

Ruimtelijke onderbouwing

Bluemerstraat 5 te Etten

Gemeente ~~Oude IJsselstreek~~

	
Behoort bij beschikking	
datum:	08-09-2016
nr:	W-2016-0413
 Dennis Ankersmid	
Afdeling Publieksbalie, Team Vergunningen	





Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	6
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Ligging projectgebied	6
1.3	Geldend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	8
2	Het project.....	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Bestaande situatie	9
2.3	Toekomstige situatie	9
3	Haalbaarheid	10
3.1	Inleiding	10
3.2	Beleid	10
3.2.1	Rijksbeleid.....	10
3.2.2	Provinciaal beleid	11
3.2.3	Regionaal beleid	12
3.2.4	Gemeentelijk beleid.....	12
3.2.5	Conclusie	13
3.3	Milieu- en omgevingsaspecten	13
3.3.1	Bodem	13
3.3.2	Geluid	14
3.3.3	Luchtkwaliteit	14
3.3.4	Externe veiligheid	15
3.3.5	Bedrijven en milieuzonering.....	17
3.3.6	Geur	17
3.3.7	Water.....	18
3.3.8	Archeologie en cultuurhistorie	19
3.3.9	Flora en fauna.....	21
3.3.10	Verkeer en parkeren.....	22
3.3.11	Kabels en leidingen.....	23
3.3.12	Uitvoerbaarheid.....	23
4	Conclusie	24
4.1	Inleiding	24
4.2	Conclusie.....	24

Bijlagen

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek, april 2015

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de opsplitsing van een bestaand woongebouw in een tweetal woningen op de Bluemerstraat 5 te Etten. Op dit moment geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2000, herziening 2002'. Op het projectgebied ligt de enkelbestemming 'Agrarisch gebied'. Bovendien ligt op het aanwezige hoofdgebouw, waarvan het rechterdeel al een woning is en waarvan het linkerdeel een woning wordt, tevens de dubbelbestemming 'Wonen'. Aangezien hier slechts één woning is toegestaan, past de beoogde opsplitsing niet in het geldende bestemmingsplan.

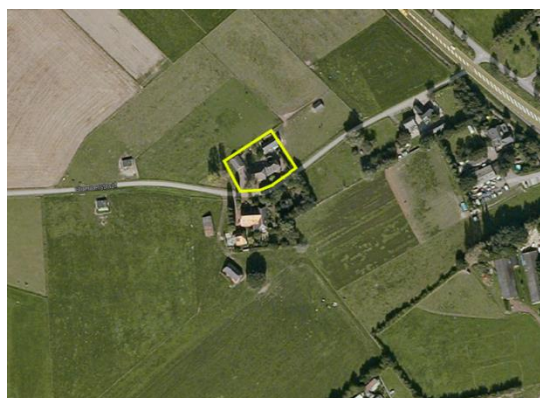
□

De bouwrechten voor de beoogde opsplitsing betreffen rechten die in 2009 bij een ontwikkeling aan de Rieteweg 1 te Heelweg zijn ontstaan. Op deze locatie is 1640m² aan bebouwing, 4147 m² aan kassen en 4540 m² aan tunnels gesaneerd, waarmee een drietal bouwrechten zijn ontstaan. Aangezien de locatie Rieteweg 1 onder andere gelegen is direct naast het Vamac circuit, is destijds besloten de nieuwe bouwrechten niet op deze locatie, maar elders in te zetten. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oude IJsselstreek heeft hierover in juni 2009 een principebesluit genomen. De overige twee bouwrechten worden op een andere locatie in de gemeente Oude IJsselstreek (Breedebroekseweg 1 te Voorst) ingezet. Hiervoor wordt een afzonderlijke planologische procedure gevoerd. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft uitsluitend betrekking op de opsplitsing van het bestaande woongebouw in twee woningen op de Bluemerstraat 5 te Etten.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet past binnen het voor de locatie geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2000, herziening 2002' dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld. Dit ten behoeve van het met omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan (Wabo art 2.1 lid 1 onder c (gebruik in strijd met bestemmingsplan)).

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de Bluemerstraat 5, in het buitengebied, ten zuidoosten van de kern Etten. In de huidige situatie zijn in het projectgebied één hoofdgebouw met daarin een woning, en twee bijgebouwen aanwezig. Op de figuur hiernaast is globaal de ligging en begrenzing van het projectgebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de projectkaart.



*Globale ligging en begrenzing projectgebied
Bron: Google Maps)*

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het projectgebied valt onder de werking van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2000, herziening 2002'. 'Bestemmingsplan Buitengebied 2000' is opgesteld door de voormalige gemeenten Bergh Doetinchem, Wehl en Gendringen. Daarna heeft de gemeente Gendringen op 26 februari 2004 het 'Bestemmingsplan Buitengebied 2000, herziening 2002' vastgesteld. De gemeente Gendringen is samen met de voormalige gemeente Wisch, door de gemeentelijke herindeling in 2005, overgegaan in de gemeente Oude IJsselstreek.

Op het projectgebied ligt de bestemming 'Agrarisch gebied', waarbij op het hoofdgebouw tevens de dubbelbestemming 'Wonen' ligt.

Volgens artikel 5 van de regels zijn de voor 'Agrarisch gebied' aangewezen gronden onder andere bestemd voor agrarische bedrijvigheid. Binnen elk bouwperceel op de gronden die zijn aangewezen als 'Agrarisch gebied' mag uitsluitend de bij één agrarisch bedrijf behorende bebouwing worden gebouwd (lid 2). De locatie Bluemerstraat 5 beschikt echter niet over een bouwperceel. Buiten bouwpercelen mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde bouwwerken voor mestopslag, andere silo's, kuilvoerplaatsen, tunnelkassen of windmolens gebouwd worden.

Volgens artikel 18 van de regels, zijn de voor 'Wonen' (dubbelbestemming) aangewezen gronden mede bestemd voor onder andere wonen. Per aanwijzing mag het aantal woningen niet meer bedragen dan het aantal dat op de plankaart ná de aanwijzing 'W' is aangegeven, doch niet meer dan één indien geen aantal is aangegeven (lid 3, onder a). In voorliggend geval is op het hoofdgebouw op de Bluemerstraat 5 geen aantal aangegeven; wat betekent dat maximaal één woning is toegestaan.

Aangezien in het bestemmingsplan slechts één woning is toegestaan, past de beoogde opsplitsing niet in dit bestemmingsplan. Om medewerking te kunnen verlenen aan het plan moet een ruimtelijke procedure gevolgd worden, waarvoor een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk is.



Uitsnede plankaart

1.4 Leeswijzer

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing bestaat uit deze toelichting en een projectkaart met het projectgebied. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 volgt de haalbaarheid van het plan. Naast de economische uitvoerbaarheid dient het plan ook op aspecten als beleid, milieu, water, ecologie, archeologie en verkeer en parkeren uitvoerbaar te zijn. Het laatste hoofdstuk is gewijd aan de afweging ten aanzien van het initiatief en de uiteindelijke conclusie.

2 Het project

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de beoogde ontwikkeling omschreven. Hierbij wordt als eerste ingegaan op de bestaande situatie in het projectgebied, waarna de beoogde ontwikkeling nader toegelicht wordt.

2.2 Bestaande situatie

In de bestaande situatie bestaat het projectgebied wat betreft bebouwing uit één woning (in het hoofdgebouw) en twee bijgebouwen. Binnen het projectgebied bevindt zich verder een tuin en verhardingen. Daarbuiten zijn tevens een tuin/groen en een kleine schuur aanwezig. Het woonperceel heeft een omvang van ongeveer 1.400 m².



Zicht op het projectgebied richting het oosten. Links: Een van de bijgebouwen. Rechts: het linkerdeel van het hoofdgebouw (Google Maps)

In de omgeving van het projectgebied zijn woningen en (agrarische) bedrijven aanwezig. Het projectgebied ligt globaal gezien tussen Ulft (ten zuidoosten), Etten (ten noordwesten) en Terborg (ten noordoosten) in. Nabij de locatie loopt de provinciale weg N317 en op geruime afstand ligt de Oude IJssel. Op ca. 250 m bevindt zich een hoogspanningsleiding.

□

2.3 Toekomstige situatie

De ontwikkeling voorziet in opsplitsing van het bestaande woongebouw, waardoor er twee woningen ontstaan.

Bebouwing zoals deze momenteel in het projectgebied aanwezig is blijft gehandhaafd. Er worden geen gebouwen gesloopt en er wordt geen nieuwbouw gerealiseerd. Er vinden geen veranderingen plaats aan de buitenkant van de gebouwen. Ook de buitenruimte, de tuin en de verharding, blijft zoals in de bestaande situatie. Parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden.

3 Haalbaarheid

3.1 Inleiding

Ten behoeve van de planologische procedure moet de uitvoerbaarheid van het plan worden aangetoond. Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, water, externe veiligheid, archeologie en economische haalbaarheid. De beoogde ontwikkeling is op deze aspecten getoetst. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

3.2 Beleid

In deze paragraaf wordt een analyse gegeven van het relevante beleidskader. De beleidsnota's die direct of indirect doorwerken in voorliggende ruimtelijke onderbouwing, worden in deze paragraaf behandeld. Gezien de aard en de schaal van de ontwikkeling is het relevante beleid op Europees niveau buiten beschouwing gelaten en op Rijksniveau beperkt gehouden. Per bestuurslaag is een korte samenvatting gegeven van de meest relevante aspecten uit verschillende beleidsnota's, alsmede de consequenties voor het voorliggende plan.

3.2.1 Rijksbeleid

3.2.1.1 *Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid) (2012)*

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

De ladder bestaat uit het doorlopen en motiveren van de volgende stappen:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

In de provinciale omgevingsverordening heeft de provincie Gelderland de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen en uitgewerkt in de Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor de toetsing van dit beleid wordt daarom verwezen naar de volgende paragraaf 'Omgevingsvisie –en verordening'.

□

3.2.2 Provinciaal beleid

3.2.2.1 Omgevingsvisie en –verordening

Binnen de provincie Gelderland gelden op dit moment de Gelderse omgevingsvisie en de daarbij behorende omgevingsverordening. De omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn op 14 januari 2014 door het college van Gedeputeerde Staten vastgesteld. De omgevingsvisie is op 9 juli 2014 door Provinciale Staten vastgesteld, de verordening is op 25 september 2014 vastgesteld.

Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. In de omgevingsverordening is de zogeheten ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. □

Concreet betekent dit dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voorziet in een motivering van de behoefte en locatiekeuze volgens de voorkeursvolgorde (Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking). Voorliggende ontwikkeling voorziet in de toevoeging van één woning binnen bestaande bebouwing.

Er zijn uitspraken die bevestigen dat een kleinschalige ontwikkeling niet onder artikel 3.1.6 lid 2 Bro valt (zie ABRvS 18 december 2013, [ECLI:NL:RVS:2013:2471](#)). Dat betekent overigens niet dat alleen ontwikkelingen van een grote omvang als nieuwe stedelijke ontwikkeling zijn aan te merken. Echter bij voorliggend initiatief gaat het niet om het nieuw bouwen van een woning en bovendien is reeds op het perceel een woonfunctie toegestaan (er wordt niet voorzien in een nieuwe woonlocatie). Er is geen sprake van verstedelijking en om die reden kan de ladder buiten beschouwing blijven.

3.2.2.2 Kwalitatief Woonprogramma 2010 – 2019

Steeds meer gemeenten en regio's krijgen de komende jaren te maken met een afname van het aantal inwoners, huishoudens en potentiële beroepsbevolking. Deze demografische krimp heeft gevolgen voor de woningmarkt, arbeidsmarkt en bedrijvigheid. De provincie Gelderland heeft daarom in samenspraak met gemeenten en woningcorporaties een woonvisie opgesteld waarin voor een regionale aanpak is gekozen. Mensen zijn immers steeds minder gebonden aan een bepaalde gemeente. De provincie zorgt ervoor dat het regionale aanbod van woningen zo goed mogelijk aansluit op de vraag.

Het motto van de woonvisie is "woonbeleid met kwaliteit". In deze woonvisie wordt ingegaan op de thema's "keuzevrijheid en zeggenschap", "passend aanbod aan woonmilieus", "wonen, zorg en welzijn", "identiteit en ruimtelijke kwaliteit" en "duurzaamheid". Aan de hand van deze thema's worden in de woonvisie drie centrale doelen van beleid geformuleerd:

- □ bewoners meer vrijheden en meer kansen bieden om hun woonwensen te realiseren;
- □ een aanbod aan woningen en woonmilieus, dat beter aansluit bij de voorkeuren van bewoners;
- □ de provincie optredend als partner in wonen: stimulerend, ondersteunend en in dialoog met andere actoren in het veld.

Om hieraan handen en voeten te geven is in de woonvisie een actieprogramma opgenomen, waarover jaarlijks aan Provinciale Staten de stand van zaken wordt gerapporteerd. Zo nodig worden daarbij voorstellen gedaan het actieprogramma te actualiseren.

Kwalitatief Woonprogramma 2010 - 2019

Op basis van de Woonvisie Gelderland is per regio een prognose gemaakt van de kwalitatieve woningbehoefte. Op basis daarvan zijn met gemeenten en woningcorporaties afspraken gemaakt over de uitbreiding en aanpassing van de woningvoorraad en over de regionale kwalitatieve woonprogramma's. Het regionale woonprogramma en het afsprakenkader wordt aangeduid als het Kwalitatief Woonprogramma. Op dit moment geldt het Kwalitatief Woonprogramma 2010 t/m 2019 (KWP3).

Het KWP3 is als uitwerking van het Gelderse streekplan vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 12 januari 2010. Doordat het streekplan inmiddels de status van provinciale ruimtelijke structuurvisie heeft gekregen, maakt het KWP daar onderdeel van uit.

Het KWP heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte (de vraag) aan woningen. Het KWP3 beschrijft per regio de programmatische opgave op basis van de geconstateerde regionale woningbehoefte en is daarmee richtpunt voor woningbouwbeleid van gemeenten in de regio. Voor de regio Achterhoek houdt de afspraak in het KWP3 in, dat in de periode 2010 tot en met 2019 aan de woningvoorraad 5.900 woningen kunnen worden toegevoegd. De uitgangspunten van het KWP zijn verwerkt in een regionale en gemeentelijke woonvisie. In de volgende paragrafen wordt hier verder op ingegaan.

3.2.3 Regionaal beleid

3.2.3.1 Woonvisie Achterhoek 2010-2020

Gemeenten hebben onderling afspraken gemaakt en zijn gekomen tot binnenregionale verdelingen van de 5.900 woningen. Voor de regio Achterhoek is deze verdeling opgenomen in de Regionale Woonvisie Achterhoek 2010 – 2020, dat door de 7 Achterhoekse gemeenten, woningcorporaties en de provincie is opgesteld. Voor de gemeente Oude IJsselstreek, waar de kern Etten onderdeel van uitmaakt, geldt dat de lokale woningvoorraad tot 2020 met 685 woningen mag toenemen. Dit getal is vergelijkbaar met of gelijk aan de gemeenten Berkelland, Oost Gelre en Winterswijk. Alleen de gemeenten Aalten en Doetinchem hebben een hogere toevoegingsopgave.

3.2.4 Gemeentelijk beleid

3.2.4.1 Woonvisie Oude IJsselstreek 2008 – 2015

De woonvisie speelt onder meer in op de provinciale woonvisie en de gemeentelijke ontwikkelingsvisie Oude IJsselstreek, op weg naar 2020. De woonvisie biedt een integrale visie op het gebied van wonen. De visie biedt ook een goed kader voor de uitwerking van concrete projecten die meer omvatten dan uitsluitend woningbouw.

In de woonvisie worden doelstellingen geformuleerd op het gebied van wonen en aanpalende beleidsterreinen zoals leefbaarheid, zorg en welzijn. De hoofdlijnen uit de woonvisie zijn:

- ☐ vertrek voorkomen en nieuwe vestigers vinden;
- ☐ werken aan aantrekkelijke en vitale kernen;
- ☐ met onderscheidende en gevarieerde nieuwbouw.

Wonen in Oude IJsselstreek

De gemeente wil het inwoneraantal verhogen. Een verhoging van de nieuwbouwproductie zal nieuwe inwoners aan moeten trekken. Wijzigingen in de bevolkingsopbouw hebben gevolgen voor de woningvraag. In de komende jaren zal de vergrijzing toenemen. De vergrijzing laat de groep mensen toenemen die liever niet verhuizen maar, als dat moet, behoefte hebben aan voorzieningen in de woonomgeving. De groep tussen 30 en 45 is nu nog de grootste maar zal worden opgevolgd door de huishoudens in de leeftijd 45-64. Dit zijn zeer kritische woonconsumenten, die niet snel verhuizen en veel belang hechten aan een karakteristiek woonmilieu.

Aantrekkelijke en vitale kernen

De gemeente heeft kernen voor ogen die kwaliteit bieden aan oude en nieuwe inwoners. Kwaliteit heeft onder meer te maken met een gevarieerd woonaanbod, met moderne voorzieningen en een aantrekkelijke omgeving. Samen met corporaties en andere partijen wil de gemeente investeren in aantrekkelijke en vitale kernen. De gemeente zal zichtbaar investeren in de kwaliteit van de openbare ruimte en de groenvoorzieningen.

Meer onderscheid in de nieuwbouw

De gemeente Oude IJsselstreek voert de regie over een ambitieus nieuwbouwprogramma. Daarin wordt onderscheid gemaakt tussen de nieuwbouw die nodig is om aan de reguliere woningvraag te voldoen en nieuwbouw die bedoeld is om nieuwe inwoners naar de gemeente te trekken. Speciaal voor dat laatste doel worden vernieuwende woonconcepten benoemd.

3.2.5 Conclusie

Zoals in paragraaf 3.2.2.1 'Omgevingsvisie en -verordening' al is opgenomen, is er bij voorliggend initiatief geen sprake van verstedelijking. Om die reden kan de ladder buiten beschouwing blijven.

De drie bouwrechten waarmee onder andere voorliggende opsplitsing plaats kan vinden zijn in 2009 ontstaan; het college van B&W van de gemeente Oude IJsselstreek heeft destijds in principe medewerking toegezegd omtrent de realisatie van de (maximaal) drie woningen (op een nader goed te keuren locatie elders). Recent (3 maart 2015) heeft het college van B&W ingestemd met het benutten van de drie bouwrechten op twee locaties in de gemeente, waaronder de Bluemerstraat 5 te Etten.

3.3 Milieu- en omgevingsaspecten

3.3.1 Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) dient bij elke ruimtelijke ontwikkeling aangetoond te worden dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodemonderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

Toetsing

Op de Bluemerstraat gaat het uitsluitend om de opsplitsing van een woongebouw. Er vindt geen sloop en nieuwbouw plaats. Om die reden kan een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek voor deze locatie achterwege blijven.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

3.3.2 Geluid

De mate waarin geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Indien geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen en spoorwegen. Wonen is bijvoorbeeld een geluidsgevoelige functie.

De geluidsbelasting op woningen mag bij wegverkeerslawaaï in principe de 48 dB niet overschrijden. Wegen met een 30 km/u zone zijn formeel uitgezonderd van akoestisch onderzoek.

Toetsing

Wegverkeerslawaaï

Er is sprake van geluidgevoelige functies in de nabijheid van wegen die niet getypeerd zijn als een 30 km/u gebied, dan wel dat er sprake is van wegen met naar verwachting relatief lage verkeersintensiteiten. Om die reden is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Onderzoek

Voor de realisatie van de nieuwe woning is akoestisch onderzoek verricht. De hoogste geluidsbelasting bedraagt 46 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh, afkomstig van de Slingerparallel (N317) en de Bluemerstraat bij de nieuwe woning. Bij de nieuwe woning wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh niet overschreden door de Slingerparallel (N317) en de Bluemerstraat. De nieuwe woning ligt hierdoor akoestisch gunstig geprojecteerd. Er zijn in het kader van de Wgh geen nadere acties nodig om de woning te realiseren.

Railverkeerslawaaï

De spoorlijn vanaf Zevenaar tot Winterswijk, langs Terborg, is niet opgenomen in de Regeling zonekaart, maar is wel een hoofdspoorweg en staat dan ook op de Geluidplafondkaart spoor. De Bluemerstraat 5 ligt echter ver verwijderd van deze spoorlijn, namelijk ca. 2km. Om deze reden kan onderzoek achterwege blijven.

Industrielawaaï

In de nabijheid van de Bluemerstraat 5 zijn geen gezoneerde industrieterreinen aanwezig. Het projectgebied bevindt zich dan ook niet in een zone van een industrieterrein.

In paragraaf 3.3.5 wordt ingegaan op het aspect 'Bedrijven en milieuzonering'.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

3.3.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen.

Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden.

Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (onder andere woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Bij voorliggend initiatief gaat het om de opsplitsing van een woongebouw in twee woningen. Er kan verondersteld worden dat dit niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

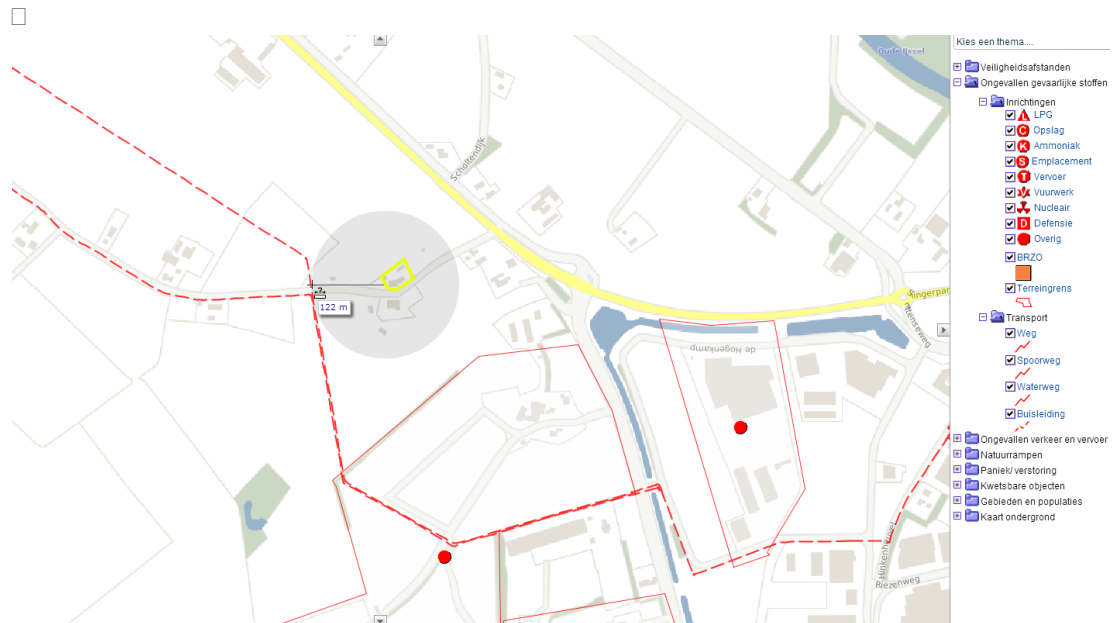
3.3.4 Externe veiligheid

Bepaalde maatschappelijke en bedrijfsmatige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid er op gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het Bevi). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, bejaardentehuizen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Toetsing

Om te bepalen waar de aanwezige stationaire bronnen (inrichting) en mobiele bronnen (transport) aanwezig zijn, is de risicokaart van de provincie Gelderland geraadpleegd.



Uitsnede risicokaart

Mobiele bron - buisleiding

Op ca. 110 m afstand van het projectgebied bevindt zich een buisleiding (Leiding Gasunie, naam N-566-01). Deze buisleiding heeft een uitwendige diameter van 12,76 inch en een maximale druk van 40,00 bar. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is voor een dergelijke leiding een inventarisatie-afstand voor het groepsrisico opgenomen van 144 meter. Het projectgebied ligt binnen deze inventarisatieafstand. Echter, er wordt momenteel al gewoond in het projectgebied. De beoogde opsplitsing van een woongebouw in twee woningen voorziet niet in een substantiële toename van het aantal personen binnen de inventarisatieafstand in de dagperiode of in de maatgevende avondperiode. Om deze reden kan een nadere verantwoording van het groepsrisico achterwege blijven.

Stationaire bronnen – Recreatie Centrum Scholtenhof en Excerion

In de omgeving van het projectgebied bevindt zich de inrichting 'Recreatie Centrum Scholtenhof', waarbij een bovengrondse tank met propaan of ander vloeibaar gemaakt brandbaar gas aanwezig is. Een berekening en nadere verantwoording van het GR wordt hier niet nodig geacht, aangezien de locatie zich op ruim 400 m van de inrichting bevindt en aangezien het aantal aanwezige personen in het projectgebied niet substantieel toeneemt.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voor wat betreft externe veiligheid binnen het projectgebied geen knelpunten aanwezig zijn. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het project.

3.3.5 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 milieuhinder-gevoelige functies in de directe omgeving van het projectgebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen.

Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en het buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van de woningen gelegen buiten het betreffende perceel.

Toetsing

Bij voorliggend initiatief wordt weliswaar een woning toegevoegd, maar dit vindt plaats in een gebouw waar al een woonfunctie was toegestaan. De milieuhindergevoeligheid van de locatie wordt niet vergroot.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen aanwezig zijn voor wat betreft de beoogde ontwikkeling.

3.3.6 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader bij de verlening van een milieuvergunning voor een veehouderij. Hiervoor zijn in de Wgv zowel geurnormen als afstandsnormen vastgelegd ter bescherming van de omliggende geurgevoelige objecten, zoals woningen, rondom veehouderijen. De landelijke wetgever heeft doormiddel van de geurnormen en afstandsnormen vastgelegd, welke geurhinder acceptabel is.

Een gemeente kan voor haar grondgebied afwijkende geurnormen vaststellen. Deze afwijkende geurnormen kunnen zowel hoger als lager zijn en deze worden vastgelegd in een gemeentelijke geurverordening. Zowel de Wgv en het gemeentelijke geurbeleid is primair bedoeld als toetsingskader bij de vergunningverlening bij veehouderijen.

Daarnaast kan de Wgv en het gemeentelijke geurbeleid worden gebruikt bij de toetsing van de planologische aanvaardbaarheid van nieuwe geurgevoelige objecten nabij veehouderijen. Daarbij wordt gekeken of het aanvaardbaar is om een nieuwe geurgevoelig object te realiseren nabij de bestaande veehouderijen. Deze omgekeerde toetsing wordt ook wel de omgekeerde werking genoemd. Door middel van de omgekeerde werking wordt voorkomen dat mensen worden blootgesteld aan overmatige geurhinder. Wanneer wordt voldaan aan de normen uit de Wgv of de gemeentelijke geurverordening dan is een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd en worden bestaande rechten van de omliggende veehouderijen niet aantast.

Toetsing

Er bevinden zich geen agrarische bedrijven op dusdanig korte afstand van de Bluemerstraat 5 dat deze geurhinder veroorzaken. Bovendien wordt er momenteel al gewoond op de Bluemerstraat 5.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect geur er geen belemmeringen aanwezig zijn voor wat betreft de beoogde ontwikkeling.

3.3.7 Water

De watertoets

Eind 2000 heeft het kabinet het standpunt 'anders omgaan met water' vastgesteld. Het op een andere manier omgaan met water en ruimte is nodig om in de toekomst bescherming te bieden tegen overstromingen en wateroverlast. De watertoets is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven. De watertoets heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies.

De toets heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik en de functie van het projectgebied en de directe omgeving van het projectgebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

Waterhuishoudkundige aspecten

Aan de hand van de "Handreiking Waterparagraaf voor bestemmingsplannen" (versie januari 2012) is het aspect water in onderhavig plan meegenomen. In onderstaande tabel wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige aspecten voor het bestemmingsplan relevant zijn.

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
		Nee	1
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
		Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?		
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?		
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1

Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren? 5. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee Nee Nee Nee	1 1 1 1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee	1 2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee	1 1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur? 4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee Nee Nee Nee	2 2 1 1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect water geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het projectgebied.

3.3.8 Archeologie en cultuurhistorie

Verdrag van Valletta

Het Verdrag van Valletta is het Europees Verdrag inzake de bescherming van archeologisch erfgoed. Het verdrag is in 1992 door twintig Europese staten, waaronder Nederland, getekend en werd in 1998 met een goedkeuringswet bekrachtigd. Het Verdrag van Valletta gaat uit van het in de bodem bewaren van archeologische waarden op de locatie zelf, ook wel behoud '*in situ*' genoemd. Opgravingen moeten zo veel mogelijk worden vermeden, omdat daarbij het risico bestaat dat historische informatie voor altijd verloren gaat. Malta wil verder bevorderen, dat in een zo vroeg mogelijk stadium van ruimtelijke ordening al rekening wordt gehouden met archeologische waarden.

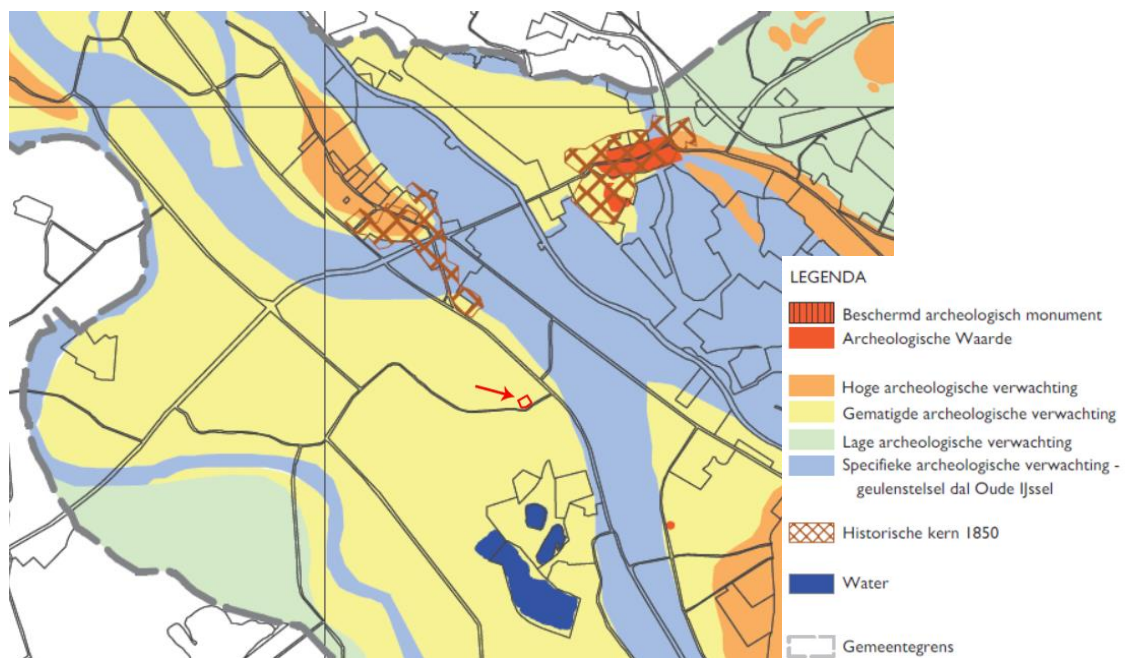
Het verdrag gaat ervan uit dat degene die de bodem wil verstoren het archeologisch (voor)onderzoek en eventuele opgravingen zelf moet betalen. Door het verdrag is tevens geld vrijgemaakt voor wetenschappelijk onderzoek.

Wet op de Archeologische Monumentenzorg

Nationaal beleid op het gebied van archeologie is vastgelegd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ, 2007), die een Nederlandse uitwerking is van het Europese Verdrag van Valletta. De wet regelt hoe het rijk, de provincies en de gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De nieuwe wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed worden alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden, verstaan.

Toetsing

In de archeologische verwachtingenkaart, onderdeel van archeologische en cultuurhistorische inventarisatie voor het gehele grondgebied van de gemeente, is op het projectgebied 'gematigde archeologische verwachting' aangegeven. Op de uitsnede hieronder is dit weergegeven. Het projectgebied is het rood omlijnde gebied waar de pijl naar wijst. Aangezien de gronden in het projectgebied niet geroerd zullen worden (er worden geen gebouwen gesloopt en nieuw gebouwd), is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.



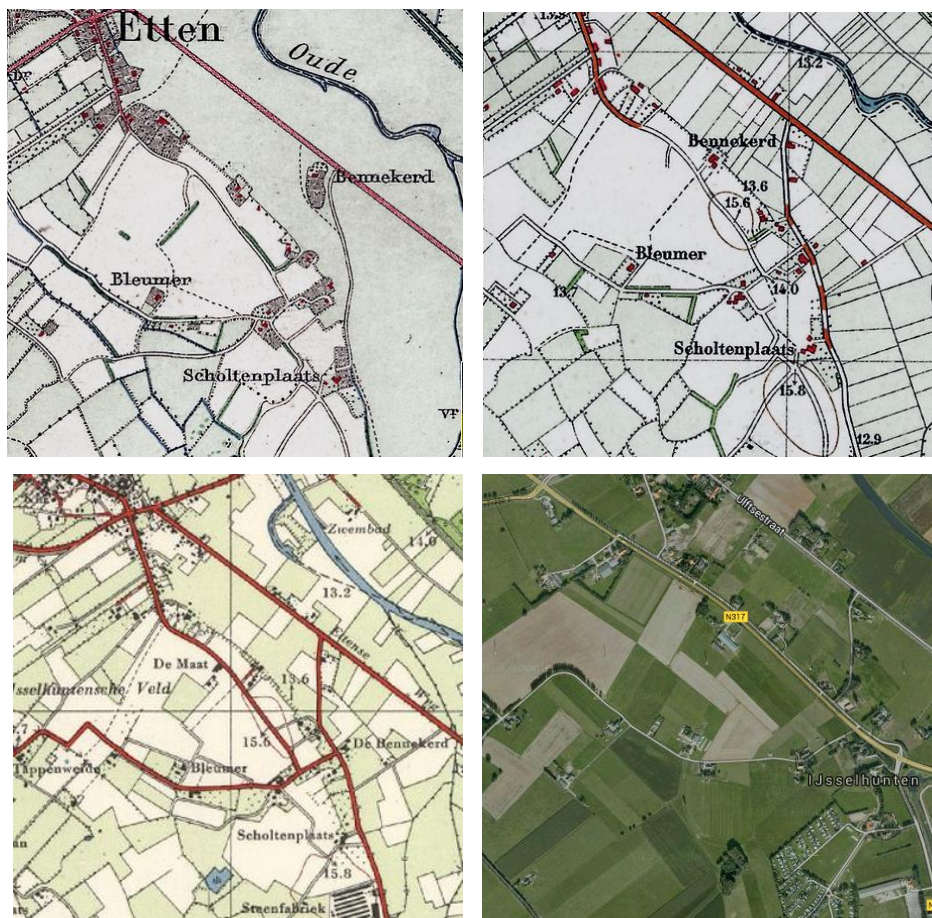
Uitsnede archeologische verwachtingenkaart

Cultuurhistorie

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Om die reden is een korte analyse verricht van de cultuurhistorische waarden in het projectgebied.

De Bluemerstraat 5 bevindt zich wat betreft historisch geografische eenheden in een gebied dat beschikt over 'ontginningen op hogere plateaus, hoofdstructuren zijn nog aanwezig'.

Zoals op onderstaande afbeeldingen te zien is was er reeds in 1888 bebouwing aanwezig op de Bluemerstraat 5. De opsplitsing van het woongebouw vindt plaats aan een historisch lint en binnen de vanouds bestaande bebouwingsstructuur aan de Bluemerstraat.



Topografische (militaire) kaarten Bluemerstraat 5 en omgeving. V.l.n.r.: 1888, 1927, 1955, huidige situatie. Bron: watwaswaar.nl en Google Maps

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project. Ten aanzien van het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.3.9 Flora en fauna

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden, moet eerst een onderzoek plaatsvinden in het kader van de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 en eventuele andere natuurregeling. Bij deze activiteit moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het projectgebied.

Gebiedsbescherming

Het hoofddoel van het ruimtelijk beleid voor het Gelders Natuurnetwerk (GNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. Dit Gelders Natuurnetwerk bestaat uit alle terreinen met een natuurbestemming binnen de voormalige EHS en bevat tevens een zoekgebied van 7.300 ha voor de te realiseren 5.300 ha nieuwe natuur. De GNN is sterk ruimtelijk structurerend en bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit op provinciaal niveau. Ze maakt daarom onderdeel uit van het groenblauwe raamwerk. Binnen de GNN geldt tevens de “nee, tenzij”-benadering.

Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd van toepassing. In Nederland is de bescherming van soorten opgenomen in de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het plan in strijd zijn met de Flora- en faunawet. Voor het beoordelen van de doorwerking van het aspect soortenbescherming moet worden nagegaan of het projectgebied beschermde soorten (zowel planten als dieren) herbergt. De mogelijke negatieve effecten van de ingreep op betreffende soorten moeten worden beschreven.

Toetsing

Het projectgebied ligt niet in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en in een Natura 2000 gebied. Het dichtbijzijndste Natura 2000 gebied ligt op ca. 14 km afstand. De beoogde opsplitsing heeft geen effect op het Natura 2000 gebied.

Soorten

Op de Bluemerstraat 5 wordt er niet gesloopt en wordt er ook geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. Om die reden zullen er geen beschermde planten- of diersoorten worden verstoord waarmee onderzoek achterwege kan blijven.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect flora en fauna geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het projectgebied.

3.3.10 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in de toevoeging van één woning in het buitengebied van Etten. Voor wat betreft het te verwachten aantal verkeersbewegingen per woning is uitgegaan van de kengetallen van het CROW, publicatie 317. Voor de beoogde ontwikkeling is uitgegaan van een vrijstaande koopwoning in het buitengebied met de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk'. Het aantal verkeersbewegingen per woning is hierbij minimaal 7,8 en maximaal 8,6 verkeersbewegingen per woning per dag.

De realisatie van één woning zal niet leiden tot een substantiële toename van het aantal verkeersbewegingen.

Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het project voorziet. Voor de parkeerbehoefte is tevens uitgegaan van de kengetallen van het CROW uit 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317'. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is wederom uitgegaan van een vrijstaande koopwoning in het buitengebied met de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk'. Dit levert parkeerkencijfers op van minimaal 2,0 en maximaal 2,8 per woning. Het parkeren op de Bluemerstraat 5 zal op eigen terrein plaatsvinden.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project.

3.3.11 Kabels en leidingen

Op het projectgebied zijn geen kabels en leidingen gelegen, die een juridisch- planologische bescherming genieten.

In de omgeving van het projectgebied is een hoogspanningsverbinding aanwezig en een Rijksinpassingsplan in uitvoering voor de realisering van een 380 kV hoogspanningsverbinding met bijbehorende voorzieningen van Doetinchem (station Langerak) naar het grenspunt met Duitsland bij Voorst. Die verbinding volgt ter hoogte van het projectgebied het bestaande tracé. De afstand tussen het projectgebied en dat tracé bedraagt meer dan 250 m. In de bestaande situatie is al een woonfunctie toegestaan op het projectgebied. Er is aldus geen effect voor het projectgebied.

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect kabels en leidingen geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkeling in het projectgebied.

3.3.12 Uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij het opstellen van een bestemmingsplan dan wel ruimtelijke onderbouwing onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een project kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijk uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Met initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst afgesloten.

Bij het eerste gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een bestemmingsplan voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatieregeling van toepassing is.

In artikel 6.12, lid 1 Wro is bepaald dat de gemeenteraad naar aanleiding van een omgevingsvergunning moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen.

In artikel 6.12, lid 2 is echter opgenomen dat de gemeenteraad kan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer:

- ☐ Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is;

De ontwikkeling van voorliggend project betreft een particulier initiatief dat op particulier grondeigendom plaatsvindt. Met de ontwikkeling zijn geen kosten voor de gemeente gemoeid, anders dan kosten die op basis van de gemeentelijke legesverordening in rekening zullen worden gebracht. Het verhaal van kosten is daarmee anderszins verzekerd, waarmee het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

☐
☐
☐

4 Conclusie

4.1 Inleiding

In voorgaande hoofdstukken is de beoogde opsplitsing van woongebouw in twee afzonderlijke woningen besproken. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing is een toets naar relevante beleids- milieu- en omgevingsaspecten uitgevoerd. In dit hoofdstuk worden hier de voornaamste conclusies uitgetrokken.

4.2 Conclusie

Doordat het hier uitsluitend gaat om opsplitsing van een gebouw waar al gewoond wordt, en het niet gaat om sloop en nieuwbouw, zijn er geen onevenredige nadelige ruimtelijke effecten op de ruimtelijke kwaliteiten van de directe omgeving.

Door zowel ruimtelijke als beleidsmatige inpassing wordt geconcludeerd dat het plan passend is op deze locatie. Bovendien blijkt uit de toetsing aan de verschillende milieu- en haalbaarheidsaspecten dat er voldaan wordt aan de wet- en regelgeving voor wat betreft de diverse aspecten en er geen nadelige effecten op de bestaande situatie te verwachten zijn.

Advies afwijking bestemmingsplan

Art. 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° WABO

Van:	Team RO – T. ten Brinke	Bouwplannr.:	W-2016-0413
Aan:	Team Vergunningen	RO nr.:	
C.C.:		Adres:	Bluemersstraat 5, 7075 DS Etten
Datum:	30 mei 2016	Verzoek:	Aanvraag Omgevingsvergunning voor verbouw van het aan de woning aangebouwde bijgebouw tot zelfstandige woonruimte.

Advies:

Het ingediende bouwplan voorziet in verbouw van het aan de woning Bluemersstraat 5 te Etten aangebouwde bijgebouw tot zelfstandige woning.

Dit perceel is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Gendringen 2000, herziening 2002, met de (dubbel)bestemming "Wonen", welke bestemming binnen de op de plankaart aangepijlde woonbestemming met de aanduiding "W " niet meer dan één woning toelaat. Het bouwplan is daarmee in strijd.

Daaraan is als volgt tegemoet gekomen:

In het kader van het VAB beleid is bij schrijven van burgemeester en wethouders van 8 juni 2009 in principe medewerking toegezegd aan de bouw van maximaal 3 woningen ter verevening van de beëindiging van de bedrijfsvoering en de sloop van alle bedrijfsbebouwing op het perceel Rietweg 1 te Heelweg. Vanwege de afgelegen en ongunstige ligging van dat perceel is daarbij in toepassing van maatwerk bepaald dat de bouw van die 3 woningen in plaats van op het bouwperceel Rietweg 1 waar de sloop plaatsvindt, op een andere – nader door burgemeester en wethouders goed te keuren – locatie elders kan plaatsvinden.

Bij collegebesluit van 3 maart 2015 is ingestemd met inzet van een van deze (3) nieuwbouwmogelijkheden, voor verbouw van het aan de woning Bluemersstraat 5 aangebouwde bijgebouw, tot zelfstandige woning. Door deze invulling op een bestaande woonlocatie, binnen de bestaande woonbebouwing wordt in maatwerk voorzien in een passende, goede ruimtelijke en duurzame invulling van een van voornoemde nieuwbouwmogelijkheden.

De door Buro Ontwerp & Omgeving opgestelde ruimtelijke onderbouwing die bij de aanvraag is gevoegd voldoet aan de daaraan te stellen eisen en bevestigt dat met het bouwplan wordt voorzien in een goede ruimtelijke ordening.

Voor het verlenen van de gevraagde vergunning kan toepassing worden gegeven aan de zgn. projectplanprocedure als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo. Op basis van het besluit van de gemeenteraad van 2 december 2010 als bedoeld in artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, hoeft voor het verlenen van deze vergunning geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad te worden verkregen.

	
Behoort bij beschikking	
datum:	08-09-2016
nr:	W-2016-0413
 Dennis Ankersmid	
Afdeling Publieksbalie, Team Vergunningen	

