

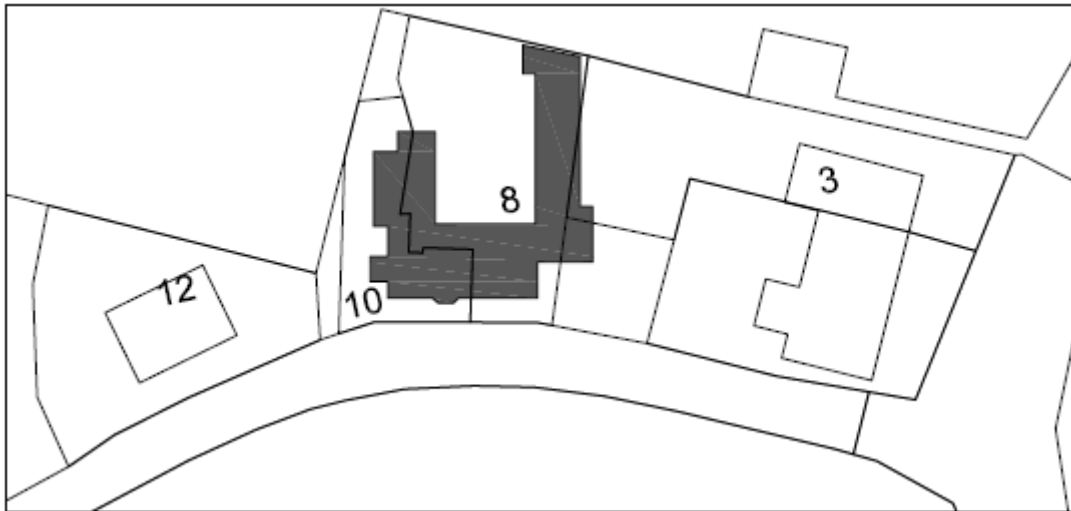


Ruimtelijke Onderbouwing

Hoeveweg 8 in Balgoij



Definitieve versie november 2011



Situering bouwplan

1. aanleiding

Initiatiefnemer wenst het huidige horecabedrijf aan de Hoesweg 8 te verbouwen en te gaan gebruiken voor een maatschappelijke functie in de vorm van kamertraining en begeleid wonen met zorgverlening. De bestaand woning blijft bewoond.

De gemeente heeft hierop aangegeven dat voor het initiatief een passende ruimtelijke onderbouwing moet worden ingediend. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing dient als ruimtelijk kader op basis waarvan de omgevings-vergunning kan worden verleend.



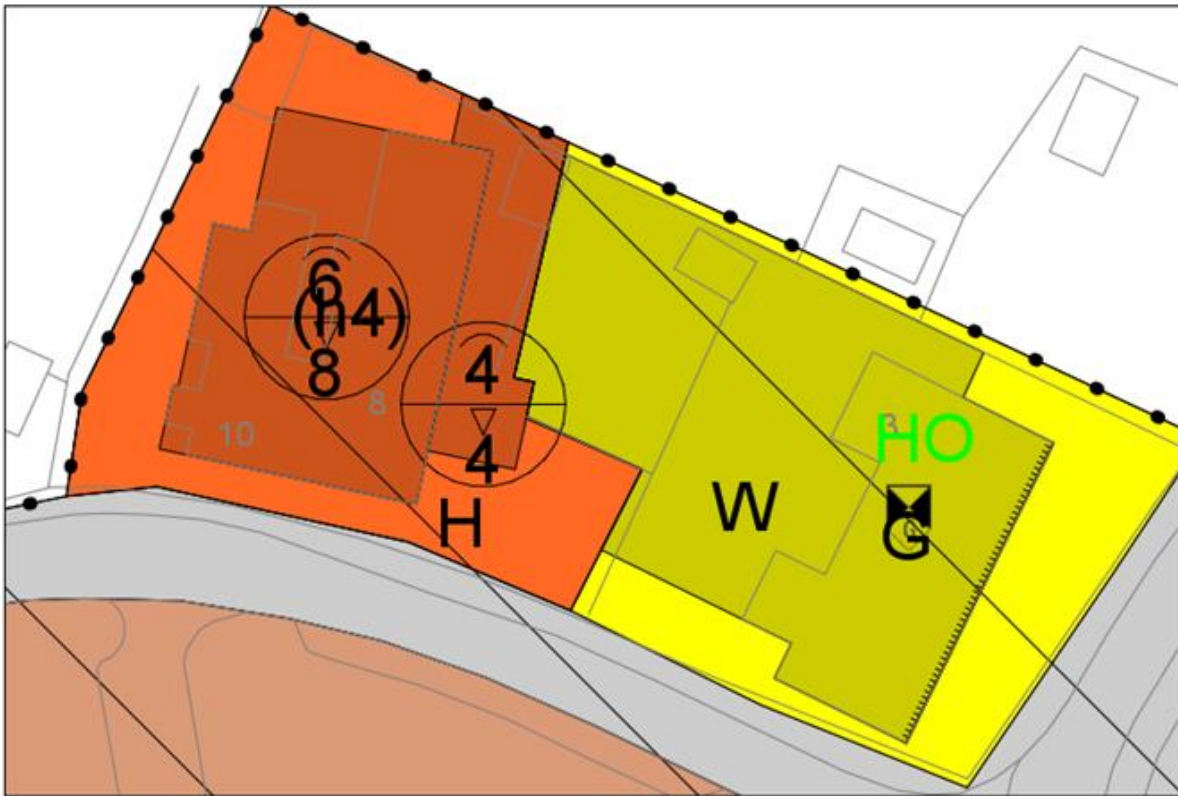
Nieuwe gevelaanziichten

2. Geldend bestemmingsplan

Voor de betreffende locatie is in het geldende bestemmingsplan “Kern Balgoij” de bestemming “Horeca” van toepassing. Daarnaast geldt de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie”.

Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan omdat het beoogde gebruik niet past binnen de doeleindeomschrijving. Wel was reeds op grond van het overgangsrecht een woning toegestaan en ook aanwezig. Deze woning is altijd bewoond gebleven zodat het overgangsrecht nog steeds van kracht is.

Om het bouwplan juridisch-planologisch mogelijk te maken kunnen burgemeester en wethouders medewerking verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan door middel van het afgeven van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 lid 1 van de Wabo.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan

3. Rijksbeleid

Het rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte en heeft geen directe doorwerking op relatief kleine plannen als deze. Onderhavig initiatief is om deze reden of niet relevant danwel niet in strijd met het rijksbeleid.

4. Provinciaal beleid

Streekplan gelderland 2005

Op 29 juni 2005 is door Gedeputeerde Staten van Gelderland het Streekplan Gelderland 2005 vastgesteld. Het streekplan voorziet in een integrale herziening van het ruimtelijke beleid van de provincie. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen. Dit houdt in dat het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

In het Streekplan 2005 wordt aangegeven dat de provincie wil voorzien in voldoende ruimtelijke reservering voor de behoefte aan stedelijke functies. Het streekplan geeft verschillende functies in regionaal verband een zodanige plek dat de ruimtelijke kwaliteiten worden versterkt en er zuinig en zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan.

De provincie vraagt de samenwerkende overheden de diverse ruimtelijke opgaven in de regionale plannen en programma's af te stemmen op de ruimtelijke structuur. In de interactieve voorbereiding van dit streekplan is daarom intensief overleg gepleegd met maatschappelijke organisaties, regio's, gemeenten, waterschappen en het rijk.

Na dit overleg is geconcludeerd dat het ruimtelijke beleid voor de periode 2005-2015 gericht zou moeten zijn op:

- Een kwalitatieve benadering;
- Een ontwikkelingsgerichte aanpak, waarbij de provincie minder gedetailleerd bestemmingsplannen toest;
- Gebiedsgerichte-regionaal gedifferentieerd ruimtelijk beleid;
- Het begeleiden van het (ruimtelijk) planvormingsproces.

In de uitgangspunten voor het ruimtelijke beleid zijn de ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten, alsmede de regionale inzet bepalend. Door de Regio Achterhoek is in april 2004 de “Regionale structuurvisie Achterhoek” opgesteld. Uitgangspunt van deze structuurvisie is om de Achterhoek verder te ontwikkelen als economisch, sociaal en cultureel zelfstandige regio die zich naar buiten toe met name profileert met haar kleinschaligheid en landschappelijke kwaliteiten. Het bevorderen van een volwaardig voorzieningenpeil in de grote kernen is hierbij een van de ambities.

Woonvisie Gelderland

In het streekplan wordt wat betreft het provinciaal woonbeleid gerefereerd aan de Woonvisie Gelderland uit 2004. Deze woonvisie heeft als motto: Woonbeleid met kwaliteit. De woonvisie bestaat uit drie onderdelen:

- De algemene woonvisie;
- De regionale woonvisie;
- Een kwalitatief woonprogramma.

De Woonvisie is erop gericht dat de spanning op de woningmarkt te verminderen door een voldoende aanbod van kwalitatief passende woningen en woonmilieus te realiseren, dat aansluit bij de voorkeuren van bewoners.

Onderhavig bouwplan is daarom geheel in lijn met het provinciaal beleid. Het plan sluit overigens aan bij de tegenovergelegen maatschappelijke functie.

Gemeentelijke beleid

Omdat het bouwplan een vernieuwing betekent van het pand en de functie past binnen de ruimtelijke structuur binnen de gemeente Wijchen is het plan niet in strijd met de gemeentelijke structuurvisie en niet met ander gemeentelijk beleid.

5. Verkeer

Parkeren

Parkeren geschiedt op eigen terrein en hiervoor zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Dit is conform het parkeerbeleid van de gemeente Wijchen.

Verkeer

Het wijzigen naar de nieuwe functie zal een positief effect hebben op de verkeersbewegingen omdat de horecafunctie niet langer wordt voortgezet. De horeca-bestemming blijft wel van kracht maar omdat dit een toegestane functie is en blijft levert dit geen frictie op voor het onderdeel verkeer.

6. Watertoets

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, Provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets". Dit is de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem. Gevolg is dat overleg moet plaatsvinden met de waterbeheerders en dat in ruimtelijke plannen een beschrijving moet worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Het waterschap is verantwoordelijk voor het beheer van waterkwaliteit en waterkwantiteit. Het onderhoud aan de riolering wordt uitgevoerd door de gemeente. Uit de besluitvormingssystematiek van het waterschap blijkt dat indien een plan een verhard oppervlak, voor de nieuwbouw, bevat dat groter is dan 1000 m², een watertoets door zowel het waterschap als de gemeente moet worden uitgevoerd.

Onderhavig bouwplan bevat een nieuwbouw waarbij juist wordt gesloopt zodat er geen extra verharding plaatsvindt. Daardoor is een nadere watertoets niet nodig.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient echter wel te worden beoordeeld of kan worden voldaan aan het waterbeleid.

Riolering en afvalwaterketen

Het afvalwater neemt marginaal toe door onderhavige ontwikkeling. Het afvalwater wordt afgevoerd naar het aanwezige gemengde rioolstelsel. Regenwater wordt ook via het riool afgevoerd.

Conclusie

Consequenties voor de waterhuishouding als gevolg van het bouwplan zijn niet te verwachten. Doordat geen uitbreiding van het verharde oppervlakte ontstaat is compensatie niet nodig. Ook worden zoveel mogelijk niet-uitlogende bouwmaterialen gebruikt.

Milieu aspecten

7. Luchtkwaliteit

Bij de beoordeling van bouwplannen is de luchtkwaliteit één van de milieuaspecten waar onderzoek naar dient te worden verricht. Onderstaand zijn opmerkingen over de luchtkwaliteitsaspecten voor het onderhavige bouwplan opgenomen.

Wet luchtkwaliteit

In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in de Wet milieubeheer. Er is een andere wijze van toetsing van bouw- en bestemmingsplannen opgenomen. Zo dient te worden onderzocht of een project 'in betekenende' mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Als een bouwproject voldoet aan de gestelde criteria voor de schaalgrootte van het plan (minder dan 1500 woningen of 10.000 m² kantooroppervlakte) dan hoeft er niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen. Onderhavig bouwplan bevat geen kantoren of woningen.

In het Besluit niet in betekende mate bijdragen (verder: "het Besluit") is aangegeven dat een initiatief doorgang kan vinden als dit initiatief onder de zogenaamde 3%-grens blijft van artikel 1 van het Besluit.

Planbeoordeling

Gezien het gegeven dat sprake is van een relatief zeer kleinschalige ontwikkeling in waarbij het aantal verkeersbewegingen zal afnemen kan met zekerheid worden gesteld dat het bouwplan onder de 3% regeling valt en kan voorts worden geconcludeerd dat het project niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Er hoeft daarom niet verder te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.

8. Geluid

Geconcludeerd wordt dat de Wet Geluidhinder en het Besluit Geluidhinder beiden geen knelpunt vormen voor de realisatie van het plan. Er is reeds een woning aanwezig en bovendien zal er in de zorgfunctie niet worden gewoond maar slechts kamertraining plaatsvinden met logeerruimtes. Er worden geen geluidsgevoelige objecten toegevoegd.

9. Externe veiligheid

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in en rond de projectlocatie. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Burgers hebben een minimum beschermingsniveau met betrekking tot gevaarlijke stoffen in hun woonomgeving gekregen.

Deze normen zijn een wettelijk verplichte toetsingsgrond bij besluiten op grond van de ruimtelijke ordening wetgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, 2004) stelt afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS, 2004) adviseert bij transportroutes en buisleidingen met gevaarlijke stoffen veiligheidsafstanden aan te houden. De nieuwe bouwlocatie is geen bedrijf als bedoeld in het Bevi en levert dus geen verhoogd risico op voor de externe veiligheid. Ook is het bedrijf niet gelegen binnen een zone van een Bevi-bedrijf, een leiding als bedoeld in het Besluit externe veiligheid gasleidingen of binnen een risicogebied op grond van transport van gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

10. Flora en Fauna

Op het bouwplan is wetgeving met betrekking tot de bescherming van de natuur van toepassing. Deze wetgeving richt zich op twee hoofdthema's. Het gaat hierbij om de bescherming van natuurgebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van plant- en diersoorten (soortbescherming).

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming wordt voornamelijk geregeld in de Natuurbeschermingswet en de Ecologische hoofdstructuur (EHS). Belangrijk is dat ruimtelijke projecten niet zonder meer mogen worden gerealiseerd in beschermde natuurgebieden.

Projecten die *in de nabijheid* van beschermde natuurgebieden (inclusief de Habitatrichtlijngebieden) worden geprojecteerd, dienen te worden getoetst op de mogelijke negatieve effecten die zij op deze gebieden kunnen hebben en of zij verstoring zullen veroorzaken (externe werking). Indien dit het geval is, kan doorgang van het project mogelijk belemmeringen ondervinden. De provincie is hiervoor het bevoegde gezag.

Soortbescherming

De soortbescherming wordt geregeld in de Flora- en faunawet. In deze wet is een aantal planten en dieren aangewezen als zijnde beschermd. Deze beschermde organismen mogen niet zonder reden in hun bestaan worden aangetast. Belangrijk is het feit dat beschermde organismen ook buiten natuurgebieden voorkomen.

Beoordeling bouwplan

Het bouwplan betreft een uitbreiding van een bestaand horecapand in de binnenstad van Balgoij. Gezien deze situatie is vrijwel uitgesloten dat beschermde flora en fauna is of kan worden verstoord. Er is geen sprake van zogenoemde externe effecten op de op geruime afstand gelegen Ecologisch Hoofdstructuur. Er hoeft geen nader flora- en faunaonderzoek te worden uitgevoerd. Er zijn geen nadere procedures in verband met de groene wetgeving nodig.

11. Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ontwikkeling streeft naar het bevorderen van een duurzame ruimtelijke kwaliteit in een dynamische samenleving. Het is helder dat duurzame ruimtelijke kwaliteit mede richting en inhoud geeft aan het criterium “een goede ruimtelijke ordening”. Een goede ruimtelijke ordening houdt ook in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009), het zogenaamde ‘groene boekje’, een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau.

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden.

Op het gebied van milieuzonering bestaat geen beletsel tegen het uitvoeren van het bouwplan.

12. Bodem en Archeologie

Bodem

De locatie is geen verdachte locatie voor bodem. Nader bodemonderzoek is daarom niet nodig.

Archeologie

Door de ondertekening van het Verdrag van Malta (Valletta, 1992) heeft Nederland zich verplicht tot het beschermen van het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologische erfgoed waar mogelijk te behouden. Het Verdrag van Malta is op 21 december 2006 geïmplementeerd in de Wet op de archeologische monumentenzorg. Deze maakt onderdeel uit van de Monumentenwet 1988. De wettelijke bescherming van onroerende rijksmonumenten is ook geregeld in deze wet.

De binnenstad van Balgoij en de omgeving is op de Indicatieve archeologische verwachtingswaarden kaart van de provincie Gelderland niet gekarteerd.

Op de Archeologische advieskaart van de gemeente Wijchen is aangegeven dat het betreffende perceel is gelegen in een gebied met een belangrijke verwachtingswaarde. Om deze reden is dit gebied ook voorzien van een dubbelbestemming ter bescherming van archeologische waarden. De grond wordt echter niet beroerd waardoor geen bodemschatten kunnen worden verstoord.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het bouwplan uitvoerbaar is voor wat betreft archeologie.

13. Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan wordt uitgevoerd door de aanvrager en voor risico en rekening van de aanvrager. Er zijn geen aanwijzingen dat de uitvoerbaarheid van het gevraagde bouwplan op problemen zal stuiten, dan wel onmogelijk zal zijn.

14. Eindconclusie

Het realiseren van de bebouwing wordt als een passende ontwikkeling binnen het bebouwde plangebied aangemerkt. Voor de gevraagde ontwikkeling zijn voor het overige ook geen belemmeringen. Privaatrechtelijk zijn er ook geen belemmeringen om het bouwplan uit te kunnen voeren.