

GEMEENTE AALTEN

**Bestemmingsplan Buitengebied Aalten
2007, Vellegendijk 2a**

Toelichting

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Ligging plangebied	3
1.3. Geldend bestemmingsplan.....	4
1.4. Leeswijzer	4
2. BESTAANDE SITUATIE	6
2.1. Ruimtelijke & functionele structuur	6
3. BELEIDSKADER	9
3.1. Nationaal beleid.....	9
3.2. Provinciaal beleid	9
3.3. Regionaal beleid.....	11
3.4. Gemeentelijk beleid.....	13
4. PLANBESCHRIJVING	15
4.1. Verkavelingsplan	15
4.2. Landschappelijke inpassing	15
4.3. Verkeer & parkeren	16
5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	17
5.1. Bodem	17
5.2. Geluid	18
5.3. Externe veiligheid	18
5.4. Luchtkwaliteit	19
5.5. Geur.....	20
5.6. Milieuzonering	20
5.7. Flora & fauna	21
5.8. Archeologie	21
5.9. Waterhuishouding	22
6. JURIDISCH PLAN	26
6.1. Indeling	26
6.2. Artikelsgewijze bespreking	26
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	30
8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	31

8.1.	Overleg	31
8.2.	Zienswijzen.....	31



Ligging plangebied in groter verband (rode ster)
Bron: <http://maps.google.nl>

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De gemeente Aalten heeft het verzoek gekregen van een particulier voor een Rood-voor-rood ontwikkeling. Het betreft de nieuwbouw van 1 vrijstaande woning of 2 halfvrijstaande woningen met bijgebouw in ruil voor de sloop van alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel aan de Vellegendijk 2a in Aalten. Het agrarisch bedrijf wordt hierbij beëindigd. Ook wordt de bestaande agrarische bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning.

De gemeente is bereid hier medewerking aan te verlenen, door het bestemmingsplan voor het plangebied te herzien.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Aalten ten oosten van de Vellegendijk, even ten noorden van de Varsseveldsestraatweg (N318). Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Aalten, sectie M, nr. 304 en heeft een oppervlakte van 12.880 m².



Globale ligging plangebied (rode cirkel)

Bron: <http://maps.google.nl>

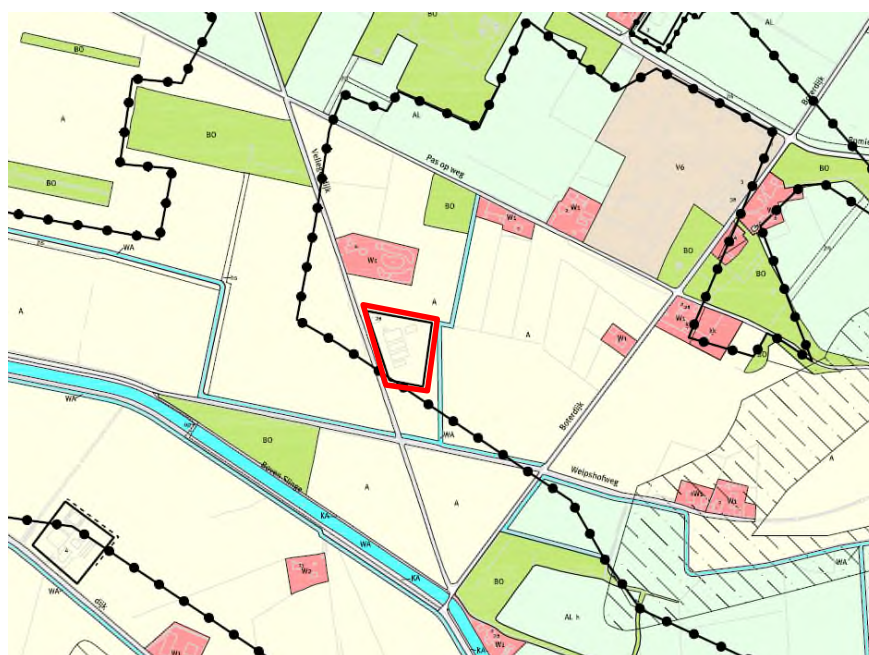
Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de tekening.

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan 'Buitengebied Aalten 2004'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Aalten op 14 december 2004, (grotendeels) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 28 juni 2005 en in werking getreden op 2 november 2005.

In 2007 is een correctieve herziening van het bestemmingsplan vastgesteld, waarbij het hiervoor genoemde plan op onderdelen is gewijzigd. De wijzigingen hebben ten aanzien van deze locatie met name betrekking op de planvoorschriften.

Het plangebied heeft ter hoogte van de te slopen en nieuw op te richten bebouwing de bestemming 'Agrarisch gebied' met bijbehorend bouwvlak. De omzetting naar 2 à 3 burgerwoningen (waarvan 1 bestaande bedrijfswoning) met bijgebouwen is binnen deze bestemming niet toegestaan.



Uitsnede plankaart ter hoogte van het plangebied met aanduiding plangebied (rode omkadering)

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken zal het geldende bestemmingsplan voor het plangebied herzien worden ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.4. Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven;
- in hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het ruimtelijke beleidskader dat van toepassing is op het bestemmingsplan;
- in hoofdstuk 4 wordt het voorgenomen plan beschreven;
- in hoofdstuk 5 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod;
- in hoofdstuk 6 volgt de beschrijving van het juridische deel van het plan;
- in hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod;
- in hoofdstuk 8 tenslotte worden de resultaten uit overleg en inspraak besproken en behandeld.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Ruimtelijke & functionele structuur

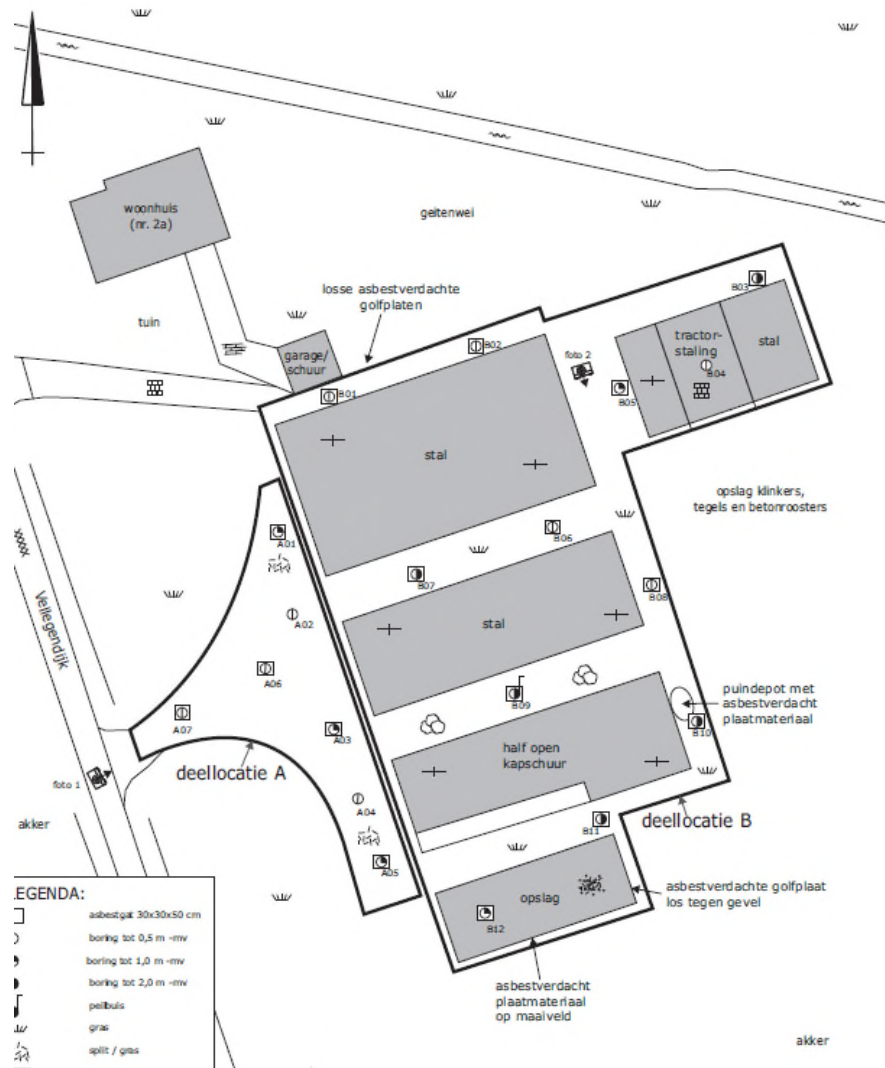
In het plangebied is de volgende bebouwing te vinden:

- een woonhuis;
- een garage/ schuur;
- een tractorstalling;
- 2 veestallen (thans opslagruimte);
- een halfopen kapschuur;
- een opslagruimte.

In totaliteit wordt circa 1500 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt, gelegen ten zuidoosten van de woning.

Ten westen van de opstallen bevindt zich een puinverharding die deels in gebruik is als toegangsweg.





Hieronder een impressie van de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing in het plangebied:



3. BELEIDSKADER

3.1. Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.2. Provinciaal beleid

Het streekplan wordt aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro. De provincie ziet er op toe dat bestemmingsplannen ook inderdaad worden vastgesteld conform hun beleid, waarbij zij een reactieve rol vervult. Een en ander vraagt om een nadere vertaling van het streekplanbeleid. Die vertaling is neergelegd in de Wro-agenda. In deze

agenda wordt beschreven welke instrumenten toegepast (kunnen) worden voor het verwezenlijken van provinciale doelen. De nieuwe wet verandert vrijwel niets aan de inhoud van het Streekplan 'Gelderland 2005', tenzij de agenda dit aangeeft. Voor onderhavig plangebied heeft de agenda geen consequenties bovenop het streekplanbeleid.

Streekplan Gelderland 2005

Provinciale Staten van Gelderland hebben het Streekplan Gelderland 2005 op 29 juni 2005 vastgesteld. Met de inwerkingtreding van de Wro per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen.

In het streekplan kiest de provincie voor de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Eén van de belangrijkste ruimtelijke beleidsaccenten is een aanbod aan woningen en woonmilieus dat beter aansluit bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrum-stedelijk en landelijk wonen. Het Gelders kwalitatieve woonbeleid richt zich met name op een aanbod van woningen en woonmilieus dat aansluit bij de voorkeur van de bewoners: de juiste woningen, op de juiste plaats en op het juiste moment.

Op de beleidskaart ruimtelijke structuur behoort het plangebied tot het multifunctioneel gebied met de nadere aanduiding 'multifunctioneel platteland'. Op deze gebieden is geen specifieke provinciale sturing gericht.

Inmiddels heeft de provincie de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld en is deze op 2 maart 2011 in werking getreden. De verordening betekent geen verandering in het ruimtelijk beleid van de provincie, maar is de 'juridische vertaling' van de structuurvisie.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op basis van de Wro kunnen middels een provinciale verordening regels gesteld worden omtrent de inhoud en de toelichting van bestemmingsplannen, voor zover provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Provinciale staten van Gelderland hebben op 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld. Op 27 juni 2012 hebben Provinciale Staten de RVG deels herzien. Deze herziening is per 5 juli 2012 in werking getreden en verwerkt in de geconsolideerde versie.

In artikel 2.3 sub b van de RVG is opgenomen dat in geval van functieverandering naar een niet-agrarische functie bebouwing is toegestaan, mits:

- 1) sprake is van de vervanging van bestaande bebouwing, met inbegrip van bouwwerken ten behoeve van glastuinbouw, door nieuwe



*Uitsnede beleidskaart
ruimtelijke structuur met
globale aanduiding
plangebied (rode cirkel)*

Multifunctioneel gebied	
Bebouwd gebied 2000	
Extensivering intensieve veehouderij	
Waardevol landschap	
Multifunctioneel platteland	

- bebouwing welke leidt tot een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak;
- 2) buiten de concentratiegebieden glastuinbouw en de regionale clusters glastuinbouw;
 - 3) in de toelichting bij een bestemmingsplan wordt aangegeven op welke manier nieuwe bebouwing landschappelijk wordt ingepast.

In het geval van nieuwe bebouwing in het kader van functieverandering kan, zoals in onderhavig geval, voor de maatvoering en specifieke voorwaarden ten aanzien van het bepaalde in artikel 2.3 onder b worden aangesloten bij het bepaalde in paragraaf 2.3 van het streekplan en de volgende als uitwerking hiervan door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale beleidskaders. Voor de regio Achterhoek is dit de notitie “Functies zoeken plaatsen zoeken functies”.

3.3. Regionaal beleid

Functies zoeken plaatsen zoeken functies

In de notitie ‘Functies zoeken plaatsen zoeken functies’, opgesteld door de samenwerkende gemeenten in de Achterhoek, wordt beschreven op welke wijze functieverandering van vrijgekomen gebouwen kan worden vormgegeven. De regio wil hiermee de volgende doelen bereiken:

- behouden van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied en waar mogelijk die kwaliteiten verder ontwikkelen. Dit betekent dat vooral rust, ruimte en groen behouden en versterkt moeten worden;
- impulsen geven aan nieuwe economische activiteiten, aan de agrarische sector, de natuur, de recreatie en de woonfunctie van het landelijk gebied;
- bijdragen aan doelstellingen vanuit het Reconstructieplan Achterhoek en Liemers door met toepassing van maatwerk uitplaatsing van intensieve veehouderijen uit de extensiveringgebieden te stimuleren.

Bij de functieverandering naar wonen wordt in de nota geen onderscheid gemaakt in verschillende gebiedstypen aangezien functieverandering naar wonen in het gehele buitengebied uitstekend mogelijk is.

Het hergebruik/ functieveranderingsbeleid voor wonen kent 4 scenario's voor het realiseren van nieuwe woningen in het buitengebied:

1. boerderijsplitsing;
2. hergebruik van bestaande gebouwen;
3. hergebruik van bestaande gebouwen in combinatie met sloop en nieuwbouw;
4. volledige sloop van alle gebouwen (exclusief de bestaande (bedrijfs)woning) en nieuwbouw.

Uitgangspunt bij functieverandering naar wonen is dat de bebouwingsoppervlakte wordt gereduceerd met 50 %. Om maatwerk te

kunnen leveren zijn meerdere vormen van verevening mogelijk. Hierbij kan naast of in de plaats van sloop gedacht worden aan verkleining van het bouwvlak, behoud van karakteristieke/ monumentale bebouwing, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing, verbetering van de infrastructuur, aanleg van recreatieve voorzieningen en een financiële bijdrage. Deze verschillende vormen van verevening kunnen worden ingezet al naar gelang de specifieke situatie ter plaatse en de mate van functieverandering dit verlangt. Van het bovengenoemde uitgangspunt kan gemotiveerd worden afgeweken indien het initiatief leidt tot een substantiële verbetering van de ruimtelijke, milieu- en/ of de sociale kwaliteit.

In onderhavig geval is sprake van de 'volledige sloop van alle gebouwen (exclusief de bestaande (bedrijfs)woning) en nieuwbouw (optie 4)'. In ruil voor de sloop van alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (circa 1.500 m²) wordt de bouw van 1 vrijstaande woning of 2 halfvrijstaande woningen inclusief bijgebouwen mogelijk gemaakt.

Zowel de huidige bedrijfswoning als de nieuwe woning(en) krijgen de bestemming 'Wonen' en het agrarisch bouwvlak wordt ingeleverd. Tevens wordt het plangebied landschappelijk ingepast (zie paragraaf 4.2).

Hiermee is het voornemen passend binnen het provinciale en regionale beleidskader.

Achterhoekse erven veranderen

Deze kadernota is ingestoken vanuit de schaal van het erf. Elk erf bevat een aantal kenmerken die de verschijningsvorm van het erf bepalen. Deze kenmerken zijn variabel en zorgen er daardoor voor dat geen erf in de Achterhoek hetzelfde is. Toch zijn de erven in de Achterhoek wel te herkennen als typische "Achterhoekse erven". De kadernota "Achterhoekse erven veranderen" behandelt de verschillende kenmerken en eigenschappen hoe het erf is verankerd in het landschap. Er zijn kenmerken die voor heel de Achterhoek hetzelfde zijn en er zijn landschapsgelateerde kenmerken.

De Achterhoekse kenmerken zijn dat het 'hoofdgebouw' en de bijgebouwen een cluster vormen, die over het algemeen georiënteerd zijn op het erf. Het 'hoofdgebouw' is daarbij dominant in vorm en massa dan de bijgebouwen, waarbij de bijgebouwen veelal achter het 'hoofdgebouw' zijn gebouwd. Het erf is daarbij vooral functioneel van aard, terwijl de privégedeeltes veelal als siertuin, moestuin, boomgaard of houtopslag worden gebruikt. Het erf heeft daarbij vaak één aansluiting op de openbare weg.

Gelet op het kampenlandschap is de oriëntatie van het 'hoofdgebouw' op het erf binnen het kamp verschillend, maar staan de gebouwen meer dan in andere landschappen geclusterd om het erf. De randen van de erven liggen vrijwel allemaal met één of meerdere zijden tegen de rand van een ruimte die is omsloten met bos of laanstructuren. De andere zijden van de erven liggen veelal open in de ruimte, waarbij aan deze zijden kleine boomgroepen, boomgaarden of solitaire bomen staan.

De nota is overigens niet door de gemeente vastgesteld, maar wordt gehanteerd als een aanvullende inspiratiebron. De nota is dan ook niet bedoeld als toetsingskader.

Toets plan

Voorname kadernota gaat als aanvullende inspiratiebron specifiek in op de uitwerking van functieverandering in het buitengebied van de gemeente Aalten. De nota gaat daarbij in op landschappelijke kenmerken van Achterhoekse erven in zijn algemeenheid en eigenschappen van verschillende landschapstypen. Bij onderhavige planontwikkeling is aangesloten op deze kenmerken (zie verder paragraaf 4.2).

3.4. Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Aalten

De gemeente Aalten heeft een Toekomstvisie opgesteld voor de kernen uit de voormalige gemeente Aalten (voor de gemeentelijke herindeling). De toekomstvisie bestaat uit twee delen: deel 1: Bouwstenen (Kuiper Compagnons, 2002) en deel 2: Streefbeeld (Kuiper Compagnons, 2004). De toekomstvisie is als structuurplan door de raad vastgesteld op 14 december 2004.

Het buitengebied van Aalten is bijzonder vanwege zijn kleinschaligheid en gaafheid als onderdeel van het Achterhoekse landschap. Het behouden van de kleinschaligheid van dit landschap is een kans voor dit gebied. Door het slopen van (vrijwel) alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en een zorgvuldige erfinrichting met bijbehorende landschappelijke inpassing wordt bijgedragen aan deze kleinschaligheid.

Nieuwe noabers, vernieuwend landschap - Ensembleboek voor het landschapsensemble Aalten (onderdeel van het Landschapsontwikkelingsplan)

Het ensembleboek is bedoeld als handreiking voor ontwikkelingen en projecten in het buitengebied van de gemeente Aalten. Het ensembleboek is een hulp- en inspiratiebron, geen strak keurslijf of blauwdruk. De doelen die voor het landschapsensemble Aalten zijn verwoord en relevant zijn voor het plangebied zien er als volgt uit:

- verweving landbouw en andere functies in de agrarische delen van het gebied;

- beperking stankhinder direct rondom de kern Aalten;
- vergroten leefbaarheid op het platteland en tegemoet komen aan behoefte aan landelijk wonen;
- versterken recreatieve mogelijkheden.

Met onderhavige ontwikkeling wordt tegemoet gekomen aan de behoefte aan landelijk wonen en wordt de leefbaarheid vergroot. Daarnaast wordt het hele erf landschappelijk ingepast en alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing afgebroken.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Verkavelingsplan

Het plan maakt in de ruil voor de sloop van alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning mogelijk en daarnaast één van de volgende opties:

- de bouw van 2 halfvrijstaande woningen met een inhoud van maximaal 750 m³ met ieder een bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 150 m²;
- de bouw van 1 vrijstaande woning met een inhoud van maximaal 1.200 m³ met een bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 150 m²;
- de bouw van 1 vrijstaande woning met een inhoud van maximaal 750 m³ met een bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 350 m² ten behoeve van een aan huisgebonden beroep of bedrijf in milieucategorie 1 of 2.

De nieuwe woning(en) word(t)(en) ongeveer gesitueerd ter hoogte van de oude in- en uitrit naar de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (zie afbeelding onder 4.2 landschappelijke inpassing). De hoogte van de nieuwe woning(en) bedraagt maximaal 2 bouwlagen met kap.

4.2. Landschappelijke inpassing

Er is een landschaps- / beplantingsplan opgesteld voor het plangebied (Tuinontwerp Aalten, d.d. 21 juli 2010, zie hieronder). Door middel van de



aanleg van houtsingels op de perceelsgrenzen zijn zowel de bestaande als de nieuwe woning(en) landschappelijk ingepast. Deze singels zijn nu deels aanwezig en worden zoveel mogelijk gehandhaafd.

Indien er één nieuwe woning wordt gerealiseerd, dient het gedeelte van de houtsingel tussen de bestaande en nieuwe woning op de achterste (oostelijke) perceelsgrens te komen. De omvang van het te beplanten terrein blijft zo gelijk aan de situatie met twee nieuwe woningen.

4.3. Verkeer & parkeren

De nieuwe woning(en) worden ontsloten via de huidige opritten naar de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

Alle woningen in het plangebied beschikken over minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen erf. Bezoekers kunnen eveneens parkeren op het erf. Hiervoor is ruim voldoende plaats.

Hiermee voldoet het plan aan de gemeentelijke parkeernormen.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden alle relevante milieu- en omgevingsaspecten voor het plangebied behandeld.

5.1. Bodem

Verkennd bodem- en asbestonderzoek

Er is een verkennend bodem- en asbestonderzoek (Econsultancy, nr. 10126343 AAL.KWV.NEA, d.d. 4 februari 2011) uitgevoerd voor het plangebied.

De in het kader van het verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie ter plaatse deellocatie A (puinverharding/ toegangsweg) als 'verdacht' dient te worden beschouwd, wordt bevestigd. De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie ter plaatse deellocatie B (overig terrein) als 'onverdacht' kan worden beschouwd wordt verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van de aangetoonde verontreinigingen, bestaat er met betrekking tot de, in het kader van de NEN 5740 vastgestelde bodemkwaliteit géén reden voor een nader onderzoek.

Na uitvoering van het verkennend onderzoek asbest in bodem/puin (NEN 5707 en NEN 5897) wordt geconcludeerd dat beide deellocaties als verdacht ten aanzien van asbest dienen te worden beschouwd. Econsultancy adviseert een nader onderzoek asbest in bodem en puin uit te laten voeren door middel van het graven van sleuven. In dit nader onderzoek dient de globale omvang en de gemiddelde asbestconcentratie per ruimtelijke eenheid te worden vastgesteld.

De gemeente heeft dit advies overgenomen.

Nader asbestonderzoek

Er is een nader asbestonderzoek (Hamabest, R11.433-BLR-B01 d.d. 10 januari 2012).

Op basis van onderhavig nader onderzoek kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van RE 1 geen sprake is van een ernstige vorm van bodemverontreiniging. Echter, in RE 2 ter plaatse van S 9 en RE 3 ter plaatse van S 12 is sprake van een ernstige vorm van bodemverontreiniging. Het met asbest verontreinigde terreindeel heeft een totale oppervlakte van circa 20 m². De totale hoeveelheid met asbest verontreinigd materiaal wordt geschat op 15 m³ (vaste kuubs).

Hierbij wordt wel opgemerkt dat tijdens de saneringwerkzaamheden meerdere asbestspots kunnen worden aangetroffen.

5.2. Geluid

Wanneer in een plan nieuwe geluidsgevoelige ruimten, zoals woningen worden gerealiseerd, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op de nieuwe woningen ten gevolge van omliggende wegen.

Wegverkeerslawaa:

De Vellegendijk is een weg waar een maximale snelheid van 60 km/h geldt (buiten de bebouwde kom). Dat betekent dat de weg een geluidzone heeft (250 m).

De woning Vellegendijk 2a is een bestaande woning zodat hiervoor geen toets hoeft plaats te vinden.

De nieuwe woning(en) komen op circa 30 m uit het hart van de weg te liggen. De Vellegendijk is een zeer rustige weg met weinig verkeer. De geluidsbelasting door het wegverkeerslawaa zal op deze nieuwe woning(en) daarom niet boven de voorkeursgrenswaarde uitkomen.

Het aspect wegverkeerslawaa vormt hiermee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.3. Externe veiligheid

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het Bevi verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Voor de beoordeling van risico's van transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water is de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' van 4 augustus 2004 richtinggevend. In deze circulaire wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het beleid zoals verwoord in het Bevi.

Voor buisleidingen gelden het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb), die op 1 januari 2011 in werking zijn getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Bevi.

Om de risico's ter plaatse van het plangebied te achterhalen is er een analyse gemaakt van de externe veiligheidssituatie rondom het plangebied, met behulp van de provinciale risicokaart.

Uit deze kaart blijkt dat in het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Ook buiten het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig waarvan de risicocontouren over het plangebied liggen. De propaantanks op de camping aan de Boterdijk 3 (Camping Goorzicht) ten noordoosten van het plangebied, met een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van 20 m, liggen helemaal aan de noordoostzijde van deze camping, op een afstand van circa 600 m van het plangebied.

Tevens bevinden zich in of nabij het plangebied geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Ook bevinden zich geen buisleidingen in of nabij het gebied waarvan het invloedsgebied over het plangebied valt. De dichtstbijzijnde buisleiding ligt op meer dan 1.500 m afstand.

Het aspect externe veiligheid vormt hiermee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.4. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet ondermeer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

In de AMvB 'NIBM' en de bijbehorende regeling zijn bestemmingen met bijbehorende grenzen opgenomen die per definitie niet bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit 'in betekenende mate'. De NIBM-grens voor een woningbouwlocatie (3% criterium) bedraagt:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- < 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Er worden maximaal 2 extra woningen mogelijk gemaakt. De andere woning betreft slechts de planologische omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Dit betekent dat het plan voldoet aan het NIBM criterium en geen toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd hoeft te worden.

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.5. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat standaardnormen voor de geurbelasting van veehouderijen op gevoelige objecten en standaardafstanden tussen veehouderijen en gevoelige objecten en veehouderijen onderling. Dit is de zogenaamde individuele geurbelasting. Een geurgevoelig object wordt omschreven als:

- een gebouw;
- bestemd voor menselijk wonen of menselijk verblijf;
- blijkens de aard, indeling en inrichting geschikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf;
- dat permanent of op een vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

Hoewel de nieuwe geurregelgeving regels stelt voor de beoordeling van geurhinder vanwege de veehouderij, heeft zij, net zoals de oude systematiek, indirect consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten binnen de geurcontouren. Die uitstraling van de geurregelgeving naar de Ruimtelijke Ordening wordt ook wel aangeduid met de term 'omgekeerde werking'.

De geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom mag niet meer bedragen dan 14,0 Odour Units per kubieke meter lucht.

De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden, waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld en een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom, bedraagt ten minste 50 m.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen van enige omvang aanwezig. Er kan worden gesteld dat er op deze locatie geen sprake zal zijn van een onacceptabel geurniveau. Er is ter plaatse sprake van een goed leefklimaat. Daarnaast worden geen agrarische bedrijven belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

Het aspect geur vormt hiermee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.6. Milieuzonering

In de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009) van de VNG zijn indicatieve richtafstanden voor woningbouw nabij verschillende typen bedrijven opgenomen. De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Binnen deze richtafstanden is hinder ten gevolge van het betreffende bedrijf niet uit te sluiten. Woningbouw binnen deze richtafstand is inpasbaar, indien aangetoond wordt dat (eventueel na het

treffen van maatregelen) voor het betreffende bedrijf een kleinere richtafstand van toepassing is.

Er bevinden zich geen bedrijven in de directe omgeving van het plangebied die een relevante milieucontour hebben. Het meest dichtbijgelegen is camping "Goorzicht" Boterdijk 3 gelegen ten noordoosten van het plangebied op circa 300 m van het bouwvlak van de nieuwe woning(en). Een kampeerterrein (SBI: 553, 552) valt in milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 50 m. Dit betekent dat ruimschoots aan deze richtafstand wordt voldaan.

Het aspect milieuzonering vormt hiermee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.7. Flora & fauna

In het plangebied zijn op dit moment geen indicaties voor de aanwezigheid van beschermde soorten. De gemeente acht een nader onderzoek dan ook niet noodzakelijk in het kader van de voorbereiding van dit bestemmingsplan.

Wel geldt altijd het algemene zorgplichtartikel. Dit wil zeggen dat bij de bouw en/of sloop van gebouwen altijd zorgvuldig gehandeld moet worden. Dit wil zeggen dat er gedurende de uitvoering van de activiteiten er geen wezenlijke invloed is op beschermde diersoorten en dat schade aan soorten zoveel mogelijk moet worden voorkomen.

Het verrichten van een specifiek onderzoek naar de flora en fauna wordt in dit stadium niet noodzakelijk geacht. Redelijkerwijs kan worden aangenomen dat de Flora- en faunawet de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat. Wel is er op dit punt voor de initiatiefnemer een onderzoeksplicht op het moment dat de uitvoering van de werkzaamheden wordt opgepakt. Zo nodig dient te zijner tijd een ontheffing te worden aangevraagd op basis van de Flora- en faunawet.



LEGENDA

- Categorie 1: Beschermd archeologisch monument
- Categorie 2: Archeologische waarde
- Categorie 3: Dorpskern 1850
- Categorie 4: Hoge archeologische verwachting
- Categorie 5: Gematigde archeologische verwachting
- Categorie 6: Lage archeologische verwachting
- Categorie 7: Water
- Categorie 8: Geen verwachting

Uitsnede maatregelenkaart met globale ligging plangebied (rode cirkel)

5.8. Archeologie

In verband met de wijziging van de Monumentenwet 1988 per 1 september 2007 en de implementatie van het Europese verdrag van Malta wil de gemeente de archeologische en cultuurhistorische waarden structureel meewegen in het ruimtelijke planvormingsproces. De gemeente heeft een archeologische en cultuurhistorische inventarisatie uit laten voeren voor het gehele grondgebied van de gemeente Aalten en deze aansluitend laten vertalen naar een archeologische waarden- en verwachtingenkaart inclusief een daarop gebaseerde archeologische maatregelenkaart.

Op de maatregelenkaart is de gemeente Aalten verdeeld in 8 categorieën. In het plangebied komt alleen categorie 6 voor met een

'lage archeologische verwachting': geen verplichting tot archeologisch vooronderzoek bij ingrepen kleiner dan 5.000 m².

De voorgenomen ingreep is aanzienlijk kleiner dan 5.000 m² zodat geen nader archeologisch onderzoek hoeft te worden uitgevoerd.

Het aspect archeologie vormt hiermee geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

5.9. Waterhuishouding

Het plangebied valt binnen het werkgebied van Waterschap Rijn en IJssel. Het waterschap heeft een 'handreiking standaard waterparagraaf voor bestemmingsplannen opgesteld'. Hier wordt bij aangesloten waarbij alleen de relevante thema's besproken worden.

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "Vasthouden-Bergen-Afvoeren" staat hierbij centraal. Voor de waterkwaliteit is het uitgangspunt "stand still - step forward". De watersysteembenadering en integraal waterbeheer dienen als handvatten voor het benutten van de natuurlijke veerkracht van een watersysteem.

In het 'Waterbeheersplan 2010 - 2015' heeft het waterschap Rijn en IJssel deze beleidsdoelstellingen uitgewerkt en vormgegeven voor zijn waterbeheer. Het waterschap streeft naar schoon water, levend water en functioneel water. Het watersysteem dient optimaal afgestemd te zijn op de ruimtelijke functies van een gebied. Aandachtspunten zijn het verbeteren van waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast. In zowel landelijk - als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema afgewogen.

Plangebied

Hieronder de watertoetstabel van het waterschap met alle relevante waterthema's:

Thema's	Toetsvraag	Relevant?
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)?	Ja
	• Ligt in het plangebied een persleiding van het waterschap?	Nee
	• Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	• Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?	Nee
	• Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard	Ja

	oppervlak? • In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	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
Grondwaterkwaliteit	• Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgesondheid	• 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, etcetera)?	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?	Ja Nee
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

Thema: Riolering → Afvalwaterketen

Waterdoelstelling: vasthouden – bergen – afvoeren; vergroten zuiveringsrendement rwzi via aanpak van “dunwater”.

In het plangebied is deels sprake van een nieuwe situatie, zodat afkoppeling van hemelwater noodzakelijk is en de afkoppelbeslisboom in werking treedt.

Voor de milieuverantwoorde omgang met regenwater wordt in overeenstemming met het bestaande beleid, de watertrap van ambities gebruikt die in de Stimuleringsregeling Afkoppelen 2004 is beschreven. Volgorde van voorkeur daarin is:

1. voorkomen van afvoer (bronmaatregelen);
2. opvangen en benutten of infiltreren;
3. afvoeren naar berging in oppervlaktewater;
4. inzamelen, transporteren en zuiveren, via riool.

Deze voorkeur is gebaseerd op het beleid dat erop gericht is om vervuiling van het oppervlaktewater te verminderen, verdroging te verminderen, voldoende berging in het stedelijke gebied te creëren, de kosten van zuivering te verlagen en het zuiveringsrendement te verbeteren.

De nieuwe bebouwing moet worden afgekoppeld. Het perceel is groot genoeg om het hemelwater op eigen terrein te kunnen infiltreren.

Het huishoudelijk afvalwater zal worden geloosd op de gemeente riolering en afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi), die het effluent uiteindelijk loost op een waterlichaam van waterschap Rijn en IJssel. De openbare rioleringswerken in het plangebied zijn in beheer bij de gemeente Aalten. Voorwaarden voor aansluiting op het openbare riool zijn vastgelegd in de gemeentelijke aansluitverordening.

Thema: Wateroverlast

Waterdoelstelling: reduceren van wateroverlast; vergroten veerkracht van het watersysteem.

In het plangebied bevinden zich geen natte en laag gelegen gebieden, beekdalen en/of overstromingsvlakten. Situaties van wateroverlast zijn niet bekend bij het waterschap en/of de gemeente.

Gezien de sloop van de agrarische bebouwing in het plangebied en de daarmee gepaard gaande afname van het verharde oppervlak ten opzichte van de huidige situatie heeft het plan positieve gevolgen voor de waterhuishouding. Het water kan ter plaatse direct infiltreren in de bodem.

Thema: Grondwateroverlast

Waterdoelstelling: Het voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast.

Er zijn geen problemen als gevolg van grondwateroverlast bekend. Er is geen sprake van kwel, ligging achter dijken of slecht doorlatende lagen in de ondergrond.

In het kader van grondwater-neutraal bouwen, zal de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving niet mogen wijzigen.

Thema: Oppervlaktewaterkwaliteit

Waterdoelstelling: Behoud/ realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur.

Bij het waterschap en/ of de gemeente zijn geen problemen ten aanzien van de oppervlaktewaterkwaliteit bekend. Binnen het plangebied zijn geen watergangen of oppervlaktewateren aanwezig. Wel loopt er nabij het plangebied (even ten oosten van het voormalige bouwvlak) een leggerwatergang. Het plan heeft hier geen negatieve invloed op, want het maakt ter plaatse geen functies mogelijk die tot extra aantasting van de waterkwaliteit leiden.

Thema: Inrichting en beheer

Waterdoelstelling: Doelmatig beheer en onderhoud (kosteneffectief, milieu- en natuurvriendelijk).

Het verharde oppervlak mag niet worden aangesloten op de riolering, afkoppeling dient plaats te vinden conform de hiervoor aangegeven afkoppelbeslisboom. Aangezien hoogstwaarschijnlijk geen sprake is van hergebruik van hemelwater of het toepassen van vegetatiedaken, dient een bergingsvoorziening te worden gerealiseerd.

Het hemelwater afkomstig van daken (bebouwing) en de openbare weg dient bovengronds te worden afgevoerd naar de bergingsvoorziening. Vanuit de bergingsvoorziening kan het hemelwater in de bodem infiltreren.

Het hemelwater uit het plangebied zal via een vijver in de bodem infiltreren, met een overloop naar de nabij gelegen sloot in beheer van het waterschap voor het geval dat er extreme regenval optreedt. Voor deze overloop is wellicht een watervergunning van het Waterschap Rijn en IJssel nodig.

Voor het aanbrengen van beplanting binnen 5,0 m uit de insteek van de aanwezige watergang is eveneens een watervergunning vereist van het Waterschap Rijn en IJssel.

6. JURIDISCH PLAN

De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding. De basis voor de verbeelding zijn een recente kadastrale ondergrond en topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van de bestemmingsplangebieden aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren en letteraanduidingen weergegeven. Voorts zijn aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

6.1. Indeling

De regels zijn opgedeeld in 4 hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde aangegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen “Wonen – 1”, “Wonen – 2” en “Waarde- Archeologie laag”. Deze artikelen hebben een vaste opbouw.
- Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltelregel, algemene bouw- en gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.
- Hoofdstuk 4 bevat tenslotte het overgangsrecht en de slotregel, met daarin de titel van het bestemmingsplan.

6.2. Artikelsgewijze bespreking

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor de definitie van de begrippen is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de definitie zoals deze wordt gehanteerd in het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ van de gemeente Aalten.

Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Verder is ook een bepaling opgenomen voor ondergeschikte bouwdelen, zoals regenpijpen, luifels, balkons et cetera. Voor het toepassen van de wijze van meten worden deze buiten beschouwing gelaten.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Wonen - 1

De bestaande woning is bestemd als Wonen – 1, vrijwel conform het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Aalten 2004/2007', alsmede de recent in procedure gebrachte parapluperziening voor deze plannen.

De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van de woning bedraagt respectievelijk 3,0 m en 9,0 m en de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 750 m³.

Voor bijgebouwen bij de woning geldt dat de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 3,0 m en 7,0 m en de oppervlakte niet meer dan 150 m².

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn binnen de hele bestemming toegestaan, waarbij voor erfafscheidingen geldt dat de bouwhoogte hiervan voor het verlengde van de voorgevel niet meer mag bedragen dan 1,0 m, en hierachter niet meer dan 2,0 m.

De op het perceel te realiseren landschappelijke inpassing is aangeduid middels de aanduiding 'houtsingel'.

Wonen - 2

Deze bestemming geldt voor de nieuw te bouwen woning(en). De woning(en) dienen te worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak.

Het plan maakt in de ruil voor de sloop van alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning mogelijk en daarnaast één van de volgende opties:

- de bouw van 2 halfvrijstaande woningen met een inhoud van maximaal 750 m³ met ieder een bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 150 m²;
- de bouw van 1 vrijstaande woning met een inhoud van maximaal 1.200 m³ met een bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 150 m²;
- de bouw van 1 vrijstaande woning met een inhoud van maximaal 750 m³ met een bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 350 m² ten behoeve van een aan huisgebonden beroep of bedrijf.

De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van de woning(en) bedraagt respectievelijk 3,0 m en 9,0 m.

Voor bijgebouwen bij de woning geldt dat deze uitsluitend op een afstand van 3,0 m achter de voorgevel mogen worden opgericht. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3,0 m en 7,0 m.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn binnen de hele bestemming toegestaan, waarbij voor erfafscheidingen geldt dat de bouwhoogte hiervan voor het verlengde van de voorgevel niet meer mag bedragen dan 1,0 m, en hierachter niet meer dan 2,0 m.

De op het perceel te realiseren landschappelijke inpassing is aangeduid middels de aanduiding 'houtsingel'.

Waarde – Archeologie laag

Ter bescherming van de archeologische waarden in het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie laag' opgenomen.

Archeologisch onderzoek is niet nodig voor (bouw)werkzaamheden welke een kleinere oppervlakte beslaan dan 5.000 m².

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel is rechtstreeks overgenomen uit het Bro.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de bouw van de nieuwe woningen. Op grond van deze voorwaardelijke verplichting mogen de woning(en) uitsluitend gebouwd worden indien de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, en indien er wordt voorzien in een landschappelijke inpassing ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel'.

Algemene gebruiksregels

In de algemene regels zijn enkele algemene gebruiksregels opgenomen die voor de bestemming geldt, zoals het verbod om gronden en gebouwen te gebruiken voor prostitutiedoeleinden en als stort-/opslagplaats voor grond en afval.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een algemene afwijkingsregeling opgenomen voor de maatvoering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10%, alsmede een afwijking voor het bouwen van nutsvoorzieningen.

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan.

De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Bro, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een realisatieovereenkomst afgesloten. Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de realisatieovereenkomst.

In de realisatieovereenkomst is tevens opgenomen dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1. Overleg

Het bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan de volgende instanties:

- Provincie Gelderland;
- Waterschap Rijn en IJssel.

Het waterschap heeft per e-mail (d.d. 9 januari 2013) aangegeven dat de watertoets goed is toegepast en uitgewerkt. Er zijn nog 2 ondergeschikte opmerkingen aangegeven op de uitwerking. Hierop is de tekst aangepast.

De provincie zag geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

8.2. Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan is op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 1 februari 2013 gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend.