

Ruimtelijke onderbouwing
Bestemmingswijziging Zandstraat 49,
Opijnen

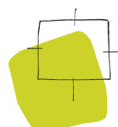


BügelHajema

Plek voor ideeën

Ruimtelijke onderbouwing
Bestemmingswijziging Zandstraat 49,
Opijnen

13 december 2016
Projectnummer 079.11.50.00.00



Ideeën voor een plek

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing	5
1.3	Ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Nadere (locatie)onderbouwing	7
2.3	Toekomstige situatie	8
2.4	Landschappelijke inpassing	9
3	Milieu- en omgevingstoets	15
4	Uitvoerbaarheid	17
5	Conclusie	19

Inleiding

1.1

Aanleiding

De huidige eigenaar van Zandstraat 49 te Opijnen heeft in 2014 het voormalig agrarisch bedrijf gekocht. De koper heeft de makelaar opdracht gegeven om er zorg voor te dragen dat de bedrijfs-woning bewoond kan worden als burgerwoning. Het gaat om het aanpassen van de bestemming agrarisch bouwvlak, die volledig verdwijnt, naar een woonbestemming over het perceel.

De gemeente heeft al aangegeven in beginsel bereid te zijn om mee te werken aan deze bestemmingswijziging onder een aantal voorwaarden, zoals een goede landschappelijke inpassing. Op basis van een ruimtelijke onderbouwing kan de bestemmingswijziging meeliften met het veegplan voor het buitengebied.

De gemeente toetst de ruimtelijke onderbouwing aan artikel 3.7.7. van het bestemmingsplan buitengebied Neerijnen.

1.2

Ligging en begrenzing

Het agrarisch bouwvlak is gelegen op het kadastrale perceel gemeente Neerijnen, sectie E, nummer 338,341,343 en ligt ten oosten van de kern Opijnen, zie onderstaande afbeelding.



Ligging plangebied

1.3

Ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk

Wettelijk is vastgesteld dat voor een dergelijke procedure een goede ruimtelijke onderbouwing moet worden opgesteld. In deze ruimtelijke onderbouwing zijn een omschrijving van de plannen en de onderzoeksresultaten opgenomen. Met behulp van dit rapport wordt onderbouwd waarom de gewenste ontwikkeling acceptabel en passend is. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van het plan gegeven, waarna in hoofdstuk 3 de onderzoeksaspecten worden beschreven en in hoofdstuk 4 de uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 sluit de ruimtelijke onderbouwing af met de conclusie, waarin de onderbouwing ook naast artikel 3.7.7. wordt gelegd.

Planbeschrijving

2

2.1

Huidige situatie

Het perceel Zandstraat 49 te Opijnen valt onder de werking van het bestemmingsplan buitengebied Neerijnen. De bestemming is Agrarisch. Op het gehele perceel rust de aanduiding bouwvlak. Het bouwvlak is ca. 3.850 m² groot en is voor ca. 2.943 m² eigendom van de eigenaar die ook de woning en de bijgebouwen in eigendom heeft. Het overige deel aan de zuidzijde is in eigendom van de twee aangrenzende eigenaren ieder voor ca. 450 m².



Ligging plangebied in het huidige bestemmingsplan

2.2

Nadere (locatie)onderbouwing

Op het perceel zijn twee schuren. De vrijstaande schuur is ca. 190 m² groot. De aangebouwde schuur is ca. 150 m² groot. Tussen de aangebouwde schuur en de woning is een aanbouw aanwezig van ca. 23 m². Totaal bedragen de aan en bijgebouwen ca. 360 m². Het college van B&W heeft in het principebesluit van 14 september 2015 besloten dat dit een bijzonder geval is, dat voor maatwerk in aanmerking komt. In dit specifieke geval hoeft er derhalve niet te worden gesloopt.

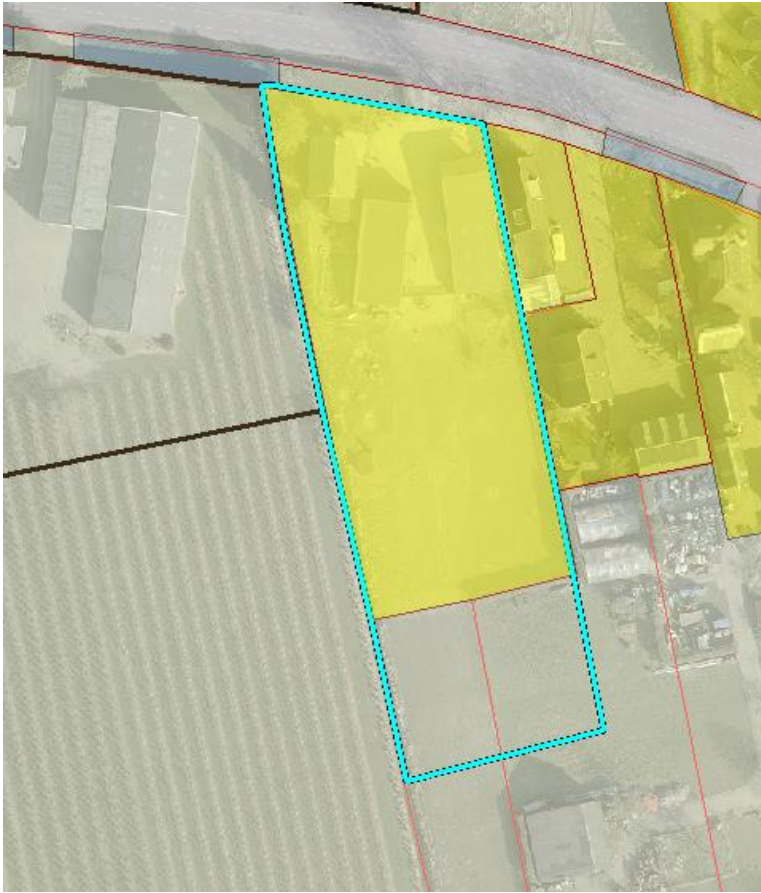


2.3

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie is in feite het enige wat verandert de bestemming. De agrarische bestemming met een agrarisch bouwvlak is ter plaatse niet meer passend gelet op de huidige situatie. De locatie is ook niet meer geschikt om een agrarisch bedrijf te exploiteren. Het perceel is door de huidige eigenaren eigenlijk al als burgerwoning gekocht.

In de nieuwe situatie wordt derhalve een woonbestemming opgenomen. Deze wordt meegenomen in het veegplan 2017 van het bestemmingsplan buitengebied. De woonbestemming blijft daarbij beperkt tot het gedeelte van het bouwvlak dat in eigendom is en dat ten behoeve van de woonfunctie wordt gebruikt. De verkochte percelen aan de zuidzijde krijgen de agrarische bestemming van de omgeving.



Op basis van het besluit van het college van B&W dient er wel aandacht te zijn voor de landschappelijke inpassing. Dat komt in de volgende paragraaf aan de orde.

2.4

Landschappelijke inpassing

Deze paragraaf beschrijft de mogelijkheden voor landschappelijke inpassing van het erf aan de Zandstraat 49 in Opijnen. De initiatiefnemer wil enkel de agrarische bestemming van het perceel naar een woonbestemming omvormen waarbij aandacht voor landschappelijke inpassing noodzakelijk is. Doel is het realiseren van een groen woonerf aan een lint in het rivierenlandschap dat recht doet aan de kwaliteiten van de omgeving en de ontstaansgeschiedenis van de plek.

Allereerst beschrijven we het plangebied en de ontstaansgeschiedenis van het landschap om kernkwaliteiten en knelpunten te benoemen voor de landschappelijke inpassing. Relevant ruimtelijk beleid wordt beschreven waaruit perspectieven en randvoorwaarden voor de landschappelijke inpassing volgen. De landschappelijke inpassing wordt uiteindelijk aan de hand van een schets weergegeven.

Landschap

Zandstraat

Als we naar het lint van de Zandstraat kijken zien we een gevarieerd kleinschalig beeld van groene erven aan een lint met een sloot ernaast. Boomgaarden en open doorzichten naar het achterliggende open landschap met gras en de dijk versterken dit beeld. De erven zijn voorzien van erfbeplanting aan de voorzijde, de randen en hebben een groene representatieve uitstraling naar de weg. Erven met relatief oudere boerderijen hebben over het algemeen meer erfbeplanting als dat deze van inheems sortiment is. Dikwijls bevinden zich grote solitaire bomen in de voortuin die functioneren als herkenningspunt in het lint.



Plangebied aan de Zandstraat op het gradiënt van komgrond-oeverwal-dijk-
uiterwaard

Plangebied

Op enige afstand van de dorpskern van Opijnen ligt het plangebied bijna aan het uiteinde van het bebouwingslint Zandstraat. Het erf is ruim van opzet met een woonhuis en twee schuren georiënteerd op de straat en gelegen aan een halfverharding van grind. Door deze ruime opzet en openheid op het achtererf is centraal op het erf een doorzicht naar de achtergelegen Waaldijk mogelijk. De groene randen, met een zowel inheems als uitheems sortiment, scheiden het erf van het naastgelegen fruitbedrijf en huis. Deze randen worden breder aan de straatzijde waar ze overlopen in het groenere voorerf met tuin. Aan de westzijde ligt een sloot die doorloopt tot aan de dijk en die, samen met de aangrenzende boongaard, een sterke begrenzing van het erf vormt. Aan de oostzijde is deze begrenzing minder sterk doordat de bebouwing dicht bij elkaar ligt.



Groen voorerf met bebouwing rond verharding met doorzicht naar de dijk (bron: google maps 2009)

Ontstaansgeschiedenis

De ontstaansgeschiedenis van het rivierenlandschap is dynamisch te noemen waar een systeem van oeverwallen, komgronden en uiterwaarden een landschappelijke ondergrond voor bewoning en gebruik hebben gevormd. De eerste bewoners vestigden zich op de smalle hoge oeverwallen langs de Waal en later werden de eerste dijken aangelegd. Na deze tijd werd het landschap verder ontgonnen. Het plangebied is te kenmerken als een agrarisch cultuurlandschap met een oude stroomrugontginning met een gevarieerde structuur. Het landschap en lint heeft in westelijke richting meer open ruimtes.

Op onderstaande historische kaarten is deze kleinschalige structuur met fruitteelt tijdens meer recente tijden te zien. De hoge delen (oeverwallen) worden gebruikt voor bewoning en grondgebonden landbouw (boomgaarden) terwijl de hier noordelijke gelegen lager gelegen kommen groot-schalig en open zijn en meer voor weidebouw worden gebruikt.



Kaarten omstreeks 1850 & 1900: lint met boomgaarden, doorzichten naar dijk



Kaarten omstreeks 1950 & 2000: verdichting lint, boomgaarden en dijkbebouwing verdwijnen

Met name op de kaarten van 1950 en 2000 is te zien dat enerzijds het lint verdicht door meer bebouwing en anderzijds het achterliggende landschap opener wordt doordat boomgaarden verdwijnen. De natuurlijke geleidelijke overgang van oeverwal naar komgrond en een gevarieerd beeld in het lint dreigt hierdoor te verdwijnen.

Kwaliteiten

- Zicht (vanaf de Zandstraat) naar de Waaldijk over het erf waardoor natuurlijke gradiënt zichtbaar is;
- Groene randen van het erf benadrukken kleinschalige karakter lint;
- Forse solitaire bomen functioneren als herkenningspunt in het lint.

Knelpunten

- Hoge mate van verharding doet afbreuk aan het groene karakter;
- Ontbreken sloot langs de weg doet afbreuk aan continue karakter Zandstraat;
- Niet inheems sortiment doet afbreuk aan de gebiedseigen uitstraling.

Beleid

Landschapsontwikkelingsplan (2008)

Dit intergemeentelijke plan gaat uit van het koesteren van het huidige landschap en grijpt nieuwe ontwikkelingen aan voor de positieve ontwikkeling van het landschap. Kernkwaliteiten dienen behouden en versterkt te worden. Met name het kleinschalige karakter van de linten in de Waaldorpen zijn daarbij van belang.

Landschappelijke inpassing

Mogelijkheden voor landschappelijke versterking ten behoeve van de bestemmingswijziging gaan uit van het principe van een groen erf in het lint. Hierbij versterkt de erfinrichting en het versterken van de groene randen het gevarieerde kleinschalige beeld van het bebouwingslint. Anderzijds krijgt het erf een heldere opzet met een meer representatief groen voorerf met twee solitaire bomen als bakens in het lint. Het open achtererf waarborgt het doorzicht naar de dijk.

De volgende uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing van het erf doen recht aan de kernkwaliteiten van de historische gegroeide landschapsstructuur en verminderen de negatieve effecten van de knelpunten op het landschap. Deze maatregelen zijn in de hiernavolgende schets verder uitgewerkt.

- Behoud doorzicht over het erf op de achterliggende dijk door het centrale deel van het erf open te houden;
- Versterk het groene representatieve karakter van het voorerf door de verharding en slootrand met hagen van 1 meter hoogte in te passen;
- Realiseer een sloot op het voorerf om het erf meer te betrekken bij (het profiel van) de Zandstraat;
- Behoud beeldbepalende solitaire bomen op het voorerf;
- Versterk de groene randen van het erf met erfbeplanting om de grenzen van het erf in het kleinschalige lint te versterken. De aanleg van een hoogstamboomgaard (bijvoorbeeld met oude fruitbomenrassen) aan de zuidzijde van de schuur (buiten de zichtlijnen) behoort ook tot de mogelijkheden;

- Maak gebruik van inheems sortiment passend op de aanwezige ondergrond om een gebiedseigen uitstraling te realiseren. Denk aan soorten: wilg, eik, kastanje, es; veldesdoorn, (haag)beuk of liguster voor de hagen.



Schets landschappelijke inpassing met groen voorerf, doorzicht, nieuwe sloot en solitaire bomen

Conclusie

Het voorliggende plan en de voorliggende uitgangspunten zijn maatwerk afgestemd op de kernkwaliteiten van het landschap en de lokale kwaliteiten (en knelpunten) van de plek. Relevant ruimtelijk beleid is meegewogen en de gewenste ontwikkeling wordt daarmee op een passende wijze ingepast in het landschap.

Milieu - en omgevingsstoets

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de wijze waarop milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij wordt rekening gehouden met geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

De volgende aspecten zijn van toepassing voor het plangebied:

Aspect	Beoordeling
Water	<p>In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde Watertoets. De watertoets is een instrument dat ervoor zorgt dat water vanaf het begin van het planvormingsproces wordt meegewogen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.</p> <p>De bebouwing verandert niet door de bestemmingswijziging. Activiteiten die in de agrarische bestemming mogelijk waren, werden niet meer benut. Het plan heeft geen nadelige gevolgen op het gebied van waterhuishouding, Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor het water in de omgeving. Door het behouden van de huidige bebouwingssituatie zijn er geen compensatiemaatregelen noodzakelijk.</p>
Natuur	<p>Het plangebied ligt niet binnen een speciale beschermingszone. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied (Rijntakken Uiterwaarden Waal) ligt op 100 meter afstand. Het plangebied is bestemd voor agrarische doeleinden. Het is aanneemelijk dat in het plangebied geen beschermde natuurwaarden aanwezig zijn die geschaad worden door het wijzigen van de bestemming naar wonen. Nader onderzoek op het gebied van flora en fauna wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.</p>
Cultuurhistorie	<p>Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de cultuurhistorische hoofdstructuur, zoals omschreven in de Provinciale Ruimtelijke Verordening.</p> <p>De bestaande bebouwing vertegenwoordigt ook geen nadere cultuurhistorische waarden.</p>
Bodem	<p>Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit. Omdat er geen grondverzet verricht hoeft te worden, doordat de bebouwingssituatie hetzelfde blijft, is bodemonderzoek niet nodig.</p>
Archeologie	<p>De ontwikkeling voorziet niet in bodemroeringen, waarmee eventueel aanwezig archeologisch erfgoed zou kunnen worden aangetast.</p>
Geluid	<p>Er wordt geen nieuwe geluidgevoelige bestemming mogelijk gemaakt. Nader onderzoek kan achterwege blijven. Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.</p>
Luchtkwaliteit	<p>Volgens de 'Wet luchtkwaliteit' hoeft een ontwikkeling niet worden getoetst op normen uit deze wet, als een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan</p>

	<p>verslechtering van de luchtkwaliteit (principe NIBM). Gelet op de bestemmingswijziging, waarbij de bebouwingssituatie hetzelfde blijft, is sprake van een project 'niet in betekenende mate'. Het aspect luchtkwaliteit is derhalve niet relevant.</p> <p>In de directe omgeving zijn geen bedrijfsactiviteiten aanwezig, die het leefklimaat nadelig zouden kunnen beïnvloeden. Hierdoor kan er in de woning sprake zijn van een aanvaardbaar woonklimaat.</p>
Milieuozonering	In de directe nabijheid zijn geen bestemmingen of activiteiten aanwezig, die mogelijk belemmerend kunnen werken voor het voorgenomen initiatief vanuit milieuaspecten.
Externe veiligheid	Met behulp van de risicokaart (www.risicokaart.nl) kan een overzicht verkregen worden van de in een bepaald gebied aanwezige inrichtingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Hieruit blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichting of transportroutes zijn gelegen. Er zijn kortom geen externe veiligheidsrisico's.
Besluit m.e.r.	Gelet op bovenstaande is het niet de verwachting dat de ontwikkeling nadelige milieueffecten zal veroorzaken. Het is dan ook niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

U i t v o e r b a a r h e i d

4

In artikel 6.12 Wro is bepaald dat een exploitatieplan vastgesteld dient te worden voor gronden waarvoor men voornemens is een bouwplan op te stellen. In artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) is het bouwplan gedefinieerd. Onderhavige ontwikkeling betreft geen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet aan de orde.

De kosten van de ruimtelijke onderbouwing zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de kosten van het meeliften van met het veegbestemmingsplan buitengebied brengt de gemeente legeskosten in rekening bij de initiatiefnemer.

Conclusie

5

Geconcludeerd wordt dat de bestemmingswijziging, overeenkomstig de in vorige hoofdstukken gegeven omschrijving van het project en het projectgebied zowel ruimtelijk als milieutechnisch inpasbaar is. Het project heeft geen onaanvaardbare dan wel negatieve effecten op de in de omgeving aanwezige waarden en belangen. De voorgenomen ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Bij het wijzigen van een agrarische bestemming wordt een toets uitgevoerd volgens opgestelde voorwaarden in artikel 37.7 van het bestemmingsplan buitengebied (wijzigingsbevoegdheid om een agrarisch bouwvlak te kunnen omzetten naar een woonbestemming). Deze toets is onderstaand opgenomen.

Volgens artikel 3.7.7 gelden de volgende voorwaarden. In schuingedrukte tekst is aangegeven op welke wijze aan deze voorwaarde is voldaan.

1. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk.
Er is al jaren geen sprake van agrarische activiteiten. Agrarisch hergebruik is zeer onwaarschijnlijk.
2. De wijziging dient aanvaardbaar te zijn vanuit het oogpunt van een milieu hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat de wijziging in milieuhygiënisch opzicht aanvaardbaar is.
3. De agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt.
Voor de omliggende bedrijven is er al sprake van de aanwezigheid van een woning op de Zandstraat 49. De bestemmingswijziging brengt daarin geen verandering. De omliggende agrarische bedrijven worden hierdoor dus niet benadeeld.
4. Het aantal woningen mag niet toenemen, met dien dat de inhoud per woning niet meer mag bedragen dan 750m³.
De maximale inhoud wordt vastgelegd in het veegplan.
5. De oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m².
Ook dit wordt vastgelegd in het veegplan.
6. Overtollige bebouwing, met uitzondering van monumentale bebouwing, dient te worden gesloopt.

Het College van B&W heeft in het principebesluit van 14 september 2015 besloten dat dit een bijzonder geval is, dat voor maatwerk in aanmerking komt. In dit specifieke geval heeft er derhalve niet te worden gesloopt.

7. In afwijking van het bepaalde onder d mag per 100 m² aan gesloopte bedrijfsgebouwen 40 m³ toegevoegd worden aan de inhoud van de woning, waarbij de inhoud van de woning maximaal 1200m³ mag bedragen.

N.v.t.

8. In afwijking van het bepaalde onder e mag per 500 m² aan gesloopte bedrijfsgebouwen of per 1000 m² aan gesloopte kassen 100 m² extra aan bijgebouwen worden opgericht, waarbij de totale oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 500 m² mag bedragen.

N.v.t.

9. Er dient te worden voorzien in een passende landschappelijke inpassing op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan.

In paragraaf 2.4 is aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing en is een schetsvoorstel uitgewerkt voor de landschappelijke inpassing.

10. Er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van artikel 18 'Wonen'.

Dit wordt in het veegplan geregeld.

Colofon

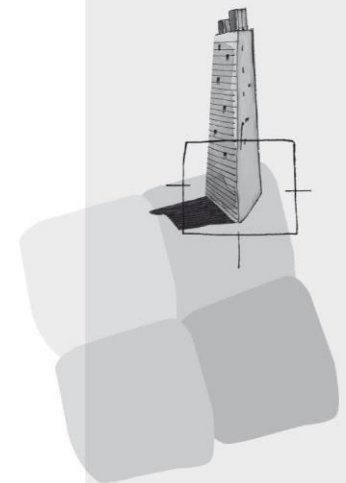
Opdrachtgever
Van der Wal Makelaars

Contactpersoon
P. van der Wal

Rapport
ing. R. Smit
BugelHajema Adviseurs

Projectleiding
Henk Veldhuis

Projectnummer
079.11.50.00.00



BügelHajema Adviseurs bv
Adviseurs voor leefomgeving en
omgevingsrecht BNSP
Utrechtseweg 7
3811 NA Amersfoort
T 033 465 65 45
F 0592 314 035
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort