

Ruimtelijke onderbouwing

Hogenslagweg 5 te Doetinchem

Gemeente Doetinchem



Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	<i>Aanleiding.....</i>	5
1.2	<i>Ligging plan</i>	5
1.3	<i>Geldend bestemmingsplan</i>	6
2	Planbeschrijving.....	7
2.1	<i>Bestaande situatie.....</i>	7
2.2	<i>Toekomstige situatie.....</i>	7
3	Beleidskader en haalbaarheid	11
3.1	<i>Beleid.....</i>	11
3.2	<i>Milieu- en omgevingsaspecten.....</i>	15
4	Economische uitvoerbaarheid	21

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de legalisatie van een bestaande stal (qua gebruik) op het perceel Hogenslagweg 5 te Doetinchem in combinatie met het omzetten van de agrarische bestemming naar een natuurbestemming. Daarnaast voorziet de ruimtelijke onderbouwing in het toekennen van bouwrechten voor wat betreft bijgebouwen aan de percelen Hogenslagweg 7 en 9 conform de bestemmingsregels van het bestemmingsplan Buitengebied.

Aangezien er sprake is van legalisatie, is er sprake van strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied - 2012". Om die reden dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld, waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling ruimtelijk wenselijk is, zodat het kan worden meegenomen in een nieuw vast te stellen bestemmingsplan.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing geeft een beeld van het voorgenomen initiatief en toetst dit initiatief aan de ruimtelijk context in de omgeving en aan geldende beleid, wet- en regelgeving.

1.2 Ligging plan

Het plangebied bestaat uit de percelen Hogenslagweg 5, 7 en 9. Het perceel is gelegen in het noordwesten van de gemeente Doetinchem. De directe omgeving van het projectgebied kent een overwegend agrarisch karakter met hoge natuurwaarden. Direct ten oosten van het perceel is de penitentiaire inrichting Achterhoek gevestigd. Op het perceel zijn in de



huidige situatie drie woningen gesitueerd. De woningen op het perceel hebben allen bijgebouwen. In de noordelijke hoek van het perceel is zonder de daarvoor noodzakelijke omgevingsvergunning een stal van ongeveer 60 m² gerealiseerd (rood vlak). Voorliggende onderbouwing voorziet in de legalisatie van deze stal in combinatie met het omzetten van de agrarische bestemming naar een natuurbestemming op de rest van het perceel. Eveneens worden voor de woningen Hogenslagweg 7 en 9 bouw mogelijkheden voor vrijstaande bijgebouwen gecreëerd.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het perceel Hogenslagweg 5, 7 en 9 valt onder de werking van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied - 2012", vastgesteld 18 juli 2013. In het plan hebben de gronden de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Agrarisch' (zonder bouwvlak). De woningen vallen onder de woonbestemming en de omliggende gronden hebben de agrarische bestemming. Daarnaast zijn enkele dubbelbestemmingen opgenomen ten behoeve van de in het gebied aanwezige archeologische, landschappelijke en ecologische waarden.

Op de als agrarisch bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de agrarische bestemming gerealiseerd worden, voor zover toegestaan buiten het bouwvlak. De realisatie van een stal ten behoeve van de woonbestemming is niet mogelijk op agrarische gronden. Qua oppervlak is de gerealiseerde stal niet in strijd met het bestemmingsplan, immers het perceel Hogenslagweg 5 mag in verband met de grondoppervlakte bij de woning van meer dan 1 hectare, 150 m² zijn. Het totaal oppervlak aan bijgebouwen bij Hogenslagweg 5 is (inclusief de illegaal gerealiseerde stal) 130 m². Verder voorziet de ontwikkeling in de toekenning van rechten om vrijstaande bijgebouwen te realiseren bij de woningen Hogenslagweg 7 en 9. In paragraaf 2.2 wordt nader ingegaan op de legalisatie en het toekennen van bouwrechten voor bijgebouwen.. Aan het initiatief (legalisatie) kan uitsluitend medewerking worden verleend na herziening van het vigerende bestemmingsplan.

Om die reden is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De gemeente Doetinchem heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan de legalisatie en de toekenning van bouwrechten voor bijgebouwen, mits deze wordt gecompenseerd door middel van het omzetten van de agrarische bestemming naar een natuurbestemming, met bijbehorend beheersplan. Onderstaand is een fragment van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied - 2012" opgenomen.



2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Zoals gesteld bestaat het gebied uit een drietal woningen met bijbehorende bijgebouwen. Het betreft hier de woningen Hogenslagweg 5, 7 en 9. De drie woningen zijn voorzien van een woonbestemming. De overige gronden van het perceel hebben een agrarische bestemming en zijn ook als dusdanig in gebruik. De gronden betreffen weidegrond waarop enkele dieren grazen.

In de bestaande situatie zijn er reeds bijgebouwen op het perceel aanwezig. Onderstaand is aangegeven welke oppervlakten aan bijgebouwen reeds aanwezig zijn:

Adres	Aantal m2 bijgebouwen
Hogenslagweg 5	70 m2 (schuur op perceel)
Hogenslagweg 7	30 m2 (vergunningsvrij gerealiseerd)
Hogenslagweg 9	30 m2 (vergunningsvrij gerealiseerd)

Aan de noordkant van het perceel is binnen de agrarische bestemming, zonder bouwtitel en zonder omgevingsvergunning een stal gerealiseerd met een oppervlak van ongeveer 60m2, een goothoogte van ongeveer 2 meter en een nokhoogte van 5 meter. De stal behoort bij de woning Hogenslagweg 5. Onderstaand zijn enkele foto's van de stal weergegeven.



Stal gezien vanuit Hogenslagweg 9



Voorzijde stal

2.2 Toekomstige situatie

De ontwikkeling voorziet in de legalisatie van de stal, gecompenseerd met het omzetten van de agrarische bestemming op het perceel naar een natuurbestemming. Dit inclusief een beheersplan om de natuurwaarden verder te versterken.

Daarnaast voorziet de ruimtelijke onderbouwing in het toekennen van bouwrechten voor wat betreft vrijstaande bijgebouwen aan de percelen Hogenslagweg 7 en 9 aansluitend op de bestemmingsregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied – 2012'. Onderstaand is een en ander nader uitgewerkt.

2.2.1 Legalisatie stal, Hogenslagweg 5

Zoals reeds weergegeven, is de stal met een oppervlak van ongeveer 60 m2 gerealiseerd zonder noodzakelijk omgevingsvergunning. De stal behoort bij de woning Hogenslagweg 5. Bij deze woning mag in verband met een grondoppervlakte bij de

woning van meer dan 1 hectare, 150 m² aan bijgebouwen gerealiseerd worden (artikel 20.2.3 onder e). Op het perceel is reeds een bijgebouw van 70m² aanwezig en met de nu illegaal gerealiseerde stal is het totale oppervlak aan bijgebouwen 130 m². De stal is qua oppervlak dan ook in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan, echter uitsluitend het gebruik van de als agrarisch bestemde gronden ten behoeve van een stal bij de woning is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing en verwerking in de herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied - 2012" wordt dit gelegaliseerd. De stal krijgt in het nieuwe bestemmingsplan de woonbestemming, waarbinnen het bijgebouw gerealiseerd is. Het totaal oppervlak aan bijgebouwen bij de woning na legalisatie is onderstaand weergegeven. Eveneens is aangegeven welke bouw mogelijkheden voor bijgebouwen resteren. Deze dienen binnen het bestemmingsvlak van Hogenslagweg 5 gerealiseerd te worden.

Adres	Aantal m ² bijgebouwen	Resterende m ² bijgebouwen (binnen bestemmingsvlak wonen)
Hogenslagweg 5	130 m ²	20 m ²

2.2.2 Bijgebouwen woningen, Hogenslagweg 7 en 9

De woningen Hogenslagweg 7 en 9 worden in het nieuwe bestemmingsplan wederom bestemd voor wonen. Conform de regels behorende bij het bestemmingsplan is het mogelijk om bij iedere woning bijgebouwen te realiseren. Voor de woningen Hogenslagweg 7 en 9 is echter de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - inpandige bijgebouwen' opgenomen. Hierdoor zijn uitsluitend inpandige bijgebouwen mogelijk. Dit is in overeenstemming met het plan waarbij de woningen in het kader van hergebruik in de voormalige boerderij zijn gerealiseerd.

In de bestaande situatie is reeds 30m² aan bijgebouwen per woning aanwezig. Het betreft hier vergunningsvrije bijgebouwen. De beoogde ontwikkeling voorziet in het wegstrepen van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - inpandige bijgebouwen', waarmee het conform de woonbestemming mogelijk is 100m² aan bijgebouwen per woning te realiseren. Aangezien dit een toevoeging van bouwrechten betekent, is een compensatie in de vorm van het omzetten van de agrarische bestemming naar een natuurbestemming (zie paragraaf 2.2.3) noodzakelijk. Onderstaand is weergegeven hoeveel m² aan bijgebouwen in de bestaande situatie aanwezig is en wat resteert in de nieuwe situatie.

Adres	Aantal m ² bijgebouwen	Resterende m ² bijgebouwen
Hogenslagweg 7	30 m ² (vergunningsvrij)	100 m ²
Hogenslagweg 9	30 m ² (vergunningsvrij)	100 m ²

2.2.3 Natuur

Zoals gesteld wordt voor de overige gronden van het perceel, met een omvang van 1,2 hectare, de bestemming 'Agrarisch' omgezet naar de bestemming 'Natuur'. Daaraan wordt eveneens een beheersplan gekoppeld, om het beheer voor de toekomst te waarborgen. Deze omzetting van de bestemming en het beheersplan wordt ter compensatie voorgesteld. Dit plan zal met een 'voorwaardelijke verplichting' in het bestemmingsplan komen te staan, zodat het ook vanuit RO afdwingbaar is.

Onderstaand wordt eerst ingegaan op de financiële waarde van de compensatie en vervolgens op het voor de gronden opgestelde beheersplan.

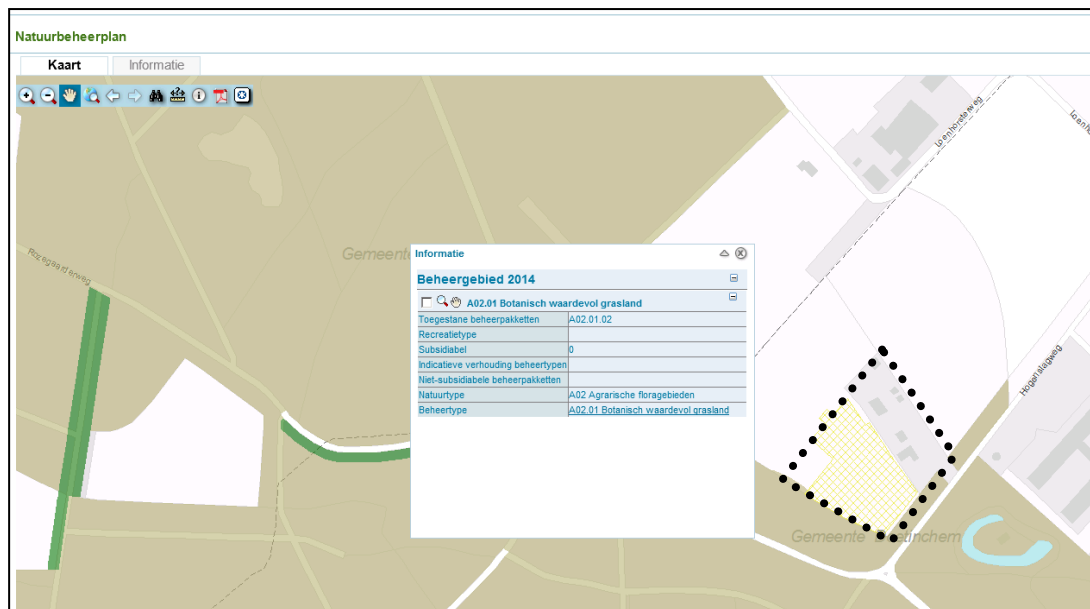
Financiële waarde compensatie

De compensatie van de omzetting van de agrarische gronden naar een natuurbestemming kan uitgedrukt worden in waarde, door middel van een kostprijs vergelijk. Het totale oppervlak dat wordt omgezet bedraagt 1,2 hectare. In de regel is de waarde van 1 hectare agrarische grond € 50.000,- en de waarde van 1 hectare natuur ongeveer € 10.000,-. De waardevermindering van de omzetting komt dan neer op €40.000,-.

Als je dan deze 40.000 euro waardevermindering omrekent naar aankoop schuurrechten, dan koop je daar 400 m² rechten voor (ca. 100 euro per m²). Vervolgens mag je 50% terug bouwen en dit betekent een recht om 200 m² terug te bouwen. De beoogde ontwikkeling voorziet in de toekenning van extra bouwmogelijkheden voor bijgebouwen aan de woningen 7 en 9 van in totaal 140 m² (60 m² was reeds aanwezig). Verder is compensatie noodzakelijk voor het oprichten van de stal buiten het bestemmingsvlak wonen. De compensatie is meer dan voldoende.

Beheerplan

Naast de hierboven omschreven planologische (financiële) compensatie voortvloeiende uit de bestemmingswijziging, zal er ook een gedegen beheerplan moeten worden voorgesteld, om de beoogde natuurwaarden in het gebied te onderhouden dan wel verder te versterken. Aangezien de beoogde gronden aangeduid zijn als EHS-verweving, is voor het bepalen van het beheerspakket, aansluiting gezocht bij het natuurbeheerplan van de provincie Gelderland. Onderstaand een fragment uit het natuurbeheersplan Gelderland.



In het natuurbeheersplan zijn de gronden aangeduid als *A02.01 Botanisch waardevol grasland*. Voor deze gronden is een nieuw pakkettenstelsel gerealiseerd om zo bij te dragen aan het verhogen van de algemene botanische kwaliteit van zowel percelen als

perceelsranden. Initiatiefnemer sluit zich aan bij het door de provincie Gelderland voor dit natuurdoeltype voorgestelde beheersplan.

Pakkettenstelsel

Het pakkettenstelsel bestaat uit een aantal pakketten. Algemene uitgangspunten zijn:

- geen of beperkt gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen;
- geen bemesting (ook geen bagger);
- over het algemeen beperkte beweidingmogelijkheden.

Beheereisen:

Ten aanzien van het pakket gelden de volgende beheereisen:

- Gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen is slechts toegestaan voor pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring en brandnetel.
- De beheereenheid wordt niet bemest en er wordt geen bagger opgebracht.
- Standweiden is het gehele jaar toegestaan met max. 2 GVE per hectare. Van 1 oktober tot 1 maart is onbeperkt weiden toegestaan; bijvoeren is niet toegestaan;
- Het grasland mag niet worden gescheurd, gefreesd of heringezaaid.

Uitgangspunten

De instapvoorwaarden voor het bovengenoemde beheertype betreffen:

1. De beheereenheid bestaat uit grasland.
2. De beheereenheid is ten minste 0,5 hectare groot.
3. Cumulatie met alle beheerpakketten uitgesloten

De gronden van initiatiefnemer voldoen aan de uitgangspunten zoals verwoord in het natuurbeheersplan. De beheereisen zullen door initiatiefnemer worden nageleefd. Een en ander zal contractueel worden vastgelegd.

3 Beleidskader en haalbaarheid

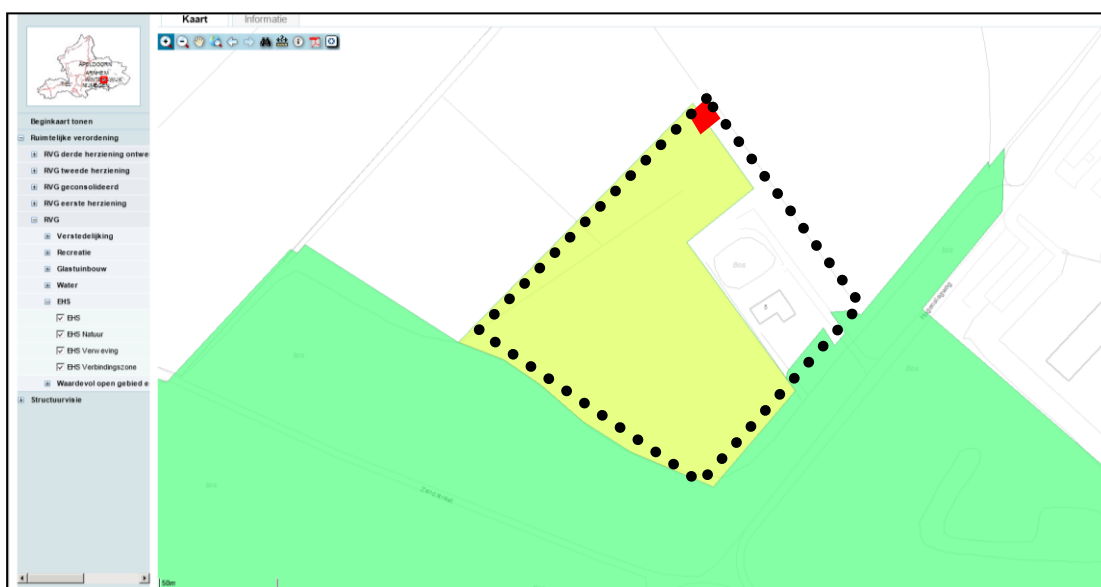
3.1 Beleid

In deze paragraaf wordt een analyse gegeven van het relevante beleidskader. De beleidsnota's die direct of indirect doorwerken in voorliggende ruimtelijke onderbouwing, worden in deze paragraaf behandeld. Gezien de aard en de schaal van de ontwikkeling is het relevante beleid op Europees en Rijksniveau buiten beschouwing gelaten. Uitsluitend is gekeken naar het provinciale beleid zoals verwoord in de structuurvisie en de verordening en naar de kaders van het bestemmingsplan "Buitengebied - 2012" van de gemeente Doetinchem.

3.1.1 Provinciaal beleid

3.1.1.1 *Streekplan Gelderland*

Het projectgebied valt in de structuurvisie streekplan in het Groen-Blauwe raamwerk en is deels aangeduid als EHS-verweving. In de figuur op de volgende pagina is de ligging van het projectgebied ten opzichte van de provinciale doelstellingen weergegeven. Hierin is te zien dat een deel van de stal gelegen in EHS-verweving. De gevolgen hiervan worden verder op in deze paragraaf besproken.



3.1.1.2 *Ruimtelijke Verordening Gelderland*

Op 15 december 2010 hebben Provinciale Staten, in aanvulling op de provinciale structuurvisie, de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. De verordening is in werking getreden op 22 januari 2011 en bevat regels met betrekking tot de bescherming van provinciale belangen.

De Verordening Ruimte vormt het toetsingskader voor gemeentelijke bestemmingsplannen en wordt periodiek herzien. De eerste herziening van de Ruimtelijke Verordening is vastgesteld op 27 juni 2012.

Het gebied is in de verordening aangemerkt als Groen-Blauwe raamwerk met daarbinnen de aanduiding EHS-verweving. De verordening geeft in artikel 18 aan dat in de EHS geen bestemmingen worden toegestaan die de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Aangezien de realisatie van de stal (deels) binnen EHS-verweving de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied niet significant aantasten, is het plan niet in strijd met de verordening en hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

3.1.1.3 Ontwerp omgevingsvisie en –verordening

De provincie Gelderland werkt op dit moment aan een omgevingsvisie en een omgevingsverordening. De omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn op 14 januari 2014 door het college van Gedeputeerde Staten vastgesteld. Naar verwachting wordt de omgevingsvisie in juli 2014 door Provinciale Staten vastgesteld, de verordening volgt vermoedelijk in oktober 2014.

Omgevingsvisie

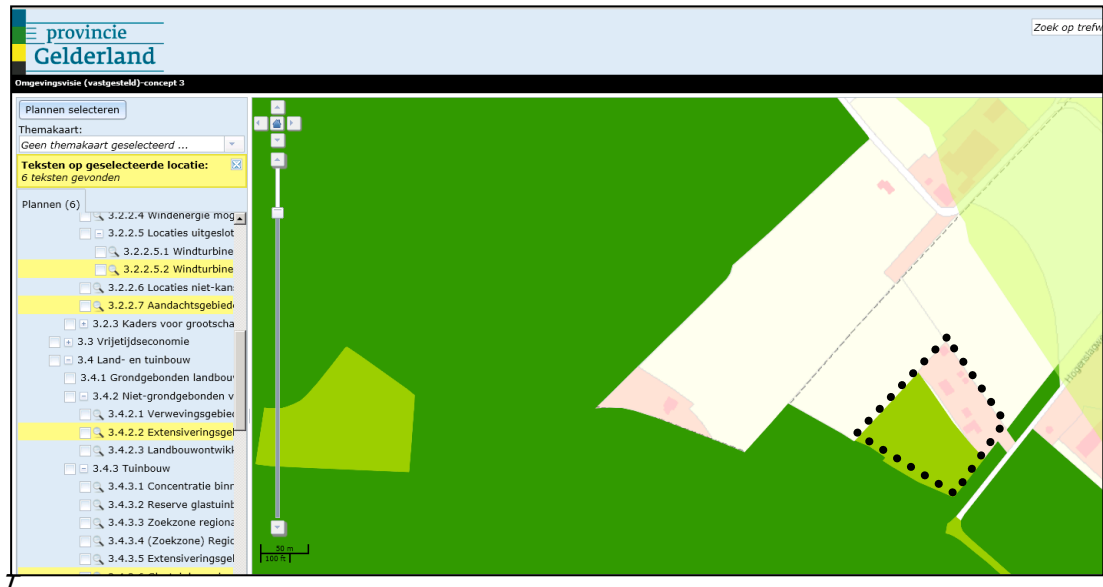
De Omgevingsvisie Gelderland vervangt het Streekplan en enkele andere structuurvisies. De visie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. Veel maatschappelijke vraagstukken zijn zo complex dat alleen een gezamenlijke inzet succesvol 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.

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.

In de nieuwe omgevingsvisie en –verordening heeft een aanpassing van de Ecologische hoofdstructuur plaatsgevonden (zie volgende pagina). Reden hiertoe is dat met de herziening van het provinciaal beleid, aansluiting is gezocht bij de feitelijke bebouwde situatie en dat in die zin bestaande bebouwing, dan wel woonerven buiten de EHS zijn geplaatst. In de nieuwe omgevingsvisie hebben de agrarische gronden nog wel de aanduiding EHS-verweving, maar het woonerf behorende bij de woningen niet.



Toetsing

In het vigerende provinciaal beleid hebben de gronden waarop de stal is gerealiseerd de aanduiding EHS-verweving. Gesteld kan worden dat de realisatie van een stal van ongeveer 60 m² de wezenlijke waarden van de EHS niet significant aantast. Daarbij wordt de agrarische bestemming voor de rest van het perceel omgezet naar de natuurbestemming, met bijbehorend beheersplan. In die zin verbetert het functioneren van de EHS. Daarbij wordt opgemerkt dat de gronden waarop de stal is gerealiseerd, in de nieuwe omgevingsvisie niet zijn aangeduid als ecologische hoofdstructuur. Hierop zijn niet langer provinciale beleidsdoelstellingen van toepassing en heeft de gemeente haar eigen beleidsvrijheid.

3.1.2 Gemeentelijk beleid

Voor wat betreft het gemeentelijk beleid is getoetst of het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied - 2012".

Uitbreiden woonbestemming

De woningen Hogenslagweg 5, 7 en 9 zijn in het vigerende bestemmingsplan reeds voorzien van een woonbestemming. Deze woonbestemming wordt in noordelijke richting uitgebreid voor wat betreft de plaats van de stal. Deze gronden hebben in de nieuwe provinciale omgevingsvisie geen EHS aanduiding, waarmee uitbreiding in noordelijke richting niet in strijd is met nieuwe nog vast te stellen provinciale beleid. Binnen de woonbestemming kan de stal gerealiseerd worden, waarmee de reeds gerealiseerde stal is gelegaliseerd. Het totaal oppervlak aan bijgebouwen bij Hogenslagweg 5 komt daarmee op 130 m², hetgeen in overeenstemming is met de uitgangspunten voor bijgebouwen, te weten tot 150 m² bij meer dan 1 hectare grond.

Toekennen bouw mogelijkheden bijgebouwen

Voor de woningen Hogenslagweg 7 en 9 is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - inpandige bijgebouwen' opgenomen. In de nieuwe situatie komt deze aanduiding te vervallen, waardoor meer bouw mogelijkheden voor bijgebouwen ontstaan. Dit tot een maximum van 100m², hetgeen in overeenstemming is met de uitgangspunten van het bestemmingsplan.

Omzetten agrarisch naar natuur

Ten behoeve van de legalisatie van de stal en ten behoeve van het toekennen van meer bouw mogelijkheden voor bijgebouwen bij Hogenslagweg 7 en 9, wordt compensatie in de vorm van het omzetten van de agrarische bestemming naar natuur voorgesteld. De overige gronden van het perceel (circa 1,2 hectare) worden omgezet naar de bestemming natuur. Ook wordt een beheersplan opgesteld die voorziet in de verdere versterking van de natuurwaarden (zie paragraaf 2.2.3). De gronden zijn in het provinciale beleid aangeduid als EHS-verweving, waarmee de natuurbestemming in overeenstemming is.

3.1.3 Conclusie

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de legalisatie van de beoogde stal, in combinatie met het omzetten van de agrarische bestemming naar een natuurbestemming. Daarnaast voorziet de ruimtelijke onderbouwing in het toekennen van bouwrechten voor wat betreft bijgebouwen aan de percelen Hogenslagweg 7 en 9 conform de bestemmingsregels van het bestemmingsplan Buitengebied – 2012'. De legalisatie is in overeenstemming met zowel provinciaal- als gemeentelijk beleid. De toekennen van 'extra' bouw mogelijkheden voor bijgebouwen is in overeenstemming met de uitgangspunten van het bestemmingsplan "Buitengebied - 2012". Het omzetten van de bestemming agrarisch naar de bestemming natuur, sluit beter aan bij de aanduiding EHS-verweving uit het provinciale beleid. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met zowel provinciaal- als gemeentelijk beleid.

3.2 Milieu- en omgevingsaspecten

3.2.1 Bodem

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

Toetsing

In het recente verleden heeft na bedrijfsbeëindiging functieverandering op het perceel plaatsgevonden en zijn noodzakelijke onderzoeken naar de bodemkwaliteit uitgevoerd. Destijds is de aanwezige bodemkwaliteit beoordeeld als geschikt voor de woonfunctie. Verder kan gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling en de beoogde functie (stal ten behoeve van stalling) een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek achterwege blijven.

Conclusie

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

3.2.2 Geluid

Wegverkeerslawaaï

De mate waarin geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Aangezien er geen nieuwe geluidsgevoelige functies toe worden gestaan, kan een akoestisch onderzoek achterwege blijven.

Conclusie

Het milieuaspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

3.2.3 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.

Toetsing

De realisatie van een stal, het toekennen van bouwrechten voor bijgebouwen en het omzetten van de agrarische bestemming naar een natuurbestemming dragen niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

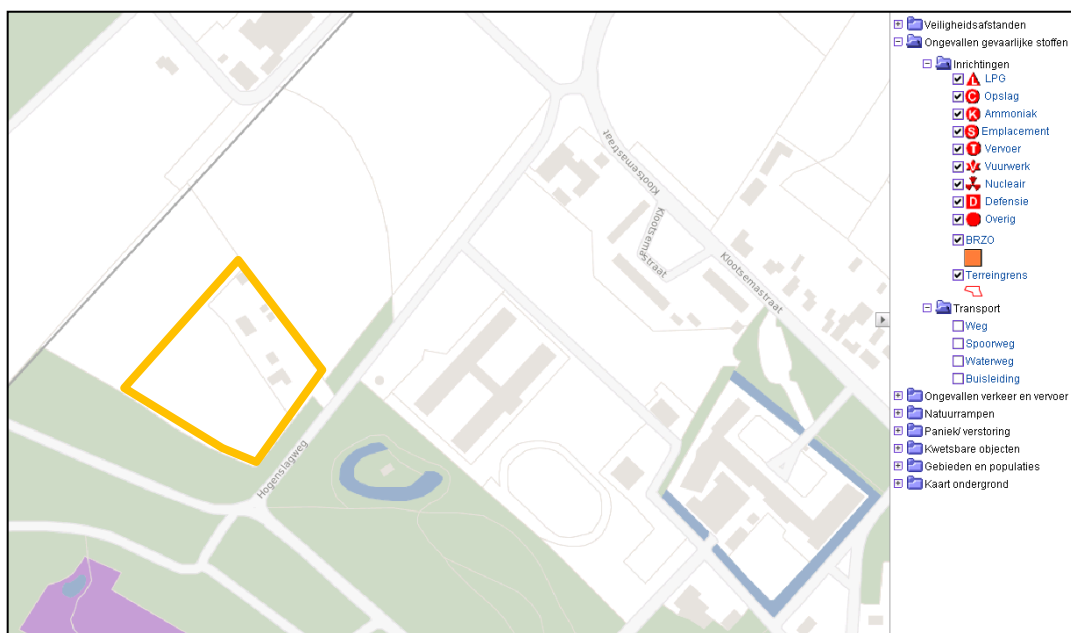
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied aanvaardbaar. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

3.2.4 Externe veiligheid

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

Toetsing

In het navolgende figuur is een fragment van de risicokaart van de provincie Gelderland weergegeven. Hier is te zien dat zich in de omgeving van het projectgebied (groen kader) geen stationaire en/of mobiele bronnen bevinden.



Naast het feit dat er geen stationaire en/of mobiele bronnen in de directe omgeving bevinden kan worden gesteld dat door de ontwikkeling de hoogte van het groepsrisico niet toeneemt. Een nadere verantwoording van het groepsrisico heeft daarmee geen toegevoegde waarde.

Conclusie

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

3.2.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven.

Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het projectgebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Toetsing

De realisatie van een stal, het toekennen van bouwrechten voor bijgebouwen en het omzetten van de agrarische bestemming naar een natuurbestemming, betreffen allen geen milieuhindergevoelige functies. Derhalve is er geen sprake van een gevoelige functie binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Eveneens is er geen sprake van een milieubelastende functie voor omliggende milieuhindergevoelige functies.

Conclusie

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

3.2.6 Water

De watertoets

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

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

Waterhuishoudkundige aspecten

Aan de hand van de "Handreiking Waterparagraaf voor bestemmingsplannen" (versie oktober 2008) is het aspect water in onderhavig plan meegenomen. In de onderstaande tabel wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige aspecten voor het bestemmingsplan relevant zijn.

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1

	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee	
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ? 2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ? 3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee Nee Nee Nee	2 1 1 1
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Is in het plangebied sprake van kwel? 3. Beoogt het plan dempen van perceel sloten of andere wateren?	Nee Nee Nee	1 1 1
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee	1 2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee	1 1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur? 4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee Nee Nee Nee	2 2 1 1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Toetsing

Op geen van de vragen is met 'ja' geantwoord, dus is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.

Conclusie

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

3.2.7 Archeologie en cultuurhistorie

Verdrag van Valletta

Het Verdrag van Valletta is het Europees Verdrag inzake de bescherming van archeologisch erfgoed. Het verdrag is in 1992 door twintig Europese staten, waaronder Nederland, getekend en werd in 1998 met een goedkeuringswet bekrachtigd. Het Verdrag van Valletta gaat uit van het in de bodem bewaren van archeologische

waarden op de locatie zelf, ook wel behoud 'in situ' genoemd. Opgravingen moeten zo veel mogelijk worden vermeden, omdat daarbij het risico bestaat dat historische informatie voor altijd verloren gaat. Malta wil verder bevorderen, dat in een zo vroeg mogelijk stadium van ruimtelijke ordening al rekening wordt gehouden met archeologische waarden. Het verdrag gaat ervan uit dat degene die de bodem wil verstoren het archeologisch (voor)onderzoek en eventuele opgravingen zelf moet betalen. Door het verdrag is tevens geld vrijgemaakt voor wetenschappelijk onderzoek.

Wet op de Archeologische Monumentenzorg

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

Toetsing

In het voor het projectgebied geldende bestemmingsplan zijn de archeologische verwachtingen voor de gemeente vertaald naar de dubbelbestemming Waarde – Archeologische verwachting 1. In de regels behorende bij de dubbelbestemming is aangegeven dat bij de oprichting van nieuwe bebouwing groter dan 250 m², archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Afgezien van het feit dat de beoogde stal reeds is gerealiseerd, heeft deze een oppervlak van ongeveer 60 m² en is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Om die reden is een korte analyse verricht van de cultuurhistorische waarden in het projectgebied. Het projectgebied herbergt cultuurhistorische waarden in de vorm van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Dit betreft de woningen Hogenslagweg 7 en 9. Aan beide gebouwen vinden geen veranderingen plaats, waardoor een nadere beoordeling achterwege kan blijven.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project. Ten aanzien van het aspect cultuurhistorie zijn er geen noemenswaardige waarden die van invloed zijn op de ontwikkeling.

3.2.8 Flora en fauna

Algemeen

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

Toetsing

Gezien de aard en de schaal van de ontwikkeling, namelijk het oprichten van een stal van ongeveer 60 m², kan op voorhand worden uitgesloten dat beschermde flora- en of fauna wordt verstoord. Daarbij wordt opgemerkt dat de beoogde stal voor een deel gelegen is binnen de Ecologische Hoofdstructuur met hierbinnen de aanduiding 'verweving'. In paragraaf 3.2.1 is reeds opgemerkt dat de oprichting van de stal de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied niet significant aantasten. Daarnaast worden de overige gronden van het perceel, welke eveneens gelegen zijn binnen EHS-verweving bestemd tot natuur, daar waar in het vigerende bestemmingsplan nog sprake is van een agrarische bestemming. Eveneens zal het beheer van de gronden gericht zijn op de instandhouding en versterking van de aanwezige natuurwaarden.

Conclusie

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

3.2.9 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het projectgebied wordt voor autoverkeer ontsloten via de reeds bestaande Hogenslagweg. De realisatie van een stal maakt geen extra verkeersbewegingen mogelijk. Dit geldt eveneens voor het toekennen van bouwmogelijkheden voor bijgebouwen, dan wel het omzetten van de agrarische bestemming naar een natuurbestemming.

Parkeren

De realisatie van een stal voorziet niet in een extra parkeerbehoefte. Dit geldt eveneens voor het toekennen van bouwmogelijkheden voor bijgebouwen, dan wel het omzetten van de agrarische bestemming naar een natuurbestemming.

Conclusie

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

3.2.10 Kabels en leidingen

In en nabij het plangebied zijn geen kabels en leidingen gelegen, die een juridisch-planologische bescherming genieten. Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect kabels en leidingen geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkeling in het plangebied.

4 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij het opstellen van een bestemmingsplan onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een project kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijk uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij het eerste gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een bestemmingsplan voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatie­regeling van toepassing is.

De ontwikkeling van voorliggend project betreft een particulier initiatief dat op particulier grondeigendom plaatsvindt. De kosten voor het opstellen van voorliggende ruimtelijke onderbouw­ing zijn voor rekening van initiatief­nemer. Met het verwerken van deze ontwikkeling in het nieuwe bestemmingsplan zijn geen kosten gemoeid. Derhalve is er geen noodzaak voor het opstellen van een exploitatieplan.

Wel zal met initiatief­nemer een planschade overeenkomst gesloten worden, teneinde eventuele planschadekosten voor de gemeente te kunnen verhalen op initiatief­nemer.