met het waterschap Rijn en IJssel; verder zal advies worden gevraagd aan de Omgevingsdienst Regio Arnhem. Eventuele opmerkingen worden verwerkt in deze paragraaf.

6.2. Vervolg procedure

Het plan met bijbehorende stukken zal zes weken ter inzage worden gelegd; gedurende deze termijn kunnen bij het college van B en W zienswijzen worden ingediend, waarover deze zullen besluiten.

