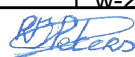


Ruimtelijke onderbouwing

Dierenkliniek Oude IJsselweg 27 te Etten

	
Behoort bij beschikking	
datum:	29 maart 2019
nr:	w-2019-0017
 Richard Peters	
	
Afdeling Publieksbalie, Team Vergunningen	

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Besluitgebied	3
1.3	Geldende planologische regeling	4
1.4	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	Het plan	6
2.1	Huidige situatie besluitgebied	6
2.2	Toekomstige situatie besluitgebied	7
Hoofdstuk 3	Haalbaarheid	8
3.1	Inleiding	8
3.2	Beleid	8
3.3	Milieu	11
3.4	Water	16
3.5	Cultuurhistorie en archeologie	18
3.6	Flora en fauna	19
3.7	Verkeer en parkeren	20
3.8	Economische haalbaarheid	20
Hoofdstuk 4	Conclusie	21
 Bijlagen bij toelichting		
Bijlage 1	Besluitgebied	

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de bestaande situatie is op het perceel aan de Oude IJsselweg 27 te Etten een woning aanwezig. Initiatiefnemer heeft momenteel een mobiele dierenkliniek, maar wil daarnaast een locatie hebben om met name röntgenfoto's te maken en grotere operaties uit te voeren. Het voornemen bestaat daarom om op de begane grond van de bestaande woning een dierenkliniek te realiseren.

Het gebruik van de woning als dierenkliniek is op basis van de voorgestelde omvang echter niet toegestaan.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt echter de mogelijkheid voor het bevoegd gezag om, ondanks de strijdigheid met het bestemmingsplan, toch een omgevingsvergunning te verlenen voor de ontwikkeling. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oude IJsselstreek heeft daarom op 30 oktober 2018, in principe, ingestemd met de voorgenomen ontwikkeling. Hierbij wordt als voorwaarde gesteld dat de betreffende activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een ruimtelijke onderbouwing bevat. Deze ruimtelijke onderbouwing toont aan dat de planontwikkeling hieraan voldoet.

1.2 Besluitgebied

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Oude IJsselstreek aan de Oude IJsselweg 27 te Etten. De Oude IJsselweg betreft een parallelweg van de N317 (Slingerparallel). Ten westen van het besluitgebied bevindt zich de Scholtendijk. Het besluitgebied betreft de huidige woning. Het besluitgebied ligt op circa 750 m ten zuidoosten van de bebouwde kom van Etten en op circa 850 m ten noordwesten van de industrieterrein 'De Rieze', nabij Ulft. Op ongeveer 300 m ten zuiden van het besluitgebied bevindt zich recreatiecentrum Scholtenhof en op ongeveer 530 meter ten noordoosten bevindt zich de Oude IJssel.

Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het besluitgebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het besluitgebied wordt verwezen naar Bijlage 1.



Globale ligging besluitgebied



Globale begrenzing besluitgebied

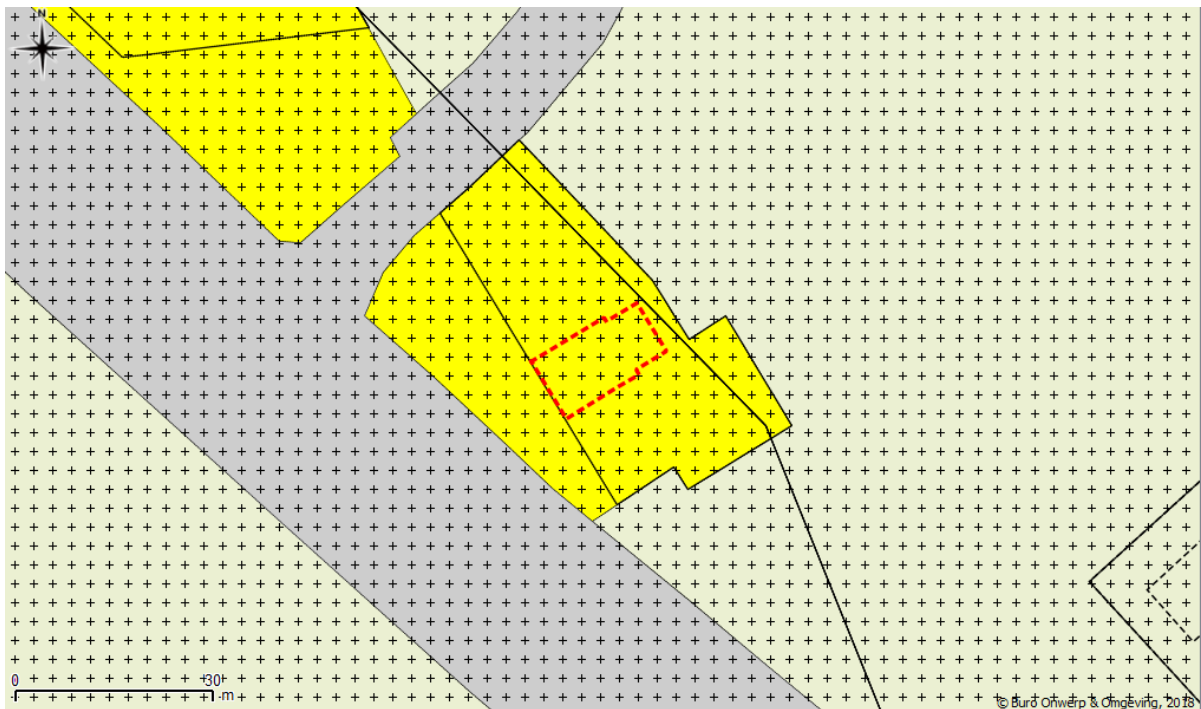
1.3 Geldende planologische regeling

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' dat op 28 juni 2017 is vastgesteld door de raad van gemeente Oude IJsselstreek.

Op grond van het vigerend bestemmingsplan heeft het besluitgebied de bestemming 'Wonen' met een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2'. Verder is er een bouwvlak opgenomen.

Op basis van de geldende juridisch-planologische regeling is het, onder de voorwaarden, mogelijk om af te wijken van de gebruiksregels voor het gebruik van een gedeelte van de woning ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit. Eén van de voorwaarden uit de afwijkingsbevoegdheid is dat de oppervlakte van de voor het bedrijf uit te oefenen ruimte maximaal 30% bedraagt van het woonoppervlak, met een maximum van 50 m². Aangezien onderhavig plan voorziet in een groter oppervlak voor de dierenkliniek (maximaal 180 m²), is het gebruik van de woning als zodanig niet toegestaan.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan weergegeven. Het besluitgebied is hierop met een rode omkadering weergegeven.



Uitsnede geldend bestemmingsplan

Om de realisatie van de dierenkliniek mogelijk te maken, is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oude IJsselstreek voornemens om af te wijken van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning.

1.4 Leeswijzer

In dit hoofdstuk is een eerste algemene indruk van het besluitgebied geschetst en is de aanleiding voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing beschreven. In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt de huidige en toekomstige situatie van het besluitgebied beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de haalbaarheid voor wat betreft beleid behandeld. In dit hoofdstuk worden tevens de relevante omgevingsaspecten nader toegelicht. Het laatste hoofdstuk is gewijd aan de afweging ten aanzien van het initiatief en de uiteindelijke conclusie.

Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 Huidige situatie besluitgebied

Het erf, waartoe het besluitgebied behoort, betreft voor een groot deel een met grind verharde parkeerplaats ($\pm 850 \text{ m}^2$) een oprit, een siertuin en is verder bebouwd met een grote en een kleine schuur. Het weiland achter en naast het erf behoort tot het perceel.

Op de navolgende afbeelding is een impressie gegeven van de huidige situatie van het besluitgebied en zijn omgeving.



Zicht op het besluitgebied vanaf de Oude IJsselweg



Zicht op het besluitgebied vanaf de Scholtenweg

2.2 Toekomstige situatie besluitgebied

De initiatiefnemer heeft momenteel een mobiele dierenkliniek, maar wil daarnaast een locatie hebben om met name röntgenfoto's te nemen en grotere operaties uit te voeren. Verder maakt een vaste werkplek het voor klanten makkelijker om medicijnen en/of speciaal voer, dat hoort bij de behandeling, op te halen. Hierbij wordt opgemerkt dat dit slechts beperkte verkoop betreft dat specifiek gerelateerd is aan de werkzaamheden behorende bij de dierenkliniek.

Het voornemen bestaat om op de begane grond van de bestaande woning een dierenkliniek te realiseren (maximale omvang 180 m²). De voornaamste functie van de dierenkliniek is het mogelijk maken van röntgenfoto's en om grotere operaties uit te voeren. De begane grond van de woning zal hiertoe worden verbouwd, waarbij de volgende ruimtes worden gerealiseerd:

- röntgenkamer;
- operatiekamer;
- voorbereidingskamer voor operaties en gebitsbehandelingen;
- opnameruimte;
- spreekkamer (voor consulten);
- laboratorium;
- balie;
- wachtkamer;
- opslagruimte.

Hoofdstuk 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

3.2.1 Algemeen

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 binnen bestaand stedelijk gebied 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 de verschillende beleidsnota's, alsmede de consequenties voor het voorliggende initiatief.

3.2.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet 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. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het rijksbeleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6, lid 2)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goed systeem van ruimtelijke ordening.

Met de ladder worden eisen gesteld aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting bij een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van een dierenkliniek op de begane grond van een woning. De ontwikkeling betreft een kleinschalig initiatief binnen bestaande bebouwing. Er is daarmee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Om die reden is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

3.2.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. Veel maatschappelijke vraagstukken zijn zo complex dat alleen een gezamenlijke inzet succesvol kan zijn. In de omgevingsvisie zijn de opgaven voor Gelderland daarom in nauwe samenwerking met partners uitgedacht. Daarbij kijken de provincie en partners vanuit een integraal en internationaal perspectief naar Gelderland. Met deze bestuurlijke strategie kunnen voor Gelderland toekomstbestendige keuzes gemaakt worden.

De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd. Het zijn doelen die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken.

1. Een duurzame economische structuurversterking.
Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en een vitaal landelijk gebied met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door het duurzaam versterken van de ruimtelijk-economische structuur. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'.
2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.
Dit doel betekent vooral:
 - ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek; uitgaan van doelen, niet van regels;
 - zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap;
 - een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed;
 - een gezonde en veilige leefomgeving.

Om deze doelen in beleid te vertalen, hanteert de provincie drie aandachtsgebieden: Dynamisch, Mooi en Divers Gelderland. Ontwikkelingen in Gelderland wil de provincie benaderen vanuit elk van deze drie perspectieven, die elkaar aanvullen:

1. Dynamisch: de (ruimtelijk-economische) ontwikkelingen en de geleiding daarvan op provinciaal niveau.
2. Mooi: de Gelderse kwaliteiten die bescherming nodig hebben en ruimte voor behoud door ontwikkeling.
3. Divers: het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

Wonen en werken in het 'buitengebied'

Voor het aandachtsgebied Dynamisch Gelderland wordt aangegeven dat de provincie en haar partners samen streven naar een vitaal buitengebied:

- met behoud van levendigheid;
- met een verbetering van de kwaliteit van wonen, werken en vrijetijdsbesteding;

- rekening houdend met grote verschuivingen door schaalvergroting in de landbouw, energietransitie en urbanisatie de komende jaren.

De gevolgen van de economische recessie en de vastgoedcrisis zijn ook op het platteland sterk voelbaar. In veel regio's willen gemeenten het wonen, de detailhandel en het werken zo veel mogelijk concentreren in de kernen. Bij deze opgave zouden partijen samen moeten inspelen op nieuwe kansen voor de plattelandseconomie en samen moeten anticiperen op bevolkingsdaling, ontgroening en vergrijzing, en op de discrepantie tussen vraag en aanbod op de arbeidsmarkt. Het voldoen aan een andere behoefte voor wonen en werken vraagt een slagvaardige overheid en om actief burgerschap en zelforganiserend vermogen van groepen en organisaties.

De provincie stelt bij initiatieven voor functieverandering dat deze de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten moeten versterken. Dit kunnen initiatieven zijn voor wonen en werken. Bijvoorbeeld bij functieverandering of nieuwe landgoederen. Dat betekent:

- initiatieven koesteren als kans;
- niet vooraf ontwikkelingen uitsluiten;
- mogelijkheden zoeken.

Daarvoor dragen in eerste instantie de initiatiefnemers de verantwoordelijkheid. De provincie voert een beperkte regie op wonen en werken in het buitengebied, namelijk door:

- kwalitatieve proceskaders aan te geven om te komen tot locatiekeuzes;
- ondersteuning te bieden in de vorm van kennis, begeleiding en inspiratie;
- daarbij geldt voor een initiatief in het buitengebied dat het 'nieuwe rood' in het buitengebied een kwaliteitsverbetering moet zijn in het gebied.

Een kwaliteitsverbetering wil zeggen dat er sprake is van sloop en of hergebruik van vrijkomende bebouwing (functieverandering) of ontwikkeling van nieuwe natuur. De rood-rood en rood-groenverhoudingen van de nieuwe situatie ten opzichte van de oude situatie bepalen de aanvaardbaarheid.

Omgevingsverordening

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

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. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Toetsing

Voorliggend initiatief voorziet in het deels wijzigen van een woonfunctie ten behoeve van het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit. Door de realisatie van onderhavig initiatief wordt het voor de initiatiefnemer onder andere mogelijk om grotere operaties uit te voeren. Door de combinatie van wonen en werken is het mogelijk om dieren, die na een operatie in de kliniek blijven, ook in de nacht te kunnen observeren. Door de functiewijziging wordt een bijdrage geleverd aan een vitaal platteland door de realisatie van een nieuwe economische drager in het buitengebied. In de Omgevingsverordening zijn geen specifieke onderwerpen opgenomen die relevant zijn voor het voorliggende initiatief. Het initiatief is niet in strijd met provinciale belangen.

3.2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025

De gemeenteraad van Oude IJsselstreek heeft op 12 mei 2011 de Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025 vastgesteld. De Structuurvisie geeft richting aan het ruimtelijke, economische en maatschappelijke beleid van de gemeente en laat in grote lijnen zien hoe Oude IJsselstreek zich tot het jaar 2025 zal gaan ontwikkelen. De gemeente Oude IJsselstreek wil zich graag verder ontwikkelen als een dynamische gemeente. Deze boodschap blijft voor de komende jaren een belangrijk uitgangspunt voor het gemeentelijke woonbeleid. Hierbij zijn het Kwalitatief Woon Programma (KWP3), en de opvolger van de regionale woonvisie en de lokale vertaling daarvan kaders voor wonen in de gemeente. Naast het motto “de juiste woning op de juiste plaats”, spelen onder andere kwaliteit van de leefomgeving en de leefbaarheid hierbij een belangrijke rol. Achteruitgang en verloedering van de woon- en leefomgeving moet worden tegengegaan. De bijstelling van de bouwopgave voor de gemeente vraagt om aanpassing van beleid en bestaande bouwplannen. De juiste woning op de juiste plek is hierbij leidend.

De gemeente Oude IJsselstreek streeft ernaar dat de agrarische sector de belangrijkste economische drager van het buitengebied blijft. Om de ontwikkelingen in de agrarische sector te faciliteren geeft de gemeente ruimte voor grootschalige landbouw in een open landschap. Erven van stoppende agrarische bedrijven komen vrij voor functieverandering naar wonen of andere vormen van werken, mits dit geen onevenredige benadeling van omliggende agrarische bedrijven tot gevolg heeft.

In de structuurvisie wordt aangegeven dat het aanbod en gebruik van de voorzieningen, mede door demografische veranderingen en maatschappelijke ontwikkelingen, zal veranderen. Het aantal kleine kernen dat nu voldoende voorzieningen en economische activiteiten heeft, neemt steeds meer af als gevolg van de schaalvergroting die zich op elk terrein voordoet. Deze ontwikkeling wordt door (een groot deel van de) inwoners zelf veroorzaakt doordat een groot deel van de inwoners meegroeit met de algemene schaalvergroting en mobiliteitsgroei.

Toetsing

Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van een dierenkliniek op de begane grond van een woning. Hiervoor zal een interne verbouwing worden uitgevoerd. Deze nieuwe economische activiteit draagt bij aan het voorzieningenniveau in de regio. Uit de toetsing in de navolgende paragraaf blijkt verder dat de ontwikkeling niet zorgt voor een onevenredige benadeling van omliggende agrarische bedrijven tot gevolg heeft en daarmee in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

3.3 Milieu

3.3.1 Bodem

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het besluitgebied geschikt zijn voor het gewenste gebruik.

Toetsing

Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van een dierenkliniek op de begane grond van een woning. Hiervoor zal een interne verbouwing worden uitgevoerd. Aangezien onderhavig initiatief enkel een interne verbouwing betreft waarbij geen grond geroerd wordt en er geen gevoeligere functie dan de huidige functie (wonen) wordt gerealiseerd, is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek niet nodig.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

3.3.2 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door industrie, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Toetsing

Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van een dierenkliniek op de begane grond van een woning. Hiervoor zal een interne verbouwing worden uitgevoerd. In de huidige situatie is er reeds sprake van een geluidsgevoelig object. Hierdoor is er geen sprake van de realisatie van een nieuwe geluidsgevoelige functie. Een akoestisch onderzoek tengevolge van wegverkeerslawaai is daarom niet nodig. Voor de toetsing van mogelijke geluidhinder van de dierenkliniek wordt verwezen naar de toetsing bedrijven en milieuzonering (paragraaf 3.3.3).

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

3.3.3 Milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

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 (VNG) 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.

Toetsing

Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van een dierenkliniek op de begane grond van een woning. Hiervoor zal een interne verbouwing worden uitgevoerd. Met de realisatie van een dierenkliniek wordt geen nieuwe milieuhindergevoelige functie mogelijk gemaakt. Er is in het plan niet voorzien in buitenverblijven voor dieren. Eventueel verblijf van dieren vindt geheel binnen plaats. Dierenkliniek is niet opgenomen in de VNG brochure. Er is daarom aansluiting gezocht bij een functie van vergelijkbare aard en omvang en is aangesloten bij de activiteit 'Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven'. De maximale richtafstand van een 'kliniek' is volgens de genoemde VNG brochure 10 m voor het aspect geluid. Binnen deze afstand van het besluitgebied zijn geen hindergevoelige functies aanwezig. Daarnaast worden met het mogelijk maken van de dierenkliniek geen bedrijven verder beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

Conclusie

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

3.3.4 Geur

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een in de omgeving gelegen veehouderij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Toetsing

Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van een dierenkliniek op de begane grond van een woning. Hiervoor zal een interne verbouwing worden uitgevoerd. Met het plan is geen sprake van de realisatie van een nieuw geurgevoelig object. Om die reden worden omliggende veehouderijen door de realisatie van onderhavig plan eveneens niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect geur geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het besluitgebied.

3.3.5 Luchtkwaliteit

Algemeen

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. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

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. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen 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 betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. 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

Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van een dierenkliniek op de begane grond van een woning. Hiervoor zal een interne verbouwing worden uitgevoerd. Uit paragraaf 3.7 blijkt dat het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de functieverandering slechts beperkt toeneemt. Daarmee zal er naar verwachting geen significante verslechtering van de luchtkwaliteit optreden.

Het initiatief heeft geen betrekking op een gevoelige bestemming (functie) in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool¹ uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van de rijksoverheid geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in het plangebied tussen 2016 en 2030. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2016, 2020 en 2030 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie

Op basis van voorgaande kan worden geconcludeerd dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

3.3.6 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10⁻⁶). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ als grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Toetsing

Op de locatie is reeds een kwetsbaar object aanwezig in de vorm van een woning. Met het vestigen van een dierenkliniek op de begane grond van de woning neemt het aantal personen in de dag- en nachtperiode in het besluitgebied, ten opzichte van de geldende planologische mogelijkheden, niet significant toe. Er is daarmee geen sprake van de realisatie van een nieuw (beperkt) kwetsbaar object.

Ter indicatie is navolgend een uitsnede van de risicokaart opgenomen.



Uitsnede risicokaart Nederland (besluitgebied binnen blauwe cirkel)

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.4 Water

3.4.1 Beleid

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het besluitgebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rijn en IJssel. In het Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Rijn en IJssel laat het waterschap zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke accenten zij in de samenwerking met haar partners willen leggen. Vanuit die omgevingsverkenning is vervolgens het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschreven voor primaire taakgebieden van het waterschap:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water.
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: Voldoende water.
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: Schoon water.
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: Afvalwater.
- Zorgen voor goede randvoorwaarden voor beroepsvaart op de Oude IJssel: Vaarwegbeheer.

3.4.2 Watertoetstabel

Waterschap Rijn en IJssel heeft een watertoetstabel ontwikkeld waarmee met een aantal vragen in beeld te brengen is welke wateraspecten relevant zijn en met welke intensiteit het watertoetsproces doorlopen dient te worden. De vragen zijn gericht op de locatie van de ruimtelijke ontwikkeling en welke veranderingen er mogelijk worden gemaakt.

De intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op de vragen. Als erop een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord, is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord, dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord, dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.

Navolgend is de watertoetstabel opgenomen. De relevante waterthema's voor de ontwikkeling worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en vervolgens beschreven (wanneer de toetsvraag met 'ja' is beantwoord).

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het besluitgebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het besluitgebied 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 besluitgebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het besluitgebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500 m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het besluitgebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlaktewater-kwaliteit	1. Wordt vanuit het besluitgebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwateroverlast	1. Is in het besluitgebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het besluitgebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het besluitgebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het besluitgebied 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 besluitgebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het besluitgebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen	Nee	1

	(zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het besluitgebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het besluitgebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het besluitgebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het besluitgebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het besluitgebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het besluitgebied 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 besluitgebied aanwezig?	Nee	1

Algemeen

In de huidige situatie is het besluitgebied in gebruik als woning. Er vindt geen wijziging plaats in het verhard oppervlak. In zowel de huidige als de toekomstige situatie wordt afstromend hemelwater van de daken geïnfiltreerd in de bodem ter plaatse van de met grind verharde parkeerplaats. Het bedrijfsafvalwater wordt aangesloten op de riolering. Het initiatief heeft geen negatief effect op de waterhuishouding ter plaatse.

3.4.3 Overleg Waterschap Rijn en IJssel

Bij de watertoetstabel zijn de vragen allen met 'nee' beantwoord. Dit betekent dat het plan waterhuishoudkundig niet van belang is voor het waterschap en er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd hoeft te worden. Om die reden is geen overleg met het waterschap gevoerd.

3.4.4 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.5 Cultuurhistorie en archeologie

3.5.1 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van een dierenkliniek op de begane grond van een woning. Hiervoor zal een interne verbouwing worden uitgevoerd. Met de ontwikkeling wordt de grond niet geroerd, waardoor een archeologisch onderzoek achterwege kan blijven.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.5.2 Cultuurhistorie

Algemeen

Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a, van het Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst, hoe er wordt omgegaan met de aspecten archeologie en cultuurhistorie. De bescherming van cultuurhistorisch erfgoed is verankerd in de Erfgoedwet.

Toetsing

De bebouwing binnen het besluitgebied heeft op basis van de 'Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Oude IJsselstreek' geen cultuurhistorische waarde. Door het initiatief vindt ook geen aantasting aan cultuurhistorisch waardevolle lijnen of elementen plaats. Het initiatief heeft geen negatieve gevolgen voor het aspect cultuurhistorie.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het besluitgebied.

3.6 Flora en fauna

3.6.1 Algemeen

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden, dienen de gevolgen voor beschermde natuurwaarden en de consequenties in het kader van de geldende natuurwet- en regelgeving in beeld te zijn gebracht. Bij de natuurwetgeving kan een tweedeling worden gemaakt in soort- en gebiedsbescherming. Soortbescherming vindt plaats via de Wet Natuurbescherming, de gebiedsbescherming gebeurt via de Natuurbeschermingswet.

3.6.2 Toetsing

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het deelgebied Gelderse Poort, onderdeel van het N2000-gebied Rijntakken, op ruim 14 km ten westen van het besluitgebied. Gezien de afstand, tussengelegen versturende elementen (zoals wegen en woningen), de reeds bestaande achtergrondverstoring van de omliggende kernen van Uft en Terborg en de beperkte omvang van de voorgenomen plannen, is het uitgesloten dat de beoogde ontwikkelingen een negatief effect zullen hebben op de natuurwaarden van nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Het besluitgebied is gelegen buiten de begrenzingen van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO), waardoor negatieve effecten op het NNN en de GO zijn uit te sluiten.

Soortenbescherming

Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van een dierenkliniek op de begane grond van een woning. Hiervoor zal een interne verbouwing worden uitgevoerd. Hierbij worden de buitenmuren gehandhaafd en blijft het dak onaangetast. Aangenomen kan worden dat er door de verbouwing geen beschermde planten- of diersoorten worden aangetast. Een onderzoek naar het aspect flora en fauna is daarom niet nodig.

3.6.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

3.7 Verkeer en parkeren

3.7.1 Algemeen

Bij ruimtelijke plannen moet worden aangetoond dat het initiatief geen negatieve gevolgen heeft voor de verkeer- en parkeersituatie ter plaatse.

3.7.2 Toetsing

Verkeer

Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van een dierenkliniek op de begane grond van een woning. Hiervoor zal een interne verbouwing worden uitgevoerd. Om de verkeersgeneratie als gevolg van een ontwikkeling te bepalen, kan gebruik worden gemaakt van de kengetallen van het CROW². Voor een dierenkliniek zijn echter geen kengetallen opgenomen en is ook geen functie genoemd die overeenkomstig is voor wat betreft verkeersaantrekkende bewegingen. Dit heeft er met name mee te maken dat het grootste deel van de werkzaamheden met de mobiele dierenkliniek worden verricht. De verwachting is derhalve dat de dierenkliniek een lichte toename van het aantal verkeersbewegingen zal teweegbrengen. Zowel de Oude IJsselweg als de Slingerparallel (N317) hebben voldoende capaciteit om een lichte toename aan verkeersbewegingen af te wikkelen.

Parkeren

Om de parkeerbehoefte als gevolg van een ontwikkeling te bepalen, kan eveneens gebruik worden gemaakt van de kengetallen van het CROW. Ook hiervoor geldt dat voor een dierenkliniek geen kengetallen zijn opgenomen en dat er ook geen overeenkomstige functie is genoemd voor wat betreft de te verwachten parkeerbehoefte. De verwachting is echter dat de dierenkliniek uitsluitend een lichte toename in de parkeerbehoefte zal teweegbrengen. Gelet op de grote parkeerplaats op het erf is er voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in een lichte toename in de parkeerbehoefte die ontstaat als gevolg van de ontwikkeling.

3.7.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het besluitgebied.

3.8 Economische haalbaarheid

Het plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is tussen initiatiefnemer en de gemeente een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin de (financiële) afspraken over het plan zijn vastgelegd. Voor de gemeente zijn er geen andere kosten verbonden aan dit plan, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

Hoofdstuk 4 Conclusie

In voorgaande hoofdstukken is de beoogde functieverandering, waarbij een dierenkliniek wordt gerealiseerd op de begane grond van een woning (maximale omvang 180 m²), besproken. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing is een toets naar relevante beleids-, milieu- en omgevingsaspecten uitgevoerd. In dit hoofdstuk worden hier de voornaamste conclusies uit getrokken.

De initiatiefnemer heeft momenteel een mobiele dierenkliniek, maar wil daarnaast een locatie hebben om met name röntgenfoto's te nemen en grotere operaties uit te voeren. Door de combinatie van wonen en werken is het verder mogelijk om dieren, die na een operatie in de kliniek blijven, ook in de nacht te kunnen observeren. Op de locatie is sprake van functieverandering van een deel van een woning ten behoeve van een dierenkliniek. Hiervoor zal de benedenverdieping van een woning worden verbouwd. De functiewijziging zorgt voor een nieuwe economische drager in het buitengebied en een verbetering van het voorzieningenniveau in de regio. De ontwikkeling levert daarmee een bijdrage aan een vitaal platteland.

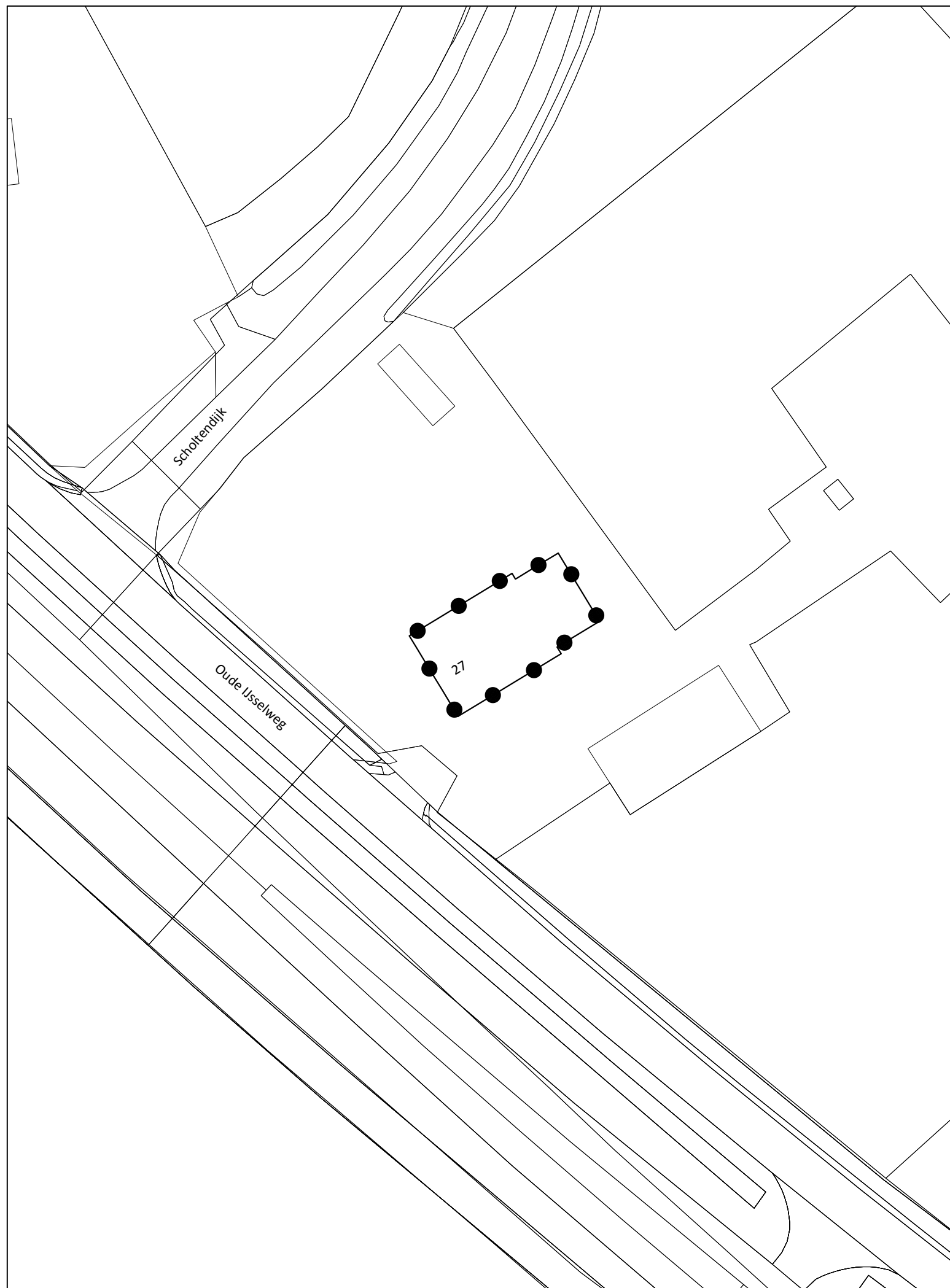
Bovendien blijkt uit de toetsing aan de verschillende milieu- en haalbaarheidsaspecten dat er voldaan wordt aan de wet- en regelgeving voor wat betreft de diverse aspecten en er geen nadelige effecten op de bestaande situatie in en in de omgeving van het besluitgebied te verwachten zijn.

Eindnoten

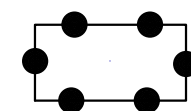
1. <https://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>
2. CROW, oktober 2012, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Besluitgebied



BESLUITGEBIED



Besluitgebied

VERKLARING



ondergrond

Ruimtelijke onderbouwing **Dierenkliniek Oude IJsselweg 27 te Etten**

schaal : 1 : 500
formaat : A3
projectnummer : 2899.01
bladnummer : 1
aantal bladen : 1
Identificatiecode : NL.IMRO.

datum : 03-12-2018
datum ondergrond : december 2018
voorontwerp : -
ontwerp : -
vaststelling : -

gemeente **Oude IJsselstreek**

