

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Aanvrager:
Familie L. Van Hal
Beuningstraat 9
7078 AM MEGCHELEN

Opdrachtgever:
Familie L. van Hal
Vlasakker 17
7078 BD MEGCHELEN

Datum:
15 augustus 2018 (versie 1.1)

Uitvoerende:
De heer ing. B.H. Wopereis
VanWestreenen, Adviseurs voor het buitengebied te Lichtenvoorde

	
Behoort bij ontwerpbeschikking	
datum:	13-09-2018
nr:	W-2018-0532
 Dennis Ankersmid	
Afdeling Publieksbalie, Team Vergunningen	
	





Inhoud

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING & DOEL	4
1.2	AFWIJKINGSPROCEDURE	4
1.2.1	STRIJDIGHEID	4
1.2.2	AFWIJKINGSMOGELIJKHEID	4
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	5
2.1	INLEIDING	5
2.2	LIGGING EN OMVANG PLANGEBIED	5
2.3	HUDIGE PLANOLOGISCHE SITUATIE	6
2.3.1	HET VIGERENDE BESTEMMINGSPLAN	6
2.3.2	DE VERBEELDING	6
2.3.3	BOUWREGELS	7
HOOFDSTUK 3	BESCHRIJVING & MOTIVERING VAN HET PROJECT	9
3.1	MOTIVATIE VERPLAATSEN NIEUW TE BOUWEN WONING	9
3.2	BOUWPLAN	10
3.3	WELSTAND	13
3.4	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	13
HOOFDSTUK 4	BELEID	14
4.1	RIKSBELEID	14
	STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE (SVIR)	14
	BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	15
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	17
HOOFDSTUK 5	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	19
5.1	MONUMENTEN & ARCHEOLOGIE	19
5.2	FLORA EN FAUNA	20
5.3	WATERPARAGRAAF EN WATERADVIES	21
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	23
5.5	VERKEER EN PARKEREN	24



5.6	MILIEUASPECTEN	24
5.6.1	BODEMKWALITEIT	24
5.6.2	GELUID	24
5.6.3	LUCHTKWALITEIT	25
5.6.4	GEUR	26
5.6.5	INVLOED ANDERE INRICHTINGEN	27
HOOFDSTUK 5 <u>UITVOERBAARHEID</u>		28
5.1	INLEIDING	28
5.2	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	28
5.3	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	28
BIJLAGE 1 <u>VERVALLEN</u>		29
BIJLAGE 2 <u>ADVIES ERVENCONSULENT GELDERS GENOOTSCHAP</u>		30
BIJLAGE 3 <u>AKKOORDVERKLARING CIE RUIMTELIJKE KWALITEIT / GG</u>		31
BIJLAGE 4 <u>VOORSTEL LANDSCHAPPELIJKE INPASSING</u>		32
BIJLAGE 5 <u>RAPPORT QUICKSAN FLORA EN FAUNA</u>		33
BIJLAGE 6 <u>RAPPORT BODEMONDERZOEK</u>		34
BIJLAGE 7 <u>RAPPORT AKOESTISCH ONDERZOEK</u>		35



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding & doel

De familie L. Van Hal uit Megchelen heeft het perceel grond met een bouwkvael voor een vrijstaande woning verworven aan de Beuningstraat 9 te Megchelen. Op deze locatie werd in het verleden een varkenshouderij geëxploiteerd. Door middel van een functiewijziging in het kader van de zogenaamde “Rood-voor-Rood Regeling” is de bestemming gewijzigd in “wonen”. Ter compensatie van de beëindiging van de varkenshouderij en het slopen van de stallen mag ter plaatse een nieuwe vrijstaande woning worden gerealiseerd. Hiertoe is op 25 april 2013 door de gemeenteraad van Oude IJsselstreek het bestemmingsplan “Buitengebied, locatie Beuningstraat 9 Megchelen” vastgesteld. Dit bestemmingsplan is op 5 februari 2014 door een uitspraak van de Raad van State onherroepelijk geworden. Ten opzichte van het vastgestelde bestemmingsplan en bijbehorend bouwvlak voor de nieuwe woning, acht de familie Van Hal het wenselijk om de situering van de nieuwe woning in geringe mate wijzigen. Hierbij wordt de nieuwe woning ongeveer 14 meter in noordwestelijke richting verplaatst.

1.2 Afwijkingsprocedure

1.2.1 Strijdigheid

De beoogde locatie voor de nieuwe woning valt buiten het destijds vastgestelde bouwvlak. De beoogde bouwlocatie is hierdoor in strijd met het geldende bestemmingsplan.

1.2.2 Afwijkingsmogelijkheid

Om de gewenste ontwikkeling te kunnen realiseren wordt middels een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), eerste lid onder a, sub 3 afgeweken van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied, locatie Beuningstraat 9 Megchelen”. Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden door middel van een ruimtelijke onderbouwing, waaruit blijkt dat deze niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende onderbouwing voorziet hierin.

Op 12 december 2017 heeft het college van B&W van Oude IJsselstreek besloten om in principe medewerking te verlenen aan het beoogde plan en de benodigde afwijking van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. In paragraaf 2.2. wordt ingegaan op de ligging van de projectlocatie en de omgeving hiervan. In paragraaf 2.3 wordt ingegaan op het vigerende bestemmingsplan.

2.2 Ligging en omvang plangebied

De locatie Beuningstraat 9 te Megchelen is gelegen in het buitengebied van Megchelen / gemeente Oude IJsselstreek. In de directe omgeving zijn diverse agrarische bedrijven / tuinderijen en enkele burgerwoningen gelegen. De huidige situatie is weergegeven op de navolgende luchtfoto's.





Figuur 1 & 2: luchtfoto's huidige situatie

2.3 Huidige planologische situatie

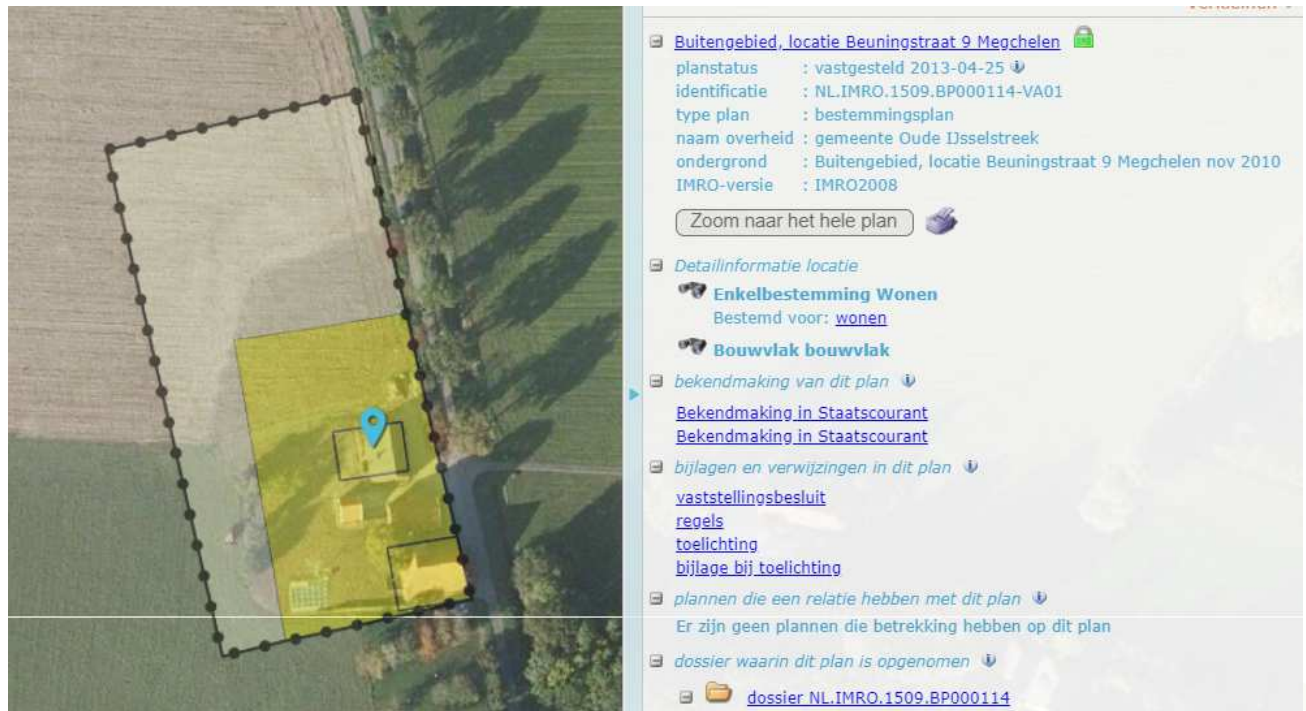
2.3.1 Het vigerende bestemmingsplan

Op grond van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied, locatie Beuningstraat 9 Megchelen” zoals vastgesteld op 25 april 2013 is de projectlocatie aangeduid als ‘wonen’ met bijbehorend bouwvlak.

2.3.2 De verbeelding

In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding opgenomen welke behoort bij het vigerende bestemmingsplan.





Afbeelding 5 Uitsnede plankaart bestemmingsplan (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

2.3.3 Bouwregels

Op grond van het geldende bestemmingsplan Buitengebied, locatie Beuningstraat 9 Megchelen (identificatie: NL.IMRO.1509.BP000114-VA01), vastgesteld door de gemeenteraad op 25-04-2013 gelden momenteel de volgende regels:

Artikel 4 Wonen

4.2 Bouwregels

4.2.1 Woningen

- Een nieuw te bouwen woning mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- Binnen het bouwvlak is maximaal 1 vrijstaande woning toegestaan;
- De inhoud van een woning is maximaal 750 m³;
- De goothoogte is maximaal 6 m;
- De bouwhoogte is maximaal 10 m;

4.2.2 Bijbehorende gebouwen

- De gezamenlijke oppervlakte voor bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 150 m² per woning, onverminderd het bepaalde onder e;
- De goothoogte is maximaal 3 m;
- De bouwhoogte is maximaal 6 m;
- De afstand van een bijbehorend gebouw tot enig punt van de woning is maximaal 25 m.
- Buiten de woning mag ten hoogste 50% worden bebouwd van de overblijvende bij de woning behorende gronden als bedoeld in lid 1, onverminderd het bepaalde in 4.2.2. a.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels, onverminderd het bepaalde in lid 4.2.2:

- a. de hoogte van overkappingen en pergola's bedraagt maximaal 2,7 m;
- b. de hoogte van overige erf- of terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken zoals antenne- en vlaggenmasten bedraagt maximaal 10 m.

4.2.4 Ondergronds bouwen

- a. Ondergronds bouwen is toegestaan onder hoofd- en bijgebouwen;
- b. De verticale diepte is maximaal 3,50 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 4.2.2.a, ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen tot een gezamenlijke oppervlakte van 250 m², mits:

- a. op de bij de betreffende woning behorende gronden, niet of niet in voldoende omvang reeds bebouwing voorkomt die redelijkerwijs als geschikt voor gebruik als, of verbouwing tot, bijgebouw kan worden aangemerkt;
- b. wordt voorzien in een redelijke inpassing van een en ander in het landschap, al of niet met behulp van opgaande beplanting,
- c. en het bepaalde in 4.2.2.e in acht wordt genomen.



Hoofdstuk 3 Beschrijving & motivering van het project

3.1 Motivatie verplaatsen nieuw te bouwen woning

De familie L. Van Hal uit Megchelen heeft het perceel grond met een bouwkvael voor een vrijstaande woning verworven aan de Beuningstraat 9 te Megchelen. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan en bijbehorend bouwvlak voor de nieuwe woning, acht de familie Van Hal het wenselijk om de situering van de nieuwe woning in geringe mate wijzigen. Hierbij wordt de nieuwe woning ongeveer 14 meter in noordwestelijke richting verplaatst. De aanleiding voor het verplaatsen van de nieuw te bouwen woning is driedelig:

1. Het vergroten van de afstand tot de omliggende percelen / woningen aan de Beuningstraat 6 en Beuningstraat 9 (bestaande woning op het perceel);
2. Het vergroten van het woongenot.
3. Het verbeteren van de erfopzet & versterken van het landschappelijke uitstraling & bebouwingsbeeld;

Hieronder worden deze aspecten nader toegelicht.

Ad. 1

Ten opzichte van het geldende bouwvlak / positie van de nieuwe woning wordt in de gewijzigde situatie de nieuwe woning verplaatst in noordwestelijke richting. Hierbij wordt de nieuwe woning ongeveer 14 meter opgeschoven. Als gevolg van deze verplaatsing wordt de afstand tot de omliggende percelen / woningen aan de Beuningstraat 6 en Beuningstraat 9 (bestaande woning op het perceel) vergroot.

Ad. 2

Door het creëren van een aangepaste en verbeterde erfopzet / -indeling alsmede door het vergroten van de afstand tot de omliggende percelen / woningen verwacht de familie Van Hal een groter woongenot te bewerkstelligen. De nu beoogde opzet voldoet naar verwachting meer aan de beoogde kwaliteit van wonen in het agrarisch buitengebied. Het “vrije gevoel” van wonen in het buitengebied wordt versterkt en tussen beide erven kan door middel van een doelmatige scheiding de gewenste privacy worden gewaarborgd.

Ad. 3

In overleg met Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Oude IJsselstreek is voorgesteld om de situering van de nieuwe woning en derhalve de erfindeling te wijzigen. Hierbij is voorgesteld om twee aparte erven te creëren. Het bestaande erf met een zgn. krukboerderij en een nieuw erf direct aansluitend aan het bestaande erf. De mate van bebouwing van het erf wordt hierbij niet vergroot en het ensemble / bebouwingscluster blijft compact. Het voorstel voor de nieuwe opzet is vervolgens voorgelegd aan de ervenconsulent van het Gelders Genootschap. Uit het advies van het Gelders Genootschap d.d. 14 december 2017 blijkt het volgende:

“De karakteristieke krukboerderij met waardevolle erfbeplanting krijgt meer een zelfstandige positie. Het nieuwe erf heeft een plek achter de bestaande beplanting langs de weg en de nieuwe landschappelijke versterking met streekeigen beplanting. De nieuwe opzet is voorstelbaar omdat het aansluit bij het bebouwingsbeeld en bouwvlak van het oude erf en bebouwing in de buurt. Belangrijk uitgangspunt voor het nieuwe erf blijft een eenvoudige en landelijke uitstraling en de realisatie van de landschappelijke versterking zodat het past in het landelijke en agrarische karakter van het buitengebied”.

Gelet op voornoemde kan de ervenconsulent van het Gelders Genootschap instemmen met de beoogde gewijzigde erfopzet. Het betreffende advies is als bijlage 2 toegevoegd.

3.2 Bouwplan

In de gewenste situatie is het bouwplan als volgt:

- Een nieuwe woning met een inhoud van 750 m³
 - nokhoogte = 8,8 meter
 - goothoogte = 3,8 meter
 - overkraging uitbouw = 5,5 m²
- Een bijgebouw met een oppervlakte van 174 m²
 - nokhoogte = 6,0 meter
 - goothoogte = 2,9 meter
 - afstand tot woning = 9 meter
 - mate bebouwing = < 50%

De totale omvang van de bijgebouwen bedraagt ongeveer 180 m². Op grond van artikel 4.3 van het geldende bestemmingsplan kan door middel van een afwijking van de regels een vergunning worden verleend voor een maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen van 250 m². Aan de gestelde voorwaarden voor deze afwijking (geen bestaande bebouwing beschikbaar / realisatie landschappelijke inpassing) wordt in onderhavige situatie voldaan. In onderstaande figuren is het bouwplan visueel weergegeven. De bouwtekeningen van de woning en het bijgebouw zijn als bijlage bij de aanvraag gevoegd.



Afbeelding 6 visualisatie bouwplan woning



Afbeelding 7 visualisatie bouwplan bijgebouw





Afbeelding 8 visualisatie bouwplan 3-D



Hoofdstuk 4 Beleid

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegnnet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR een drietal Rijksdoelen geformuleerd:

- *de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;*
- *de bereikbaarheid verbeteren;*
- *zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.*

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Het Rijk stelt derhalve geen specifieke regels voor beperkte agrarische ontwikkelingen, zoals het toepassen van een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking voor een aangepast bouwhoogte. Met het toepassen van de omgevingsvergunning buitenplanse afwijking voor het beoogde bouwplan van de familie Van Hal zijn geen nationale belangen in het geding.

Besluit ruimtelijke ordening

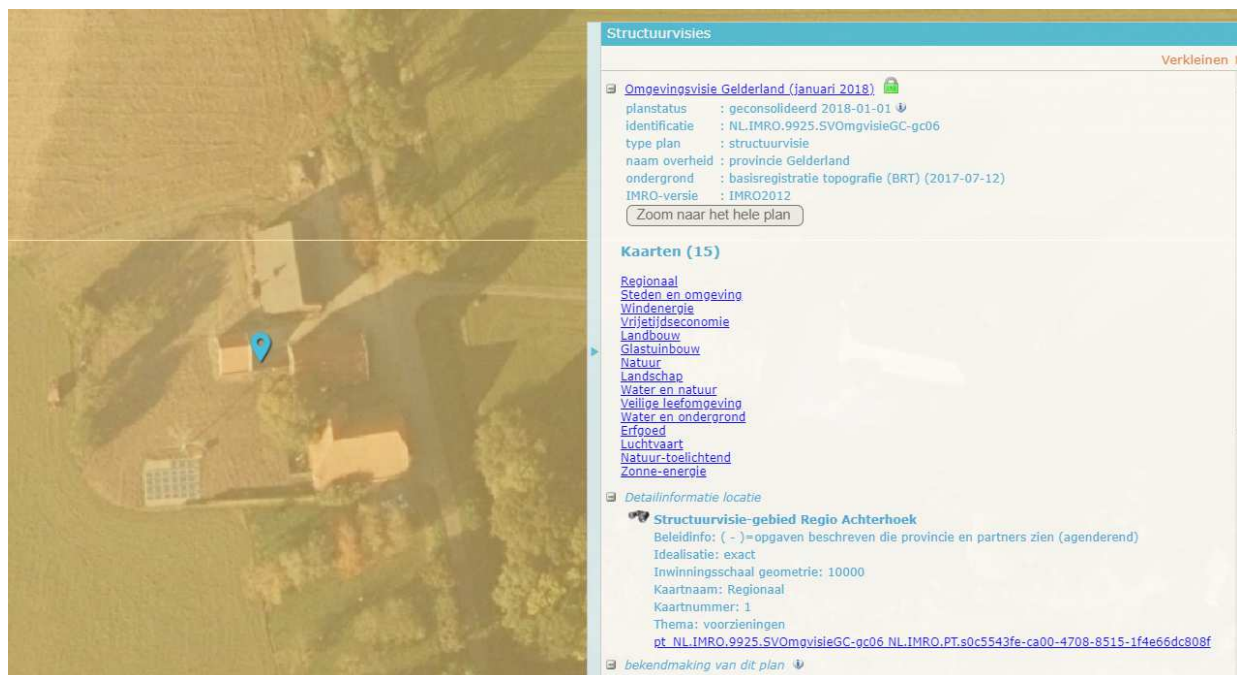
Onderhavig project dient getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking welke sinds 1 oktober 2012 in het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Uit artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening blijkt dat de ladder drie treden kent die achter elkaar worden doorlopen:

- *Trede 1: Bepalen regionale behoefte naar ruimte;*
- *Trede 2: Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied;*
- *Trede 3: Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied.*

In onderhavige situatie is er ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan geen sprake van het vergroten van de bebouwing en/of aantal woningen. Het beoogde bouwplan voldoet hierdoor aan de gestelde kaders in het Besluit ruimtelijke ordening en vormt geen belemmering voor onderhavige vergunningverlening.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid van Gelderland is verwoord in diverse visies en beleidsstukken. Leidend hierin zijn de Gelderse omgevingsvisie en de daarbij behorende omgevingsverordening. Provinciale Staten hebben in juni 2017 de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening vastgesteld en in december 2017 de een geactualiseerde versie vastgesteld en gepubliceerd. De Ontwerp Omgevingsvisie en het actualisatieplan is in mei 2018 door de provincie Gelderland in procedure gebracht.



Figuur 10: uitsnede kaart Gelderse Omgevingsvisie 2018

De locatie Beuningstraat 9 te Megchelen is gelegen in het gebied “Regio Achterhoek”. In de visie is het volgende opgenomen:

De Achterhoek is een regio met veel kwaliteiten en waarden:

- een mooi landschap;
- veel natuurschoon;
- mooie steden en dorpen;
- een grote onderlinge betrokkenheid (naoberschap);
- een hoge arbeidsmoraal;
- bescheidenheid.



Deze kwaliteiten en waarden vormen het kapitaal voor ontwikkelingen en innovaties, die worden gekenmerkt en ingegeven door:

- *ingrijpende demografische ontwikkelingen (ontgroening, vergrijzing, bevolkingsdaling en afname van de beroepsbevolking);*
- *economische ontwikkelingen (recessie, schaalvergroting).*

De vraagstukken die deze ontwikkelingen met zich mee brengen vragen om bundeling van krachten en slimme verbindingen tussen maatschappelijke partners. Alleen dan blijven de kwaliteiten en waarden in de Achterhoek vitaal.

De provincie en haar partners streven in de regio naar:

De inzet van gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en provincie is nodig om in te kunnen spelen op de opgaven in de Achterhoek. De gezamenlijke inspanningen richten zich op vier speerpunten:

Kansrijk platteland

- *ruimtelijke kwaliteit*
- *landbouw*

Duurzame en innovatieve economie

- *maakindustrie verbinden met TOP-sectoren*
- *hernieuwbare energie*

Vitale leefomgeving

- *wonen*
- *voorzieningen*

Slim en snel verbinden

- *bereikbaarheid*

Het beoogde plan voor de realisatie van de nieuwe woning past binnen deze provinciale beleidskaders en draagt bij aan een vitaliteit en de leefbaarheid van het platteland.

Functies zoeken plaatsen zoeken functies

Het buitengebied was lange tijd het domein van de agrarische sector. Het bieden van continuïteit aan de aanwezige agrariërs is nog steeds een belangrijk streven van de gemeente. Het aantal agrarische bedrijven neemt echter gestaag af. Om het platteland leefbaar te houden willen de Achterhoekse gemeenten meer mogelijkheden bieden voor nieuwe functies in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. In aansluiting op het provinciale beleid hebben de gemeenten in de regio Achterhoek het beleid voor functiewijziging van agrarische bebouwing vastgelegd in de nota 'Functies zoeken plaatsen zoeken functies' (2006). Agrarische bedrijven kunnen op basis van de nota omgevormd worden tot niet-agrarische bedrijven of woningen. Niet-agrarische bedrijven kunnen daarbij uitgroeien tot hoofdfunctie. De mogelijke functieverandering is afhankelijk van het gebiedstype waarin het gebied is gelegen.

De provincie geeft aan, dat in ruil voor de mogelijkheid tot hergebruik of functieverandering een tegenprestatie moet worden geleverd die bijdraagt aan de kwaliteit van het buitengebied.

Deze tegenprestatie wordt verevening genoemd. Verevening is een bijdrage die gevraagd wordt aan de initiatiefnemer tot hergebruik of functieverandering ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving. De bijdrage moet in verhouding staan met de gevolgen van de functieverandering voor de omgeving en de vanuit de nieuwe functie(s) gewenste verbeteringen in omgevingskwaliteit. De verevening moet bijdragen aan het algemene criterium van een goede ruimtelijke ordening. Er moet dus een relatie zijn tussen de bijdrage die een gemeente eist en de kwaliteit van de omgeving. Uitgangspunt van de samenwerkende gemeenten is dat hergebruik leidt tot een reductie van het bebouwd oppervlak met 50%.

4.3 Gemeentelijk beleid

Woonvisie

De ontwikkelingsvisie "Oude IJsselstreek, op weg naar 2020" is in 2005 vastgesteld. In deze visie wordt richting gegeven aan de ambities van de gemeente om zich verder te ontwikkelen tot een kansrijke en leefbare samenleving. Het doel daarbij is bestaande voorzieningen op peil te houden en waar nodig te versterken. Daarbij is de insteek gekozen om niet uit te gaan van een gemeente als optelsom van losse woonkernen met een eigen identiteit, maar in te steken op één sterke plattelandsge-meente van 40.000 inwoners die wil groeien. Deze toekomstvisie vormt een belangrijk uitgangspunt voor het lokale woonbeleid. Daarnaast geeft de provincie ook een aantal kaders voor het lokale woonbeleid, dat verwoord is in de Provinciale Woonvisie. In de Provinciale Woonvisie is een omslag gemaakt van een beleid gericht op de opheffing van kwantitatieve tekorten naar een beleid ten behoeve van kwalitatief passende woningen. Lokale beleidsambities zouden zich veel meer moeten richten op kwalitatieve thema's, zoals levensloopbestendig bouwen, duurzaamheid en keuzevrijheid en zeggenschap, stelt de provincie. Dit zijn thema's die de gemeente Oude IJsselstreek graag omarmt. In de woonvisie worden doelstellingen geformuleerd op het gebied van wonen én aanpalende beleidsterreinen zoals leefbaarheid en zorg en welzijn. Zowel de gemeente, als andere partijen (corporaties, bouwers, andere ondernemers en instellingen en vooral ook eigen inwoners) kunnen daar hun beleid en beslissingen op afstemmen. Voor het buitengebied is geen aanvullend specifiek beleid opgenomen.

Op 24 november 2016 heeft de gemeenteraad van Oude IJsselstreek de Beleidsnotitie Woningbouwplanning vastgesteld. Op basis van deze notitie is de bouw van de betreffende nieuwe woning op "rood gezet". Dit betekent dat de woonbestemming formeel 3 jaar na het vaststellen van deze notitie komt te vervallen. Door middel van onderhavige vergunning wordt uitvoering gegeven aan de realisatie van deze woning binnen de gestelde termijn. Na verwachting wordt de woning binnen de gestelde termijn gerealiseerd.

Welstandsnota, gemeente Oude IJsselstreek

Om ervoor te zorgen dat de kwaliteit van de gebouwde omgeving en haar openbare ruimte gewaarborgd wordt, dient de realisatie van het plangebied te voldoen aan de redelijke eisen van welstand. Om de redelijke eisen van welstand te kunnen beoordelen heeft de gemeente een welstandsnota (2006) opgesteld. Het plangebied valt binnen het deelgebied 'Buitengebied' uit de gemeentelijke welstandsnota. De gemeente wil dat bij bouwactiviteiten in het buitengebied de bestaande waardevolle kenmerken behouden blijven en de vervlakking van het karakter van het buitengebied wordt tegengegaan. Daarnaast wil de gemeente nieuwe architectonische en landschappelijke kwaliteiten tot stand laten komen. Er wordt gestreefd naar plannen die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van het buitengebied door bijvoorbeeld hergebruik van waardevolle gebouwen, sloop van storende gebouwen of zorgvuldige nieuwbouw en verbouw. De specifieke welstandscriteria zijn opgenomen in hoofdstuk 2 onder 'stedenbouwkundige randvoorwaarden'. Het plan past binnen de kaders van de welstandsnota. De bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en hiervoor in de plaats wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Hierdoor neemt de verstening in het gebied af. De nieuwe woning wordt daarnaast landschappelijk ingepast, wat de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ten goede komt.

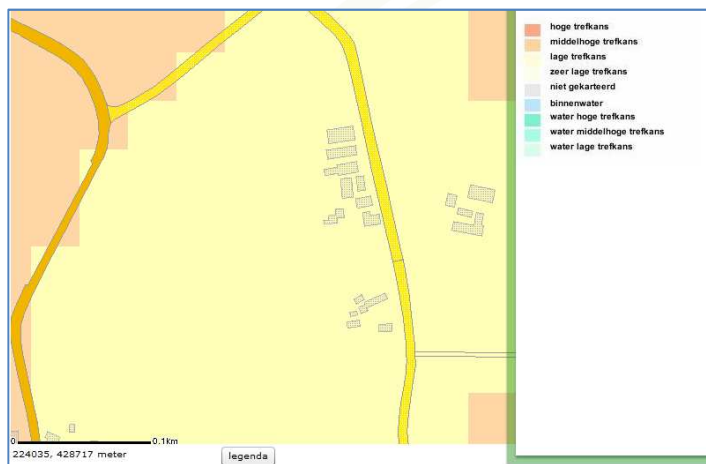
Het beoogde bouwplan van de familie Van Hal past derhalve binnen de gemeentelijke beleidskaders.



Hoofdstuk 5 Milieu- & Omgevingsaspecten

5.1 Monumenten & Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee werd op Europees niveau besloten het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, de archeologische waarden, beter te beschermen. Het Verdrag van Malta werd op 1 september 2007 geïmplementeerd met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch en cultuurhistorisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming (a), het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) (b) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe' (c). Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden.



Uitsnede Indicatieve kaart archeologische waarden

Op grond van een bureauonderzoek blijkt het plangebied zich te bevinden op gronden met een lage archeologische verwachtingswaarde. Daarbij wordt een woning gerealiseerd alwaar in het verleden bebouwing met mestkelders aanwezig was en dus reeds verstoring van de bodem heeft plaatsgevonden. Tevens betreft dit een oppervlakte van minder dan 250 m². Op grond van deze conclusie is nader archeologisch niet noodzakelijk.

Op grond van het historische landschap, historische stedenbouw en archeologiekartaal van provincie Gelderland bevindt er zich in het plangebied geen gemeentelijk, dan wel rijksmonument.



Gezien het feit dat er slechts beperkte bodemingrepen plaatsvinden in combinatie met de cultuurhistorische waardenkaart kan geconcludeerd worden dat de beoogde bedrijfsopzet geen negatieve effecten heeft op de archeologische en cultuurhistorische waarden in het gebied.

5.2 Flora en Fauna

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetswijzigingen is de Wet Natuurbescherming momenteel vooral gericht op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Indien plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn. De Wet Natuurbescherming biedt de minister de mogelijkheid gebieden aan te wijzen als beschermd natuurmonument. In of nabij deze beschermde natuurmonumenten is het, zonder vergunning van Gedeputeerde Staten, verboden handelingen te verrichten, te doen verrichten of te gedogen die schadelijk zijn voor het natuurschoon, de natuurwetenschappelijke betekenis van het natuurmonument, of voor planten en dieren in het natuurmonument. De Habitatrichtlijngebieden en de Vogelrichtlijngebieden zijn aangewezen als beschermde natuurmonumenten. Deze gebieden vormen gezamenlijk de Natura 2000 gebieden. Bij werkzaamheden in of nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve effecten zijn op de natuurwaarden.

Om de effecten op flora en fauna van de bestemmingswijziging in beeld te krijgen heeft Natuurbank Overijssel onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 5) naar de aanwezigheid van beschermde planten en dieren, evenals nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten in het plangebied, die door de uitvoering van de voorgenomen activiteiten vernield of verstoord worden. Daarnaast is onderzocht in hoeverre de voorgenomen activiteit in strijd is met de Wet Natuurbescherming. Het plangebied is onderzocht om vast te stellen of er beschermde planten en dieren aanwezig zijn in het plangebied en of er beschermde nesten, holen of vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig zijn. Er zijn broedende vogels in de beplanting en de gebouwen in het plangebied aangetroffen. De bebouwing en de beplanting zijn inmiddels conform advies buiten de broedtijd gesloopt/gerooid. Een nestplaats van de aanwezige Steenuil is jaarrond beschermd. Hiervoor worden twee geschikte nestkasten op een geschikte locatie op het erf geplaatst. Er zijn geen vleermuizen in het plangebied vastgesteld. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Er zijn in het plangebied geen soorten van tabel 2 en 3 van de Ff-wet vastgesteld. Het plangebied ligt buiten de EHS en niet in een beschermd natuurgebied. Gelet op de voorgenomen activiteit en de forse afstand tussen het plangebied en de meest nabij gelegen beschermde natuurgebieden, wordt verondersteld dat de voorgenomen activiteit geen aantoonbaar significant negatief effect op beschermde natuurgebieden heeft. Er hoeft geen ontheffing op grond van de Wet Natuurbescherming te worden aangevraagd en tevens geen nader onderzoek te worden uitgevoerd.

De Wet Natuurbescherming en de Omgevingsverordening / -visie Gelderland vormen (m.b.t. beschermde flora- en faunawaarden) geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen plannen.

5.3 Waterparagraaf en wateradvies

Eind 2009 is het Nationaal waterplan vastgesteld, het plan vervangt de Vierde Nota Waterhuishouding 1998 en alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Waterplan Gelderland is opgenomen in de Gelderse Omgevingsvisie. In de geactualiseerde Omgevingsvisie 2018 staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en welke partij hiervoor verantwoordelijk is. Het waterbeheerprogramma 2016-2021 van het waterschap Rijn en IJssel beschrijft het beleid voor alle taakgebieden van het waterschap. Het plan geeft aan welke doelen het waterschap nastreeft en met welke aanpak men deze doelen wil bereiken.

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor ruimtelijke plannen die vallen onder de Wet ruimtelijke ordening. In het Nationaal Bestuursakkoord Water-actueel (NBW-actueel, juni 2008) hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen onder meer afgesproken dat de watertoets ook wordt toegepast bij waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten die niet vallen onder de Wet ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat in een vroegtijdig stadium overleg gepleegd wordt met de waterbeheerders.

In de gewenste situatie is geen sprake van het vergroten van het verharde oppervlak. Het beoogde bouwplan heeft derhalve geen invloed op de waterhuishouding. De bestaande lozing van het hemel- en bedrijfsafvalwater worden in de gewenste situatie niet gewijzigd. Het project heeft derhalve geen invloed op de waterbalans en waterhuishouding in deze omgeving.

Watersysteem van het plangebied

Infiltratie

Uit het bodemonderzoek is gebleken dat de bodem is opgebouwd uit lichtbruin, matig fijn zand. Het plangebied is, gelet op de bodemopbouw en het grondwaterniveau, wel geschikt voor het opvangen en infiltreren van hemelwater.

Oppervlaktewater

In het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater. De bouw van de nieuwe woning zorgt eveneens niet voor negatieve effecten voor het oppervlaktewater.

Riolering

Het plangebied is aangesloten op een drukriolering. De afvalwaterafvoer van de nieuwe woning wordt aangesloten op dit rioleringsstelsel. Het hemelwater dient afgekoppeld te worden.

Duurzaamheid

Bij de uitvoering van het initiatief wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen.

Watertoetstabel

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 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
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit#
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?	Nee	1
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	4. Beoogt het plan dempen van perceelstoppen of andere wateren?	Nee	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?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	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	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	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

Vertaling in het bestemmingsplan

Er is geen aanleiding om aanvullende maatregelen te treffen. Het afvalwater wordt via het aanwezige rioleringsstelsel afgevoerd en het hemelwater wordt in de bodem geïnfiltreerd via een naastgelegen afgedamde sloot.

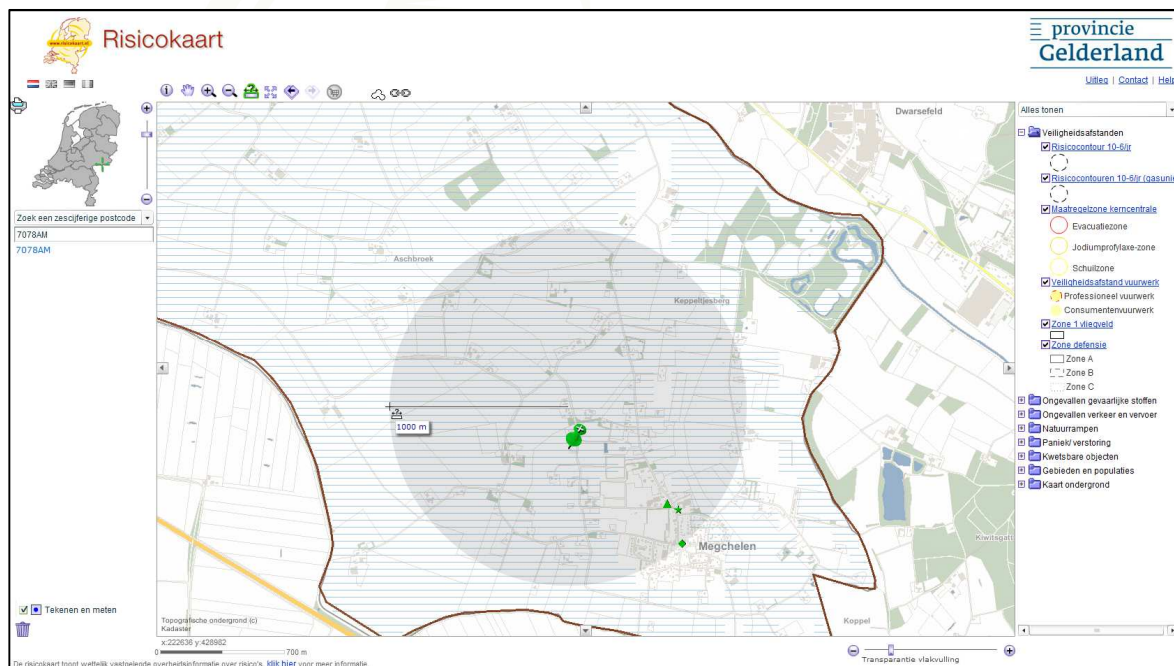


5.4 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is, dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (het groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord binnen het invloedsgebied. Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in de "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Uit de provinciale risicokaart, eindrapporten over het basisnet en actuele informatie over relevante risicobronnen binnen de gemeente blijkt dat het projectgebied niet ligt binnen:

- het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- de veiligheidscontouren van defensie;
- het invloedsgebied van een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- over de weg, het spoor of over het water;
- het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



5.5 Verkeer en parkeren

Een nieuwe functie mag niet leiden tot problemen in de verkeersafwikkeling of tot parkeeroverlast. In de nieuwe situatie is slechts sprake van het aan wonen gerelateerde verkeer. Het wijzigen van de locatie van de nieuwe woning leidt niet tot problemen in de verkeersafwikkeling. Parkeren zal op het eigen terrein gaan plaatsvinden. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig.

5.6 Milieuaspecten

5.6.1 Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit dient geschikt te zijn voor het toekomstig gebruik. Om dit goed te kunnen beoordelen heeft er een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Het rapport is als bijlage 6 toegevoegd. Tijdens het veldonderzoek is het voorkomen van asbest onderzocht en dit is visueel niet waargenomen. In de grond is een lichte verontreiniging aangetroffen van Kobalt, Zink en Nikkel, het grondwater was licht verontreinigd met Barium. Deze waarden betreffen echter (natuurlijke) achtergrondwaarden. Er zijn dan ook geen belemmeringen aanwezig voor het toekomstig gebruik.

5.6.2 Geluid

Ingevolge de Wet geluidhinder dient bij ruimtelijke plannen ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat rekening te worden gehouden met het aspect verkeerslawaaï. Volgens de Wet bevinden zich langs alle wegen wettelijke geluidszones, met uitzondering van woonerven, de 30km/uur gebieden en wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgelegde geluidskaart blijkt dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de meest nabij gelegen wegas 48 dB of minder bedraagt. Voor provinciale wegen bedraagt deze zone 50 meter. De nieuw te realiseren woning is gelegen binnen de geluidszone van de Beuningstraat. Omdat sprake is van bebouwing met een geluidgevoelige bestemming, dient de geluidbelasting vanwege het wegverkeer te worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Hiervoor is destijds reeds een akoestisch onderzoek verricht en de geluidbelasting is berekend met gebruikmaking van 'Standaard Rekenmethode II' zoals genoemd in het 'Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012'. Uit de resultaten (zie bijlage 7) blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB nergens wordt overschreden. In de gewijzigde erfopzet wordt de afstand tot de Beuningstraat met ongeveer 5 meter vergroot. Hierdoor zal de geluidsbelasting ter plaatse van de betreffende woning lager uitvallen. Vanuit akoestisch oogpunt zijn er derhalve geen belemmeringen voor de realisatie van de woning op de beoogde nieuwe locatie.

5.6.3 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 vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit(NSL).

Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland SAB 20 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 moet worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project 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.

In het plangebied wordt de locatie van de nieuwe woning in geringe mate verplaatst. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.



5.6.4 Geur

Geurhinder vanuit de omliggende bedrijven kan bijdragen aan een ongewenst woon- en leefklimaat. Daarbij moeten ook de rechten van de omliggende bedrijven worden gerespecteerd. We spreken hier over de achtergrond en voorgrondbelasting.

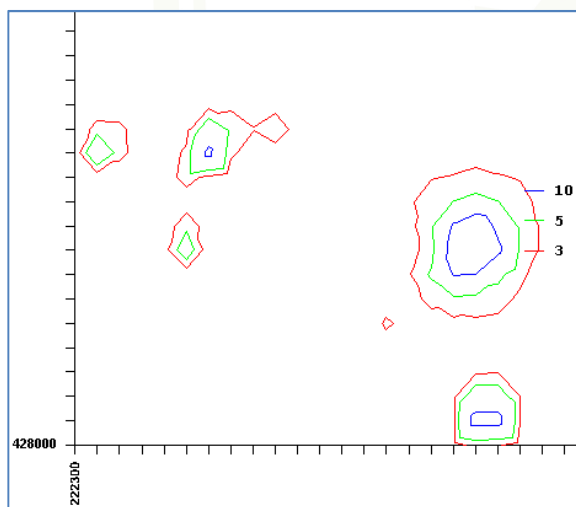
Voorgrondbelasting

In de directe omgeving van de locatie bevinden zich hoofdzakelijk woningen en grondgebonden veehouderijbedrijven. Woningen produceren geen geur en voor de grondgebonden bedrijven geldt een afstand van ten minste 50 meter. Bedrijven met een intensieve veehouderij kennen afhankelijk van diersoort en stalsysteem een grotere geurcontour. In de Wet geurhinder en veehouderij is in artikel 14 echter een bepaling opgenomen, dat de nieuw te bouwen woningen een gelijke bescherming toekomen als die van de voormalige bedrijfswoning. Daarmee geldt ook hier een minimale aan te houden afstand van 50 meter.

Binnen een afstand van 50 meter rondom de te ontwikkelen locatie bevinden zich geen (agrarische) bedrijven en worden daarmee geen bestaande rechten geschaad. De nieuw op te richten woningen zijn in dit kader tevens voldoende beschermd tegen eventuele geurhinder, afkomstig van omliggende veehouderijbedrijven.

Achtergrondbelasting

Onderdeel van een goed woon- en leefklimaat is eveneens geur. In het landelijk gebied is de achtergrondbelasting, ofwel de cumulatieve geurhinder, een aspect dat beoordeeld dient te worden. Voor een beoordeling van de achtergrondbelasting zijn alleen de intensieve veehouderijen een factor die moeten worden meegewogen. In de omgeving van de locatie bevindt zich enkele veehouderijbedrijven die een bijdrage kunnen leveren aan deze achtergrondbelasting. Uit een berekening met V-stacks gebied blijkt de geurbelasting op het middelpunt van het perceel 0,793 OU/m³ te bedragen.



Het RIVM heeft voor de beoordeling van de achtergrondbelasting van “geur” een systematiek ontwikkeld. Daarbij wordt een relatie gelegd tussen de mogelijke kans op geurhinder en de beoordeling van het leefklimaat (zie navolgende tabel). Uit de hierna volgende tabel (bron: Infomil) kan worden afgeleid wat het leefklimaat bij een bepaalde achtergrondbelasting is.

De achtergrondbelasting in verband gebracht met de mogelijke kans op geurhinder en een beoordeling van het leefklimaat (Infomil 1 mei 2007)

Achtergrondbelasting geur (OU _E / m ³)	Mogelijke kans op geurhinder (%)*	Beoordeling leefklimaat (Rivm)
1-3	< 5	Zeer goed
4-8	5-10	Goed
9-13	10-15	Redelijk goed
14-20	15-20	Matig
21-28	20-25	Tamelijk matig
29-38	25-30	Slecht
39-50	30-35	Zeer slecht
51-65	35-40	extreem

** Er is sprake van geurhinder als mensen zijn blootgesteld aan geur en dat als hinderlijk ervaren. De mate waarin mensen geur als hinderlijk ervaren is afhankelijk van de mate van blootstelling, maar ook van bijvoorbeeld de onaangenaamheid van de geur en de binding die mensen hebben met het bedrijf dat de geur veroorzaakt.*

Gelet de uitkomsten van het rekenmodel en de beoordelingssystematiek (RIVM) van het leefklimaat is er in de gewenste situatie ongewijzigd sprake van een zeer goed woon- en leefklimaat.

5.6.5 Invloed andere inrichtingen

In de directe omgeving bevinden zich geen andere bedrijven dan agrarische veehouderijen. In de VNG-uitgave “Bedrijven en milieuzonering” zijn richtafstanden voor bedrijven opgenomen. Voor bedrijven waar varkens worden gehouden, geldt voor het aspect Geur een minimale afstand van 200 meter. Deze afstand wordt ruimschoots gerealiseerd. Hieruit volgt dat omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd en dat tevens sprake is van een deugdelijk woon- en leefklimaat.



Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van deze buitenplanse afwijking.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

De voorgenomen activiteit betreft de realisatie van een nieuwe woning met bijgebouw. De initiatiefnemer (fam. Van Hal) draagt zorg voor de financiering van dit project.

Om de gemeentelijke kosten die gemaakt worden bij uitvoering van voorgestane ontwikkeling te verhalen, is een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. In deze anterieure overeenkomst is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwerp-omgevingsvergunning zal op grond van artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende 6 weken voor een ieder ter visie worden gelegd. Gedurende deze periode is het mogelijk om zienswijzen in te dienen bij de gemeente.

Bijlage 1 Vervallen



Bijlage 2 Advies Ervenconsulent Gelders Genootschap



Bijlage 3 Akkoordverklaring Cie Ruimtelijke Kwaliteit / GG



Bijlage 4 Voorstel Landschappelijke inpassing



Bijlage 5 Rapport quicksan Flora en Fauna



Bijlage 6 Rapport bodemonderzoek



Bijlage 7 Rapport akoestisch onderzoek

