

**Gemeente / Montferland**

**Ruimtelijke onderbouwing / Mattheüsplein 2**



**Gemeente / Montferland**  
**Ruimtelijke onderbouwing / Mattheüsplein 2**

opdrachtgever	Dhr. R. Rùthers
opdrachtnemer	Amer / ruimtelijke ontwikkeling (onderdeel van LieveenseCSO Milieu)  Regulierenring 6 3981 LB Bunnik Postbus 2 3980 CA Bunnik  088 - 9102062 bureau@amer.nl www.amer.nl
status	Ontwerp
projectnummer	20141699
datum	3 februari 2015



## Inhoudsopgave

1	Inleiding .....	7
1.1	Aanleiding .....	7
1.2	Doel .....	7
1.3	Ligging plangebied .....	7
1.4	Geldend bestemmingsplan .....	8
2	Huidige situatie en planbeschrijving .....	11
2.1	Huidige situatie .....	11
2.2	Planbeschrijving .....	12
3	Beleidskader .....	15
3.1	Provinciaal beleid .....	15
3.2	Gemeentelijk beleid .....	17
4	Planologische en milieutechnische uitvoerbaarheid .....	19
4.1	Inleiding .....	19
4.2	Milieuaspecten .....	19
4.2.1	Bodemonderzoek .....	19
4.2.2	Akoestisch onderzoek .....	19
4.2.3	Luchtkwaliteit .....	20
4.2.4	Geurhinder en veehouderij .....	20
4.2.5	Externe veiligheid .....	21
4.2.6	Bedrijven en milieuzonering .....	21
4.3	Water .....	21
4.4	Natuur .....	25
4.5	Cultuurhistorie en archeologie .....	26
4.6	Economische uitvoerbaarheid .....	26
5	Onderbouwing .....	27



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om in het centrum van Azewijn een bestaande pastoriewoning (bedrijfswoning) om te zetten naar een 'burgerwoning' en om de tuin van de pastorie bij de woonbestemming te betrekken. Dit initiatief volgt op het besluit van De Verrijzenis Pastorie om de pastorie met de pastorietaan aan het Matteüsplein 2 te Azewijn los van het kerkgebouw te verkopen. De initiatiefnemer heeft de wens om de huidige bos- en maatschappelijke bestemming van het plangebied te wijzigen naar de bestemmingen 'Tuinen' en 'Wonen'. Daarnaast wil de initiatiefnemer een kapschuur realiseren.

De wens om de dienstwoning om te zetten naar burgerwoning en de pastorietaan bij de woning te betrekken is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Onder dienstwoning wordt verstaan: *'een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, waar een bedrijf, instelling of voorziening is gevestigd, welke woning hoort bij en functioneel gebonden is aan betreffende bedrijf, instelling of voorziening'*. Als de bewoning ter plaatse niet meer noodzakelijk is voor de betreffende maatschappelijke (religieuze) voorziening, is sprake van een met het bestemmingsplan strijdig gebruik. Daarnaast is de pastorietaan momenteel bestemd als 'Bos.' Wanneer dit stuk grond als tuinbestemming (met meer bebouwingsmogelijkheden) wordt gebruikt, ontstaat eveneens strijdigheid met het bestemmingsplan.

De gemeente Montferland heeft per brief van 11 november 2014 aan De Verrijzenis Parochie kenbaar gemaakt dat zij in principe bereid is om medewerking te verlenen aan het verzoek door middel van het doorlopen van een afwijkingsprocedure.

## 1.2 Doel

Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is om de bestemming 'bedrijfswoning' om te zetten naar 'wonen' en om de bestemming 'bos' om te zetten naar 'tuin'. Het vigerend bestemmingsplan Kernen 2007 biedt hiervoor geen ruimte. Dit initiatief loopt synchroon aan voorbereidingen die zijn getroffen om het bestemmingsplan 'Kernen 2007', waar Azewijn onderdeel van uitmaakt, te actualiseren. Het verzoek van de initiatiefnemer wordt meegenomen in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Kernen'.

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing dient de uitvoerbaarheid van het initiatief op een dusdanige aan te tonen. De ruimtelijke onderbouwing dient aan te tonen dat:

1. De voorgestelde herontwikkeling past binnen de beleidskaders van zowel het provinciale als gemeentelijke beleid;
2. De relevante milieutechnische en planologische randvoorwaarden geen belemmering vormen voor de herontwikkeling;
3. Het plan financieel uitvoerbaar is.

## 1.3 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van Azewijn. De grenzen van het plangebied worden gevormd door de percelen van woningbouw aan de Laakweg (ten oosten en noorden van het gebied), de H. Mattheuskerk en de begraafplaats (ten zuiden van het gebied) en het Mattheusplein (ten westen van het gebied).

Het Mattheusplein, dat dienst doet als parkeerplaats van de kerk, vormt samen met het verharde Pastoor van Halplein en de begraafplaats een open, centraal gelegen ruimte in het dorp. De gehele dorpskern Azewijn wordt, overeenkomstig de gebiedsclassificatie in de Welstandnota, in zijn geheel getypeerd als woongebied. De Leppestraat en de Pastoor Meursstraat vormen van oorsprong de ‘ruggengraat’ van het dorp. Hoewel hier vroeger de meeste dorpsvoorzieningen waren gevestigd, domineert nu ook hier de woonfunctie. De bebouwing in Azewijn heeft een sterk individueel karakter en wordt gedomineerd door vrijstaande woningen op grote percelen. De gebouwen hebben flinke voortuinen en ruime onderlinge afstanden. De meeste gebouwen hebben één laag met een kap, maar woningen in twee lagen komen ook voor.

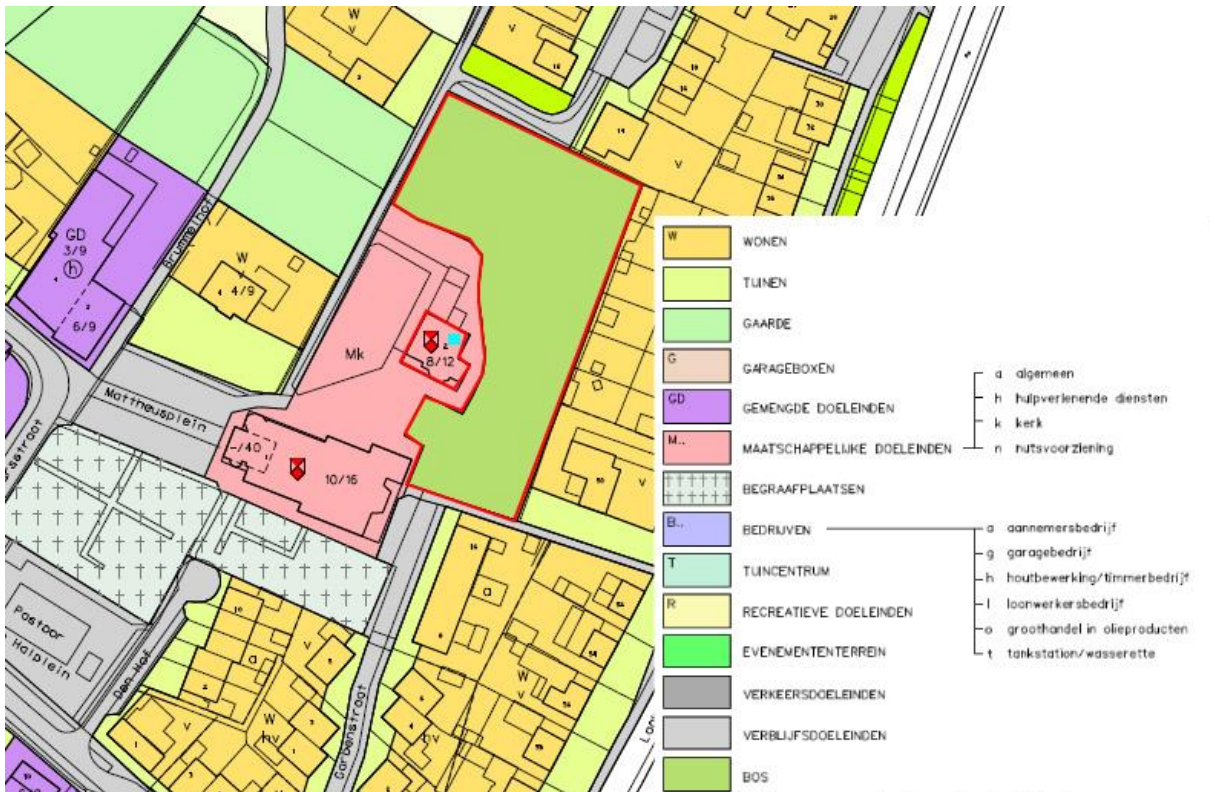


Afbeelding – Ligging plangebied (bron: GoogleMaps)

#### 1.4 Geldend bestemmingsplan

Het gebied waar deze ruimtelijke onderbouwing betrekking op heeft valt onder het bestemmingsplan ‘Kernen 2007’ dat op 8 maart 2007 is vastgesteld. Dit bestemmingsplan wordt momenteel geactualiseerd, wat resulteert in een bestemmingsplan ‘Kernen’. Binnen het vigerend bestemmingsplan hebben de gronden van het plangebied de bestemmingen ‘Bos’ en ‘Bedrijfswoning’.





Afbeelding – Ligging plangebied in bestemmingsplan Kernen 2007.



## 2 Huidige situatie en planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het centrum van Azewijn. De pastorie behoort bij de H. Mattheus kerk: de enige – rooms-katholieke – kerk in het dorp. De pastoriwoning is net als de kerk geclassificeerd als een gemeentelijk monument. De grond waarop deze monumenten zijn gevestigd is bestemd voor maatschappelijke doeleinden (zie afbeelding hierboven).

De naastliggende pastorietuin wordt gedomineerd door een begroeiing van bomen. Dit stuk grond wordt in het Groenstructuurplan voor Azewijn aangeduid als een belangrijk en te onderhouden groenelement. Hoewel de pastorietuin eigendom is van de kerk, wordt deze tuin als ‘openbaar’ ervaren. Tot op heden wordt deze tuin dan ook onderhouden door dorpsbewoners. De pastorietuin heeft momenteel echter last van achterstallig onderhoud. In het Groenstructuurplan wordt daarom aanbevolen om de tuin op te knappen.

De pastoriwoning heeft grote cultuurhistorische waarde. De woning is, net als de H. Mattheus kerk, op de gemeentelijke monumentenlijst van Montferland geplaatst. De kerk kent een lange geschiedenis en is de derde kerk die op deze locatie is gebouwd. In 1819 werd de eerste kerk bebouwd, deels opgetrokken uit stenen van de ruïne van een kapel die al in 1370 was gesticht. De tweede kerk werd in de jaren 1890 – 1891 gebouwd. Dit gebouw is grotendeels vernield tijdens de tweede wereldoorlog. Van deze kerk is alleen de toren overgebleven. De derde kerk werd in 1951 voltooid.

De H. Mattheus kerk maakt onderdeel uit van elf kerken van De Verrijzenis Parochie. Vanwege dalende aantallen vrijwilligers en kerkgangers en de financiële situatie zullen acht van deze elf kerken, waaronder de H. Mattheus kerk, afgestoten worden. De H. Mattheus kerk zal in 2015 onttrokken worden aan de eredienst.

De pastoriwoning zelf won in 2006 de eerste Monumentenprijs die door de gemeente Montferland werd ingesteld. De pastorie is gebouwd door Arnold te Wiel in 1867, het jaar dat Azewijn een zelfstandige parochie is geworden, na een afsplitsing van de parochie Zeddam. De parochie werd destijds als eerste betrokken door pastoor Hendrik Meurs.



*Afbeelding – De Mattheüskerk vlak na de voltooiing in 1891. Rechts de pastoriewoning die in 1867 werd gebouwd door Arnold te Wiel. Foto gemaakt door Bernard te Wiel en Piet Dijker, bron <http://www.berghapedia.nl/index.php/H. Mattheus>*



*Afbeelding - De pastorie-woning van Azewijn. Bron: [http://www.berghapedia.nl/index.php/Pastorie\\_Azewijn](http://www.berghapedia.nl/index.php/Pastorie_Azewijn)*

## 2.2 Planbeschrijving

De initiatiefnemer beoogt om de pastoriewoning die in het plangebied is gevestigd om te zetten naar burgerwoning en om de tuin van de pastorie bij de woonbestemming te betrekken.

Dit beoogde plan heeft een geringe ruimtelijke impact. De pastoriewoning wordt niet meer als zodanig gebruikt, en heeft daarom haar maatschappelijke functie reeds kwijtgeraakt. Daarnaast heeft een burgerwoning geen andere ruimtelijke impact dan een dienstwoning, en hoeven er geen bouwwerkzaamheden aan de buitenzijde plaats te vinden. Wanneer de pastorie als burgerwoning in gebruik wordt genomen kan op het eigen erf worden geparkeerd.

Ook de pastorietuin heeft haar oorspronkelijke functie verloren. De tuin is een belangrijk groenelement, maar de laatste tijd slecht onderhouden. Wanneer de tuin na verkoop weer in

gebruik wordt genomen, kan dit een impuls geven aan het gewenste behoud en herstel van de pastorietain.



Afbeelding – Tuinplan

De gemeente Montferland heeft geen bezwaren tegen het initiatief, mits bij een eventuele herinrichting van de tuin de aan de openbare ruimte aanwezige groenstructuur behouden blijft en waar mogelijk wordt versterkt. Afgesproken is dat een zone met een breedte van 3m aangehouden wordt ten opzichte van de openbare ruimte. De groene zone zal naast enkele bestaande bomen

worden aangeplant met nieuwe duurzame bomen zoals *Fagus Sylvatica*, *Quercus Robur* en *Gleditsia 'Sunburst'* en, voor extra natuurwaarde, divers bosplantsoen als bijvoorbeeld *Viburnum Opulus*, *Amelanchier Lamrackii*, *Corylus Avalana*, *Prunus Spinosa*, *Euonymus Alatus* en *Taxus Baccata*.

De initiatiefnemer is voornemens om in de pastorietauin een kapschuur te bouwen van maximaal 150 m<sup>2</sup> en een maximale bouwhoogte van 6m. Ook deze ingreep heeft een beperkte ruimtelijke impact aangezien deze op een besloten deel van het perceel wordt gebouwd en op voldoende afstand van de kerk. Bij de bouw van de schuur zal worden gekozen voor een passend kleur- en materiaalgebruik.



*Voorbeelden van de te bouwen kapschuur*

Deze groene zone (bosbestemming) zal in de nieuwe bestemming worden gesitueerd aan de buitenrand van het totale perceel (enkel aan de randen waar nu bosbestemming op geldt). De zijde t.p.v. het kerkepad (kerk naar Laakweg) zal ipv 3 m<sup>1</sup>, 1 m<sup>1</sup> bedragen. Deze wordt opgevuld met een nieuw te plaatsen beukenhaag (ter vervanging van de huidige, in zeer matige staat verkerende beukenhaag).



## 3 Beleidskader

### 3.1 Provinciaal beleid

#### Provinciale Omgevingsvisie

Op 9 juli 2014 stelden Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vast. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. In het najaar van 2014 is door Provinciale Staten de Omgevingsverordening vastgesteld waarin de bijbehorende regels zijn vastgelegd.

De Omgevingsvisie geeft de visie voor vier grote opgaven in Gelderland:

- de economische kracht van de stedelijke netwerken (Arnhem-Nijmegen, Ede-Wageningen en de Stedendriehoek)
- de Gelderse corridor (de spoor-, weg en waterverbinding tussen de Rotterdamse haven en het Ruhrgebied)
- de versterking van de Veluwe als toeristisch aantrekkelijk natuurgebied
- de krimp van de bevolking in de Achterhoek.

De Omgevingsvisie is opgebouwd uit verschillende thema's waarbij de provinciale doelstellingen zijn benoemd. In de Omgevingsvisie spreekt de provincie onder andere uit om naar krachtige steden en vitale dorpen te streven. Binnen de Omgevingsvisie worden hiervoor de volgende handvatten geboden:

- versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen;
- een basis voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in plannen;
- zorgvuldige locatie-afwegingen die voortbouwen op de kwaliteit en de kracht van het bestaande en anticiperen op veranderingen in de toekomst, zonder het uitgaan van het bestaande tot dogma te verheffen;
- een basis voor regionale afspraken over wonen en werken.

Het projectplan sluit met name goed aan op de tweede genoemde doelstelling van de provincie. Het voornemen is om de voormalige pastoriewoning, die momenteel niet wordt bewoond en zijn functie heeft verloren, in gebruik te nemen als burgerwoning. Hiermee wordt bestaande bebouwing hergebruikt en leegstand in het centrum van Azewijn tegengegaan.

#### Stadsregio Arnhem Nijmegen

In de Provinciale Omgevingsvisie wordt daarnaast de visie van de Stadsregio Arnhem Nijmegen, waarin Azewijn ligt, beschreven. Deze regio wijst onder andere op het belang van de bestaande woningvoorraad en het verbinden van kwaliteiten van het buitengebied (natuur en cultuurhistorie) met ontwikkelingsmogelijkheden. Daar waar het voorgenomen initiatief benut maakt van de bestaande woningvoorraad, sluit deze mooi aan op de visie van stadsregio Arnhem-Nijmegen. Hoewel dorpskern Azewijn niet in het buitengebied is gevestigd, kan ook het verbinden van de groene en

cultuurhistorische kwaliteiten van de pastorie en pastorietuin aansluiting vinden bij de visie van de stadsregio.

### Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

De toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is voor dit projectplan niet verplicht, vanwege de geringe ruimtelijke impact van het initiatief. Toch wordt in dit hoofdstuk kort in gegaan op dit thema, vanwege de grote waarde die de gemeente Gelderland hecht aan een duurzame inrichting van ruimtegebruik.

#### *Ladder duurzame verstedelijking*

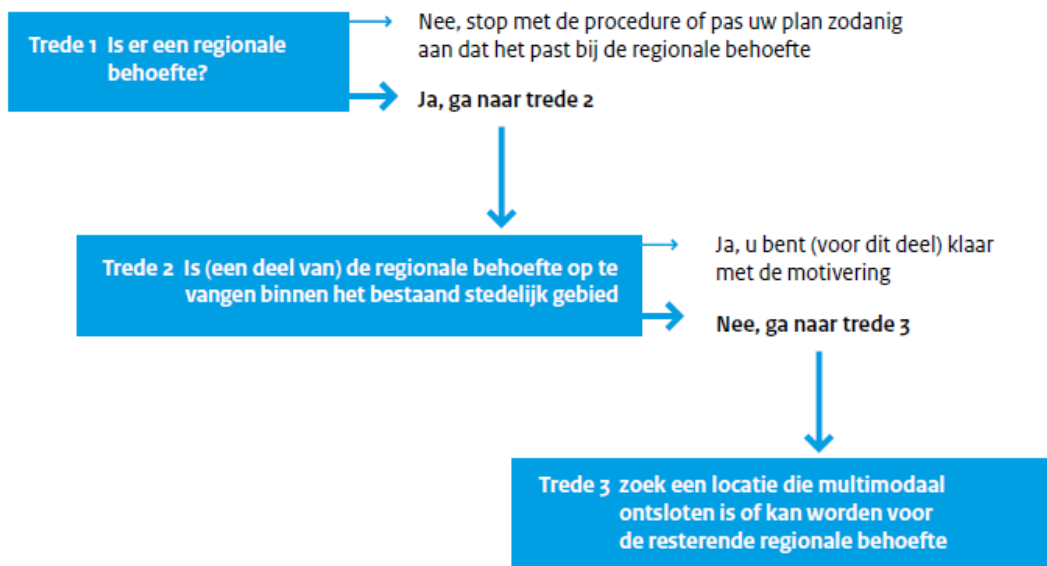
De rijksladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing op elk ruimtelijk besluit dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling. De provincie zal in samenwerking met haar partners aangeven over welke plannen zij in overleg wil. De systematiek van de ladder is het meest waardevol als deze op regionaal en structuurvisieniveau wordt toegepast. Alleen op die niveaus kan de samenhang tussen (de herstructureringsopgave van) de bestaande voorraad in de diverse kernen en de nieuwe ontwikkelingen op de diverse in- en uitbreidingslocaties beschouwd worden.

#### *Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik*

Een belangrijk aspect in zowel de omgevingsvisie als de -verordening is de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik (zie onderstaande afbeelding). De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is gebaseerd op de rijksladder voor duurzame verstedelijking. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd bij de keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing.

Een goede afweging volgens de ladder vraagt om kennis van de bestaande voorraad. Gekoppeld daaraan zijn er vragen over de opgaven en kwaliteiten in een gebied:

- past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland? Zo ja:
- hoe voegt de ontwikkeling extra kwaliteit toe aan een gebied?



#### *Afbeelding – Treden binnen Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik*

Om het voorgenomen initiatief aan de Mattheusplein te Azewijn te toetsen aan de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik, worden de treden in bovenstaand figuur gevolgd.



Allereerst wordt de regionale behoefte in Azewijn getoetst. De gemeente Montferland heeft in 2009 het rapport 'Actualisering woningbehoefteonderzoek gemeente Montferland 2009' opgesteld. Dit behoefteonderzoek vormt de basis voor de nog te maken verstedelijkingsafspraken met de regio. In het onderzoek is vastgesteld dat binnen de gemeente de komende jaren voldoende behoefte is aan nieuwe woningen maar dat vanwege de crisis wel een temporisering van de uitgifte nodig zal zijn. Van belang is dus dat voordat met de ontwikkeling van een woningbouwlocatie wordt gestart, er sprake zal moeten zijn van een behoefte. Voorkomen moet worden dat wordt gebouwd voor de leegstand.

Ook specifiek voor Azewijn geldt dat een extra uitbreiding van de woningvoorraad gewenst is. Deze uitbreiding is zowel gewenst voor de opvang van de groei van de eigen woningbehoefte als om voldoende draagvlak te houden voor voorzieningen – zoals scholen en winkels – in het dorp. Wanneer tussen 2010 en 2020 ongeveer 35 woningen worden gebouwd in Azewijn, wordt hetzelfde niveau als in 2008 (730 inwoners) behouden. Het omzetten van de pastoriwoning naar een burgerwoning sluit aan bij deze doelstelling.

Daarnaast ligt het plangebied in het bestaande stedelijk gebied, en kan de vraag van trede 2 eveneens positief worden beantwoord.

## 3.2 Gemeentelijk beleid

### Structuurvisie gemeente Montferland

De Structuurvisie gemeente Montferland is door de gemeenteraad vastgesteld op 23 april 2009. De visie is een actualisering van de bestaande visies aan de hand van alle relevante beleidsrapporten. De structuurvisie gaat in op de visie van de gemeente voor wat betreft wonen, bedrijvigheid en recreatie. Voor detailhandel wordt geen specifieke beleidsvisie gegeven. In de structuurvisie wordt verwezen naar het provinciaal beleid zoals verwoord in het streekplan/structuurvisie (nu: omgevingsvisie en –verordening). De beleidsvisie van de gemeente Montferland is afgestemd op het beleid omschreven in het streekplan/structuurvisie.

Zoals weergegeven op de Kaart Structuurvisie Montferland valt het plangebied binnen de 'contour bebouwd gebied'. Binnen de contour bebouwd gebied zijn mogelijkheden voor woningbouw en bedrijvigheid.

Op basis hiervan kan worden gesteld dat onderhavige ontwikkeling past binnen de Structuurvisie van de gemeente Montferland.

### Bestemmingsplan Kernen 2007

De gemeente Montferland verwacht dat de verkoop van de dienstwoning en pastorietaan een impuls kan geven aan het gewenste behoud en herstel van de pastorietaan en geeft aan dat de ruimtelijke impact van het voorgenomen plan gering is. Wel heeft zij aangegeven dat gezien de pastorietaan momenteel als openbaar wordt ervaren, het van belang is om bij een eventuele herinrichting de aan de openbare ruimte aanwezige groenstructuur te behouden en waar mogelijk te versterken. Wanneer rekening wordt gehouden met deze aandachtspunten met betrekking tot het groen, heeft zij aangegeven vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren te hebben tegen het voorgenomen plan. Per brief van 11 november 2014 heeft de gemeente Montferland aan De Verrijzenis Parochie dan ook kenbaar gemaakt dat zij in principe bereid is om medewerking te verlenen aan het verzoek.



*Afbeelding – uitsnede kaart vigerend bestemmingsplan met rood omljnd de relevante percelen.*

De gemeente Montferland heeft de pastoriewoning op de lijst met gemeentelijke monumenten geplaatst. Binnen het bestemmingsplan Kernen 2007 is zij op de plankaart als monument aangeduid, waarbij deze aanduiding een signaalfunctie vervult. Het is dan ook belangrijk dat het voorliggende plan de cultuurhistorische waarde van het plangebied behoudt. Door geen bouwwerkzaamheden aan de buitenzijde van de pastoriewoning uit te voeren en de pastorietuin op te knappen wordt hier zo goed mogelijk invulling aan gegeven.

### Groenstructuurplan

Het Groenstructuurplan is in 2010 vastgesteld voor de gehele gemeente, en specifiek uitgewerkt voor de verschillende dorpskernen. Hierin wordt uiteengezet dat Azewijn bijzonder is door zijn ligging als 'groen eiland' in een uitgestrekt open landschap. Volgens het Groenstructuurplan moeten deze eigenschappen gekoesterd en versterkt worden. De pastorietuin wordt – samen met de beplantingen rond de kerk en de Grote Laak – in deze visie gezien als het groene hart van Azewijn. Er wordt in het plan voor gepleit om de pastorietuin op te knappen zodat dit groene hart wordt versterkt. Er wordt in aangegeven dat de pastorietuin last heeft van achterstallig onderhoud. In de Visie op de groenstructuur 2010 – 2030 wordt gepleit voor behoud en herstel van deze plek. Het in gebruik nemen van de voormalige pastorietuin als particuliere tuin kan de gewenste impuls voor herstel van dit gebied geven.

## 4 Planologische en milieutechnische uitvoerbaarheid

### 4.1 Inleiding

De uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten, maar ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op deze aspecten.

Ten aanzien van een ruimtelijke onderbouwing voor een nieuwe woning kunnen doorgaans de volgende onderzoeksthema's aan bod komen: geluid, flora en fauna, externe veiligheid, archeologie, etc. Voor het omzetten van de pastoriewoning naar een burgerwoning zijn geen specifieke onderzoeken noodzakelijk. Dit heeft met name te maken met het feit dat geen bouwwerkzaamheden aan de buitenzijde van de pastoriewoning plaats zullen vinden en een bedrijfswoning net als een burgerwoning een gevoelige bestemming is. Ook voor het plaatsen van een bijgebouw (kapschuur) is vanwege de geringe omvang geen onderzoek vereist.

### 4.2 Milieuaspecten

#### 4.2.1 Bodemonderzoek

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wro van belang indien er sprake is van functieveranderingen en / of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient inzichtelijk gemaakt te worden dat na vaststelling van het plan de beoogde oplossing om dit probleem aan te pakken (milieu)technisch haalbaar is en dat er voldoende budget beschikbaar is.

#### ***Het voorliggende initiatief***

De pastorie is momenteel een gevoelige bestemming, en dit zal bij uitwerking van het voorgenomen initiatief zo blijven. Bij de omzetting van dienstwoning naar burgerwoning verandert het gebruik van de woning en daarmee de grond eromheen daarnaast niet. Het bouwen van de kapschuur zal eveneens geen verontreiniging van de bodem veroorzaken.

#### 4.2.2 Akoestisch onderzoek

De mate waarin het geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen:

1. woningen;
2. onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal);
3. ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken medische kleuterdagverblijven etc.

Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai,

wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

### ***Het voorliggende initiatief***

De pastorie is momenteel een reeds gevoelige bestemming, en dit zal bij uitwerking van het voorgenomen initiatief zo blijven. Het plangebied ligt in het centrum van de dorpskern Azewijn. Er is geen spoorweg nabij het plangebied aanwezig. Binnen de bebouwde kom van Azewijn geldt een maximumsnelheid van 30 km/h en buiten de bebouwde kom 60 km/h. Daarnaast wordt een vrachtwagenverbod nagestreefd (behoudens bestemmingsverkeer). Doordat de functie van de pastorie in principe niet wijzigt kan gesteld worden dat vanuit het thema geluid geen belemmeringen oplevert.

### **4.2.3 Luchtkwaliteit**

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer. Hierin is van bepaalde projecten getalsmatig vastgelegd dat ze "niet in betekende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Met de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009, zijn deze grenzen verruimd. Een project draagt volgens het NSL "niet in betekende mate" bij zolang de toename van de concentratie fijnstof of stikstofdioxide maximaal 3% bedraagt van de grenswaarde.

Het NSL zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen zodat de luchtkwaliteit verbetert en de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang kunnen vinden.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van projecten (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor woningbouwlocaties geldt dat voor maximaal 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden.

### ***Het voorliggende initiatief***

Het voorliggende plan betreft niet de bouw maar een wijziging van functie van één woning. Daarnaast wordt een kapschuur gebouwd. Deze ontwikkeling heeft vanwege de geringe omvang geen invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse en gesteld kan worden dat de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

### **4.2.4 Geurhinder en veehouderij**

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt voor de beoordeling van aanvragen om vergunning in het kader van de Wet milieubeheer het toetsingskader voor de geurhinder vanuit veehouderijen. De Wgv stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. Om in beeld te krijgen of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat wordt bij een ruimtelijk plan ook gekeken naar de omgekeerde werking.

### ***Het voorliggende initiatief***

De pastorie is momenteel een gevoelige bestemming, en dit zal bij uitwerking van het voorgenomen initiatief zo blijven. Daarnaast ligt het plangebied in de kern van Azewijn, en er liggen geen veehouderijen in de directe nabijheid. Er is dan ook geen sprake van geurhinder vanuit veehouderijen.

#### 4.2.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Daarnaast worden de risico's van het opstijgen en landen op vliegvelden ook onder het thema externe veiligheid gevangen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd.

##### *Het voorliggende initiatief*

De pastorie is momenteel een gevoelige bestemming, en dit zal bij uitwerking van het voorgenomen initiatief zo blijven. Daarnaast blijkt uit informatie op de website [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl) dat zich in de omgeving van het plangebied geen inrichtingen dan wel routes bevinden met gevaarlijke stoffen. Ten westen van het plangebied ligt Gelre IJsselstreek, een mengvoerb企业 en groothandel in verschillende agrarische producten. De afstand tot het plangebied bedraagt ongeveer 450 meter. Deze afstand is te groot om eventuele belemmeringen te kunnen opleveren. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

#### 4.2.6 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieuo contour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen met daarin de aan te houden richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstand afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het zo scheiden van milieubelastende en -gevoelige functies dient twee doelen:

1. Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkómen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige functies (bijvoorbeeld woningen);
2. Het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven), zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

##### *Het voorliggende initiatief*

De pastorie is momenteel een gevoelige bestemming, en dit zal bij uitwerking van het voorgenomen initiatief zo blijven. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd die voor hinder zorgen. Wel ligt naast de woning het kerkgebouw. Het kerkgebouw en bijbehorende parkeerplaatsen liggen op een afstand van 26 meter van de woning. Volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 hoort bij kerkgebouwen (sbi-code 9491) een grootste afstand van 30 meter voor het aspect geluid. Aangezien de woning op 26 meter ligt, kan er van uit worden gegaan dat geen sprake is van een te verwachten overmatige hinder voor toekomstige bewoners.

### 4.3 Water

Sinds 2001 is het verplicht een Watertoets bij ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren, wat als gevolg heeft dat in alle ruimtelijke plannen een zogeheten waterparagraaf moet zijn opgenomen.

De watertoets is een instrument dat er voor zorgt dat bij alle ruimtelijke plannen (landelijk én stedelijk gebied) aandacht is voor de kwaliteit en kwantiteit van water. De watertoets is verplicht voor alle

overheden die waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten hebben. Normaal gesproken wordt ten behoeve van een ruimtelijke procedure de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) geraadpleegd.

### ***Het voorliggende initiatief***

Met uitzondering van het bijgebouw zullen er verder geen ontwikkelingen plaats vinden die van invloed zijn op de waterhuishouding.

### ***Beleid waterschap***

Het besluitgebied valt onder het beheer van Waterschap Rijn en IJssel. Het waterschap Rijn en IJssel werkt aan het realiseren en in stand houden van een duurzaam en aantrekkelijk watersysteem en het beschermen van het beheersgebied tegen wateroverlast en overstromingen. Het waterschap stelt de volgende doelen:

- de watersystemen zijn in balans en ze kunnen tegen een stootje. Dit betekent dat perioden met grote neerslaghoeveelheden of perioden van extreme droogte geen grote, maatschappelijke, ecologische of financiële gevolgen hebben;
- het water wordt zoveel mogelijk vastgehouden daar waar het valt. In extreme omstandigheden wordt overtollig water zoveel mogelijk in het eigen systeem opgevangen;
- het grondgebruik is afgestemd op de mogelijkheden en beperkingen van de grond, het watersysteem en het waterbeheer.

### ***Gemeentelijk beleid***

Het algemene uitgangspunt van de gemeente Montferland voor wat betreft riolering en water is dat percelen aansluiting hebben op de gemeentelijke riolering. Hierbij wordt infiltratie mogelijk geacht als:

- de verticale doorlatendheid van de bodem groter of gelijk is aan 1 m/dag;
- de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) lager is dan 1 m beneden de (toekomstige) maaiveldhoogte.

Bij herontwikkeling van bebouwd gebied moet vooraf worden nagegaan of eigenaren redelijkerwijs het hemelwater zelf kunnen verwerken, en of dit doelmatig is. Infiltratiemogelijkheden, kavelgrootte en beschikbare (openbare) ruimte spelen hierbij een rol.

Om het risico op grondwaterverontreiniging zo klein mogelijk te houden beoordeeld de gemeente of en hoe verhardingen worden afgekoppeld. Bij schone oppervlaktes moet de verharding worden afgekoppeld zoals daken en gevels van niet-uitlopende materialen en vrijliggende voet- en fietspaden, schoolpleinen, woonerven en toegangswegen van woonwijken.

Verontreinigde oppervlakten worden niet afgekoppeld. Het gaat hier bijvoorbeeld om bedrijfsterreinen, wegen op industrieterreinen, marktpleinen, laad- en losplaatsen, busstations en terreinen waar foutieve aansluitingen of lozingen verwacht worden. Voor beperkt verontreinigde oppervlakten geldt voor afkoppeling de ja mits regeling.

Er kunnen verschillende soorten voorzieningen voor waterberging worden aangelegd. In verband met beheersbaarheid en risico's ten aanzien van foutieve aansluitingen gelden voor de mogelijke toe te passen technieken de volgende voorkeuren:

1. Aanlevering hemelwater van (bouw)percelen: bovengronds
2. Transport van ingezameld hemelwater: bovengronds (goot)
3. Infiltreren van ingezameld hemelwater: bovengronds (wadi)
4. Bergen van ingezameld hemelwater: bovengronds (vijver)

## Situatie plangebied

In de huidige situatie bestaat de locatie uit de pastoriewoning en een stuk bos. Het verharde en bebouwde oppervlak zal vanwege de functieverandering niet toenemen. Wel zal een bijgebouw worden gebouwd. Vanwege deze gering toename van het verhard oppervlak zijn er geen maatregelen nodig.

## Toetsingsaspecten

### *Afvoer uit het gebied*

De afvoer uit het gebied zal door deze voorziening niet toenemen omdat het te bergen hemelwater zal worden opgevangen middels infiltratie in het plangebied.

### *Oppervlaktewaterstanden (zomer en winterperiode)*

Het project zal naar verwachting geen invloed hebben op de oppervlaktewaterstanden in de omgeving.

### *Berging in en buiten de voorzieningen (overlast)*

Binnen het besluitgebied wordt een berging gerealiseerd die voldoet aan de door het Waterschap gestelde norm.

### *Grondwateraanvulling (zomer en winterperiode)*

Door de schaalgrootte van het project in relatie tot de omgeving is de invloed hiervan op het grondwateraanvulling naar verwachting beperkt.

### *Grondwaterstanden*

De invloed van berging/infiltratie op het grondwatersysteem is nihil. Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

### *Afvalwater*

De voorgenomen ontwikkeling kan aansluiten op de bestaande riolering in het gebied.

### *Materiaalgebruik*

Afkoppeling van het hemelwater van het afvalwater maakt dat er in de bebouwing geen materialen gebruikt mogen worden die de grondwaterkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden. Het betreft uitloegende materialen zoals zink en lood. Dat betekent dat slechts duurzame, niet-uitloegbare materialen gebruikt worden. Derhalve is onderhavig project niet van invloed op de kwaliteit van het grondwater.

## Watertoetstabel

Vanuit het Waterschap Rijn en IJssel wordt gesteld dat voorkomen moet worden dat door toedoen van hevige regenbuien overlast ontstaat, omdat ter plaatse het hemelwater niet goed opgevangen en/of afgevoerd wordt. Voor nieuwbouw geldt dat het “schone” regenwater gescheiden van het “vuile” huishoudelijke afvalwater moet worden opgevangen en verwerkt. Het huishoudelijke afvalwater kan direct worden aangesloten op een bestaand rioolstelsel in de omgeving.

Thema	Toetsvraag	Relevant?
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?	Nee
	Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee
Riolering en Afvalwaterketen	Is er toename van het afvalwater (DWA)?	Nee
	Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee

	Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja, zeer beperkt  Nee  Nee
Grondwateroverlast	Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? Is in het plangebied sprake van kwel? Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee  Nee  Nee  Nee
Oppervlaktewater kwaliteit	Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee  Nee  Nee
Grondwater kwaliteit	Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee

Volksgezondheid	In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 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
Verdroging	Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee  Nee
Inrichting en beheer	Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee  Nee

<b>AANDACHTSTHEMA'S</b>		
Recreatie	Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

*Onderhavige locatie is een inbreidingslocatie*



Het gemeentelijk beleid is er op gericht dat op inbreidingslocaties het verharde oppervlak wordt afgekoppeld en geïnfiltreerd. Omdat de uitbreiding van het verhard oppervlak ten opzichte van de huidige minimaal is, hoeft er geen extra waterberging gecreëerd te worden.

#### *Overleg met het Waterschap*

Het besluitgebied valt onder het beheer van Waterschap Rijn en IJssel. Het waterschap zal bij terinzage legging van het plan een reactie geven.

## **4.4 Natuur**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de (mogelijke) natuurwaarden. Daartoe wordt onderscheid gemaakt in:

1. gebiedsbescherming;
2. soortenbescherming.

#### *Ad 1: Gebiedsbescherming*

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. Sinds 1 oktober 2005 zijn hierin ook de bepalingen vanuit de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn, aangevuld met de vroegere Beschermde- en Staatsnatuurmonumenten verwerkt. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

1. Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrictlijngebieden);
2. beschermde Natuurmonumenten;
3. wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is er de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur ((P)EHS) die in het kader van de gebiedsbescherming van belang is. De (P)EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

1. vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
2. verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
3. verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

#### *Ad 2: Soortenbescherming*

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Voor de soortenbescherming geldt dat deze voor elk plangebied geldt. In elk gebied kunnen bijzondere soorten voorkomen en / of elk plangebied kan geschikt zijn voor deze soorten. Voor iedereen in Nederland geldt altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

In het kader van de soortenbescherming dient beoordeeld te worden wat via het ruimtelijke project wordt toegelaten in aanvulling op wat al mogelijk is. Zo is sloop van bebouwing of het verrichten van werken (maaïen, kappen etc.) vaak ook al mogelijk zonder een ruimtelijk besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee wordt voorliggend plan echter niet ontslagen van een

integrale blik op het totale project: dus inclusief ingrepen die ook zonder het beoogde Wro-besluit mogelijk zijn.

### ***Het voorliggende initiatief***

De initiatiefnemer is voornemens om de pastorietaan op te knappen. De bebouwing wordt gehandhaafd en er vinden geen bouwwerkzaamheden aan de buitenzijde plaats. Er wordt een kapschuur bijgebouwd in de pastorietaan. Bij de bouw van de kapschuur en het opknappen van de pastorietaan is het van belang dat het eventueel verwijderen van nestgelegenheden dient buiten het broedseizoen te gebeuren.

## **4.5 Cultuurhistorie en archeologie**

De modernisering van de monumentenzorg (MOMO) heeft erin geresulteerd dat per 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening is aangepast. Met deze aanpassing is cultureel erfgoed ingebed in de ruimtelijke ordening. Het is verplicht om in ruimtelijke plannen aandacht te geven aan cultuurhistorie en de effecten van het initiatief op cultuurhistorische waarden die in het plangebied voorkomen. Daar waar nodig dient de bescherming van deze waarden te worden gewaarborgd.

Sinds 2007 is in Nederland tevens de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht, die de volledige implementatie van het Verdrag van Malta (1992) in de Monumentenwet (1988) betekent. Op basis van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de overheid verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen ook de archeologische (verwachtings)waarden bij de planvorming te betrekken.

Behalve een waardevol bodemarchief kan er ook sprake zijn waardevolle bebouwing. Het kan daarbij gaan om rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten. Rijksmonumenten zijn beschermd op basis van de Monumentenwet (1988). Gemeentelijke monumenten zijn beschermd op basis van de gemeentelijke monumentenverordening.

### ***Het voorliggende initiatief***

Het plangebied is van grote cultuurhistorische waarde (zie hoofdstuk 2.1). Daar waar slechts een kapschuur wordt bijgebouwd en geen bouwwerkzaamheden aan de buitenzijde van de woning plaatsvinden zijn geen effecten van het initiatief te verwachten op de cultuurhistorische waarde in het plangebied.

Het plangebied ligt in een gebied waarvoor een dubbelbestemming Waarde – Archeologische verwachting 1 geldt. Dit houdt in dat wanneer bodemingrepen dieper dan 30 cm en plaats vinden, en deze een oppervlakte hebben groter dan 100 m<sup>2</sup>, er archeologisch onderzoek dient plaats te vinden. De nieuwe kapschuur zal onder deze maten blijven zodat geen archeologisch onderzoek nodig is. Ter plaatse van de voormalige pastorietaan vinden geen grondwerkzaamheden plaats.

## **4.6 Economische uitvoerbaarheid**

Conform de gemeentelijke legesverordening zijn er leges verschuldigd voor onderhavige plan. De gronden binnen het plangebied zijn in eigendom bij de initiatiefnemer. De kosten voor dit initiatief zijn dan ook volledig voor de initiatiefnemer. De beoogde ontwikkeling wordt derhalve economisch uitvoerbaar geacht.

Omdat de economische uitvoerbaarheid is verzekerd hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

## 5 Onderbouwning

De initiatiefnemer heeft als doel om voor het plangebied aan Mattheüsplein 2 te Azewijn de bestemming 'bedrijfswoning' om te zetten naar 'wonen' en de bestemming 'bos' om te zetten naar 'tuin'. In deze ruimtelijke onderbouwning is gepoogd om de uitvoerbaarheid van het initiatief op een dusdanige wijze aan te tonen dat deze meegenomen kan worden in de integrale herziening van het bestemmingsplan 'Kernen'. Uit het rapport is gebleken dat de voorgestelde herontwikkeling weinig ruimtelijke impact heeft en goed past binnen de beleidskaders van zowel de provincie als de gemeente. Daarnaast is gebleken dat relevante milieutechnische en planologische randvoorwaarden geen belemmering vormen voor het plan. Ten slotte is het plan financieel uitvoerbaar. Deze ruimtelijke onderbouwning heeft dan ook aangetoond dat er geen bezwaren zijn om medewerking te verlenen aan voorliggend initiatief.