

Ruimtelijke Onderbouwing

Voor het afwijken van het bestemmingsplan krachtens artikel 2.1, lid 1, onder c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor:

- Vervangen en verplaatsen bijgebouw

Inhoud

1	1. Inleiding.....	3
	1.1 Aanleiding	3
	1.2 Planbeschrijving	3
	1.3 Sloop / nieuwbouw.....	5
	1.4 Planologische situatie.....	8
	1.5 Toetsing plan aan bestemmingsplan	9
	1.6 Afwijken bestemmingsplan	9
	1.7 Omgevingsdialoog	9
2	2. Beleidsanalyse.....	11
	2.1 Nationaal beleid.....	11
	2.1.1 Nationale Omgevingsvisie.....	11
	2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
	2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	12
	2.2 Provinciaal beleid.....	12
	2.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	12
	2.2.2 Interim Omgevingsverordening	13
	2.3 Gemeentelijk beleid.....	14
	2.3.1 Omgevingsvisie Maashorst.....	14
3	3. Relevante omgevingsaspecten.....	15
	3.1 Verkeer.....	15
	3.2 Ecologie.....	15
	3.3 Geluid.....	15
	3.4 Geur	15
	3.5 Externe veiligheid	15
	3.6 Luchtkwaliteit	15
	3.7 Bodem.....	15
	3.8 Water	15
	3.9 Archeologie en Cultuurhistorie.....	15
	3.10 Gewasbescherming	16
	3.11 Conclusie	17
4	4. Uitvoerbaarheid.....	18
	4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
	4.2 Procedure	18
	4.3 Economische uitvoerbaarheid	18
	4.4 Grondexploitatie	18
5	5. Afweging en conclusie.....	19
	5.1 Aanleiding	19
	5.2 Afweging.....	19
	5.3 Conclusie.....	19

Bijlagen

1: Bouwplan

2: Aerius berekening

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Heikantstraat 25a te Volkel staat een woning met bijgebouwen. De woning is de helft van een dubbel woonblok. De woning met bijgebouwen is gesitueerd op de percelen kadastraal bekend gemeente Uden, sectie O nrs. 166 en 167.



Figuur 1.1: Ligging percelen

Het plan is om enkele bijgebouwen behorende bij de woning te vervangen. Hierbij worden enkele bijgebouwen gesloopt en wordt een nieuw bijgebouw gebouwd bestaande uit een tuinkamer, garage/berging en carport.

Het nieuwe bijgebouw komt volledig op het perceel O 166. Dit perceel heeft echter niet de bestemming Wonen op grond van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2014, maar de bestemming Agrarisch. Omdat de bijgebouwen niet vergunningsvrij zijn op grond het Bor, moet worden afgeweken van het bestemmingsplan.

1.2 Planbeschrijving

Het plan heeft tot doel een efficiëntere indeling van het erf. Het erf behorende bij het woonadres Heikanstraat 25a wordt gevormd door de percelen O 166 en O 167. Deze percelen zijn ingericht als toegangsweg en tuin behorende bij de woning. De feitelijke situatie is al jaren ongewijzigd. Uit de luchtfoto van 2010 is al op te maken dat het perceel O 166 deel uitmaakt van het erf bij de woning.

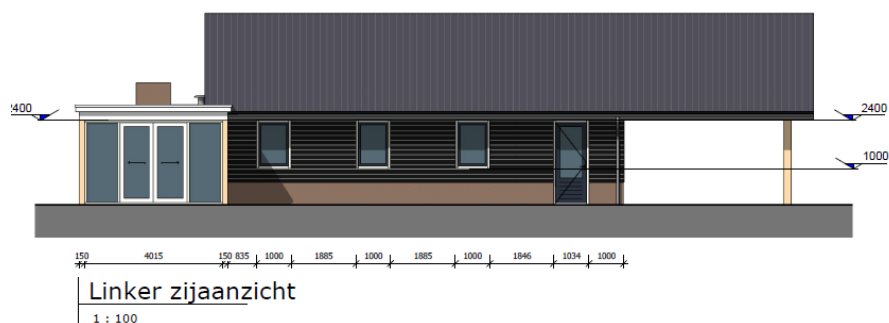


Luchtfoto 2010

Bij de herziening van het bestemmingsplan in 2014 is echter aan het perceel O 166 de agrarische bestemming toegekend. Het gevolg hiervan is dat het perceel planologisch niet meer tot het erf behorende bij de woning behoort. Om het plan tot een efficiëntere indeling van het erf te komen, moet daarom worden afgeweken van het bestemmingsplan.

In het kader van het plan worden verouderde bijgebouwen gesloopt. In totaal betreft het een oppervlakte van ca. 200m² te slopen gebouwen.

Ter vervanging van deze gebouwen wordt een garage van 70 m² gebouwd in het verlengde van de bestaande oprit. Aan deze garage wordt een tuinkamer van 25 m² gebouwd en een carport van 30m². In totaal wordt derhalve 125m² aan bijgebouwen nieuw gebouwd.





Figuur 1.2: foto bouwlocatie

1.3 Sloop / nieuwbouw

Artikel 24.2.2 van het vigerende bestemmingsplan (Veegplan) bepaalt dat binnen de bestemming wonen maximaal 100 m² aan bijbehorende bouwwerken gebouwd mogen worden. Ondanks het feit dat het nieuw bijbehorende bouwwerk niet binnen de bestemming Wonen wordt gerealiseerd, is wel beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan deze regeling.

Er wordt niet voldaan aan de bovengenoemde regeling. Het bouwwerk is groter dan de aangegeven 100 m². Er wordt een totale omgang van 125m² aan bijbehorend bouwwerk gebouwd.

In artikel 38.1.3 van het bestemmingplan is bepaald dat bij sloop van overtollige bebouwing 25% van de te slopen bebouwing mag worden toegevoegd aan de oppervlakte. Hiermee mag de maximale oppervlakte meer dan 100m² bedragen.

In het kader van het project wordt 200m² aan bebouwing gesloopt. 25% van deze oppervlakte, zijnde 50 m², mag extra worden gebouwd. In totaal mag dus op het perceel 150m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig zijn. Van de bestaande bijbehorende bouwwerken op het perceel blijft een deel van 25m² staan. Het restant, 200m², wordt gesloopt en vervangen door het nieuwe gebouw van 125m². Hiermee voldoet de nieuwe situatie, bestaande uit 150m² bijbehorende bouwwerken aan de regeling in het bestemmingsplan.



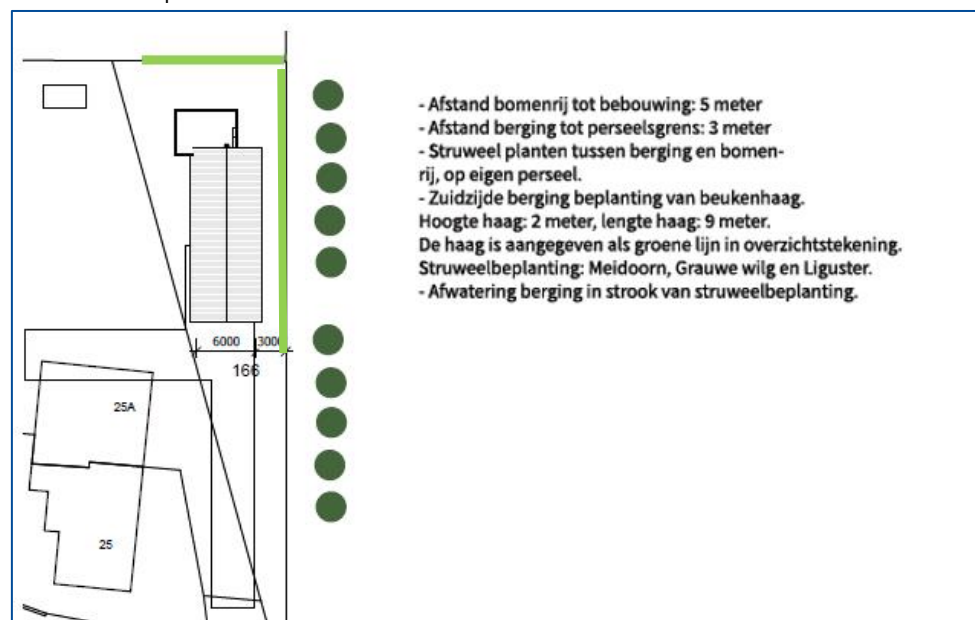
Figuur 1.3: aanwezige bijbehorende bouwwerken (bron Bag viewer).



Figuur 1.4: overzicht bebouwing totaal gesloopt ca. 200 m²

Het voorgenumen bouwplan is sprake van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering. Er is sprake van forse ontstening van het erf. Daarbij wordt geïnvesteerd in landschapskwaliteitsverbetering in de vorm van landschappelijke inpassing, daar waar dit voor het huidige gebruik als erf (met name oprit en ontsluitingsweg) niet noodzakelijk is.

Langs de oprit is afschermende beplanting in de vorm van Heesters en bomen gesitueerd. Deze beplanting blijft behouden. De bebouwing blijft op ten minste 3 meter uit de eigendomsgrens en daarmee op 5 meter afstand van het hart van de bomen. De bomen staan in de groenzone op het naastgelegen perceel en staan ten minste 2 meter uit de eigendomsgrens.

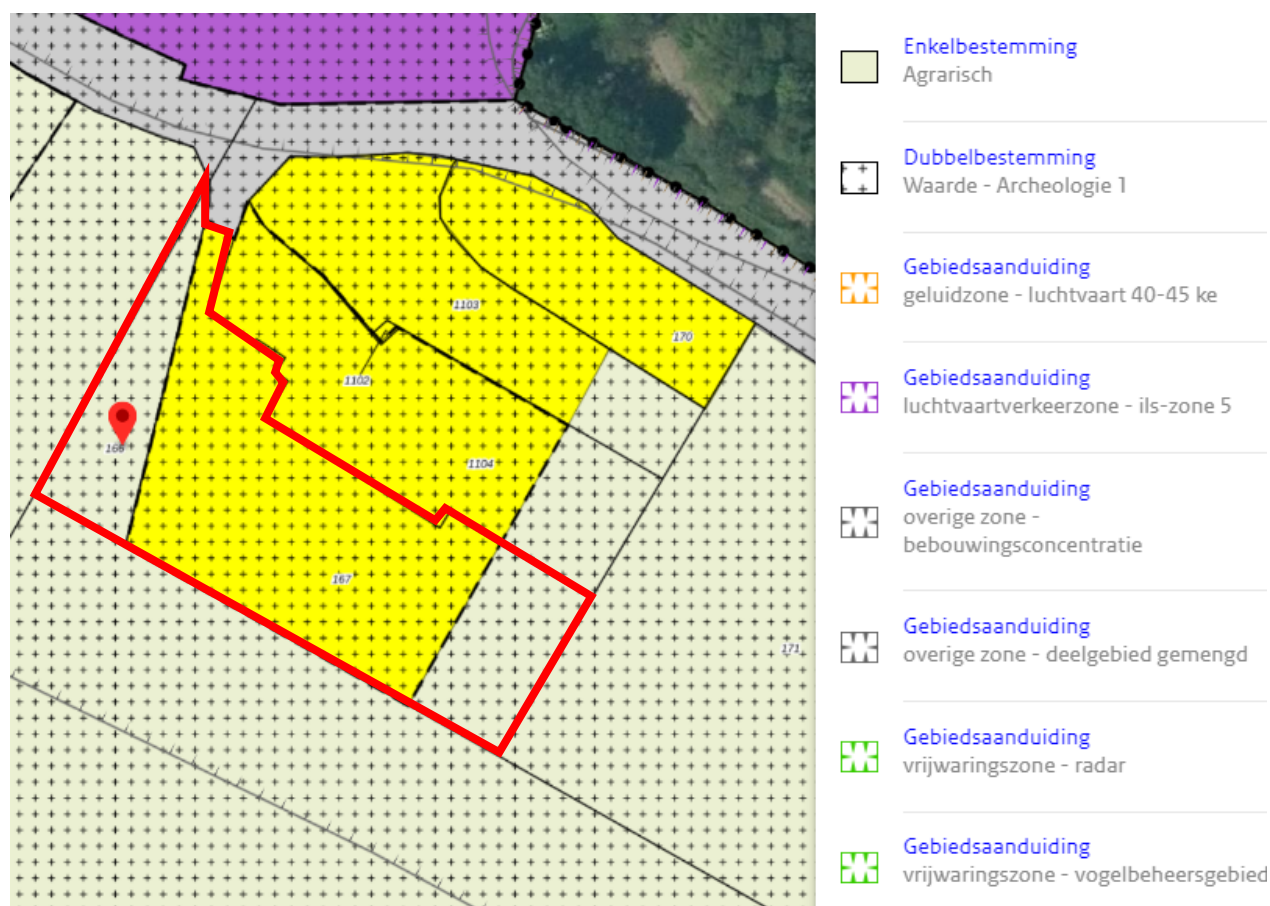


Figuur 1.5: Situatie en inpassing.

De locatie van de te slopen bijgebouwen wordt ingericht als tuin behorende bij de woning. Deze tuin heeft de bestemming wonen. Er worden geen nieuwe bijbehorende bouwwerken toegestaan in dit gebied. Hiervoor wordt een voorschrift opgenomen in de vergunning en in de anterieure overeenkomst wordt dit bekrachtigd.

1.4 Planologische situatie

Ter plaatse van het perceel vigeert het bestemmingsplan Buitengebied 2014, zoals vastgesteld op 20 februari 2014. In 2017 heeft een partiele herziening van dit bestemmingsplan plaatsgevonden. Deze herziening heeft geen wijziging gebracht in de bestemming van het perceel. Het deel van het erf waarop het nieuwe gebouw geplaatst wordt, heeft de bestemming Agrarisch en de dubbelbestemming Waarde-Archeologie. Voor het gebied gelden de gebiedsaanduidingen Bebouwingsconcentratie en gemend. Ook gelden er diverse gebiedsbestemmingen die gerelateerd zijn aan de luchtmachtbasis Volkel. Het betreft de geluidszone 40-45 ke, de "luchtverkeerszone ils zone 5" en de "vrijwaringszone radar". Tot slot is nog de gebiedsaanduiding Reconstructiewetgevingszone – Verwevingsgebied aanwezig.



Figuur 1.6: Uitsnede bestemmingsplan

Op 31 oktober 2023 is het ontwerp van het Veegplan Buitengebied Uden ter inzage gelegd. Dit plan wijzigt het bestemmingsplan Buitengebied 2014 op diverse locaties. Het Veegplan wijzigt niet de locatie Heikantstraat 25a. Voor de locatie geldt wel dat de aanduiding vrijwaringszone – vogelbeheersgebied van toepassing is verklaard. Dit heeft echter geen invloed op het plan.

Voor het gebied gelden tevens enkele voorbereidingsbesluiten. Het betreft het voorbereidingsbesluit van de rijksoverheid voor het reguleren van Hyperscale datacenters en een voorbereidingsbesluit van de provincie Noord-Brabant gericht op het reguleren van grootschalige logistiek. Deze voorbereidingsbesluiten zijn niet relevant voor onderhavig bouwplan.

1.5 Toetsing plan aan bestemmingsplan

Het bijgebouw dat wordt gebouwd heeft geen agrarische functie, maar wordt een bijgebouw bij de woning aan de Heikantstraat 25a. Dat betekent dat het bouwplan niet past binnen de bestemming agrarisch.

Het bouwplan heeft geen negatieve effecten op de aanwezige gebiedsbestemmingen. De gebiedsaanduidingen “bebouwingsconcentratie” en “gemengd” hebben betrekking op de omstandigheid dat de agrarische functies in het gebied verweven zijn met andere, niet-agrarische functies, waaronder wonen. In deze gebieden gelden veelal ruimere mogelijkheden voor niet-agrarische activiteiten. Het realiseren van een bijgebouw bij een bestaande woning is daarmee niet in strijd met de gebiedsaanduiding.

De gebiedsaanduidingen “Vrijwaringszone – radar” en “Luchtverkeerszone-ils-zone 5”, hebben betrekking op het beperken van bouwhoogten. In het kader van de luchtverkeerszone mag niet hoger worden gebouwd dan 41,8 meter +NAP, voor de radarverstoring betreft deze hoogte 49 meter +NAP. De luchtverkeerszone is in het kader van het onderhavige plan maatgevend. Uitgaande van een hoogteligging van ca. 20 meter +NAP en een maximale bouwhoogte van 5,5 meter, is het plan geen belemmering voor de veiligheidssystemen van de luchthaven.

Ten aanzien van de gebiedsaanduiding “geluidszone-luchtvaart 40-45ke” geldt dat deze gericht is op het voorkomen van het bouwen van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen, zoals woningen, in het gebied. Omdat het bijgebouw geen geluidsgevoelig gebouw is, het is geen woning, vormen de regels met betrekking tot de gebiedsaanduiding geen belemmering voor het plan.

Voor wat betreft de archeologische dubbelbestemming wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

1.6 Afwijken bestemmingsplan

Uit paragraaf 1.4 blijkt dat de realisatie van het bouwplan niet past in het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kent op gebied van de bestemming agrarisch geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden. Wel kent het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid om de agrarische bestemming te wijzigen tot wonen. In casu is echter gekozen voor het aanvragen van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1, lid 1, onder c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Hierbij is zoveel mogelijk aangesloten bij de regels van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid.

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage is het College van Burgemeester en wethouders van de gemeente Maashorst het bevoegde gezag om over de omgevingsvergunning te beslissen. Het besluit moet zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Dit rapport geeft hier invulling aan.

Op de voorbereiding van een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing met een beslistermijn van 26 weken.

1.7 Omgevingsdialoog

Op meerdere momenten tijdens het traject is er een omgevingsdialoog uitgevoerd met relevante partijen. Voor het indienen van het principe verzoek is door middel van een kort bezoek aan de directe burens (Heikantstraat 23, 25 en 27) het plan voorgelegd. Dit is gedaan

aan de hand van het complete plan, inclusief tekeningen. Hier tegen zijn geen bezwaren naar voren gekomen, en is naar voren gekomen dat de burens hierdoor een mooiere buurt verwachten te krijgen.

Na de publicatie van het principe verzoek in de krant is een dialoog geweest met de burens aan de andere kant van de wei (Heikantstraat 21 en 8). Ook hiervoor is het plan met bijbehorende tekeningen onder ogen gebracht. Ook hierop zijn geen bezwaren gemaakt en was de reactie positief. Door de positieve reacties van de burens zijn er geen wijzigingen aangebracht in de plannen.

2. Beleidsanalyse

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het relevante beleid.

2.1 Nationaal beleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In dit strategisch beleidsdocument schetst de rijksoverheid een duurzaam perspectief voor de leefomgeving.

In de NOVI is vermeld dat Nederland de komende jaren voor grote opgaven staat:

- de bouw van één miljoen nieuwe woningen;
- het opwekken van duurzame energie;
- het omgaan met klimaatverandering; en
- de overhang naar een circulaire economie vragen.

Deze opgaven vragen meer ruimte dan er beschikbaar is. Daarom moeten er keuzes worden gemaakt om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig, gezond en welvarend te houden. In de NOVI heeft de rijksoverheid daarom de nationale belangen opnieuw gedefinieerd:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
- Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
- Waarborgen en realiseren van een veilig robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.
- Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving.
- Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- Beperken van klimaatverandering.
- Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂-arm is en de daarbij benodigde infrastructuur.
- Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen.
- Realiseren van een toekomstbestendige circulaire economie.
- Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat
- Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit.
- Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en Landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
- Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit. U Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Gelet op de omvang van de voorgestane ontwikkeling is deze ontwikkeling niet van invloed op de nationale belangen.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische

zin de ambities, doelstellingen en belangen uit de SVIR. Het gaat daarbij om de volgende nationale belangen die door de regels in het Barro beschermd worden:

- 1 Rijksvaarwegen
- 2 Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- 3 Kustfundament
- 4 Grote rivieren
- 5 Waddenzee en waddengebied
- 6 Defensie
- 7 Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
- 8 Elektriciteitsvoorziening
- 9 Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- 10 Ecologische hoofdstructuur
- 11 Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- 12 IJsselmeergebied
- 13 Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Wanneer er voor een nieuwe ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan of een ruimtelijke onderbouwing gemaakt moet worden, is het van belang om de regels van het Barro in acht te nemen. Gezien de ligging van de planlocatie in de nabijheid van het militaire luchthaven Volkel zijn in het Barro en het beperkingen gelegd op het gebruik en het bouwen van de gronden van het plangebied. Deze beperkingen zijn door vertaald in het bestemmingsplan Buitengebied. In paragraaf 1.4, toetsing plan, is inzichtelijk gemaakt dat het voorgenomen bouwplan geen nadelige effecten heeft op de belangen van de militaire luchthaven.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking. Het doel hiervan is het reguleren van zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De ladder is ook door vertaald in het toetsingskader op grond van de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet een beschrijving van de behoefte plaatsvinden. Het voorgenomen plan is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Het plan hoeft derhalve niet getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De omgevingsvisie Noord-Brabant is vastgesteld op 14 december 2018. Deze omgevingsvisie bevat de provinciale visie met betrekking tot de Brabantse leefomgeving en hoe deze er in 2050 uit moet zien. Ook de visie tot 2030 is opgenomen in de omgevingsvisie. De omgevingsvisie wordt omschreven als een wensbeeld dat richting geeft aan het formuleren van doelstellingen. Het is nadrukkelijk geen regionale strategie, blauwdruk of nieuw kader. De visie van de provincie is een verbonden, vernieuwend, welvarend en klimaatbestendig Brabant. Dit zorgt er voor dat Noord-Brabant een provincie is waar mensen goed wonen, werken en recreëren in 2050.

- Verbonden: Brabant maakt in 2050 gebruik van zijn centrale ligging door fysieke en sociaal- maatschappelijke verbindingen. Daarnaast zijn we met de gehele wereld verbonden via digitale verbindingen.
- Vernieuwend: In 2050 wil Brabant in netwerken actief samenwerken aan oplossingen voor uitdagingen met een maatschappelijk belang. Door fysieke en digitale ontmoetingsplaatsen weten partijen elkaar

- gemakkelijker te vinden.
- Welvarend: De internationale concurrentiepositie van Brabant is versterkt dankzij de voortrekkersrol in de transitie naar een duurzame en innovatieve economie, maar ook door het goede vestigingsklimaat voor kenniswerkers en bedrijven.
- Klimaatbestendig: Noord-Brabant is in 2050 energieneutraal. De uitstoot van broeikasgassen is dan fors verminderd door een samenwerking tussen bewoners, bedrijven, overheden, innovatieve- en kennisinstellingen en maatschappelijke organisaties in Brabant.

De omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant gaat niet specifiek in op het voorgenomen plan. Het plan past daarom binnen deze omgevingsvisie.

2.2.2 Interim Omgevingsverordening

De Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant bestaat uit regels waarvan de provincie het belangrijk vindt dat deze worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Noord-Brabant is opgedeeld in verschillende thema's, bijvoorbeeld stedelijk of landelijk gebied.



Figuur 2.1: Uitsnede Omgevingsverordening

De plan locatie heeft het thema verstedelijking afweegbaar binnen het hoofdthema verstedelijking. Doel van deze thema's is het aanwijzen van geschikte locaties voor verstedelijking, en zo dichtslibbing van het landelijk gebied te voorkomen. Het plan is wel gerelateerd aan wonen, maar heeft geen betrekking op verstedelijking. Het plan is slechts het verplaatsen van een bijgebouw. Het plan is daarom ook niet strijdig met de instructieregels uit de verordening.

2.3 Gemeentelijk beleid

Het plangebied ligt in de gemeente Maashorst, die op 1 januari 2022 is ontstaan door samenvoeging van de gemeenten Landerd en Uden. De nieuwe gemeente heeft op 20 juli 2023 een ontwerp omgevingsvisie gepubliceerd. Hoewel deze nog niet is vastgesteld is het plan getoetst aan dit beleid.

2.3.1 Omgevingsvisie Maashorst

De Omgevingsvisie Maashorst heeft de titel 'Ambities voor een toekomstbestendige gemeente'. De visie schetst dan ook een beeld van de toekomst van de gemeente. Hierbij geeft de gemeente om globale, richtinggevende uitspraken over de toekomst waarbij 2040 het eindpunt is, met eventuele uitloop naar 2050.

Voor het buitengebied geldt dat er een transitie moet plaatsvinden. Verdroging, vershraling van de biodiversiteit en het woon- en leefklimaat zijn problemen die aandacht behoeven. De transitie van het buitengebied is vooral gericht op de agrarische sector met het oog op een toekomstbestendige landbouw. Hierbij worden drie zoneringen onderscheiden. Relevant voor het onderhavige plan is de schil rondom de dorpskernen waar gemengd samenleven centraal staat. Van belang in deze zone is het extensiveren van de agrarische sector.

Verder wordt het beleid gecontinueerd om het aantal woningen in het buitengebied toe te voegen. Omdat de visie globale en richtinggevende uitspraken doet, gaat dit niet specifiek over het onderhavige bouwplan. De schaal van het bouwplan, het verplaatsen van het bijgebouw, is ook niet van dien aard dat dit in strijd is met de omgevingsvisie.

3. Relevante omgevingsaspecten

3.1 Verkeer

De verplaatsing van het bijgebouw leidt niet tot extra verkeer

3.2 Ecologie

Soortenbescherming

Het plangebied is grotendeels verhard en in gebruik als oprit. Het gebied is derhalve ook niet geschikt voor als leefgebied voor (algemeen) beschermde soorten. Als gevolg van het voorgenomen project met een maximale omvang 120m² zijn geen negatieve effecten te verwachten voor beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een natuurgebied. In de directe omgeving zijn ook geen Natura 2000 gebieden aanwezig. Het dichtbij gelegen Natura 2000 gebied (Oeffelter Meent) is gelegen op ca. 19,5 kilometer afstand. Gelet op de zeer geringe omvang van het bouwwerk, is op voorhand uit te sluiten dat de bouwwerkzaamheden negatieve effecten hebben als gevolg van extra stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden. Ten behoeve van de realisatie is en projectberekening uitgevoerd in Aeries. In bijlage 2 is het resultaat opgenomen.

3.3 Geluid

Er is geen sprake van geluidsgevoelig object. De akoestische situatie ter plaatse zal ook niet wijzigen.

3.4 Geur

Er is geen sprake van geurgevoelig object. Een toetsing aan het geurbeleid is derhalve niet noodzakelijk.

3.5 Externe veiligheid

Het bijgebouw is geen gevoelig object. Er zijn derhalve geen externe veiligheidsrisico's.

3.6 Luchtkwaliteit

In het kader van luchtkwaliteit moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Omdat het onderhavig plan geen extra woningen mogelijk maakt, is toetsing aan de luchtkwaliteit niet aan de orde.

3.7 Bodem

De vergunningaanvraag ziet uitsluitend op het perceel sectie O 166. Dit perceel is in gebruik als oprit en tuin bij de woning aan de Heikantstraat 25 A te Volkel. Er zijn op dit perceel geen bodembedreigende activiteiten bekend. Er is daarom ook geen reden om aan te nemen dat de bodem niet geschikt is voor wonen.

3.8 Water

Het voorgenomen plan leidt tot minder verhard oppervlak op het erf. Er hoeft derhalve geen extra waterberging gerealiseerd te worden. Het hemelwater van het bijgebouw wordt opgevangen op eigen terrein. Het water kan eenvoudig afvloeien naar de afschermdende erfbeplanting.

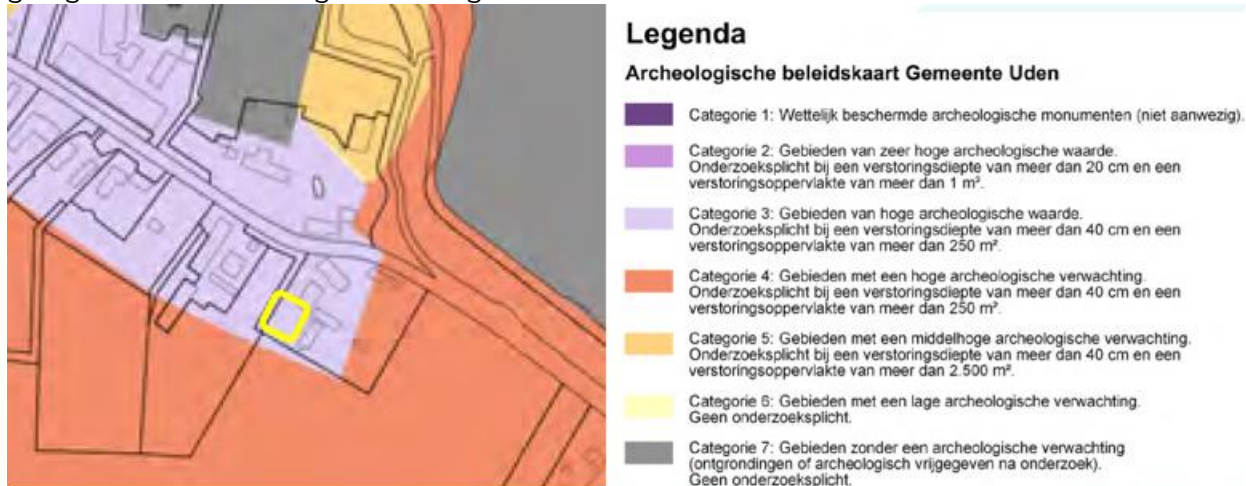
3.9 Archeologie en Cultuurhistorie

Archeologie

Op grond van het bestemmingsplan geldt voor het perceel een dubbelbestemming waarde-

archeologie.

Op grond van artikel 30.2 van het bestemmingsplan (partiele herziening 2017) is een archeologisch onderzoek vereist voor bouwwerken met een oppervlakte van 100m² en dieper dan 30cm. Het onderhavige gebouw is, exclusief de carport, 90 m². De grens van 100m² wordt derhalve niet gehaald. Tevens blijkt uit het archeologisch beleid dat het gebied is gelegen in de archeologische categorie 3.



Figuur 3.1: Uitsnede archeologische kaart.

Voor deze gebieden geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250m². Ten behoeve van de omgevingsvergunning is een archeologisch onderzoek derhalve niet nodig. Indien tijdens de werkzaamheden alsnog een archeologische vondst wordt gedaan, dan zal deze als toevalsvondst worden gemeld bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Cultuurhistorie

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning moet rekening gehouden worden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Voor het plangebied gelden geen specifieke cultuurhistorische waarden. In het vigerende bestemmingsplan is geen aanduiding “Karakteristiek” opgenomen.

3.10 Gewasbescherming

De omliggende percelen zijn momenteel in agrarisch gebruik. Het perceel ten westen van het erf is blijvend in gebruik als grasland. Hierop worden geen gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Vanwege het gebruik is ook niet voorzien dat dit in de toekomst gaat gebeuren.

Het perceel ten zuiden van het erf is in gebruik als bouwland. Het kan dus zijn dat hier gewassen worden geteeld waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast..



Figuur 3.2: registratie gewaspercelen.

De percelen grenzen reeds aan het bestaande erf met de bestemming Wonen. Ondanks dat is het gebruik van de middelen toegestaan. In het kader van het plan wordt geen nieuwe gevoelige functie toegevoegd. Het betreft alleen de verplaatsing van een gebouw op het bestaande erf. De gebruiksmogelijkheden van het omliggende percelen worden hierdoor derhalve niet belemmerd. Voor de gebruikers van het erf wijzigt er eveneens niets. Het deel van het erf waarop de vergunning voor het nieuwe gebouw wordt verleend wordt daarbij met beplanting afgeschermd.

3.11 Conclusie

De verplaatsing van het bijgebouw geen milieugevolgen en er zijn geen gevolgen voor het woon- en leefklimaat ter plaatse.

4. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een project. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Daarnaast wordt er in dit hoofdstuk ingegaan op grondexploitatie.

4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt de ontwikkeling voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. De ontwerpbeschikking van de omgevingsvergunning met bijbehorende stukken wordt daarna gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Eenieder wordt op deze wijze in de gelegenheid gesteld om bedenkingen tegen het initiatief kenbaar te maken.

Vooruitlopend hierop is door initiatiefnemer de directe omgeving geïnformeerd.

De ingekomen zienswijzen worden door de gemeente beantwoord en meegewogen in de besluitvorming omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning. Tegen dit besluit bestaat de mogelijkheid voor beroep en hoger beroep. De voorgenoemde procedure toont de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project aan.

4.2 Procedure

Het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning is op xxx gepubliceerd en heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn wel/geen zienswijzen binnen gekomen.

Zienswijzen pm

4.3 Economische uitvoerbaarheid

Dit plan heeft betrekking op een particulier initiatief waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. In dit geval is er geen sprake van uitvoeringskosten. De kosten met betrekking tot de omgevingsvergunning en daaraan verwante kosten worden verhaald via de leges van de gemeente. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

4.4 Grondexploitatie

Doel van de in de Wro opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Er wordt uitgegaan van kostenverhaal via de publiekrechtelijke weg in een exploitatieplan. Daarnaast kan de gemeente in een exploitatieplan eisen en regels stellen ten aanzien van de desbetreffende gronden, woningbouwcategorieën en fasering. In het voorliggende plan is er op basis van artikel 6.2.1 Bro geen sprake van een bouwplan. De grondexploitatieregeling is daarom niet van toepassing. Om deze reden wordt door de gemeente van het opstellen van een grondexploitatieplan afgezien. Ten slotte wordt voor het plan een planschadeovereenkomst gesloten.

5. Afweging en conclusie

5.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarmee de activiteiten ten behoeve van het verplaatsen van een bijgebouw naar een deel van het erf met een agrarische bestemming in afwijking van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

5.2 Afweging

Dit project voorziet niet in een functietoevoeging, maar in het verplaatsen (sloop – nieuwbouw) van een bijgebouw. Er wordt meer gesloopt dan er wordt teruggebouwd. Het bijgebouw komt op een deel van het erf, dat in gebruik is als oprit en deels tuin, maar dat een agrarische bestemming heeft. De ontwikkeling heeft geen negatieve milieugevolgen en heeft geen negatieve invloed op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen. Het project is niet strijdig met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau en veroorzaakt geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving.

5.3 Conclusie

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

