

Toelichting

Flerdeweg 5 – 7 te Leur

NL.IMRO.0296.BGBFlerdeweg5-VG01
status: vastgesteld bestemmingsplan

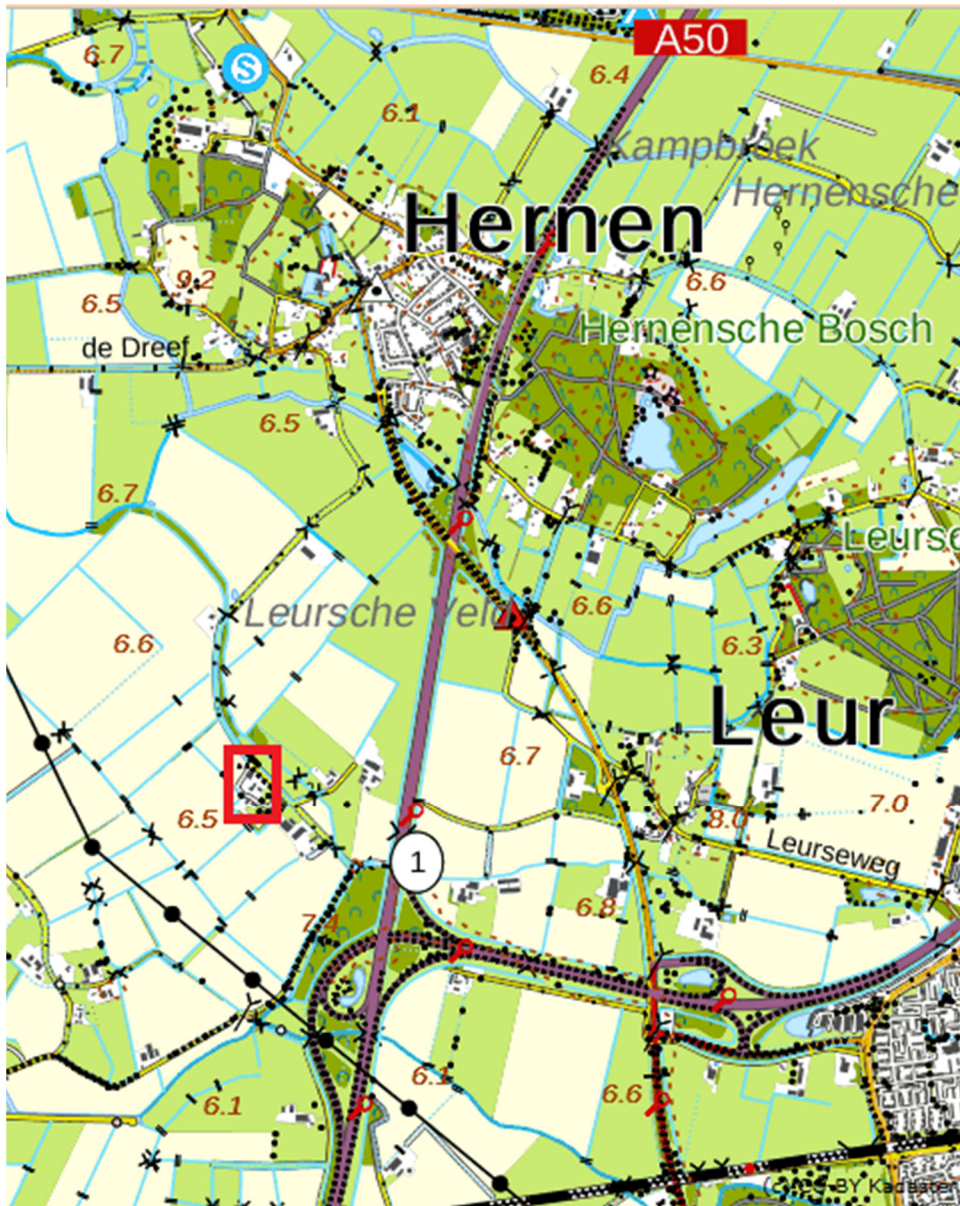
oktober 2017

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Relatie bestemmingsplan – partiële herziening	6
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Gebiedsvisie	9
2.1	Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur, bestaande situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	11
2.3	Conclusie	13
Hoofdstuk 3	Beleidskader	14
3.1	Algemeen	14
3.2	Rijksbeleid	14
3.3	Provinciaal beleid	14
3.4	Regionaal beleid	14
3.5	Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten	16
4.1	Algemeen	16
4.2	Bedrijven en milieuzonering	16
4.3	Bodem	16
4.4	Geluid	16
4.5	Luchtkwaliteit	16
4.6	Externe veiligheid	17
4.7	Geur	18
4.8	Watertoets	18
4.9	Ecologie	21
4.10	Cultuur & archeologie	22
4.10.1	Cultuurhistorie	22
4.10.2	Archeologie	22
4.11	Verkeer en parkeren	23
Hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	24
5.1	Bestemmingsplan	24
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	25
6.1	Economische uitvoerbaarheid	25
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	25
Bijlagen bij de toelichting		26

Bijlage 1	watertoets	26
Bijlage 2	flora en fauna onderzoek	26

Overzichtskaart



Globale ligging plangebied, bron: PDOK – publieke dienstverlening op kaart

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Flerdeweg 5 – 7 in Leur ligt het voormalige boerderijcomplex De Fleerde, dit heeft een beschermde status als gemeentelijk monument. De agrarische functie is geruime tijd geleden beëindigd, de panden zijn op dit moment met name in gebruik voor wonen.

De hoofdboerderij is enkele jaren geleden gerestaureerd door de eigenaren.

Een ander belangrijk pand op het erf, een zogenaamde vloedschuur, was nog niet gerestaureerd en verkeerde in een vervallen staat.

Lange tijd is gezocht naar een mogelijke herbestemming van de schuur, diverse plannen zijn uiteindelijk niet haalbaar gebleken. Om verder verval van de vloedschuur te voorkomen is in het voorjaar van 2016 gestart met de restauratie, vooruitlopend op deze partiële herziening van het bestemmingsplan.

In dit bestemmingsplan is de – toekomstige – mogelijkheid van het realiseren van twee woningen in de vloedschuur opgenomen als wijzigingsbevoegdheid voor het college van B&W. Daarnaast wordt de herbouw van 2 kleine bijgebouwen mogelijk gemaakt: een karnmolen en een karschuur. Deze bijgebouwen vormden in het verleden onderdeel van het historische boerderijcomplex.

Deze beoogde wijzigingen passen niet in het bestemmingsplan Buitengebied, op grond daarvan is een partiële herziening opgesteld. Dit houdt in dat het vigerende bestemmingsplan op bovengenoemde punten wordt gewijzigd. Voor de niet gewijzigde onderdelen blijven de planregels van het bestemmingsplan buitengebied ongewijzigd van kracht. In de voorliggende toelichting wordt de wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan beschreven en onderbouwd.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het Leurse veld ten westen van Leur en ten zuiden van Hernen in de gemeente Wijchen. De A50 is hemelsbreed ruim 400 meter verwijderd. Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Wijchen.

Het plangebied is het boerderijcomplex “De Fleerde” en bestaat uit een hoofdgebouw en enkele bijgebouwen, waaronder de vloedschuur. Het ligt in de gelijknamige buurtschap “De Fleerde”, gelegen in het Leurse veld. Direct aansluitend aan de zuidkant ligt een woning. Aan de zuidoostkant op enig afstand zijn twee agrarische bedrijven gevestigd, evenals aan de noordoostkant. Ten noorden ligt een klein natuurgebied waar in het verleden het Wijchens Maasje heeft gelopen.



luchtfoto omgeving met globale aanduiding van het plangebied



voorgevel van de boerderij De Fleeerde



zicht op het achtererf, met de vloedschuur, de hoofdboerderij en aan de rechterzijde de voormalige graanschuur

1.3 Relatie bestemmingsplan – partiële herziening

Voor deze locatie zijn de bestemmingsplannen van kracht 'Geconsolideerde versie Buitengebied en herziening 2014', vastgesteld op 23 februari 2015 en 'Buitengebied Wijchen', vastgesteld op 31 januari 2013. In het geconsolideerde en herziene bestemmingsplan van 2014 is een deel van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Wijchen in algemene zin herzien, voor het plangebied zijn geen locatiespecifieke regelingen opgenomen.

In de vigerende bestemmingsplannen is voor de Flerdeweg 5-7 als bestemming opgenomen 'wonen' waarbij 2 woningen mogelijk zijn. Verder is in pandige opslag toegestaan.

Op grond van de archeologische verwachtingswaarde is er een dubbelbestemming op de locatie gelegd om deze waarden te beschermen.

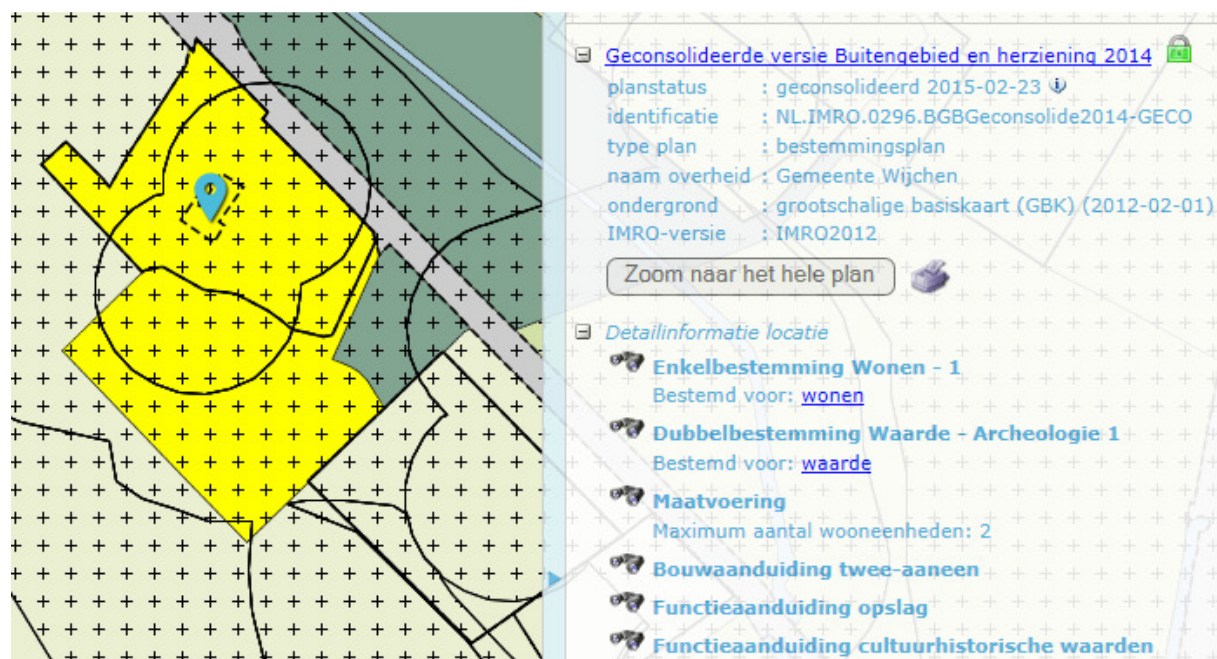
Binnen de bestemming wonen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het gebruik van de cultuurhistorische vloedschuur te kunnen wijzigen naar een groepsaccommodatie of een woning. Van deze wijziging kan gebruik worden wanneer dit bijdraagt aan de instandhouding van de vloedschuur en de omgeving als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

De partiële herziening is een wijziging op het vigerende bestemmingsplan. De plan regels van het vigerende bestemmingsplan blijven van toepassing, met uitzondering van de wijzigingsbevoegdheid van de vloedschuur. De mogelijkheid van groepsaccommodatie vervalt en er worden nu twee woningen in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Daarnaast wordt de herbouw van 2 kleine bijgebouwen mogelijk gemaakt met een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid.

Om na te gaan welke regeling geldt, zal deze herziening steeds in samenhang met het oorspronkelijke bestemmingsplan moeten worden gelezen. Deze partiële herziening heeft uitsluitend betrekking op de beschreven wijziging. Voor het overige blijven de regels van het bestemmingsplan volledig intact.

In deze toelichting worden niet alle aspecten behandeld. Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische aspecten. Voor de overige, niet beschreven onderdelen wordt verwezen naar het moederplan 'Geconsolideerde versie Buitengebied en herziening 2014'.



uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Wijchen

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit de regels, de verbeelding en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt de gebiedsvisie beschreven. Eerst komt de ruimtelijke structuur van de huidige situatie aan de orde en daarna de ruimtelijke en functionele beschrijving van de nieuwe ontwikkelingen
- In hoofdstuk 3 is het ruimtelijk relevante beleidskader van de verschillende overheidslagen weergegeven voor zover dat op het plangebied van toepassing is
- In hoofdstuk 4 komen de uitkomsten van de onderzoeken met betrekking tot milieu- en omgevingsaspecten als geluid, bodem en archeologie en leidingen
- In hoofdstuk 5 volgt de juridische planbeschrijving. In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe de juridische regeling is vormgegeven
- In hoofdstuk 6 tenslotte komen de economische uitvoerbaarheid en het gevoerde overleg aan de orde

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur, bestaande situatie

Korte beschrijving van boerderijcomplex “De Fleeerde”

Het boerderijcomplex “De Fleeerde” bestaat uit een hoofdgebouw en enkele bijgebouwen.

De Fleeerde behoort tot de grootste boerderijen in de wijde omgeving van Leur en bevindt zich in de gelijknamige buurtschap “De Fleeerde”, gelegen in het Leurse veld ten westen van Leur. Het complex is van landschappelijk en lokaal historisch belang, omdat het de kern is van de kleine nederzetting De Fleeerde.



Kadastrale minuutkaart 1811 – 1832

Het is tevens van bouwhistorisch belang omdat het bestaat uit een karaktervolle T-vormige boerderij gedateerd 1861, een graanschuur uit 1885 en een vloodschuur van een onbekende, oudere datum, waarschijnlijk is deze ca. twee eeuwen oud. De karnmolen en de karschuur zijn afgebroken.

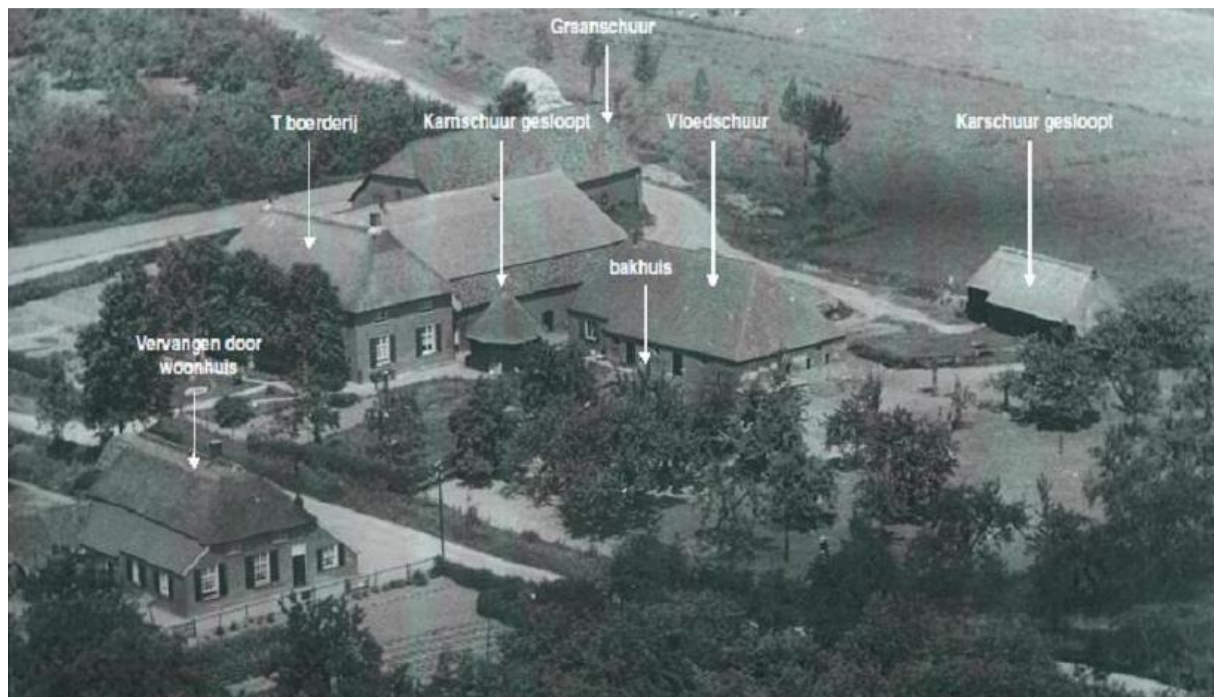
De boerderij ligt ten zuiden van de huidige Flerdeweg op een lichte verhoging in het landschap. De aan de oostzijde gelegen vloodschuur ligt nog wat hoger. Het hoofdgebouw staat met het achterhuis naar de weg gericht aan welke zijde tevens een flink erf aanwezig is.

De huidige boerderij is een opvolger van een afgebroken boerderij, die aan de oostzijde van de huidige stond. Bij deze voorganger behoort de thans nog bestaande vloodschuur en het ten oosten daarvan gelegen bakhuisje. De voormalige karnmolen en karschuur zijn gesloopt. Enkele jaren geleden is de hoofdboerderij volledig gerestaureerd door de huidige eigenaren.

Vloodschuren werden gebouwd om het vee, het voer en andere zaken veilig te stellen tegen overstromingen. In de loop der tijden hebben die situaties zich vele malen voorgedaan. De boerderij bevindt zich tussen de Maas en de Waal in een polder. Elke winter trad de Maas buiten haar oevers en stond het erf rondom in het water.

Nadat de dijken werden verbeterd en het overstromingsgevaar kleiner, heeft men dit gebouw nog lange tijd in gebruik gehouden. Toen de ontwikkeling en schaalvergroting in de veehouderij leidde tot het bouwen van zogenaamde loopstallen, werd de functie van de vloodschuur steeds minder.

Veel vloodschuren zijn inmiddels verdwenen, deze vloodschuur is de enige bekende schuur in de regio.



Luchtfoto van boerderijcomplex "De Fleeerde", medio jaren 50, 20^{ste} eeuw.
De kleine boerderij linksonder op de foto behoort niet tot het complex.

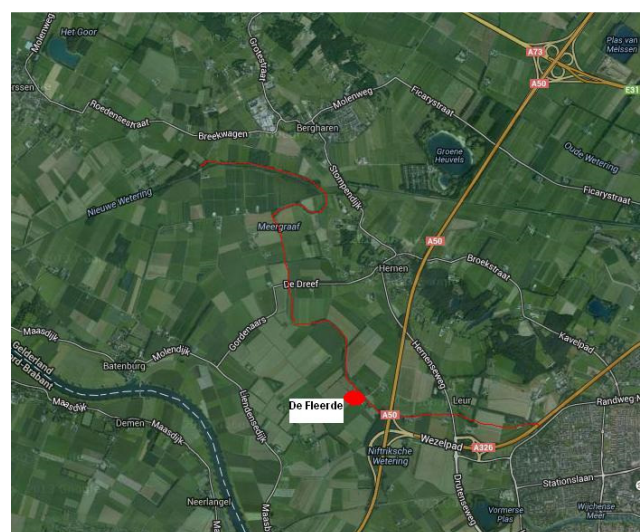
Ruimtelijke structuur

Leur ligt in het hart van het Land van Maas en Waal en tussen de twee grote rivieren de Waal en de Maas in. Het complex ligt op een lichte verhoging in het terrein, waarbij de vloedschuur nog weer wat hoger ligt.

Deze verhoging bestaat uit zavel, zandige rivierklei, die is neergelegd door het Wijchens Maasje, een oude aftakking van de Maas. Langs het Wijchens Maasje lag een oeverwal waarop aan het eind van de 18^e eeuw een aantal grote boerderijen ontstonden. Een daarvan is de Fleeerde, andere voorbeelden zijn de Kraaijenberg en de Bankhoeve. Het Wijchens Maasje is inmiddels verdwenen, de Meergraaf die langs de locatie stroom is daar een restant van. De oude loop van het Wijchens Maasje is in het landschap nog steeds goed herkenbaar.



kaart van W. Kattenberg, loop van riviertjes Els en Maasje



het Maasje en de Maas in het huidige landschap

Aan weerszijde van de oeverwal liggen komgronden. Deze lager gelegen en vaak natte kleigronden werden gebruikt als weide en hooilanden. Het landschap was van oudsher kleinschalig met blokvormige percelen in de komgronden, die omzoomd werden met kavelgrensbeplanting van wilgen en elzen. De oeverwallen onderscheiden zich door een meer onregelmatige verkaveling met bochtige wegen en meer beplanting.



Flerdeweg 5 ligt op de oeverwal van het voormalig Wijchense Maasje, tegenwoordig de Meergraaf. De locatie zelf is een terp, een door mensen handen verhoogde woon- of vluchtplaats.

1 = Oude oeverwallen Wijchens Maasje; 2 = Komgronden; 3 = Maasoeverwallen; Rode vierkant = locatie op terp

Het huidige landschap is door schaalvergroting van de landbouw en ruilverkaveling grootschaliger geworden. De komgronden worden nu gekenmerkt door openheid en grote blokvormige percelen. Veel kavelgrensbeplanting is verdwenen. De oude rivierloop is door beplanting langs de weg en langs de Meergraaf (ecologische verbindingszone) herkenbaar in het landschap. Het verschil in verkaveling tussen de komgronden en de oeverwal is door de ruilverkaveling niet meer herkenbaar. Ook de A50 heeft een grote invloed op het landschap en deelt het gebied in tweeën. De lokale ontsluiting van het gebied is daardoor veranderd.

2.2 Toekomstige situatie

Het plan omvat enkele onderdelen:

1. de restauratie van de monumentale vloodschuur en een wijzigingsmogelijkheid naar twee woningen
2. herbouw van de karmolen en karschuur

1. restauratie vloodschuur en wijzigingsmogelijkheid naar 2 woningen

De monumentale vloodschuur verkeerde in een slechte bouwkundige staat. Voor het behoud van de schuur was het gewenst om de restauratie vlot in gang te zetten.

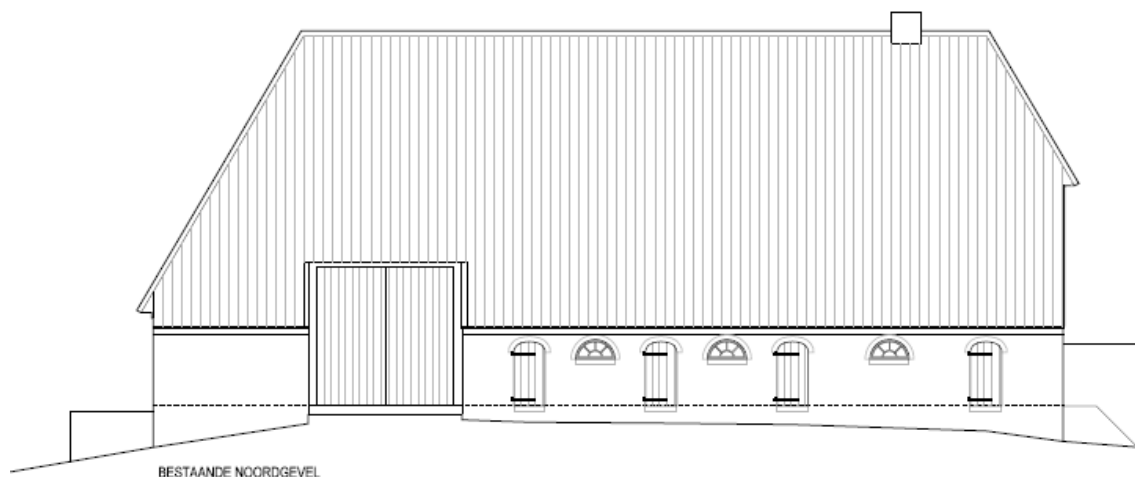


foto's van de bouwvallige staat van de vloodschuur, de noordgevel staat bol, de muren hebben scheuren, kozijnen zijn verrot

De voormalige agrarische functie van het boerderijcomplex is verdwenen. Na restauratie krijgt de vloodschuur vooralsnog geen functie. In de afgelopen jaren zijn een aantal mogelijke nieuwe functies voor de schuur op haalbaarheid onderzocht, waaronder het realiseren van een groepsaccommodatie. Echter de investeringen in een dergelijke accommodatie in combinatie met de restauratie zijn dusdanig dat dit geen haalbaar plan heeft opgeleverd.

Om de mogelijkheid voor een toekomstige invulling open te houden, wordt in het bestemmingsplan de wijzigingsmogelijkheid opgenomen om de vloodschuur alsnog te kunnen wijzigen in twee woningen. Wanneer een beroep op deze wijziging wordt gedaan, dan is het college van B&W bevoegd hierover een besluit te nemen. Bij dit besluit wordt dan tenminste in overweging genomen het op dat moment actuele woningbeleid en het plan dient te passen binnen de monumentale waarde van de vloodschuur. De aanleiding voor deze wijzigingsmogelijkheid is een 'achtervang' voor de investering in de vloodschuur.

Gezien de bouwkundige staat van het pand is in afstemming met de gemeente begin het jaar 2016 alvast gestart met de restauratie, vooruitlopend op de vaststelling van deze partiële herziening.



De noordgevel van de vloodschuur

2. herbouw van de karnmolen en de karschuur

Tussen de vloedschuur en de boerderij, richting het voorhuis van de boerderij, heeft in het verleden de karnmolen gestaan. Deze karnmolen is gesloopt. Tussen de vloedschuur en de boerderij is meer recent een muur gebouwd ter afscheiding tussen het voorerf en het achtererf.

Het verwijderen van de muur en de herbouw van de karnmolen dragen bij aan een verbetering van de erfinrichting en geeft een qua ruimtelijke beeld betere afscheiding tussen de privé bewoning in de boerderij en de gebruikers van de groepsaccommodatie in de vloedschuur.

Van de voormalige karnmolen zijn enkele foto's bewaard gebleven. Het bouwplan voor de karnmolen wordt afgestemd met de monumentencommissie van de gemeente Wijchen.



huidige muur tussen vloedschuur en boerderij



voormalige karnmolen tussen vloedschuur en boerderij

De karschuur heeft tot enkele decennia geleden op het achtererf gestaan. Ook hiervan zijn enkele foto's bewaard gebleven. Een bouwplan voor de herbouw van deze schuur wordt eveneens afgestemd met de monumentencommissie van de gemeente Wijchen.



karschuur achterzijde erf, luchtfoto jaren '70 20^e eeuw



de voormalige karschuur

2.3 Conclusie

Het plan belangrijkste onderdeel van het plan is mogelijke toekomstige wijziging van de bestemming van de vloedschuur naar twee woningen nadat deze is gerestaureerd

Daarnaast wordt de herbouw van de karnmolen en karschuur mogelijk gemaakt, deze passen in het historische beeld van het erf.

De ruimtelijke ingrepen zijn beperkt, de kwaliteit van de plannen is voldoende geborgd door de verplichting de plannen - mede - door de monumentencommissie te laten beoordelen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden kort de algemene ruimtelijke relevante beleidskaders beschreven, waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling zijn plek krijgt.

3.2 Rijksbeleid

Het rijksbeleid is niet van invloed op deze partiële herziening, voor nadere toelichting op het rijksbeleid wordt verwezen naar het moederplan 'Geconsolideerde versie Buitengebied en herziening 2014'

3.3 Provinciaal beleid

Het provinciale beleid is niet van invloed op deze partiële herziening, voor nadere toelichting op het provinciale beleid wordt verwezen naar het moederplan 'Geconsolideerde versie Buitengebied en herziening 2014'.

Daarnaast heeft de provincie Gelderland een partnerschap gesloten met onder andere de gemeente Wijchen voor het programma Cultuur en Erfgoed 2013 – 2016. Op grond van dit partnerschap en de subsidieverordening Vitaal Gelderland 2011 wordt door de provincie een bijdrage verleend voor de restauratie van de vloodschuur. De gemeente is intermediair bij deze subsidie verlening. De bijdrage van de provincie is een belangrijke financiële drager voor de restauratie van de vloodschuur.

3.4 Regionaal beleid

Notitie 'functieverandering buitengebied'

Door de – voormalige – stadsregio Arnhem – Nijmegen is op 18 oktober 2007 de notitie 'functieverandering buitengebied' vastgesteld. In deze notitie worden de mogelijkheden voor functieverandering van vrijkomende of vrijgekomen (agrarische) bedrijfsbebouwing beschreven. Functieverandering naar kleinschalige vormen van werken ondersteunt de vitaliteit van het landelijk gebied.

Regionaal uitgangspunt is dat voor functieverandering naar werken mogelijk is tot 50% van de bestaande bebouwing met een maximum van 750m² in bestaande gebouwen.

Eventuele vereveningsmaatregelen hoeven niet worden gedaan bij hergebruik van karakteristieke of monumentale bebouwing. In dat geval vormt het behoud van die bebouwing de verevening, en kan de gehele karakteristieke en/of monumentale bebouwing gebruikt worden.

De mogelijke functieverandering van de vloodschuur in de toekomst naar wonen past in het beleid van functieverandering. Omdat het monumentale bebouwing betreft is verevening niet nodig.

3.5 Gemeentelijk beleid

Landschapsontwikkelingsplan: Beuningen, Druten, Wijchen (2006)

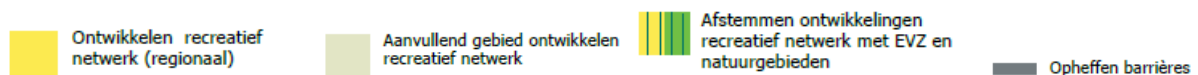
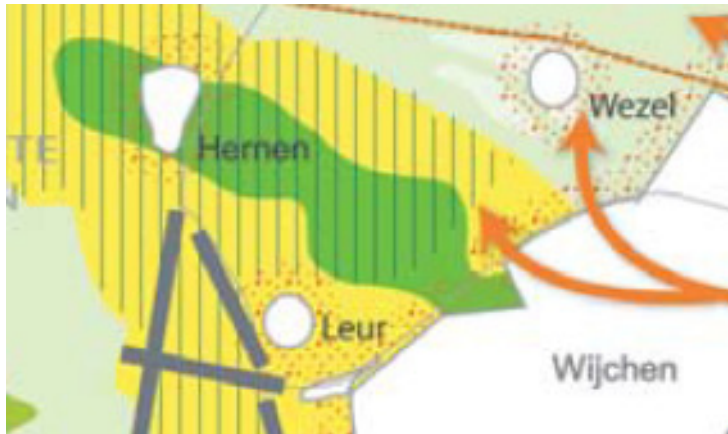
Dit landschapsontwikkelingsplan (LOP), vastgesteld in 2007, geeft inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden en keuzen in het landschap voor de komende tien jaar. Om de diversiteit en herkenbaarheid van de landschapstypen zo groot mogelijk te houden wordt aansluiting gevraagd op het landschapstype wanneer er sprake is van verstedelijking. De landschappelijke kwaliteiten zijn daarbij een inspiratiebron.

Algemene uitgangspunten:

- archeologische en cultuurhistorische waarden respecteren en zo mogelijk ter inspiratie gebruiken of integreren in het ontwerp;
- bestaande aardkundige -, natuur- en landschapselementen respecteren en integreren in ontwerp;
- nieuwe ontwikkelingen afstemmen op de realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur.

Daarnaast is er specifieke aandacht voor:

- overgangen stedelijk gebied – buitengebied;
- rivierduinen, riviervlaktes en donken;
- maasoeverwal.



Ontwikkelen recreatief netwerk uit LOP

Beleid wonen en werken in het buitengebied

De gemeente Wijchen heeft in haar beleidsnotitie Wonen en Werken in het buitengebied, de uitgangspunten van het regionale beleid voor functieverandering nader uitgewerkt. Daarmee streeft de gemeente naar een (kapitaal-) krachtige plattelandseconomie waardoor een financieel fundament onder behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit wordt gelegd. Ook wenst de gemeente de leefbaarheid te behouden door een gedifferentieerde bevolkingsopbouw.

Het initiatief past in de bovengenoemde gemeentelijke beleidsdocumenten.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Diverse wetten en beleidsregels schrijven voor dat er nader onderzoek gedaan moet worden naar de effecten van een voorgestelde ruimtelijke ingreep. In dit hoofdstuk worden de resultaten van de diverse onderzoeken weergegeven.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Onderhavig plan wordt gerealiseerd binnen de al bestaande milieugevoelige functie wonen. In de omgeving van het plangebied zijn een enkele agrarische bedrijven aanwezig in de vorm van grondgebonden veeteelt. Voor veeteelt geldt een maximale afstand van 100 meter voor de verschillende milieuaspecten. De uiterste punt van dichtstbij zijnde bedrijf bevindt zich op een afstand van 100 meter van de uiterste punt van de vloedschuur. Ook wanneer in de vloedschuur de twee woningen als een milieugevoelige functie worden gerealiseerd, dan is de afstand tot de omliggende bedrijven voldoende.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor dit plan.

4.3 Bodem

De hoofdbestemming van het plangebied is wonen, en dat wijzigt niet. Daardoor is voor dit wijzigingsplan geen bodemonderzoek noodzakelijk.

Indien te zijner tijd gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsmogelijkheid naar een woning, dan is dit een milieugevoelige bestemming. Dan zal een milieukundig bodemonderzoek moeten worden gedaan.

4.4 Geluid

Het plan voorziet niet in de realisatie van een geluidsgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Bij de mogelijke toekomstige wijziging naar twee woningen zal dit aspect opnieuw worden beoordeeld. Gebaseerd op de huidige regelgeving en de omgeving van het gebied is de verwachting dat dit aspect alsdan geen belemmering op zal leveren.

4.5 Luchtkwaliteit

Het plan voorziet niet in de realisatie van een object welke van invloed is op de luchtkwaliteit.

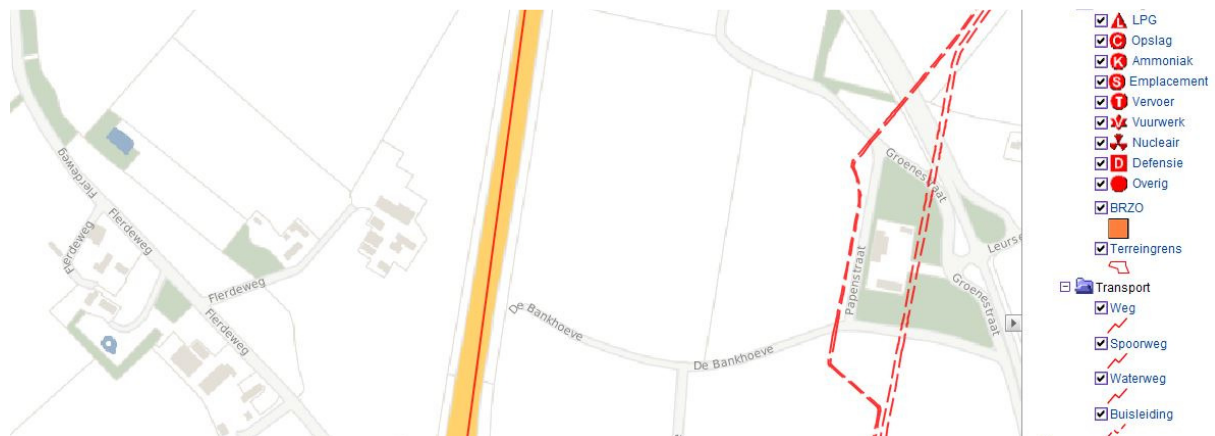
Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. In de Wet milieubeheer zijn regels opgenomen in relatie tot luchtkwaliteitseisen. Als aannemelijk is dat aan voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering. In de uitwerking van de Wet milieubeheer is onder andere geregeld in het Besluit en Regeling “niet in betekenende mate bijdragen” (NIBM). Voor woningbouwlocaties is als NIBM-grens aangegeven dat

locaties kleiner of gelijk aan minder dan 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg niet in betekenende mate bijdragen.

Ook bij mogelijke toekomstige wijziging naar twee woningen zal dit aspect op basis van de huidige regelgeving geen belemmering opleveren.

4.6 Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven (inrichtingen) die een risico vormen voor personen buiten bedrijven.



Uitsnede provinciale risicokaart omgeving Flerdeweg (bron: provincie Gelderland)

Om een indicatie te krijgen van aanwezige risicobronnen in of nabij het plangebied is de Risicokaart van de provincie Gelderland geraadpleegd. Hier uit blijkt dat er zich in de directe omgeving van de planlocatie geen inrichtingen bevinden waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is. Evenmin liggen relevante buisleidingen binnen of in de omgeving van het plangebied.

Het plangebied ligt op een afstand van ca. 450 meter hemelsbreed vanaf de A50. Het bevindt zich op grote afstand van deze risicobron. Om deze reden wordt conform de Beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Wijchen een standaardverantwoording hiervoor toegepast. Vanwege de grote afstand tot de risicobron zal een toename van personendichtheden niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. De beschouwing van het groepsrisico en de verantwoording daarvan is om deze reden volledig kwalitatief uitgevoerd.

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot de risicobron geen item. Zoals gesteld heeft op deze afstand een toe- of afname van personendichtheid geen invloed op het groepsrisico. Daarnaast is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden vele malen kleiner dan 1/1.000.000. Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch.

Ook het vraagstuk van de bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval speelt op deze afstand van de risicobron niet. Bestrijding vindt plaats bij de bron.

In geval van een calamiteit moeten personen kunnen schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelingsinstallaties met één druk op de knop uit te schakelen zijn. Dit is echter niet af te dwingen in deze ruimtelijke procedure. Daarnaast dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van NL-Alert en het Waarschuwing

en Alarmering Systeem (WAS) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. Het grondgebied van de gemeente Wijchen valt grotendeels binnen de dekking van de sirenepalen. Deze verantwoording dient gelezen te worden in combinatie met de Beleidsvisie externe veiligheid Wijchen en de daarin gemaakte keuzes.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.7 Geur

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelasting- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft 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 ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. De hindercontour volgt uit het Besluit landbouw milieubeheer en betreft 100 meter tussen inrichting en geurgevoelig object categorie I of II en 50 meter tussen inrichting en geurgevoelig object categorie III, IV of V.

Conclusie

De afstand tussen het plangebied en de meest nabijgelegen inrichting is ca. 100 meter, vanaf de uiterste punt van de vloedschuur. De vloedschuur zelf betreft geen geurgevoelige functie. Zowel voor de vloedschuur als voor bedrijven in de omgeving is er geen sprake van belemmering als gevolg van de ontwikkeling op grond van het geuraspect.

4.8 Watertoets

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

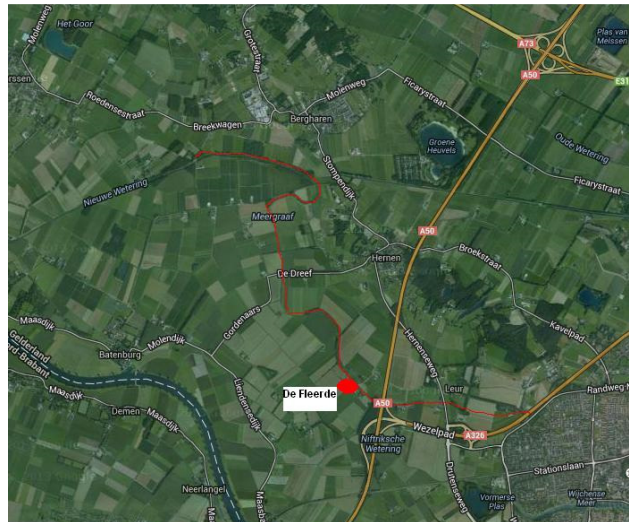
Huidige situatie

Leur ligt in het hart van het Land van Maas en Waal en tussen de twee grote rivieren de Waal en de Maas in. Het complex ligt op een lichte verhoging in het terrein, waarbij de vloedschuur nog weer wat hoger ligt.

Deze verhoging bestaat uit zavel, zandige rivierklei, die is neergelegd door het Wijchens Maasje, een oude aftakking van de Maas. Langs het Wijchens Maasje lag een oeverwal waarop aan het eind van de 18^e eeuw een aantal grote boerderijen ontstonden. Een daarvan is de Fleeerde, andere voorbeelden zijn de Kraaienberg en de Bankhoeve. Het Wijchens Maasje is inmiddels verdwenen, maar het Wijchens Meer is hier nog een restant van. De oude loop van het Wijchens Maasje is in het landschap nog steeds goed herkenbaar.

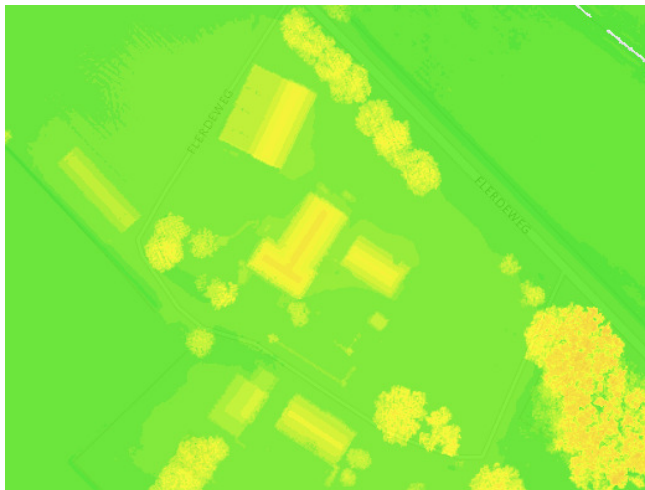


kaart van W. Kattenberg, loop van riviertjes Els en Maasje



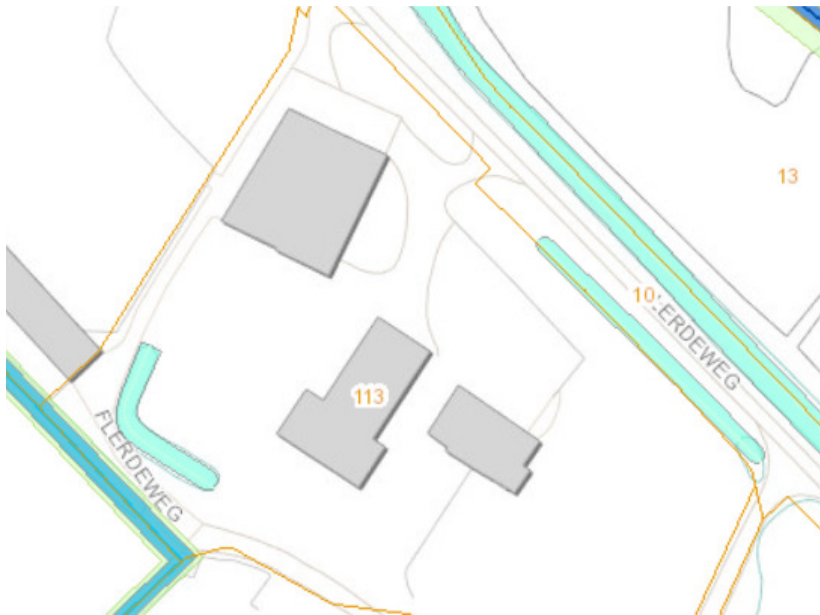
het Maasje en de Maas in het huidige landschap, google maps

Het plangebied ligt op een kleine terp. Het maaiveld ter plaatse van de bebouwing op ca. 7,5 meter + NAP, de omliggende agrarische gronden liggen op ca. 6,5 meter + NAP



Kaart actueel hoogtebestand Nederland

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem op de locatie dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en voorkomen van schade aan volksgezondheid, door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers. De gemiddeld hoogste grondwaterstand dient minstens 1,0 meter onder het vloerpeil te staan, om in het kader van geldende ontwateringsnormen de functie woning toe te kunnen kennen. Op de planlocatie is sprake van grondwatertrap VII (Bron: www.bodemdata.nl). De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) is ca. 140 cm beneden maaiveld, de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) is ca. 180 cm beneden maaiveld.



Kaart legger waterschap rivierenland

Het plangebied wordt aan de west- als aan de noordzijde begrensd door een C-watergang. Ten zuidwesten van het plangebied ligt een B-watergang, zie ook bovenstaande afbeelding. Langs B-watergangen zijn onderhoudsstroken gesitueerd, deze liggen buiten het plangebied. Een onderhoudsstrook is een obstakelvrije strook, die als beschermingszone in de legger is aangewezen.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur respectievelijk het gelderse natuurnetwerk en is niet gelegen in een hydrologische beschermingszone voor natte natuur.

Toekomstige situatie

Met voorliggende plan wordt de bestaande bebouwing gehandhaafd. Er is geen significante toename van de bebouwing.

Beleidskader

Gemeentelijk rioleringsplan 'Verbreed GRP 2011 – 2015'

Vanuit het gemeentelijke rioleringsplan zijn twee zorgplichten relevant voor het plangebied. Dit betreft de zorgplicht voor het hemelwater en de zorgplicht voor afvalwater.

Zorgplicht hemelwater: voor het hemelwater streeft de gemeente naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden. Infiltratie in de bodem op eigen terrein heeft de voorkeur, gevolgd door een vertraagde afvoer naar en berging in oppervlaktewater.

Zorgplicht afvalwater: de hoofdboerderij is op een IBA aangesloten. De huidige IBA is in bezit van de eigenaar van het perceel, dit komt overeen met een hoge ambitie volgens het GRP van de gemeente. **Toepassing bouwstoffen:** verontreiniging van oppervlakte- en grondwater moet worden voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen.

Waterschap Rivierenland

Het plangebied ligt binnen het waterschap Rivierenland. De algemene randvoorwaarden van het waterschap zijn van toepassing. De inhoudelijke uitgangspunten die het waterschap hanteert bij de watertoets zijn gebaseerd op de wettelijke taken die het waterschap heeft en het beleid van het

waterschap voor de wijze waarop die taken zijn ingevuld. Het relevante beleid van het waterschap Rivierenland is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015 en Beleidsregels Keur Waterschap Rivierenland 2009.

Watertoets

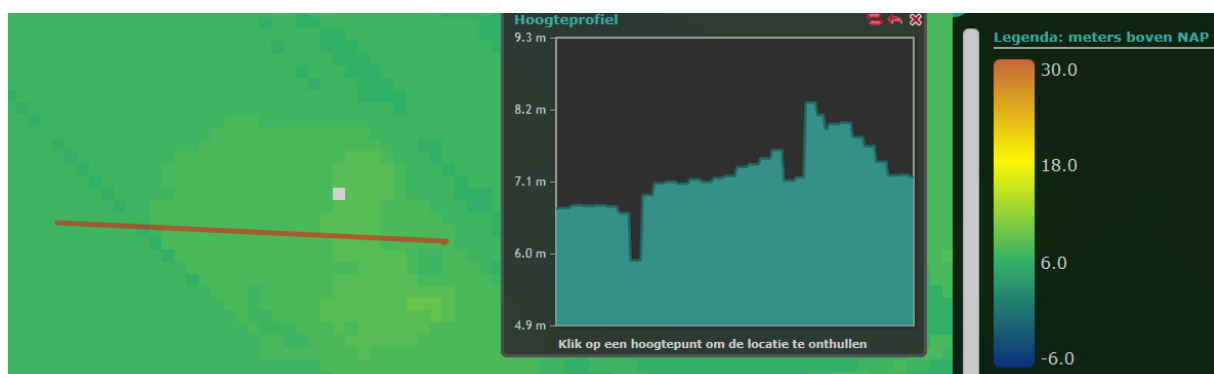
Voor onderhavig plan is de watertoets uitgevoerd. De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij alle waterhuishoudkundige belangen van zowel het waterschap als de gemeente vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen. De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). Het voornemen betreft uitsluitend een (juridische) functieverandering van bestaande bebouwing. Het initiatief leidt derhalve niet tot een bebouwings- of verhardingstoename.

Hemelwater werd al ter plekke geïnfiltreerd, dit blijft ook in de toekomst het geval. De vloodschuur heeft nu geen goten, het hemelwater wordt op een natuurlijke wijze geïnfiltreerd op het omliggende terrein, met een natuurlijke overloop naar de sloot langs de Flerdeweg. In de nieuwe situatie komen wel goten aan de vloodschuur. Het hemelwater zal worden geïnfiltreerd op het terrein, met een overloop naar de sloot langs de Flerdeweg. Per saldo heeft het plan geen effect voor de hemelwater afvoer. Hiermee wordt voldaan aan het voorschrift dat hemelwater in eerste instantie op eigen terrein dient te worden geïnfiltreerd. Ter plaatse ligt de grondwaterstand mede als gevolg van de situering op de terp voldoende diep onder het maaiveld.

Met voorliggende plan vinden er geen veranderingen aan de bestaande watergangen plaats. Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat geen invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. De rapportage digitale watertoets is als bijlage opgenomen bij de toelichting.

Conclusie

Uit het oogpunt van het aspect water bestaat geen bezwaar tegen het plan.



uitsnede algemene hoogte kaart Nederland: zichtbaar is de hogere ligging van het plangebied tov de omgeving

4.9 Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van het plan in de zin van de Wro in te schatten is een onderzoek gedaan naar de effecten op de flora en fauna van het plangebied door de voorgenomen ingreep. Dit onderzoek is gedaan in de vorm van een quickscan, zie bijlage 2 (Öko Care RF012119A d.d. 7 november 2014).

De quickscan flora en fauna heeft als doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Flora- en faunawet een beschermde status

hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op gebieden die volgens de Natuurbeschermingswet 1998 zijn beschermd, of deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Uit de quickscan is gebleken dat de natuurwaarden op de planlocatie relatief schraal zijn. De geplande werkzaamheden aan de vloedschuur hebben geen invloed heeft op beschermde soorten. De locatie ligt ook niet zodanig nabij beschermde gebieden als bijvoorbeeld een Natura2000 locatie dat het hier op van invloed kan zijn.

Conclusie

Gelet op de gevonden ecologische waarden is de beoogde planontwikkeling uitvoerbaar. Voorafgaande aan de daadwerkelijke uitvoering van werkzaamheden moet geïnspecteerd worden op de aanwezigheid van in gebruik zijnde nesten of verblijfsplaatsen van de boerenzwaluw en kerkuil, steenuil en of een of meer vleermuizen in of direct bij de vloedschuur worden waargenomen of aangetroffen.

4.10 Cultuur & archeologie

4.10.1 Cultuurhistorie

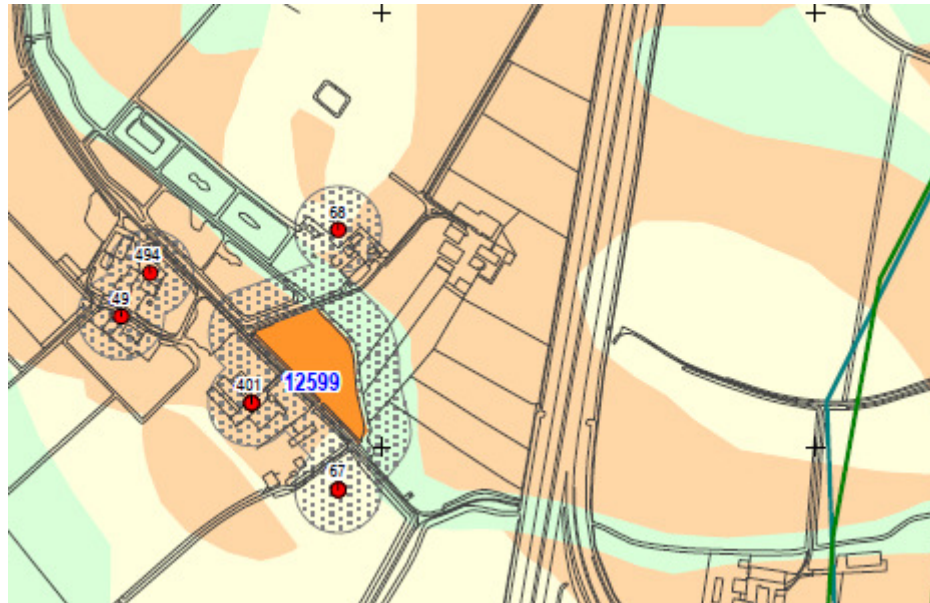
De gemeente Wijchen heeft het boerderijcomplex De Fleeërde als gemeentelijk monument aangewezen. In paragraaf 2.1 van deze toelichting is nader ingegaan op de cultuurhistorische waarde. Het behoudt van deze waarde is een belangrijke aanleiding voor dit plan.

4.10.2 Archeologie

De gemeente heeft een archeologische beleidskaart opgesteld (RAAP-rapport 1828). Het plangebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. Bovendien is op de locatie sprake van een archeologische vindplaats. Binnen deze vindplaats dient bij bodemingrepen groter dan 2.5 meter uit de bestaande fundering een archeologisch onderzoek te worden gedaan.

Voor de verbouw van de vloedschuur blijft binnen de contouren van de bebouwing gebleven, met daarnaast een kleine sleuf ten behoeve van leidingwerk en verbetering van de fundering.

De te herbouwen karnmolen en karschuur wordt op de bestaande fundering gedaan.



verwachtingsgebieden buitengebied

- Hoge archeologische verwachting
- Middelmatige archeologische verwachting
- Lage archeologische verwachting

Archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m²
 Archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m²
 Archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 2000 m²

AMI-terrein, overig met aandachtszone van 50m

39 catalogusnummer vindplaats

• archeologische vindplaats met aandachtszone van 50m

Indien bebouwd koin: Archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 30 m²
 Indien buiten gebied: Archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m²

Indien bebouwd koin: Archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 30 m²
 Indien buiten gebied: Archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m²

Uitsnede archeologische beleidskaart (bron: RAAP-rapport 1828)

Conclusie

De archeologische dubbelbestemming op het plangebied blijft gehandhaafd om de vindplaats in de bodem te beschermen. Voor de realisatie van het plan wordt een beperkte ingreep in de bodem gedaan, direct nabij de bestaande fundering.

Wat betreft de cultuurhistorische betekenis wordt – door de combinatie van restauratie met de herbestemming – is het plan gericht op het behoud van de cultuurhistorische opstallen, en zo mogelijk terug brengen van waardevolle elementen.

Bij mogelijke toekomstige bodemverstoringen is archeologisch onderzoek nodig.

4.11 Verkeer en parkeren

Het plan leidt niet tot een toevoeging van functies. Op grond daarvan blijven de verkeersbewegingen en het parkeren ongewijzigd.

Indien in de toekomst gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid tot het wijzigen van de vloodschuur naar 2 woningen, dan leidt dit tot een zeer beperkte toename van de verkeersbewegingen op de Flerdeweg. Het erf is ruim, voor parkeren is alsdan voldoende ruimte op het eigen erf.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan 'Flerdeweg 5 – 7 Leur (partiële herziening)' treedt gedeeltelijk in de plaats van het vigerende bestemmingsplan 'Geconsolideerde versie Buitengebied en herziening 2014'.

De bestemmingsregels behorende bij het vigerende bestemmingsplan zijn onverminderd van toepassing voor de onderhavige partiële herziening, met uitzondering van:

- artikel 21.6.1 Wijziging gebruik cultuurhistorische vloedschuur; voor dit artikel is in deze herziening een gewijzigd artikel opgenomen die een toekomstige wijziging van de vloedschuur naar 2 woningen mogelijk maakt middels een wijzigingsbevoegdheid toegekend aan het College van B&W

Daarnaast zijn aan de regels twee artikelen toegevoegd:

- artikel 21.3.7 omgevingsvergunning met betrekking tot herbouw karnmolen
- artikel 21.3.8 omgevingsvergunning met betrekking tot herbouw karschuur

Met deze beide artikelen wordt de herbouw van deze beide voormalige bijgebouwen mogelijk gemaakt middels een zgn. binnenplanse afwijkingsmogelijkheid.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De percelen zijn eigendom van de initiatiefnemers, de restauratie van de vloedschuur en de onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemers. De restauratie is mede mogelijk door de toekenning van een bijdrage op grond van de subsidieregeling Vitaal Gelderland 2011, zie ook paragraaf 3.3 van deze toelichting.

Het plangebied bevat geen openbare voorzieningen. Als gevolg van dit plan ontstaat geen schade aan openbare voorzieningen. Indien dit wel het geval is, dan zijn de kosten hiervan voor rekening van de initiatiefnemer.

De procedurele kosten komen voor rekening van de gemeente, deze zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemers worden doorberekend.

Voor de gemeente zijn geen andere kosten verbonden aan dit plan, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Met de initiatiefnemers is een planschade overeenkomst gesloten waarin wordt verklaard dat de mogelijke planschade voor rekening van de initiatiefnemers komt. Uitgangspunt voor de toekenning van planschade ex artikel 6.1 Wro is dat uitgegaan moet worden van een vergelijking van de huidige planologische mogelijkheden versus de nieuw te ontstane planologische mogelijkheden.

De kans dat planschade optreedt is uiterst klein. Hiervoor kan worden aangevoerd dat op het perceel nu al een woonbestemming rust, dit wordt niet gewijzigd. De toe te voegen bebouwing zijn bijgebouwen (karnmolen en karschuur) liggen op een forse afstand van omliggende bebouwing en zijn ondergeschikt van aard.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het ontwerp bestemmingsplan 'Leur, Flerdeweg 5 - 7' heeft, conform artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegen. Dit is gedaan van 6 juli tot en met 23 augustus 2017. Gedurende deze periode konden zienswijzen worden ingediend bij de gemeente, er zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 watertoets

Waterschap Rivierenland d.d. 12 februari 2015

Bijlage 2 flora en fauna onderzoek

Öko Care, RF012119A d.d. 7 november 2014

quicksan onderzoek naar effecten op flora en fauna