

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding en doel	3
1.2. De onderdelen van het bestemmingsplan	3
2. Het plangebied	5
3. Het initiatief	7
4. Beleidskader	9
4.1. Rijksbeleid	9
4.2. Provinciaal beleid	9
4.3. Gemeentelijk beleid	10
5. Randvoorwaarden	13
5.1. Bodemkwaliteit	13
5.2. Archeologie	14
5.3. Water	15
5.4. Luchtkwaliteit	18
5.5. Geur	18
5.6. Geluid	19
5.7. Natuurwaarden	19
5.8. Externe veiligheid	20
5.9. Verkeersaspecten	21
5.10. Duurzaamheid	21
6. Economische uitvoerbaarheid	23
7. Juridische opzet	25
7.1. Algemeen	25
7.2. Hoofdopzet	25
7.3. Artikelsgewijs commentaar	26

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voorliggende bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied van de (voormalige) gemeente Wisch (vastgesteld bij besluit van de raad op 16 december 2004 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van Gelderland op 28 juni 2005).

Dit document beoogt de planologische basis te leggen voor de realisatie van een woning op een perceel ten noorden van het perceel Toldijk 12 in Sinderen. Het te bebouwen perceel ligt aan de Heidedijk en is kadastraal bekend als Gemeente Varsseveld, sectie D, nummers 3443 en 4994.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, locatie Heidedijk 3a Sinderen' heeft betrekking op het adequaat regelen van de toekomstige situatie. Het plan heeft ten doel de rechtszekerheid te waarborgen door:

- het gebruik van gronden en opstellen te regelen in nieuwe bestemmingen met actuele regels;
- een beheersregeling te bieden voor de herontwikkeling van het hierboven genoemde plangebied.

Hiertoe zijn diverse onderzoeken verricht die volledigheidshalve in dit bestemmingsplan zijn opgenomen. De resultaten hiervan worden in deze toelichting kort verklaard.

1.2 De onderdelen van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, locatie Heidedijk 3a Sinderen' bestaat uit:

- De digitale verbeelding met de titel 'Buitengebied, locatie Heidedijk 3a Sinderen', vervat in één kaartbeeld van schaal 1:1000, waarop de bestemmingen van de in het plan gelegen gronden en bijbehorende verklaringen zijn aangegeven;
- De regels waarin artikelen zijn opgenomen over de inhoud van de bestemmingen en artikelen omtrent het gebruik van gronden en de toelaatbaarheid van bebouwing;
- De toelichting waarin de opzet van het bestemmingsplan wordt beschreven en verantwoord en waarin relevante milieu- en realiseringsaspecten worden vermeld.

2. Het plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de spoorlijn Doetinchem-Winterswijk in het buitengebied tussen de kernen Silvolde en Varsseveld. Op onderstaande afbeeldingen is de ligging van het plangebied ten opzichte van haar omgeving en de huidige situatie gegeven.



Ligging van het plangebied in de omgeving

De locatie ligt in een voor de streek karakteristiek essen- en kampenlandschap. Dit landschap wordt gekenmerkt door vrij bochtige wegen, een onregelmatig verkavelingspatroon en een grote afwisseling van bossen en bosjes, halfopen agrarische gronden, verspreid liggende boerderijen en landhuizen. Het gebied tussen Silvolde en Varsseveld was in het verleden (circa 100 jaar geleden) aanmerkelijk dichter bebost dan nu het geval is. Dat geldt met name voor het gebied ten oosten van de Heidedijk. Het bosgebied aan weerszijden van de Idinkweg vormt van dit eertijds grote bosgebied nog een restant.

Het gebied werd in het verleden verder gekenmerkt door de geringe gemiddelde omvang van de agrarische bedrijven. In de afgelopen 30 jaar is die omvang sterk toegenomen en zijn veel voormalige boerderijen tot woningen verbouwd. Veel van die verbouwingen zijn zo verricht dat de voormalige agrarische functie van de bebouwing nog kan worden "afgelezen".

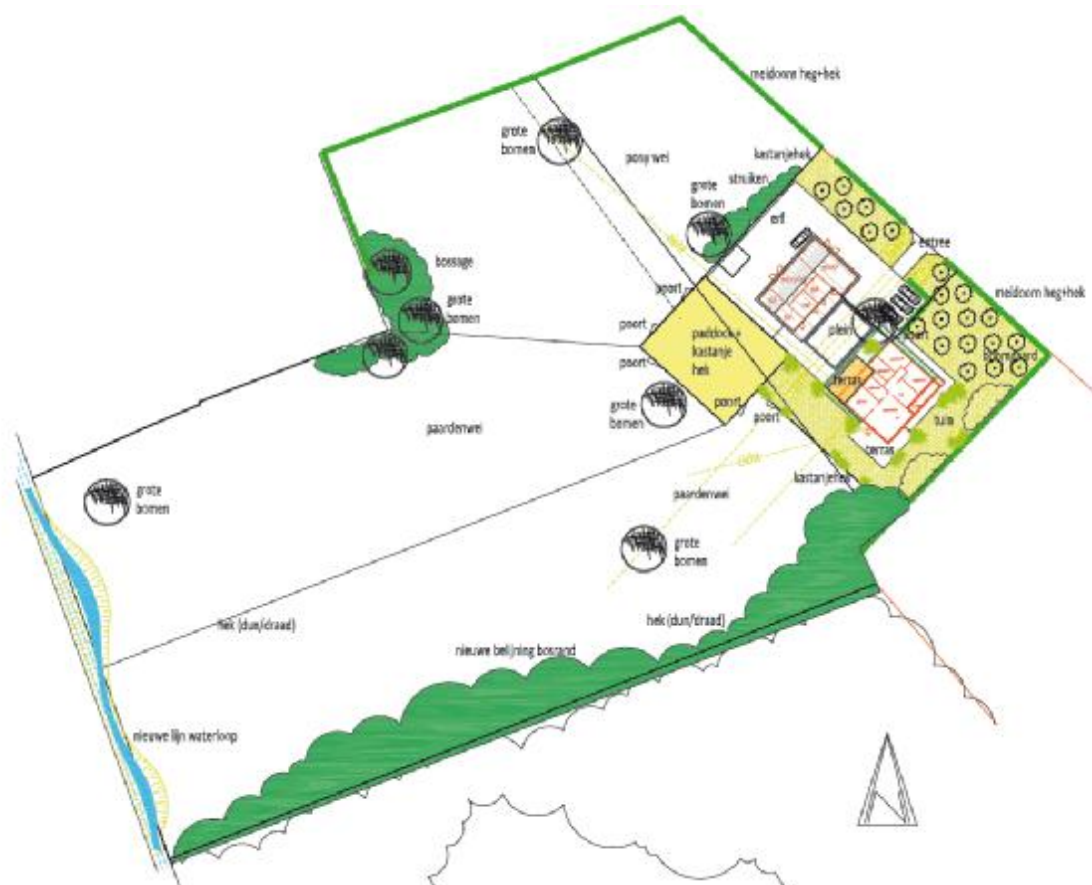


Huidige situatie van het plangebied(binnen rode contour)

De bovenstaande luchtfoto geeft een duidelijk beeld van het plangebied. Het plangebied omvat een deel van het voormalige agrarische bouwperceel Toldijk 12 en een deel van de bijbehorende agrarische gronden. Het betrof een intensief veehouderijbedrijf. De voormalige stallen zijn nog aanwezig. De voormalige bedrijfswoning en één van de stallen liggen buiten het plangebied. De gronden met deze bebouwing worden namelijk apart ontwikkeld.

3. Het initiatief

Binnen het plangebied wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Het initiatief valt binnen het beleid voor de functiewijziging van voormalige agrarische bedrijven. De woning en het bijbehorende bijgebouw worden grotendeels gebouwd op de plaats van de huidige stallen. De naar de weg gekeerde grens van de bouwkvael ligt op dezelfde afstand van de weg als de kopgevels van de huidige stallen. De onderstaande inrichtingsschets geeft een mogelijke invulling van de geplande situatie.



Inrichtingsschets nieuwe situatie

De drie te slopen stallen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 1338 m². De woning die in ruil voor die sloop gebouwd wordt mag een inhoud hebben van maximaal 750 m³. De maximale goot- en bouwhoogte mogen respectievelijk 3 en 9 meter bedragen. Het bijgebouw dat erbij gebouwd mag worden heeft een vloeroppervlakte van maximaal 150 m². Middels een omgevingsvergunning kan de oppervlakte aan bijgebouwen worden uitgebreid tot maximaal 250 m². De maximale goot- en bouwhoogte van deze bijgebouwen mag respectievelijk 3 en 6 meter bedragen.

Het ontwerp van de woning moet voldoen aan de welstandseisen die in de gemeentelijke welstandsnota voor de bebouwing in het buitengebied geformuleerd zijn. De bovenstaande inrichtingsschets geeft een beeld van de mogelijke inrichting van de buitenruimte. Deze bestaat onder andere uit extra zoombeplanting langs de rand van het bos ten zuiden van het woonperceel, verder uit de aanplant van een hoogstamboomgaard op het voorerf van het nieuwe huis, de aanplant van enige verspreide bomen op het achtererf en een perceelafschieding in de vorm van een meidoornhaag.

4. Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Het belangrijkste beleidskader op rijksniveau wordt gevormd door de Nota Ruimte. De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben ingestemd met deze nota op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 in onder andere de Staatscourant is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

De Nota Ruimte bevat de visie van de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. De inspanningen van het rijk richten zich met name op de gebieden binnen de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. In het landelijke gebied behoort de Ecologische Hoofdstructuur en de waardevolle landschappen tot deze Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Het plangebied ligt niet binnen deze structuur. Voor de gebieden die buiten de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur vallen geldt een basiskwaliteit, die is vastgelegd in rijksregels en –wetgeving.

Het rijksbeleid met betrekking tot het hergebruik van bestaande bebouwing en de nieuwbouw in het landelijke gebied kan als volgt worden geformuleerd. Om het economische draagvlak van het landelijke gebied te vergroten wil de Rijksoverheid de mogelijkheid voor vervangende nieuwbouw verruimen, mits dat gepaard gaat met de toename van de landschappelijke kwaliteit.

Het plan voldoet aan de bovenvermelde criteria uit de Nota Ruimte omdat de woning en de omgeving van de woning zó worden vormgegeven dat de ruimtelijke kwaliteit van het perceel verbeterd wordt.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Gelderland 2005

De provinciale Structuurvisie Gelderland 2005 (voorheen Streekplan Gelderland 2005) biedt onder andere de mogelijkheid om na beëindiging van een agrarisch bedrijf voormalige bedrijfsbebouwing te slopen in ruil voor woonbebouwing. De voorwaarden zijn dat alle bedrijfsbebouwing, behalve de voormalige bedrijfswoning gesloopt wordt en dat de nieuwe woonbebouwing bestaat uit één nieuw gebouw met meerdere wooneenheden met een omvang van maximaal 50 % van de gesloopte bebouwing.

De provinciale Structuurvisie biedt de regio's ook de ruimte om eigen regelingen te maken voor functiewijziging van vrijkomende bebouwing. Na goedkeuring door de provincie treden deze regelingen in plaats van die welke is opgenomen in de provinciale structuurvisie. De gemeente Oude IJsselstreek valt in de Regio Achterhoek. De regio Achterhoek heeft de bovenbeschreven mogelijkheden tot functiewijziging verder uitgewerkt en verfiend in de Notitie "Functies zoeken plaatsen zoeken functies".

Notitie "Functies zoeken plaatsen zoeken functies" van de Regio Achterhoek

De bovenvermelde notitie is in 2006 door de provincie goedgekeurd. Met betrekking tot de bouw van woningen in ruil voor sloop van vrijgekomen stalruimte verschilt het regionale beleid niet van het provinciale beleid.

Het regionale beleid is later uitgebreid met de mogelijkheid om na sloop van de vrijgekomen stalruimte één vrijstaande woning terug te bouwen met een maximale inhoud van 750 m³.

Het onderhavige bouwplan past binnen deze regeling. Het verschil is alleen dat de maximummaat van de te bouwen woning ontleend is aan het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied.

4.3 Gemeentelijk beleid

Woonvisie Oude IJsselstreek 2008-2015

De gemeente Oude IJsselstreek heeft een woonvisie vastgesteld, waarin beschreven staat welke typen en het aantal woningen er in de aankomende 7 jaar gebouwd zullen worden en voor wie deze woningen bedoeld zijn. De gemeente heeft geen expliciet beleid ontwikkeld voor de woningbouw in het buitengebied op locaties van voormalige agrarische bedrijven. Wel wordt in de nota geconstateerd dat nieuwe woningen in het buitengebied kunnen voorzien in de behoefte aan "landelijk wonen".

Welstandsnota gemeente Oude IJsselstreek

De Woningwet verplicht gemeenten tot het vastleggen van een welstandsbeleid. De gemeente Oude IJsselstreek heeft een welstandsnota vastgesteld voor de gehele gemeente. Het doel van de welstandsnota is het bevorderen en in stand houden van de schoonheid van stad en land. In de welstandsnota worden algemene criteria aangegeven waar bouwwerken aan behoren te voldoen en er staat in beschreven op welke wijze de procedure voor welstandadvisering verloopt. Voor uiteenlopende gebieden zijn specifieke criteria vastgesteld. Per welstandsgebied is een welstandsbeleid op maat uitgewerkt.

Met betrekking tot bouwen in het buitengebied is het van belang dat de bestaande waardevolle kenmerken behouden blijven en de vervlakking van het karakter van het buitengebied wordt tegengegaan. Het onderscheid in de landschappelijke identiteit van verschillende gebieden moet worden versterkt. In cultuurhistorisch waardevolle gebieden gebeurt dit zoveel mogelijk volgens oude patronen. In andere gebieden kan worden gekozen voor nieuwe vormen, die beter passen bij de huidige functies.

De gemeente wil echter ook bevorderen dat nieuwe architectonische en landschappelijke kwaliteiten tot stand komen. De gemeente streeft daarbij naar plannen die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en de vitaliteit van het buitengebied. Dit kan betrekking hebben op:

- **De landschappelijke en/of ecologische kwaliteit.** Bijvoorbeeld herstel of behoud van kleinschalige landschapselementen; een passende inrichting van het erf; versterken van erfbeplanting, versterking van aanwezige nederzettingvormen.
- **De kwaliteit van de publieke ruimte.** Bijvoorbeeld het netwerk van fiets- en wandelpaden of andere routes.
- **De beeldkwaliteit van de bebouwing.** Bijvoorbeeld hergebruik van waardevolle gebouwen, sloop van storende gebouwen of zorgvuldige nieuwbouw en verbouw.

Bebouwing en landschappelijke aanleg vormen in het beeld van het buitengebied een onlosmakelijk geheel. De landschappelijke hoofdropzet en de inrichting van het erf dragen er in belangrijke mate aan bij dat de bebouwing zich voegt in de omgeving. Bij meer ingrijpende bouwactiviteiten wordt als compensatie voor het verlies aan groen een investering in het landschap verlangd. De gemeente wil dat "rood" en "groen" bij bouwen en aanleggen in samenhang worden beschouwd. Een landschapsontwerp

op hoofdlijnen vormt de basis voor elke nieuwe ontwikkeling. Ingrijpende bouwplannen in het buitengebied gaan altijd vergezeld van een landschapsontworp op hoofdlijnen en een plan van aanleg voor het erf en directe omgeving van het bouwwerk.

Het plan dient te voldoen aan de redelijke eisen van welstand. In een vooroverleg met de welstandscommissie is de situering van de nieuwe woning besproken en akkoord bevonden. De aanvraag dient nog wel formeel voorgelegd te worden aan de welstandscommissie.

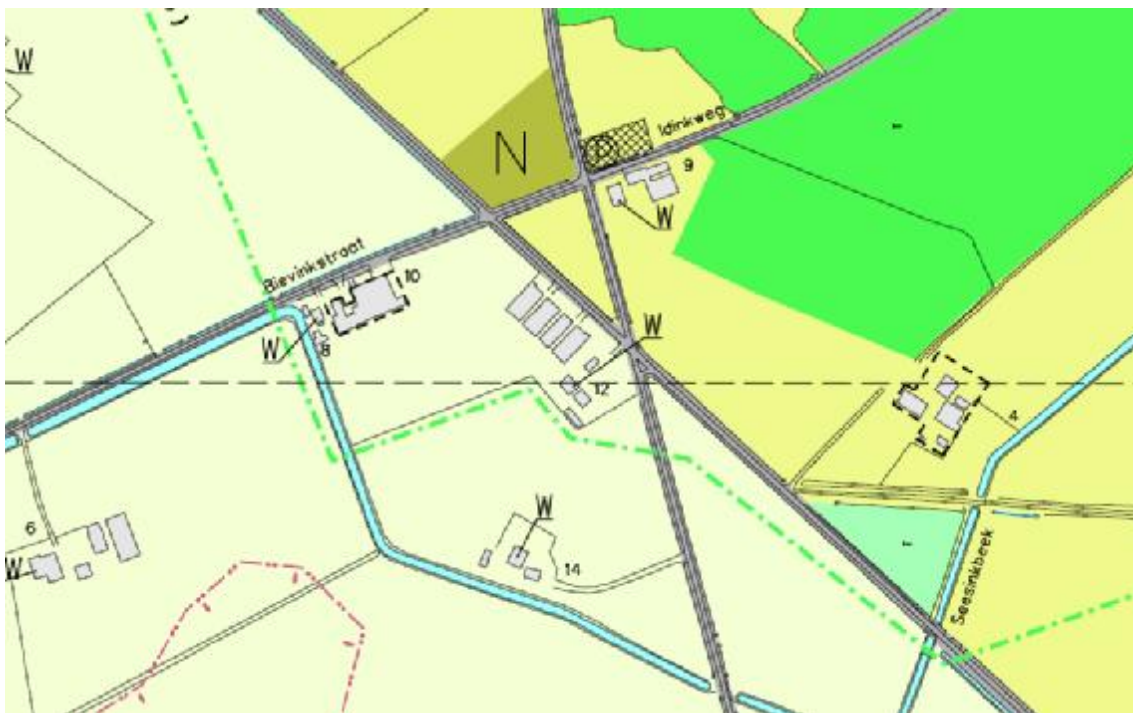
Het ingediende bouw- in inrichtingsplan voldoet aan de boven beschreven criteria. Stallen zonder ruimtelijke kwaliteit maken plaats voor een zorgvuldig ontworpen woning waarvan de omgeving verrijkt wordt door nieuwe groen- en landschapselementen die in het gebied passen.

Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan Buitengebied van de (voormalige) gemeente Wisch (vastgesteld bij besluit van de raad op 16 december 2004 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van Gelderland op 28 juni 2005).

De gronden in het plangebied met de bestaande bedrijfsgebouwen hebben de dubbelbestemming 'Wonen'. De gronden met deze gebouwen maken deel uit van het perceel Toldijk 12 dat voorzien is van de aanduiding "W". Daaronder ligt de bestemming "Agrarisch gebied". Op de gronden met deze dubbelbestemming is het uitsluitend toegestaan te wonen in een woning die gesitueerd is ter plaatse van de voormelde aanduiding.

Het plangebied ligt ook in een gebied dat voorzien is van de aanduiding "Bosrandzone". Deze zone rondom het bos ten oosten van het plangebied is bepaald om de natuurwaarden van het bos te kunnen beschermen. Voor werken en werkzaamheden in deze zone is een apart stelsel van aanlegvergunningen in de regels opgenomen.



Uitsnede van de bestemmingsplankaart

Het plan om ter plaatse van de voormalige bedrijfsgebouwen na sloop een nieuwe woning op te richten is in strijd met het bestemmingsplan. Om de realisatie van het plan (de bouw van één woning) mogelijk te maken, dient het vigerende bestemmingsplan te worden herzien. Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.

5. Randvoorwaarden

5.1 Bodemkwaliteit

Verkennd bodemonderzoek

Voor de vaststelling van een bestemmingsplan dient in verband met de uitvoering een reëel beeld aanwezig te zijn van de bodemkwaliteit voor de gronden waarop een nieuwe ontwikkeling gaat plaatsvinden. Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie.

In december 2009 is een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek ¹ is opgenomen in de bijlage van dit bestemmingsplan. De onderzoeksresultaten zijn hieronder kort samengevat.

Bij het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn geen aanwijzingen van een mogelijke verontreiniging met asbest aangetroffen. Op de onderzoekslocatie zijn de volgende deellocaties onderzocht:

Deellocatie A: bovengrondse petroleumtanks (3x, totale inhoud 2.800 l)

In een deel van het opgeboorde materiaal is een sterke olie-waterreactie en een sterke petroleumgeur waargenomen. Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. In de bovengrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. De zintuiglijk verontreinigde ondergrond blijkt sterk verontreinigd met minerale olie en xylenen. Verder is de ondergrond licht verontreinigd met tolueen en ethylbenzeen. Het grondwater ter plaatse van een van de boringen is sterk verontreinigd met minerale olie, matig verontreinigd met xylenen en licht verontreinigd met benzeen, ethylbenzeen en naftaleen.

Deellocatie B: erf

In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen aangetroffen. Zowel in de boven- als ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, xylenen en naftaleen. De lichte aromatenverontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan de aangetoonde verontreinigingen ter plaatse van deellocatie A. De aangetoonde lichte metaalverontreiniging is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan het regionaal voorkomen van verhoogde concentraties van metalen in het grondwater.

Deellocatie C: weiland

In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen aangetroffen. In de bovengrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met cadmium. Het gehalte aan cadmium bevindt zich boven de voor deze regio vastgestelde achtergrondwaarde. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. De aangetoonde lichte metaalverontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan het regionaal voorkomen van verhoogde concentraties van metalen in het grondwater.

¹ Econsultancy B.V. Verkennd bodemonderzoek Heidedijk (ong.) te Sinderen gemeente Oude IJsselstreek, rapportnr. 09075704, d.d. 8 december 2009

Conclusie

De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie ter plaatse van deellocatie A als "heterogeen verdacht" kan worden beschouwd, wordt aanvaard. Econsultancy adviseert om op termijn de aard en de omvang van de vastgestelde minerale olie en aromaten verontreinigingen in de grond en in het grondwater ter plaatse van deellocatie A nader te onderzoeken.

De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie ter plaatse van de deellocaties B en C als "onverdacht" kan worden beschouwd, wordt voor beide deellocaties niet geheel bevestigd. Gelet op de aard en de mate van de verontreiniging, bestaat er géén reden om ter plaatse een nader onderzoek te verrichten en bestaan er op deze deellocaties met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de gewenste bestemmingswijziging.

Nader bodemonderzoek

In maart 2010 is toch een nader bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek² is opgenomen in de bijlage van dit bestemmingsplan. De onderzoeksresultaten zijn hieronder kort samengevat.

Uit het verkennende bodemonderzoek bleek dat de ondergrond en het grondwater ter plaatse van een tweetal voormalige petroleumtanks plaatselijk sterk verontreinigd is met minerale olie. Verder bleek dat er in het grondwater ook verontreinigingen voorkomen met xylenen, benzeen, ethylbenzeen en naftaleen.

Ten slotte zijn in de bovengrond van een tweetal boringen asbestverdachte materialen aangetroffen. Ter plaatse is de bovengrond matig tot sterk puinhoudend.

Conclusie

De totale omvang de grondverontreiniging met minerale olie bedraagt globaal 17 m³. De totale omvang van de grondwaterverontreiniging met minerale olie en de andere stoffen bedraagt 22 m³. De omvang van deze grond- en de grondwaterverontreinigingen is te klein om te kunnen spreken over een geval van ernstige bodem- en/of grondwaterverontreiniging. Omdat het een bestaand geval is van bodemverontreiniging (ontstaan vóór 1987) geldt er bij het huidige gebruik geen saneringsplicht.

Advies

Gelet op de geplande herontwikkeling van de grond wordt geadviseerd om de verontreinigde bodem en het verontreinigde grondwater te saneren op basis van een goedgekeurd saneringsplan. Met betrekking tot de asbestverontreiniging heeft de gemeente aangegeven dat er een nader bodemonderzoek van deze verontreiniging dient te worden uitgevoerd.

5.2 Archeologie

Op basis van het Verdrag van Malta en de Wet op de archeologische monumentenzorg is het verplicht om de archeologisch waarden bij ruimtelijke planvorming te betrekken, met name bij plannen waarbij bodemwerkzaamheden uitgevoerd worden. Het gaat hierbij om het bekende en het nog niet bekende bodemarchief.

² Econsultancy B.V. Nader bodemonderzoek Heidedijk (ong.) te Sinderen gemeente Oude IJsselstreek, rapportnr. 09126287, d.d. 3 maart 2010

In november 2009 en januari 2010 zijn respectievelijk een archeologisch bureauonderzoek³ en een inventariserend archeologisch veldonderzoek⁴ verricht. Beide onderzoeken zijn opgenomen in de bijlage van dit bestemmingsplan. De onderzoeksresultaten zijn hieronder samengevat.

Een deel van het plangebied is bebouwd. Verwacht mag worden dat de bodem van dit deel van het terrein dermate verstoord is geraakt dat eventueel eerder aanwezige archeologische waarden daardoor zijn verdwenen.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek gold bij de aanvang van het veldonderzoek voor het zuidelijke onbebouwde deel van het plangebied een middelhoge archeologische verwachting voor vindplaatsen (archeologische resten) uit het Laat-Paleolithicum.

Tijdens het veldonderzoek is geconstateerd dat het gebied in het verleden toch natter is geweest dan op basis van het bureauonderzoek werd verondersteld. Dat betekent ook dat mag worden gesteld dat de archeologische verwachtingswaarde voor het gehele gebied klein is.

Op basis van de uitkomst van beide onderzoeken wordt het volgende geadviseerd. Omdat er in de IJzertijd mogelijk sprake is geweest van menselijke activiteit binnen het plangebied, wordt de aanbeveling gedaan de sloop van de ondergrondse delen van de huidige bebouwing uit te voeren onder archeologische begeleiding. Wanneer er bij deze begeleiding geen archeologische resten worden aangetroffen, kan de rest van de onderzoekslocatie worden vrijgegeven. Voor de archeologische begeleiding dient een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld, dat door het bevoegd gezag, de gemeente Oude IJsselstreek, moet worden goedgekeurd. Het bevoegd gezag beslist of en in welke vorm archeologisch vervolgonderzoek moet worden uitgevoerd.

5.3 Water

Bij de uitvoering van ruimtelijke plannen dient rekening gehouden te worden met het aspect water. Om dit te kunnen waarborgen is een watertoets verplicht geworden voor diverse ruimtelijke plannen, waaronder een bestemmingsplan. Dit betekent dat een bestemmingsplan een waterparagraaf dient te bevatten waarin de waterhuishoudkundige situatie wordt beschreven en de effecten van de ruimtelijke veranderingen op de waterhuishouding worden verwoord.

Waterbeleid

Het waterbeleid van de provincie Gelderland is verwoord in het Waterplan Gelderland 2010-2015 (2009). Dit beleid sluit aan op het rijksbeleid. In het provinciaal beleid valt het plangebied in het landelijke gebied. Het waterbeheer van het plangebied is in de eerste plaats gericht op de agrarische functie van de omgeving. Ten aanzien van de bebouwing in het landelijke gebied geldt dat bij nieuwe ontwikkelingen waterneutraal gebouwd dient te worden en dat er sprake is van voldoende infiltratie en waterberging. Verder geldt dat de functiewijziging geen nadelige gevolgen mag hebben voor de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater en dat het waterhuishoudkundige systeem niet aangetast mag worden.

³ Econsultancy B.V. Archeologisch bureauonderzoek Heidedijk (ong.) te Sinderen gemeente Oude IJsselstreek, rapportnr. 09075705, d.d. 19 november 2009

⁴ ARC Archeological Research & Consultancy Een verkennend archeologisch inventariserend veldonderzoek door middel van boringen aan de Heidedijk te Sinderen, gemeente Oude IJsselstreek (Gld), ARC-Rapporten 2010-25, d.d. 26 januari 2009

De gemeente Oude IJsselstreek heeft nog geen waterplan opgesteld, maar wel een Strategienota waterbeheer. In deze nota staat beschreven dat bij de realisatie van de woningen voldoende waterbergings- en afvoermogelijkheden gerealiseerd dienen te worden en het hemelwater zoveel mogelijk gescheiden moet worden van het afvalwater.

Voor het waterbeheer van de projectlocatie is het Waterschap Rijn en IJssel verantwoordelijk. Het waterschap streeft naar een verantwoorde omgang met hemelwater. Op basis van de Stimuleringsregeling Afkoppelen 2004 geldt de volgende voorkeursvolgorde:

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

Watersysteem van de projectlocatie

Infiltratie

Uit het bodemonderzoek is naar voren gekomen dat de bodem van het plangebied bestaat uit leemarm en zwak lemig fijn zand. Het grondwater bevindt zich op circa 2 m-mv. Het terrein is, gelet op de omvang van de onbebouwde ruimte, de bodemopbouw en het grondwaterniveau, geschikt voor het opvangen en infiltreren van hemelwater. Het hemelwater mag niet worden geloosd op het riool.

Oppervlaktewater

Langs de westrand van het plangebied bevindt zich een A-watergang.

Riolering

Het afvalwaterriool van het nieuwe woonhuis wordt aangesloten op het bestaande drukriool voor afvalwater.

Duurzaamheid

Bij de uitvoering van het initiatief wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen.

Waterhuishoudkundige aspecten

Thema	Toetsvraag	Relevant
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)?	Ja
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?	Nee
	2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja
	3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee
	2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel?	Nee
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee

	4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee
Oppervlakte- waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee
	3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee
Grondwater- kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel?	Nee
	2. Bevinden zich, of komen er functies voor, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Ja
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee
	2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Ja
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Ja
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee
AANDACHTSTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Riolering en afvalwaterketen

Het afvalwater neemt toe door de ontwikkeling van het plan, doordat er een woning wordt gebouwd. Het afvalwater wordt afgevoerd naar het vuilwaterrioolstelsel.

Wateroverlast (oppervlaktewater)

Het hemelwater dat afkomstig is van de daken zal worden afgekoppeld en worden geïnfiltreerd in het gebied.

Verdroging

De neerslag die op het de verharde en de onverharde delen van het plangebied valt wordt in het gebied zelf geïnfiltreerd in de bodem. Het feit dat de oppervlakte bebouwing in het kader van dit plan afneemt maakt die infiltratie zelfs gemakkelijker dan in het verleden. Verder wordt het agrarische gebruik van de grond beëindigd. Dat betekent dat ook het eventuele oppompen van water ten behoeve van het agrarisch gebruik van het betreffende perceel tot het verleden behoort. De nieuwe bestemming kan derhalve een bijdrage bieden aan het tegengaan van de verdere verdroging van het gebied.

Natte natuur

Het onderhavige bestemmingsplan kan een positieve bijdrage leveren aan de bescherming van de natte natuur in de omgeving.

Wateradvies

Deze waterparagraaf is voorgelegd aan het waterschap Rijn en IJssel. Het waterschap heeft geconcludeerd dat er voor de uitvoering van het plan binnen het plangebied geen belemmeringen op het gebied van het waterbeheer aanwezig zijn.

5.4 Luchtkwaliteit

Het Besluit Luchtkwaliteit is in november 2007 ingetrokken en vervangen door een nieuwe regeling in de Wet Milieubeheer, bekend onder de naam Wet Luchtkwaliteit. Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. In de nieuwe wet en de daarop gebaseerde regelingen – Besluit NIBM en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) – is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten ‘niet in betekenende mate’ bijdragen aan de luchtverontreiniging. Volgens het Besluit NIBM (VROM, 31-10-2007) draagt een project niet in betekenende mate bij, zolang de toename van de concentratie fijn stof of stikstofdioxide maximaal 3% bedraagt. Volgens de Regeling NIBM (VROM, 31-10-07) geldt dat de 3% toename pas bereikt wordt bij een woningbouwproject van meer dan 1500 woningen dat door een weg ontsloten wordt.

Het plan voldoet ruim aan de NIBM grens en draagt dus niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Nadere toetsing is volgens het Besluit NIBM niet noodzakelijk.

5.5 Geur

Onderzocht is of omliggende agrarische bedrijven een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Ook is onderzocht of de voorgenomen ontwikkeling een beperking vormt voor agrarische bedrijven. Het volgende overzicht geeft een overzicht van de agrarische bedrijven in de omgeving van de nieuwe woning Heidedijk 3a.

Agrarische bedrijven in de omgeving

Adres	Afstand tot nieuwe woning	Situatie
Heidedijk 4	250 m	Milieuvergunning uit 1979 die momenteel is overgegaan in de het Besluit Landbouw. Er worden hier kleine aantallen rundvee gehouden.
Heidedijk 2	650 m	Milieuvergunning 80 vleesvarkens en 65 rundvee
Bievinkstraat 10	90 m	Milieuvergunning voor het agrarisch gebruik van de gebouwen is nog aanwezig, maar daarvan wordt al meer dan 10 jaar geen gebruik meer gemaakt. De schuren worden privé gebruikt en zijn deels verhuurd.
Toldijk 10	290 m	Besluit Landbouw - Klein aantal stuks rundvee aanwezig
Kapelweg 5	460 m	Milieuvergunning uit 1997 Er zijn 210 vleesvarkens en 64 rundvee aanwezig
Kapelweg 7	730 m	Milieuvergunning voor 74 stuks rundvee.

Milieutoets:

De rundveebedrijven die onder het "Besluit landbouw milieubeheer" (dat zijn onder andere de veeteeltbedrijven met minder dan 200 stuks melkrundvee) vallen moeten voldoen aan vaste afstanden. Buiten de bebouwde kom is dit 50 meter. De betreffende bedrijven, te weten de bedrijven Heidedijk 4, Toldijk 10, maar ook Kapelweg 7 die in de buurt liggen van de locatie aan de Heidedijk worden, gelet op de ruime afstanden, niet belemmerd door de nieuwe woning en omgekeerd wordt het woongenot in de nieuwe woning niet belet door deze bedrijven.

De milieuvergunningsplichtige bedrijven Kapelweg 5 en Heidedijk 2 liggen, respectievelijk, op circa 460 meter en circa 650 meter afstand van de nieuwe woning. Deze afstanden zijn zo ruim dat gesteld kan worden dat deze bedrijven en de nieuwe woning geen belemmering voor elkaar betekenen. Daarbij kan verder worden opgemerkt dat de afstanden van deze bedrijven tot de meest nabijgelegen woningen aanmerkelijk kleiner is.

De gebouwen op het belendende perceel Bievinkstraat 10 zijn al ruim 10 jaar niet meer in agrarisch gebruik. Er zijn geen dieren meer aanwezig en de schuren worden alleen gebruikt voor de opslag van goederen. Deze activiteit levert ten aanzien van het geuraspect geen belemmering op voor de nieuwe woning.

5.6 Geluid

Ingevolge de Wet Geluidshinder (Wgh) dient bij ruimtelijke plannen ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat rekening gehouden te worden met het aspect wegverkeerlawaaï. Volgens de Wgh bevinden zich langs alle wegen wettelijke geluidzones, met uitzondering van woonerven, 30 km/uur-gebieden en wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart blijkt dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de meest nabij gelegen weg 48 dB of minder bedraagt.

In juni 2009 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd⁵. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlage van dit bestemmingsplan. De onderzoeksresultaten worden hieronder kort toegelicht. De invallende geluidbelasting is op basis van de Wet Geluidshinder getoetst voor wegen met een geluidzone in de zin van deze wet, er wordt derhalve getoetst voor de Heidedijk, de Toldijk en de Bievinkstraat. Uit de berekening op basis van de diverse verkeersintensiteiten blijkt dat de geluidbelasting voor alle wegen gezamenlijk, en dus voor elk van de wegen afzonderlijk, onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ligt. Er hoeft derhalve voor de woning geen hogere waarde te worden aangevraagd.

5.7 Natuurwaarden

Om de natuurwaarden van de projectlocatie te kunnen beoordelen, moet er getoetst worden aan hetgeen beschreven staat in de Flora- en faunawet, De Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn en de Natuurbeschermingswet. Het doel van de Flora- en faunawet is het in stand houden en met rust laten van de planten en diersoorten die in het wild voorkomen. Op grond van de Flora- en faunawet is het verboden activiteiten te verrichten die leiden tot aantasting van te beschermen soorten en van hun voortplantingsplaats, vaste rustplaats of vaste verblijfsplaats. De Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn zijn richtlijnen van de Europese Unie waarin aangegeven wordt welke soorten en natuurgebieden beschermd moeten worden. De Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van gebieden die als staats- of beschermd natuurmonument zijn aangewezen.

In december 2009 is een quickscan flora en fauna⁶ uitgevoerd voor het plangebied. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlage van dit bestemmingsplan. De onderzoeksresultaten zijn hieronder samengevat.

Voorgenomen ingreep

De opdrachtgever is voornemens de drie pluimveeschuren te slopen en een woning en een bijgebouw (hobby en stallingruimte) te bouwen en het terrein in te passen in het landschap.

⁵ Adviesburo Van der Boom Geluidbelasting wegverkeer op woning Heidedijk te Sinderen, opdrachtnummer 09-225, d.d. 17 december 2009

⁶ Econsultancy B.V. Quick scan Flora en fauna Heidedijk (ong.) te Sinderen gemeente Oude IJsselstreek, rapportnr. 09075706, d.d. 10 december 2009

Waarnemingen en te verwachten soorten

De pluimveeschuren op de onderzoekslocatie zijn niet toegankelijk voor broedvogels, deze zijn volledig afgesloten. Er zijn geen aanwijzingen gevonden dat de onderzoekslocatie wordt gebruikt door vogelsoorten waarvan het nest of het leefgebied jaarrond beschermd is. Het wordt niet verwacht dat het weiland wordt gebruikt door weidevogels om in te broeden. De afgesloten pluimveeschuren op de onderzoekslocatie zijn niet geschikt voor vleermuizen om in te verblijven. Haas maakt gebruik van het weiland op de onderzoekslocatie. Er is een wissel en er zijn legers waargenomen in een ruige rand langs het perceel. In het bosje ten zuiden van de onderzoekslocatie bevindt zich een konijnenbouw. Konijn maakt van het weiland op de onderzoekslocatie gebruik om te foerageren. Doordat de pluimveeschuren op de onderzoekslocatie volledig zijn afgesloten, is het uitgesloten dat zich een vaste rust of verblijfplaats van steenmarter op de onderzoekslocatie bevindt. Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

Zorgplicht

Het is noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige fauna en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. In het kader van de algemene zorgplicht kunnen ruige randen langs het perceel het beste gehandhaafd blijven. Op deze plaatsen kunnen hazen verblijven. De aanwezige konijnenbouw ten zuiden van de onderzoekslocatie wordt niet aangetast. Ook voor andere soorten als konijn is het laten staan van ruigere randen ook aantrekkelijk.

Gebiedsbescherming

De EHS zal niet worden aangetast door de herbestemming van de onderzoekslocatie. Externe werking natuurgebieden (Natura 2000) is niet aan de orde.

Noodzaak tot nader onderzoek

Nader onderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen wordt niet noodzakelijk geacht.

Noodzaak aanvraag ontheffing Flora- en faunawet artikel 75c

Ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet ten aanzien van het verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen is niet noodzakelijk.

5.8 Externe veiligheid

Externe Veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van diegenen die niet betrokken zijn bij risicovolle activiteiten, maar die als gevolg van die activiteiten wel risico lopen. Om deze reden dient er op de projectlocatie rekening gehouden te worden met het aspect externe veiligheid. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is een normering opgenomen voor de externe veiligheid voor bedrijven met gevaarlijke stoffen. Daarnaast bestaan er richtlijnen over het vervoer van gevaarlijke stoffen en aangaande de aanwezigheid van buisleidingen. Er dient voldoende veiligheidsafstand in acht genomen te worden tussen risicovolle bedrijven of routes voor gevaarlijke stoffen (via de weg/spoor of via buisleidingen) én (beperkt) kwetsbare objecten.

In en om de projectlocatie bevinden zich geen bedrijven die vallen onder het BEVI. De wegen rondom de projectlocatie worden niet gebruikt voor vervoer van gevaarlijke stoffen. In of nabij de projectlocatie bevinden zich geen buisleidingen die gevaarlijke stoffen transporteren. Een nader onderzoek naar externe veiligheid is derhalve niet noodzakelijk.

5.9 Verkeersaspecten

Een ruimtelijke ontwikkeling mag niet leiden tot problemen bij de verkeersafwikkeling of tot parkeeroverlast. De realisatie van het project leidt niet tot een toename van de verkeersbelasting op de omliggende wegen. Op het eigen terrein is voldoende ruimte voor de aanleg van de parkeerplaatsen die noodzakelijk zijn voor de nieuwe woning.

Geconcludeerd wordt dat wat betreft de verkeersaspecten er geen belemmeringen geconstateerd zijn voor de realisatie van het project op de projectlocatie.

5.10 Duurzaamheid

De gemeente Oude IJsselstreek (Klimaatbeleid, energiekansenkaart 2006), de provincie Gelderland (Kwalitatief Woon programma) en het ministerie van VROM hechten allen belang aan aandacht voor Duurzaam Bouwen. Bouwende partijen worden gestimuleerd hier aandacht aan te geven en nu al te anticiperen op toekomstige ontwikkelingen op dit gebied. De gemeente Oude IJsselstreek streeft naar een verscherpte EPC van minimaal 5-10%. In de energiekansenkaart worden de economisch meest gunstige opties uitgewerkt. Voor woningbouw (nieuwbouw) is in de Regio Achterhoek een puntenlijst ontwikkeld om particulieren die duurzaam willen bouwen een handvat te bieden. Deze puntenlijst is zeer geschikt om richting en invulling te geven aan het duurzaam bouwen.

Naast duurzaam bouwen is ook de levensduur van woningen een aandachtspunt. Hoe kan de levensduur van een woning verlengd worden? Door een woning te ontwerpen die niet alleen aan de huidige, maar ook aan de toekomstige behoeftes van een bewoner voldoet: toekomstgericht en/of flexibel bouwen.

6. Economische uitvoerbaarheid

Voor de realisatie van dit bestemmingsplan hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Alle kosten zullen worden gedragen door de initiatiefnemer. De realisering van het bestemmingsplan leidt derhalve niet tot kosten die voor de rekening van de gemeente Oude IJsselstreek komen. De economische uitvoerbaarheid is niet in het geding.

7. Juridische opzet

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, locatie Heidedijk 3a Sinderen' bestaat uit regels, een digitale verbeelding en een toelichting.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aangesloten bij de richtlijnen van het SVBP 2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008). Het doel is daarmee eenduidigheid te creëren in de digitale verbeelding, de regels en de toelichting en een digitale uitwisseling mogelijk te maken.

Hieronder worden de verschillende onderdelen van het bestemmingsplan kort toegelicht:

Regels

De regels omvatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels over de toelaatbaarheid van bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn gebaseerd op die van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Wisch 2004.

Digitale verbeelding/geometrische plaatsaanduiding

Voor het tekenen van de digitale verbeelding heeft een GBKN kaart (1:1000) als onderlegger gediend. Door een combinatie van codering, arcering en kleur zijn op de verbeelding bestemmingen aangegeven.

Toelichting

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van de onderhavige toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken, de uitkomsten van het overleg (ex artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening) en een rapportering beschreven staan.

7.2 Hoofdopzet

De regels zijn onderverdeeld in een viertal hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Deze artikelen zijn van belang voor een goede interpretatie van de bestemmingsregels.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat regels die direct verband houden met de op de digitale verbeelding voorkomende bestemmingen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn artikelen opgenomen met regels welke van toepassing zijn op de bestemmingen van het vorige hoofdstuk.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn de artikelen opgenomen omtrent overgangsrecht en de slotbepaling.

7.3 Artikelsgewijs commentaar

De regels zijn, naast de onderverdeling in hoofdstukken, ook onderverdeeld in verschillende artikelen.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels*Artikel 1: Begrippen*

Het artikel geeft de betekenis aan van een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hiermee wordt de interpretatie van diverse begrippen vastgelegd.

Artikel 2: Wijze van meten

In dit artikel is aangegeven op welke wijze bepaalde maten, zoals de goothoogte, de bouwhoogte of de inhoud van een bouwwerk dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat één artikel, namelijk:

Artikel 3; Wonen

Dit artikel is onderverdeeld in de volgende kopjes:

Bestemmingsomschrijving

In dit onderdeel wordt aangegeven dat het plangebied is bestemd voor woondoeleinden en voor de bescherming van de natuurwaarde van het aangrenzende bos.

Bouwregels

In de bouwregels is vastgelegd dat er een maximaal één vrijstaande woning kan worden gebouwd in het op de verbeelding aangeduide bouwvlak. De inhoud van de woning mag maximaal 750 m³ bedragen en voor de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte wordt verwezen naar het maatvoeringssymbool op de digitale verbeelding.

Verder is bepaald dat de bijgebouwen buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd op een afstand van maximaal 25 meter van de woning. De bijgebouwen hebben een maximaal toelaatbare gezamenlijke oppervlakte van 150 m². De bouwregels bevatten ook bepalingen over het bouwen van "bouwwerken, geen gebouwen zijnde", zoals de erafscheidingen en vlaggenmasten.

Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders mogen middels een omgevingsvergunning de bouw van bijgebouwen toelaten tot een maximale oppervlakte van 250 m².

Specifieke gebruiksregels

Het is mogelijk maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximale vloeroppervlakte van in totaal 50 m² te gebruiken voor de uitoefening van een vrij beroep.

Afwijken van de gebruiksregels

Middels een omgevingsvergunning is het mogelijk om maximaal 30% van de vloeroppervlakte de bebouwing te gebruiken voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits de totale vloeroppervlakte

die daarvoor benut wordt niet meer bedraagt dan 50 m². Belangrijke randvoorwaarden daarbij zijn dat buitenopslag van goederen niet plaatsvindt en het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein geconcentreerd wordt.

Omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Een aantal werken en werkzaamheden kan alleen worden uitgevoerd op basis van een omgevingsvergunning. Deze vergunning wordt verleend indien kan worden aangetoond dat de betreffende ingrepen niet leiden tot een aantasting van de natte natuurwaarde van het ten oosten van het plangebied gelegen bos .

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 4: Anti dubbelregel

In het artikel is bepaald dat grond die reeds in aanmerking is gekomen voor het toestaan van een bouwplan bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

Artikel 5: Algemene Bouwregels

In dit artikel is onder andere bepaald dat een naar de weg gekeerd gevelvlak van een hoofdgebouw in de bouwgrans aan de wegzijde van het bouwvlak moet worden geplaatst. Daarbij is een speling aan weerszijden van maximaal 1 meter toegestaan.

Artikel 6: Algemene Gebruiksregels

In deze regels is onder andere bepaald dat de bebouwing niet mag worden gebruikt voor een seks- of escortbedrijf.

Artikel 7: Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan om onder andere kleine nutsgebouwen, antennemasten en vlaggenmasten te kunnen bouwen of om de gebouwen aan te kunnen passen op medische of medisch-sociale gronden

Artikel 8: Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen de digitale verbeelding met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 Wro wijzigen om het bouwvlak te kunnen wijzigen. De verschuiving van de grens van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 10 meter. Verder mag het plan worden gewijzigd om grotere nutsgebouwen toe te laten dan die welke zijn toegelaten op basis van artikel 7.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 9: Overgangsregels

De overgangsregels hebben ten doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken welke op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan gebouwd zijn of gebouwd (kunnen) worden. Tevens zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het gebruik en uitzonderingen op het overgangsrecht.

Artikel 10: Slotregel

Dit betreft het zogenaamde "citeerartikel". Het geeft aan onder welke naam het bestemmingsplan kan worden aangehaald.