

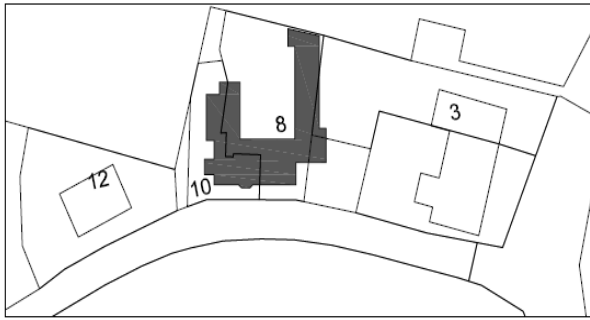


Ruimtelijke Onderbouwing

Hoeveweg 8 in Balgoij



versie 26 juni 2012



Situering initiatief De Parel, Hoeveweg 8 te Balgoij



Foto vooraanzicht Hoeveweg 8

1. Aanleiding

Initiatiefnemer wenst het voormalige horecabedrijf aan de Hoeveweg 8 te gaan gebruiken voor een maatschappelijke functie in de vorm van een gezinshuis met 24-uurs zorg. De bestaande woning blijft bewoond. Een groot gedeelte van de oppervlakte waarvan de functie wordt gewijzigd wordt gesloopt. De horeca-activiteiten zijn reeds in januari 2012 gestaakt. Er bleek geen ondernemer meer bereid te zijn om de horecafunctie verder te exploiteren. Vrijwel tegenover het pand ligt Driestroomhuis de Parel aan de Boomsestraat 2a. Driestroomhuis De Parel is sinds enkele jaren werkzaam en succesvol met een gezinshuis voor jongeren. De huidige locatie is te klein geworden voor het aantal jongeren waaraan zorg werd verleend. Om die reden heeft Driestroomhuis De Parel het initiatief genomen om in het pand aan de Hoeveweg 8 de horecafunctie te wijzigen in de beoogde zorgfunctie.

De gemeente heeft hierop aangegeven hier in beginsel aan mee te willen werken maar dat voor het initiatief een passende ruimtelijke onderbouwing moet worden ingediend. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing dient als ruimtelijk kader op basis waarvan de omgevingsvergunning kan worden verleend, indien ook de provincie Gelderland akkoord is met het wijzigen van de functie.

Als Bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing is gehecht een uitleg over de werkzaamheden van Driestroomhuis de Parel.

Als Bijlage 2 is gevoegd een uitleg over de verbouwplannen en de gewenste maatschappelijke functies van de verschillende ruimtes.

Als Bijlage 3a is gevoegd een tekening, uitgaande van de sloop van 33%. Als Bijlage 3b is gevoegd een tekening, uitgaande van de sloop van 43%.

Als Bijlage 4 is een krantenknipsel bijgevoegd waaruit blijkt dat op zeer korte afstand van dit initiatief een woonwijk wordt gerealiseerd.



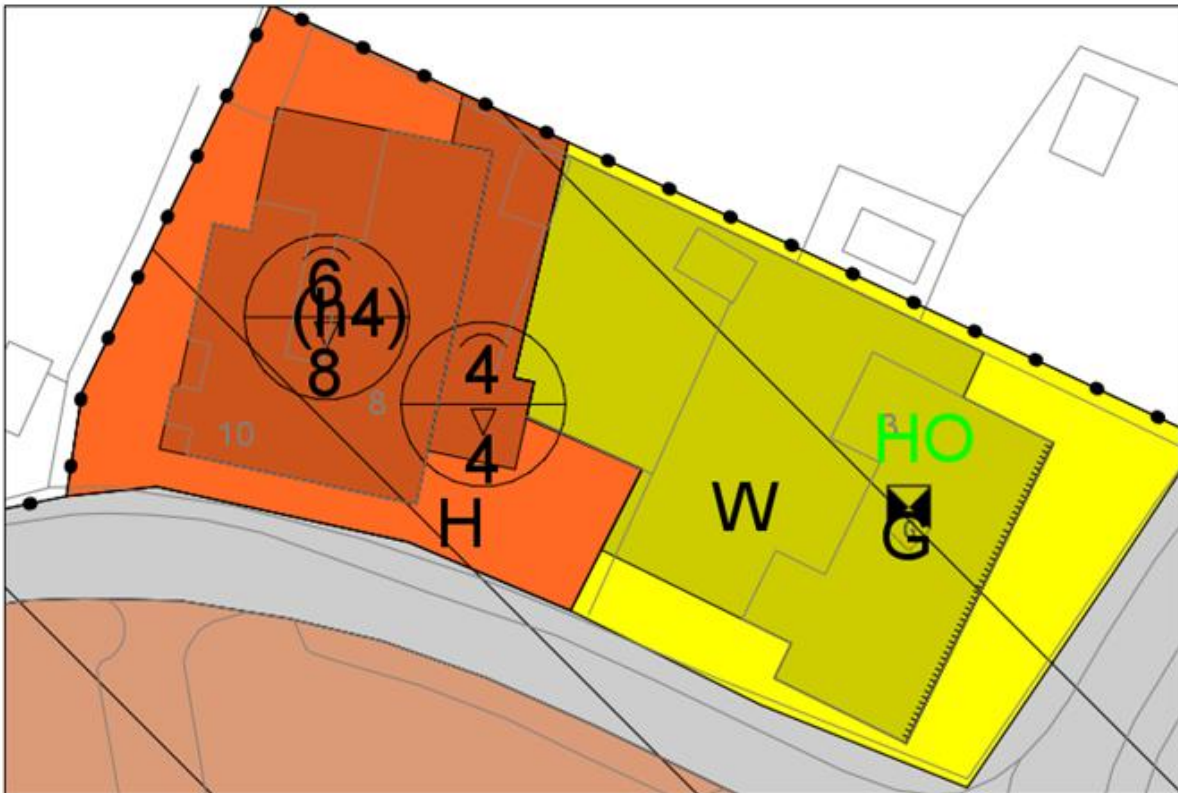
Gevelaanzichten

2. Geldend bestemmingsplan

Voor de betreffende locatie is in het geldende bestemmingsplan “Kern Balgoij 2008” de bestemming “Horeca” van toepassing. Daarnaast geldt de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie”.

Het gewijzigd object is in strijd met het geldende bestemmingsplan omdat het beoogde gebruik niet past binnen de doeleindenomschrijving. 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 willen 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.

Nota Ruimte

Omdat de vergunning is aangevraagd voor maart 2012 is de Nota Ruimte nog geldend rijksbeleid. Per 15 maart 2012 geldt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In de Nota Ruimte van april 2004 zijn door de ministeries van VROM, LNV, V&W en EZ de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd. In de Nota Ruimte zijn het beleid uit de Structuurvisie Groene Ruimte en de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid uit de Vijfde Nota over de ruimtelijke ordening meegenomen. Hoofddoel van de Nota Ruimte is ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevrugnende functies op een relatief beperkt oppervlak dat Nederland ter beschikking staat.

In de Nota Ruimte worden vier algemene doelen geformuleerd:

- versterking van de internationale concurrentiepositie;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Het streven naar een vitaal en aantrekkelijk landelijk gebied staat voor het rijk in relatie met het streven naar vitale en aantrekkelijke steden. Het rijk kiest dan ook voor voortzetting van het beleid van bundeling van verstedelijking en economische activiteit. Dit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt.

Dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ontwikkeling van het plangebied sluit aan op dit rijksbeleid. Een horeca-functie wordt getransformeerd naar een maatschappelijke functie waarbij bundeling van maatschappelijke functies plaatsvindt. Aan de overzijde is immers de reeds bestaande maatschappelijke functie (driestroomhuis de Parel) aanwezig, waarvan het beoogde object een dependance is. (zie bijlage 1)



Situering Gezinshuis de Parel- Hoeveweg 8

Ontwerp-Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 15 maart 2011 – derhalve na het aanvragen van de omgevingsvergunning - is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Overigens is de Stir niet gericht op onderhavig plangebied, noch geeft dit beperkingen aan ontwikkelingen in deze regio waarmee rekening moet worden gehouden.

AmvB Ruimte (Barro)

De AmvB Ruimte is in december 2012 in werking getreden, behoudens de onderwerpen die gerelateerd zijn aan vorengenoemde Stir. Het Barro geeft verder wel nadere regels omtrent de wijze van opstellen van bestemmingsplannen.

Het besluit stelt geen eisen aan de inhoud van de toelichting bij bestemmingsplannen. Het stellen van eisen aan de toelichting van bestemmingsplannen heeft als zodanig geen normerende werking, omdat de toelichting bij een dergelijk plan weliswaar een onderbouwing bevat van het met het plan beoogde beleid, maar niet in zichzelf een normerende werking heeft.

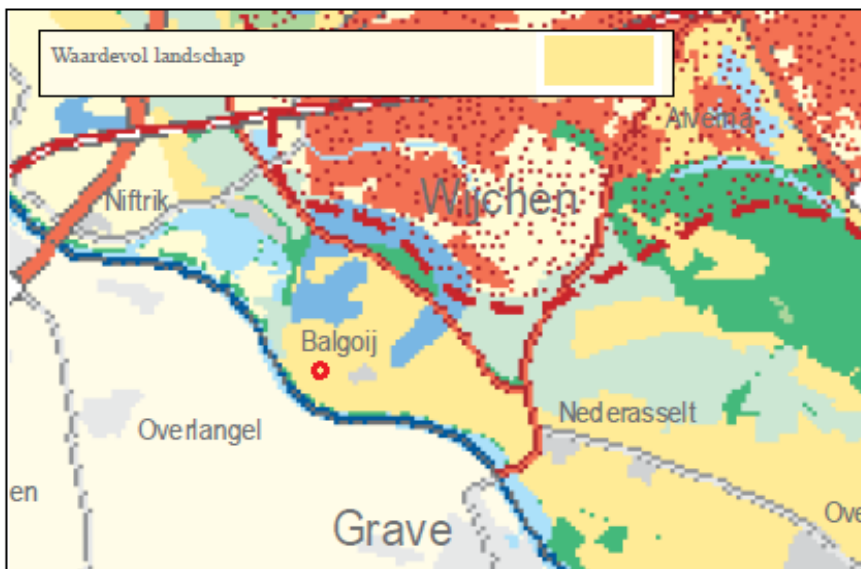
In artikel 3.1.6, tweede lid, van het Barro is wel een algemene bepaling voor alle bestemmingsplannen opgenomen. Het artikel schrijft voor dat de toelichting bij het bestemmingsplan met het oog op het voorzien in een aantoonbare regionale of intergemeentelijke behoefte aan bedrijventerreinen, haventerreinen, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen beschrijft op welke wijze rekening is gehouden in het voorzien in bepaalde onderwerpen. Omdat in dit initiatief niet wordt voorzien in een bedrijventerrein, haventerrein, kantoor, detailhandel, woningbouwlocaties (meerdere woningen, stedelijke in-uitbreiding), of andere stedelijke voorzieningen) is het Barro verder niet van toepassing op dit initiatief.

4. Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

Door de invoering van de Wro heeft het Streekplan Gelderland de status van Structuurvisie gekregen. Hoofddoel van het Streekplanbeleid is het scheppen van ruimte voor alle verschillende functies in de wetenschap dat het beschikbare oppervlak beperkt is waarbij het hoofduitgangspunt voor cultuurhistorie is 'behoud door ontwikkeling'. Hierbij is bepaald dat omgaan met cultuurhistorische kwaliteiten niet inhoudt het bevriezen van ontwikkelingen, maar juist het omgaan met ontwikkelingen zodanig dat de cultuurhistorische gegevens worden ingepast, waarbij ze beleefbaar blijven of juist worden. De cultuurhistorische waarde wordt hierdoor behouden, doordat het gezichtsbepalende pand van dorpskern Balgoij behouden blijft.

Het provinciaal beleid is gericht op een intensivering van het ruimtegebruik binnen of rondom het bestaande bebouwde gebied op locaties waar dat mogelijk is. Randvoorwaarde hierbij is dat onder andere de karakteristieke ruimtelijke elementen binnen het bestaande bebouwde gebied moeten worden behouden of versterkt.

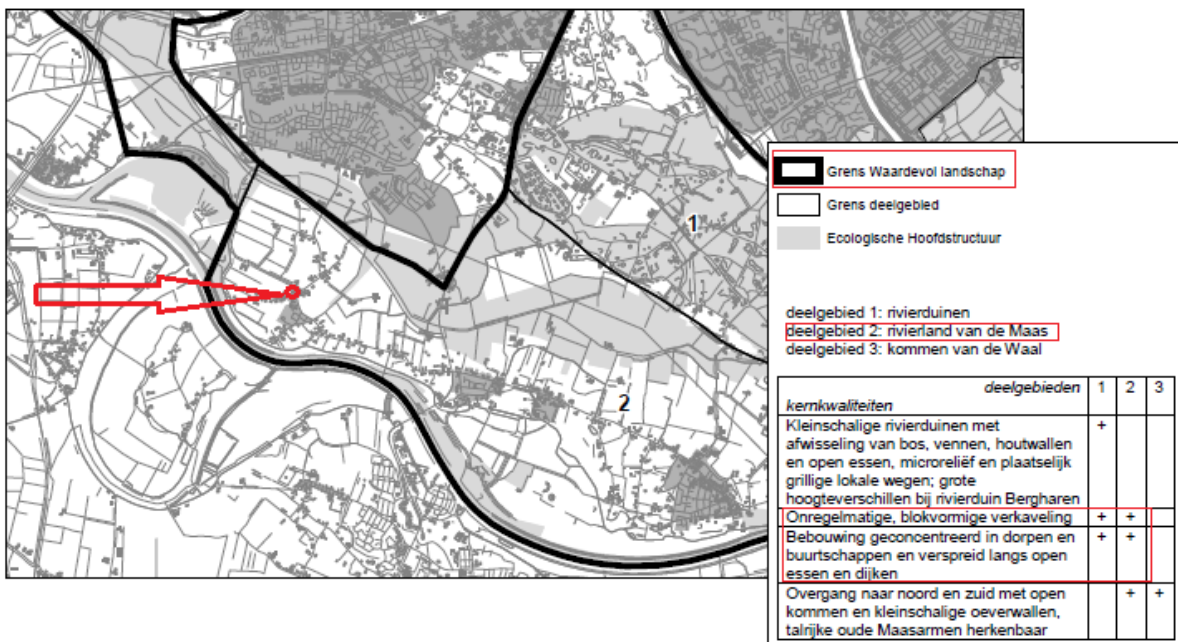


Het initiatief is gelegen binnen het gebied waarvoor het "Waardevol landschap" van toepassing is. Deze locatie ligt niet in een ontwikkelingsgebied of in de omgeving van een ontwikkelingsgebied vanuit het Streekplan, zodat het initiatief ook geen ontwikkelingen zal kunnen beperken. Op de volgende kaart is te zien dat het project ook niet binnen een beschermingszone is gelegen:

Hoeweg 8 te Balgoij



Waardevolle landschappen zijn gebieden met (inter)nationaal en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard, en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De “ensemble”-waarden van deze gebieden zijn groot, dat wil zeggen dat de samenhang tussen de verschillende landschapsaspecten groot is. Grondgebonden landbouw speelt een belangrijke rol bij het instandhouden van de landschapskwaliteiten. Onderhavig project is gelegen binnen het waardevolle landschap Rivierland van de Maas (Streekplanuitwerking Kernkwaliteiten Waardevolle Landschappen, kaart 4.10 Rivierduin Wijchen-Bergharen).



Het plangebied is gelegen in deelgebied 2 dat als kernkwaliteiten heeft: Een onregelmatige, blokvormige verkaveling, waarbij de bebouwing is geconcentreerd in dorpen en in buurtschappen en deze bebouwing is verspreid langs open essen en dijken.

Onderhavig plan tast deze kernkwaliteiten niet aan: De verkaveling wijzigt niet en de bebouwing neemt zelfs af.

Regionaal beleid

Regionaal Plan Stadsregio Arnhem Nijmegen 2005-2015

Het plangebied is binnen het gebied van het Regionaal beleid getoetst. Het Regionaal Plan heeft de formele status van 'Regionaal Structuurplan'. Dit Regionaal Plan wordt door de provincie Gelderland beschouwd als uitwerking van het Streekplan Gelderland (voor de periode) 2005-2015 en geldt daarmee als toetsingskader voor lokale plannen en is de opvolger van het Regionaal Structuurplan KAN 1995-2005. Het Regionaal Plan is richtinggevend voor het handelen van de vaststellende overheden, waaronder de gemeente Wijchen. Het plan bevat echter geen juridisch bindende uitspraken in de vorm van 'concrete beleidsbeslissingen'. Wel zijn essentiële beleidsuitspraken opgenomen die door de gemeenten bij de uitwerking van gemeentelijke plannen moeten worden toegepast. De tijdshorizon hiervan is 2015.

Het Regionaal Plan zet in op het versnellen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het versnellen van de woningproductie, het vergroten van het aanbod levensloopbestendige woningen en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

Notitie functieverandering buitengebied

Differentiatie deelgebieden

Een belangrijk aspect bij functieverandering is het bewerkstelligen van kwaliteitsverbetering in het buitengebied. Om te kunnen beoordelen of er sprake is van verbetering van de kwaliteit, moet er eerst een duidelijk beeld zijn van de typering van het gebied waarin de functieverandering zich afspeelt. Het gebiedstype is mede bepalend voor de aard en omvang van de functieverandering die wordt toegestaan.

De deelgebieden worden gekenmerkt door verschillen in ontstaansgeschiedenis, landschap of beleidsdoelen. De kwaliteiten van de deelgebieden bepalen in welke mate ze zich lenen voor het toevoegen van nieuwe functies. In de notitie is een onderverdeling gemaakt voor de verschillende deelgebieden op basis van de indeling in het Streekplan. Het plangebied behoort tot het waardevolle landschap.

De gebiedsprioriteit daarbij is, dat de ruimtelijke kwaliteitsbijdrage gericht is op behoud en verbetering van bestaande kwaliteiten conform de karakteristiek van het landschap op lokaal niveau.

De provincie gaat bij functieverandering naar wonen uit van een reductie van 50% van het bebouwd oppervlak. Het regionaal beleid maakt het mogelijk hiervan gemotiveerd af te wijken, (zie bijlage 2) mits minder sloop door een andere kwaliteitsbijdrage wordt gecompenseerd, waarbij de totale bijdrage 'proportioneel' moet zijn. Dit vraagt om maatwerk voor specifieke situaties.

Functieverandering naar wonen

Functieverandering naar wonen kan plaatsvinden bij volledige beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten. In januari 2012 heeft het horecabedrijf haar activiteiten beëindigd. . Voordat het bedrijf daadwerkelijk haar activiteiten staakte is er lang gezocht naar een opvolgende uitbater maar er was geen vraag naar het overnemen van een horecabedrijf op deze locatie.

Voordat het huidige bestemmingsplan "Kern Balgoij" werd vastgesteld (november 2008) was op dit perceel een dubbelbestemming Horeca/Wonen gelegen. Het woonhuis werd vanaf 2002 niet meer bewoond als zelfstandige woonruimte maar werd bewoond in de vorm van onzelfstandige woonruimte (kamerverhuur).

Hierover is steeds overleg gevoerd met de gemeente (en met de politie voor het geval er calamiteiten zouden zijn) en omdat de woonbestemming deze onzelfstandige bewoning niet uitsloot was dit ook geen strijdig gebruik. Het gebruik van de woning is sinds 2002 altijd ononderbroken doorgezet maar met wisselende samenstellingen. Op het moment van inwerkingtreden van het bestemmingsplan “Kern Balgoij” werd de woning ook op deze wijze bewoond, waardoor dit valt onder de gebruiksbepalingen van het overgangsrecht. Er was derhalve altijd een woonfunctie aanwezig in het pand.

Wel wordt thans een nieuwe woonfunctie toegevoegd. Binnen het bestaande beleid is het in veel gevallen goed mogelijk op de plaats van vrijkomende bebouwing nieuwe woonfuncties toe te voegen. Zowel in het streekplan als in het Regionaal Plan is opgenomen dat hiermee voor een belangrijk deel aan de behoefte aan landelijk wonen tegemoet kan worden gekomen. Het wonen in een maatschappelijke functie kan hieraan gelijk worden gesteld.

Sloop en vervangende nieuwbouw.

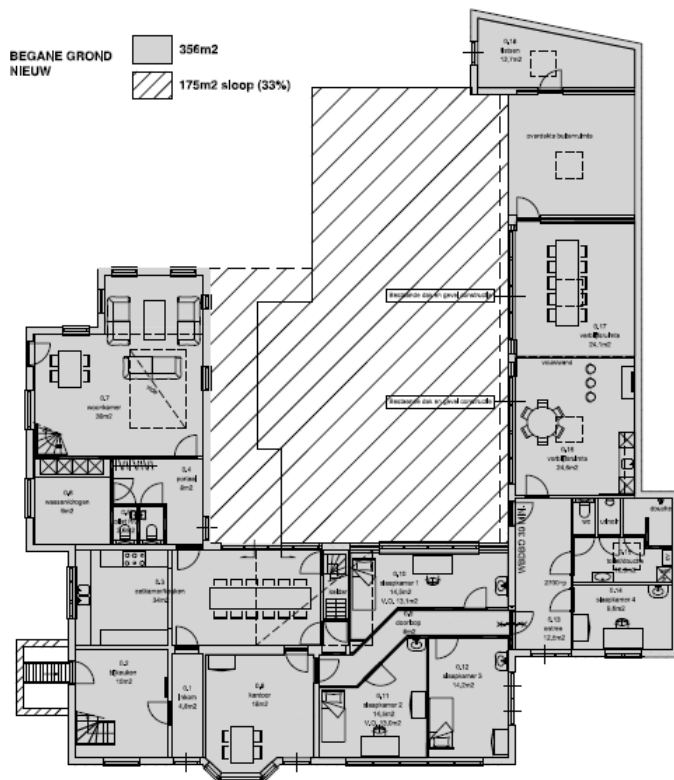
Functieverandering naar wonen is ook mogelijk door sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen en herbouw van een woongebouw. Uitgangspunt hierbij is dat één woongebouw of maximaal twee woongebouwen met meerdere wooneenheden wordt gerealiseerd ter grootte van maximaal 50 % van de gesloopte bebouwing. Dit komt dan ter plaatse van de gesloopte bebouwing. Deze vorm van hergebruik is in alle gebiedstypen mogelijk.

In dit geval is het gewenst in te spelen op de specifieke situatie om daardoor een hogere ruimtelijke kwaliteit te bereiken of om daardoor meer mogelijkheden voor functieverandering te bieden.

Het initiatief past grotendeels binnen het beleidskader van het Regionaal Plan. Er is sprake van transformatie binnen bestaande bebouwing, waarbij de bestaande maatschappelijke functie van Driestroomhuis de Parel aan de Boomsestraat 2a wordt uitgebreid. Verevening is niet nodig omdat er geen sprake is van het toevoegen van een of meerdere extra woningen. Het huidige pand zal in zijn geheel als gezinshuis gaan fungeren. Dit zal gebeuren in de vorm dat er een gezin komt te wonen waarbij kinderen worden opgevangen. Deze kinderen zullen deel gaan uitmaken van het gezin om zoveel mogelijk een natuurlijke gezinssituatie te behouden voor deze kinderen en – mede – daarmee een zo rustig mogelijk woonklimaat te scheppen voor deze kinderen.

Te slopen bebouwing

In het voorliggende plan wordt uitgegaan van sloop van het gedeelte van het gebouw dat niet nodig is voor de functiewijziging en waarmee een bijdrage wordt geleverd aan het open gebied. Het beleid schrijft voor dat minimaal 50% van de bebouwing van de te wijzigen functie dient te worden gesloopt. Het plan voorziet reeds in een sloop van 33% van de bebouwing. Dit betreft het middenstuk van de huidige bebouwing die zal worden omgevormd tot een tuin met landelijke uitstraling om de kinderen de rust van het “buiten wonen” te laten ervaren. In Bijlage 3 zijn tekeningen in een groter formaat gevoegd.



Formeel wordt hiermee niet voldaan aan de eis dat minimaal 50% van de bebouwing dient te worden gesloopt. Echter, van dit beleid kan worden afgeweken als hiervoor een goede motivering kan worden geleverd. Deze motivering treft u hierbij aan als Bijlage 2 aan. Hieronder hebben wij een gedeelte van deze motivering opgenomen. Graag zouden wij u in overweging willen geven om af te wijken van de genoemde eis van 50% te slopen bebouwing omdat weliswaar sprake is van een functiewijziging in het buitengebied maar dat dit pand in de kern van Balgoij is gelegen. Het betreft een karakteristiek pand waarin nu een horecabedrijf is toegestaan. Door het transformeren van dit pand naar een maatschappelijke functie wordt een maatschappelijk bijdrage geleverd voor het opvangen van kinderen die uit noodzaak uit huis zijn geplaatst en die rust, zorg en aandacht nodig hebben. Dit pand is hier uitermate geschikt voor en zeker omdat op korte afstand het gezinshuis De Parel is gelegen, waardoor de functies elkaar zullen versterken, zonder te dominant te worden in de omgeving. Het blijven immers gezinshuizen. Het leveren van deze maatschappelijke bijdrage door de initiatiefnemers van beide gezinshuizen wordt in onderstaande motivering nogmaals benadrukt. Indien niet kan worden meegewerkt aan een sloop van 33% van de bebouwing is het mogelijk om te komen tot 43% te slopen bebouwing. Uit onderhavige motivering blijkt echter dat dit de doelmatigheid van het gebouw echter sterk beperkt.

Motivering (gedeeltelijk) uit Bijlage 2:

Het pand wordt volledig een woonhuis, waar wij als gezin kunnen wonen samen met de jongeren die bij ons in het gezinshuis zijn geplaatst. Het vooraanzicht blijft hetzelfde.

We hebben begrepen dat er ca.50 % gesloopt moet gaan worden

Als we zoveel als mogelijk gaan slopen, komen we maximaal op 43% uit (het gaat dan om de grote zaal, de overdekte buitenruimte en de fietsenschuur). Op tekening bijlage 3b is dit percentage inzichtelijk gemaakt. Gelet op de maatschappelijke belangen van deze functiewijziging, namelijk de samenwerking tussen deze locatie en Driestroomhuis de Parel bij de opvang, begeleiding en zorg voor kwetsbare jongeren, zouden wij graag zien dat dit percentage in ieder geval als voldoende wordt beoordeeld.

Echter, wij wijzen er ook op dat de sloop van 43% voor ons gezinshuis direct een knelpunt oplevert.

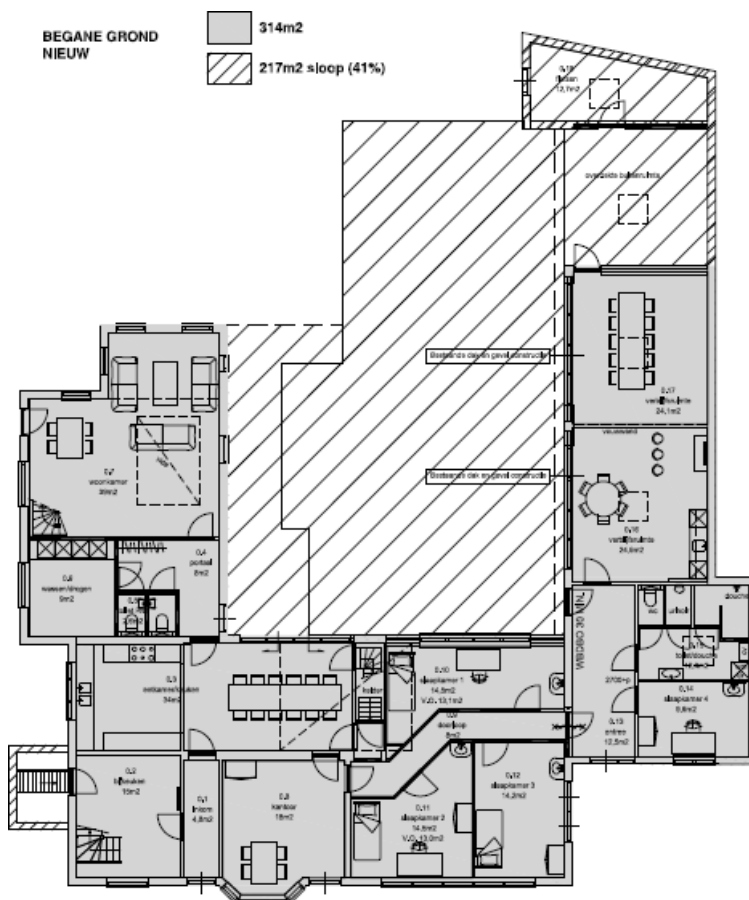
De fietsenshuur hebben we namelijk nodig om daar de fietsen te stallen en gereedschap in op te bergen. Daarnaast was het plan er om in deze ruimte de jongeren (die beperkt zijn) te leren hoe ze eenvoudige klussen kunnen doen, zoals een band plakken, wat timmerwerkzaamheden enz.

Daar wij de jongeren in de weekenden en vakanties ook een dagbesteding willen geven, is deze ruimte praktisch gezien van enorm belang.

De overdekte buitenruimte is ook van belang, omdat we daar met de jongeren even rustig kunnen zitten voor een gesprek of een spel. Doordat deze jongeren vrijwel allemaal een verstandelijke beperking hebben, hebben deze jongeren meer ruimte nodig dan een gemiddeld kind. Juist als het buiten wat slechter weer is, is het voor hen toch belangrijk om even buiten te zijn, voor een spel (alleen of met elkaar bijv, tafeltennis, biljart)) of een 1 op 1 gesprek, wat dan in de overdekte buitenruimte kan plaatsvinden.

Kortom: we zouden het heel jammer vinden als we deze ruimtes zouden moeten gaan slopen (zowel de overdekte buitenruimte als de fietsenshuur)

Als we alleen de grote zaal slopen (en de overdekte buitenruimte en de fietsenshuur dus laten staan), komen we uit op een sloop van 33 %. We beseffen dat dit ver onder de verlangde 50% zit, maar hopen dat de hiervoor omschreven maatschappelijke belangen voldoende zijn om van het bestaande beleid af te wijken.



Optie 2: In Bijlage 3 is de tekening op groter formaat te zien.

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 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 verbouwplan is daarom geheel in lijn met het provinciaal beleid. Het plan is een verlengde van het tegenovergelegen gezinshuis (Driestroomhuis de Parel) waar ook een maatschappelijke functie wordt uitgeoefend. **Het gaat hier duidelijk om een verbouw en daaraan gekoppelde sloop, en niet om een nieuwbouw.**

Gemeentelijke beleid

Omdat het verbouwplan 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. Het gemeentelijke beleid volgt voor het overige het provinciale en regionale beleid, zodat voor de motivering van het gemeentelijke beleid daarnaar wordt verwezen.

5. Verkeer

Parkeren

Parkeren geschiedt op eigen terrein en hiervoor zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Dit is conform het parkeerbeleid van de gemeente Wijchen. Overigens nemen door de gebruikswijziging het aantal verkeersbewegingen af en neemt ook de parkeerbehoefte sterk af.

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 verbouw waarbij juist wordt gesloopt zodat er geen extra verharding plaatsvindt maar de verharding afneemt. 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 niet 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 verbouwplan zijn niet te verwachten. Doordat geen uitbreiding van het verharde oppervlakte ontstaat maar juist verhard oppervlakte verdwijnt, is compensatie niet nodig. Ook worden zoveel mogelijk niet-uitlogende bouwmaterialen gebruikt bij de verbouwactiviteiten.

Milieu aspecten

7. Luchtkwaliteit

Bij de beoordeling van verbouwplannen is de luchtkwaliteit één van de milieuaspecten waar onderzoek naar dient te worden verricht. Onderstaand zijn opmerkingen over de luchtkwaliteitsaspecten voor het onderhavige verbouwplan 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 verbouwplan is hierop niet van toepassing.

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 woonfunctie aanwezig. De geluidsoverlast zal afnemen, doordat de horecafunctie verdwijnt. Er worden geen geluidsgevoelige objecten toegevoegd die nader geluidsonderzoek vergen. Overigens zijn de verkeersbewegingen aan de Hoeweweg verwaarloosbaar, waardoor op grond van het verkeerslawaai geen zone aanwezig is. In de omgeving is geen spoorweg aanwezig waardoor ook geen bezwaar bestaat op grond van het raillawaai.

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 verbouwlocatie is geen bedrijf als bedoeld in het Bevi en levert dus geen verhoogd risico op voor de externe veiligheid.

Ook is het perceel 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 verbouwplan 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 Habitatrictlijngebieden) 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 verbouwplan

Het verbouwplan betreft een verbouwing van een bestaand pand in de kern van Balgoij, waarop voorheen ook een woonfunctie heeft gezeten en vindt alleen plaats binnen de perceelsgrenzen, waarin nagenoeg geen groen aanwezig is. Gezien deze situatie is vrijwel uitgesloten dat beschermde flora en fauna wordt 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 verbouwplan.

12. Bodem en Archeologie

Bodem

De locatie is geen verdachte locatie voor bodem. Nader bodemonderzoek is daarom niet nodig. Bovendien worden geen nieuwe verblijfsruimtes toegevoegd maar neemt de bebouwing juist af. De grond wordt hierdoor niet verstoord.

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 kern 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 verbouwplan uitvoerbaar is voor wat betreft archeologie.

13. Spuitzone

Naast het perceel is een boomgaard gelegen die een spuitzone heeft van 50 meter, waarin onderhavig pand is gelegen. Binnen enkele jaren zal deze boomgaard verdwijnen en zal de grond worden getransformeerd naar weiland. De boomgaard zal het eerst worden opgeheven aan de zijde van de bebouwing van de Hoeveweg en overige omringende woningen. Op dit moment valt het pand echter binnen de spuitzone van de boomgaard. Zoals reeds eerder aangegeven is er tot 2002 een woning in het pand geweest, gecombineerd met de horecafunctie. Sinds 2002 wordt het pand gebruikt voor een onzelfstandige woonfunctie in de vorm van kamerverhuur. Voor een spuitzone is niet van belang welke vorm van wonen wordt uitgeoefend. Dat er altijd ononderbroken een woonfunctie is uitgeoefend betekent dat sprake is van een bestaande woonsituatie waarop de spuitzone geen beperkende invloed heeft. Zeker bezien in het toekomstbeeld van de – in fasen – verdwijnende boomgaard en dus het opheffen van de spuitzone levert deze spuitzone geen belemmering op voor het initiatief.

14. Economische uitvoerbaarheid

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

15. Eindconclusie

Het realiseren van de verbouwing wordt als een passende ontwikkeling binnen het bebouwde plan-gebied aangemerkt. Voor de gevraagde ontwikkeling zijn voor het overige ook geen belemmeringen. Privaatrechtelijk zijn er ook geen belemmeringen om het verbouwplan uit te kunnen voeren.