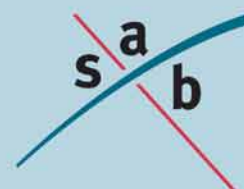


Bestemmingsplan

# **Buitengebied Wisch, locatie Smoddedijk 5 Westendorp**

**Gemeente Oude IJsselstreek**

Datum: 23 juni 2011  
Projectnummer: 100370  
ID: NL.IMRO.1509-BP000071-VA01





## **INHOUD**

|          |                                         |           |
|----------|-----------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                        | <b>3</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                              | 3         |
| 1.2      | Ligging plangebied                      | 3         |
| 1.3      | Vigerend bestemmingsplan                | 4         |
| 1.4      | Opzet van het bestemmingsplan           | 4         |
| <br>     |                                         |           |
| <b>2</b> | <b>Bestaande situatie</b>               | <b>5</b>  |
| 2.1      | Omgeving plangebied                     | 5         |
| 2.2      | Plangebied                              | 5         |
| <br>     |                                         |           |
| <b>3</b> | <b>Beleidskader</b>                     | <b>6</b>  |
| 3.1      | Provinciaal beleid                      | 6         |
| 3.2      | Regionaal beleid                        | 8         |
| 3.3      | Gemeentelijk beleid                     | 9         |
| <br>     |                                         |           |
| <b>4</b> | <b>Planbeschrijving</b>                 | <b>11</b> |
| <br>     |                                         |           |
| <b>5</b> | <b>Omgevingsaspecten</b>                | <b>13</b> |
| 5.1      | Milieu                                  | 13        |
| 5.2      | Archeologie en cultuurhistorie          | 18        |
| 5.3      | Flora en fauna                          | 18        |
| 5.4      | Verkeer en parkeren                     | 20        |
| <br>     |                                         |           |
| <b>6</b> | <b>Water</b>                            | <b>21</b> |
| 6.1      | Beleid                                  | 21        |
| 6.2      | Situatie plangebied                     | 22        |
| 6.3      | Watertoets                              | 22        |
| <br>     |                                         |           |
| <b>7</b> | <b>Wijze van bestemmen</b>              | <b>24</b> |
| 7.1      | Algemeen                                | 24        |
| 7.2      | Dit bestemmingsplan                     | 25        |
| <br>     |                                         |           |
| <b>8</b> | <b>Economische uitvoerbaarheid</b>      | <b>27</b> |
| <br>     |                                         |           |
| <b>9</b> | <b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b> | <b>28</b> |

## **Bijlagen**

- Bijlage 1: Smoddedrijk 5 Varsseveld, notitie uitgangspunten en randvoorwaarden, Gelders Genootschap, april 2008
- Bijlage 2: Rapport inzake verkennend onderzoek, projectnr. BOZ-8995, De BodemOnderZoeker, 26 maart 2010
- Bijlage 3: Rapport inzake aanvullend bodemonderzoek conform NEN 5740/AS3000, projectnr. BOZ-9819, De BodemOnderZoeker, 8 februari 2011
- Bijlage 4: Quick scan natuurwetgeving, projectcode 09L250, CSO Adviesbureau, 14 april 2010
- Bijlage 5: Nader onderzoek Flora- en faunawet, projectcode 10L197, CSO Adviesbureau, 29 juni 2010

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Aan de Smoddedijk 5 te Westendorp in de gemeente Oude IJsselstreek is een agrarisch bedrijf gelegen dat beëindigd wordt. De huidige bebouwing bestaat uit een bedrijfswoning en diverse bedrijfsgebouwen.

Op basis van het regionale beleidskader voor functieverandering van vrijkomende agrarische gebouwen 'Functies zoeken plaatsen zoeken functies' van de regio Achterhoek is een functieverandering aangevraagd. Met de functiewijziging wordt de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming ten behoeve van drie woningen. De bestaande woning blijft behouden. Daarnaast worden twee nieuwe vrijstaande woningen opgericht. Circa 1.900 m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsgebouwen wordt gesloopt.

Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Oude IJsselstreek aan de Smoddedijk 5 te Westendorp op ongeveer 600 meter ten westen van de kern Varsseveld. Aan de zuid- en oostkant wordt het plangebied begrensd door respectievelijk de Smoddedijk en de Tuitstraat. In het westen en noorden wordt het plangebied begrensd door onbebouwde agrarische gronden. In het noordwesten raakt het plangebied aan een woonperceel aan de Buulsdijk. Op onderstaand kaartfragment is de globale ligging van het plangebied weergegeven.



Globale ligging plangebied (bron: Topografische Dienst)

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het voorliggende plan is een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Wisch 2004' zoals dat is vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Wisch op 16 december 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 16 maart 2005.

Op basis van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch gebied met landschapswaarden' met daarop een agrarisch bouwperceel. De landschapswaarden betreffen hier het houtwallenlandschap, het reliëf van de bodem en de zandwegen. Het geldende bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid van een functiewijziging naar een woonbestemming ten behoeve van drie woningen. Een herziening is dan ook noodzakelijk om de functieverandering mogelijk te maken.



*Uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: gemeente Oude IJsselstreek)*

### 1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit negen hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie in en om het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid dat op dit plan van toepassing is. In hoofdstuk 4 volgt de planbeschrijving en in hoofdstuk 5 wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond voor de omgevingsaspecten milieu, archeologie en cultuurhistorie, flora en fauna en verkeer en parkeren. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op het aspect water. In hoofdstuk 7 volgt de wijze van bestemmen; hierin wordt uiteengezet hoe het in hoofdstuk 4 beschreven plan juridisch is vertaald naar de verbeelding en de regels. Tenslotte komen in hoofdstuk 8 en 9 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

## 2 Bestaande situatie

### 2.1 Omgeving plangebied

Het plangebied ligt op vrij korte afstand van de kern Varsseveld. Het dorp is in de laatste eeuw sterk in de richting van het plangebied uitgebreid. Het agrarisch bedrijf aan de Smoddedijk ligt op de grens van het kampenlandschap ten oosten en ontginningslandschap ten westen van het plangebied. Aan de Smoddedijk als weg is deze overgang te zien. De weg start licht kronkelend in Varsseveld en gaat ongeveer vanaf het plangebied over in een rechte weg. Veel van de percelen van het ontginningslandschap zijn in de tijd samengevoegd. De rechte wegen in het landschap zijn nog goed herkenbaar. Het gebied ten oosten van de boerderij ligt in het kampenlandschap. Ook hier zijn veel van de percelen van de onregelmatige blokverkeveling samengevoegd tot grotere en meer functionele percelen. Zowel langs de Smoddedijk als de Tuitstraat staat laanbeplanting. Op de kruising van beide wegen direct ten oosten van het plangebied ligt een klein driehoekig bosperceel. In de omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven meer aanwezig en bevinden zich alleen nog woonpercelen.

### 2.2 Plangebied

In het plangebied is een bedrijfswoning aanwezig met een houten aanbouw. In de directe nabijheid van de woning staan twee kleinere agrarische bedrijfsgebouwen. Ten noorden hiervan staan diverse grotere agrarische bedrijfsgebouwen met daartussen erfverharding. In het oostelijk deel van het plangebied ligt een weide met daarin enkele bomen. Het plangebied wordt omzoomd door houtwallen en wordt daarom, ondanks het aanzienlijke oppervlak aan bebouwing, nauwelijks vanaf de wegen in de omgeving beleefd. Op de volgende afbeelding is het plangebied weergegeven.



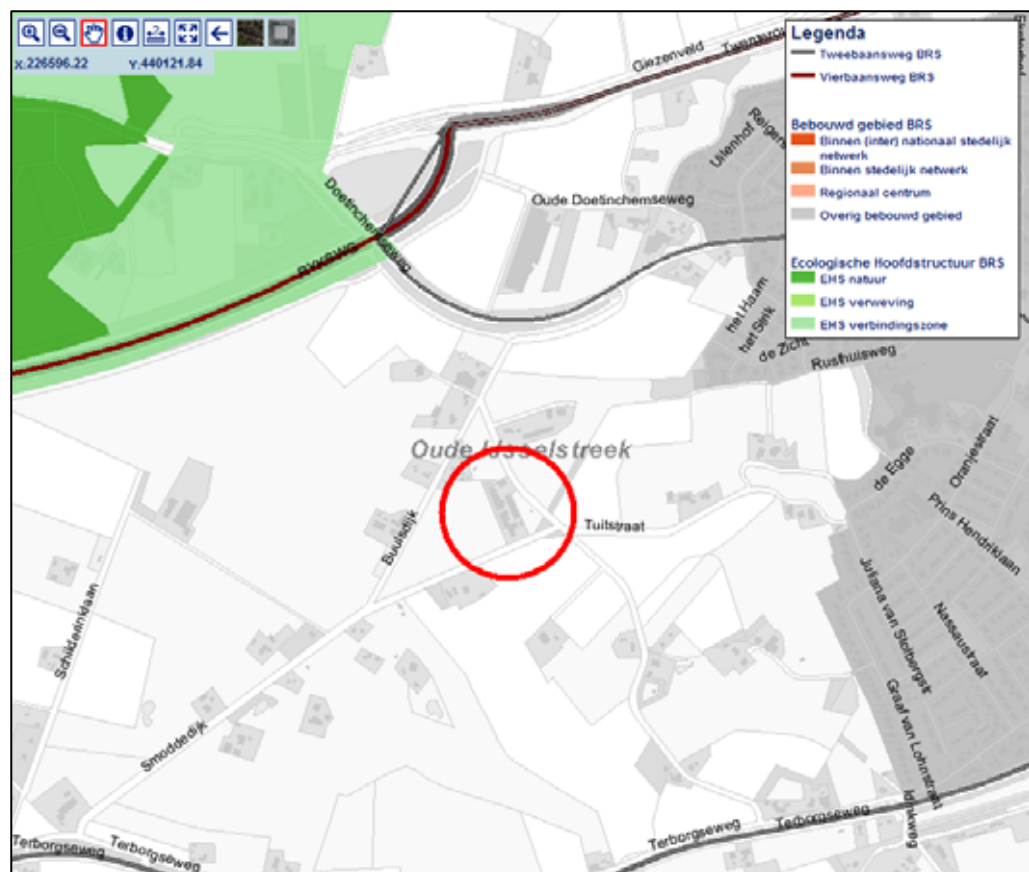
Luchtfoto plangebied (bron: Google Earth)

### 3 Beleidskader

#### 3.1 Provinciaal beleid

##### ***Streekplan Gelderland 2005 (structuurvisie)***

Het ruimtelijke beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Op grond van het streekplan behoort het plangebied tot het multifunctionele platteland. Het multifunctioneel platteland maakt deel uit van het multifunctioneel gebied. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing verricht. Op de onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied in het multifunctioneel gebied weergegeven.



*Uitsnede streekplankaart ruimtelijke structuur (bron: provincie Gelderland)*

In het provinciale beleid wordt functieverandering van voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing onder voorwaarden mogelijk gemaakt. De provincie wil hiermee bevorderen dat deze leegstaande gebouwen op een goede wijze worden (her)gebruikt. De doelen hiervan zijn de volgende:

- land- en tuinbouwbedrijven de mogelijkheid geven niet-agrarische nevenfuncties te vervullen;

- het bieden van ruimte aan de behoefte aan landelijk wonen en in tweede instantie aan werken in vrijgekomen gebouwen in het landelijk gebied. Hiermee kan een impuls worden gegeven aan de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied;
- het bieden van ruimte aan niet-agrarische bedrijvigheid die gebonden is aan de kwaliteiten en de functies van dat buitengebied;
- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door vrijgekomen gebouwen te hergebruiken en door op het perceel waar functieverandering plaatsvindt de resterende vrijgekomen gebouwen te slopen.

Bij een functieverandering naar wonen wordt uitgegaan van een reductie van tenminste 50% van de bebouwing, exclusief de bedrijfswoning. Het resterend oppervlak aan gebouwen kan worden hergebruikt voor wonen. De gebouwen die niet als woning en bijgebouw worden hergebruikt, dienen te worden gesloopt. Als hergebruik van de aanwezige gebouwen voor wonen niet mogelijk is, kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden, met een omvang van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing.

Uitgangspunt is dat bij functieverandering door de initiatiefnemer wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar de functieverandering aan de orde is. Dit kan op zowel locatieniveau als gebiedsniveau.

Het beleid ten aanzien van functieverandering heeft inmiddels invulling gekregen in het regionale beleidskader 'Functies zoeken plaatsen zoeken functies', dat verderop in deze toelichting wordt toegelicht.

#### *Het plan*

Met de functieverandering die dit plan mogelijk maakt, wordt bijgedragen aan de omgevingskwaliteit in en om het plangebied. Door het slopen van circa 1.900 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt de hoeveelheid bebouwing met minimaal 50 % gereduceerd. De bebouwing die bij de voormalige bedrijfswoning behouden blijft is van waarde voor het erfensemble. Met de uitvoering van een inrichtingsplan, waarmee de bestaande beplanting behouden en versterkt wordt en nieuwe erfbeplanting aangeplant wordt, wordt het plan op locatieniveau landschappelijk ingepast. De uitvoering van dit bestemmingsplan past daarmee binnen de provinciale regelgeving.

#### **Reconstructieplan Achterhoek en Liemers**

Het doel van het reconstructieplan Achterhoek en Liemers van de provincie Gelderland is een impuls te geven aan de kwaliteit van het landelijk gebied zoals duurzame landbouw, sterkere natuur, verbetering van recreatieve mogelijkheden, verlaging van milieubelasting, verbetering van de infrastructuur, het woon- en werkklimaat en de economische structuur.

In de Achterhoek en Liemers wordt op een relatief klein oppervlak veel vee gehouden. Dat draagt niet alleen bij aan een grote milieubelasting, maar kan ook snelle verspreiding van veeziektes tot gevolg hebben. Steeds meer leggen andere dan agrarische vormen van landgebruik een claim op de beschikbare ruimte in het landelijk gebied. Gevolg hiervan is dat landbouw, wonen, werken, recreatie, natuur en landschap elkaar steeds vaker in de weg zitten.

Economisch belangrijke sectoren als landbouw en recreatie kunnen zich hierdoor onvoldoende ontwikkelen en de kwaliteit van natuur, landschap en water verbetert wei-

nig. Om te komen tot een betere ruimtelijke functionele structuur is het reconstructiegebied in drie gebieden verdeeld, te weten: extensiveringsgebied, verwevingsgebied en landbouwontwikkelingsgebied. Elk gebied heeft een andere doelstelling ten aanzien van landgebruik en mogelijkheden.

Het plangebied is gelegen in de zone die in het reconstructieplan is aangewezen als verwevingsgebied. Het beleid voor verwevingsgebieden is gericht op het bevorderen van een passende combinatie van landbouw, natuur, landschap, recreatie, werken en wonen met bijbehorende kwaliteiten.

#### *Het plan*

Voorliggend plan levert een bijdrage aan het creëren van een aantrekkelijk landschap en een verbetering van de leefbaarheid en het woonklimaat van het landelijke gebied ter plaatse. Bij de uitvoering van voorliggend plan ontstaan geen belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de agrarische bedrijven in de omgeving. Het plan past binnen de uitgangspunten van het reconstructieplan Achterhoek-Liemers.

## **3.2 Regionaal beleid**

### ***Functies zoeken plaatsen zoeken functies***

De provincie biedt de regio's in het Streekplan de mogelijkheid het beleid op regionaal niveau nader uit te werken, waarbij van het streekplanbeleid kan worden afgeweken, mits beargumenteerd en gedragen door de samenwerkende gemeenten in de regio. De Achterhoekse gemeenten zijn van mening dat het streekplanbeleid ten aanzien van hergebruik van vrijgekomen bebouwing op bepaalde onderdelen onvoldoende mogelijkheden biedt om maatwerk te kunnen leveren en hebben daarom van deze gelegenheid gebruik gemaakt. Het beleidsstuk 'Functies zoeken plaatsen zoeken functies' is hiervan het resultaat.

Uitgangspunt bij functieverandering naar wonen is dat de bebouwingsoppervlakte wordt gereduceerd met 50%. Om maatwerk te kunnen leveren zijn de gezamenlijke gemeenten van oordeel dat, naast of in de plaats van sloop, verkleining van het bouwvlak, behoud van karakteristieke/monumentale bebouwing, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing, verbetering infrastructuur, aanleg recreatieve voorzieningen en een financiële bijdrage vormen van verevening zijn, die kunnen worden ingezet al naar de gelang de specifieke situatie ter plaatse en de mate van functieverandering dit verlangt. Van het bovengenoemde uitgangspunt kan tevens gemotiveerd worden afgeweken indien het initiatief leidt tot een substantiële verbetering van de ruimtelijke-, milieu- en/of sociale kwaliteit.

#### *Het plan*

Door het slopen van circa 1.900 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt de hoeveelheid bebouwing met minimaal 50 % gereduceerd en worden als compensatie twee woningen met ieder een maximale inhoud van 1.000 m<sup>3</sup> gerealiseerd. Daarnaast wordt het bouwvlak verkleind. Het geheel wordt landschappelijk ingepast door het behouden en versterken van de aanwezige groenelementen en de aanplant van nieuwe bomen en houtwallen waardoor de ruimtelijke kwaliteit toeneemt. Door het beëindigen van een intensieve veehouderij neemt de milieukwaliteit toe. Het plan past daarmee binnen het regionale beleid voor functieverandering.

### ***Kadernota ruimtelijke kwaliteit 'Achterhoekse erven veranderen'***

De kadernota 'Achterhoekse erven veranderen' vormt het beleidskader voor het ruimtelijk ontwerp van veranderingen van erven in het buitengebied in de regio Achterhoek. Bij veranderingen gaat het om bouw- en aanlegactiviteiten in verband met functieveranderingen en ten behoeve van bestaande functies. Het kader kan ook gebruikt worden bij de aanleg van nieuwe erven en uitbreiding van een bestaand erf.

Met het ruimtelijk ontwerp wordt de integrale ontwerpopgave bedoeld, die speelt bij de transformatie van een (voormalig) agrarisch erf. Landschap, natuurwaarden, cultuurhistorie, gebruikswaarden, stedenbouw en architectuur worden daarbij in samenhang beschouwd.

Het beleidskader omvat algemene doelen, ontwerp-uitgangspunten en een set van spelregels voor het ontwerp van bebouwing en erf. Het gaat over het landschap, de erfontwikkeling, de bebouwing en de erfinrichting. Het accent ligt op het schaalniveau van het erf.

Daarnaast omvat het beleidskader uitgangspunten voor het ontwerpproces. Een proces, dat uitgaat van maatwerk per locatie, waarbij het accent meer ligt op regie en de begeleiding van plannen dan op toetsing. Inzet van de juiste deskundigheid op de juiste momenten.

#### *Het plan*

Het Gelders Genootschap, auteur van de kadernota, heeft in overleg met de gemeente Oude IJsselstreek een notitie opgesteld voor het plangebied<sup>1</sup>. De uitgangspunten en criteria die in deze notitie worden aangereikt, sluiten aan bij de kadernota.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### ***Landschapsontwikkelingsplan 'Van nieuwe naobers en brood op de plank'***

De gemeente Oude IJsselstreek heeft, in samenwerking met de gemeenten Montferland en Doetinchem, een Landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. Het hoofddoel van het LOP is het koppelen van de vernieuwing van de plattelandseconomie aan de versterking van de landschappelijke karakteristieken. De erkend waardevolle elementen in het landschap dienen beschermd te worden, waarbij echter ook nieuwe kwaliteiten ontwikkeld kunnen worden.

Binnen het grondgebied van de drie gemeenten zijn verschillende landschappelijke ensembles te onderscheiden, waarbij het plangebied in het ensemble van het zandgebied rondom Varsseveld ligt. Voor dit gebied gelden de volgende opgaven en doelen:

- Versterken van de duurzame economische mogelijkheden van landbouw en andere sectoren door het bieden van ruimte aan andere functies (verbreding) met behoud en versterking van landschappelijke karakteristieken;
- Vergroten van de mogelijkheden voor her- en verplaatsing van intensieve veehouderijbedrijven, waarbij ook in verwevingsgebieden op basis van maatwerk mogelijkheden moeten worden geschapen;

---

<sup>1</sup> Smoddedijk 5 Varsseveld, notitie uitgangspunten en randvoorwaarden, Gelders Genootschap, april 2008.

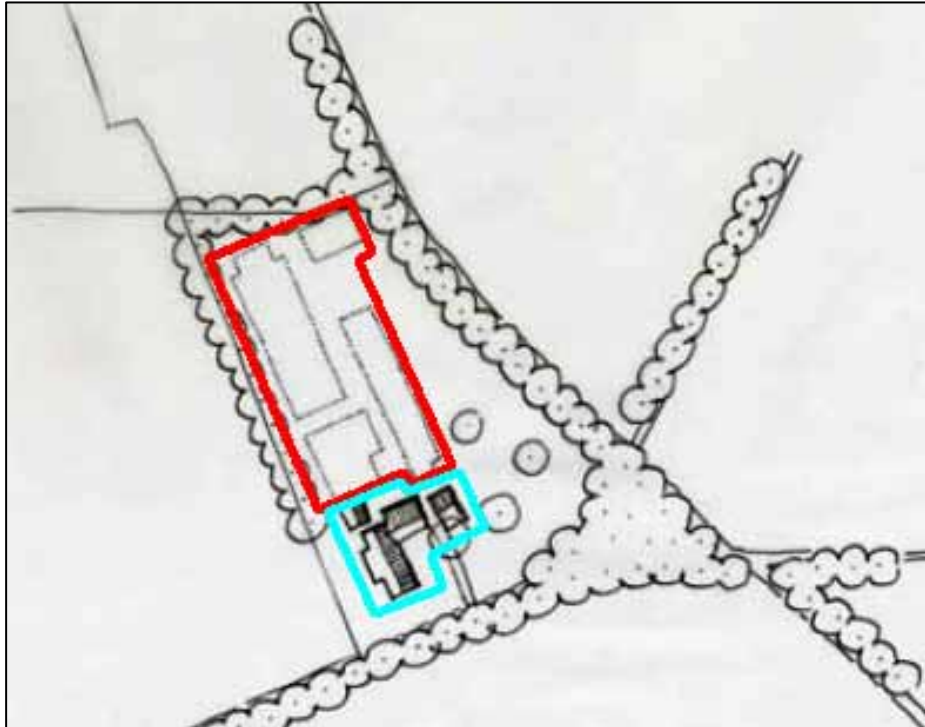
- Versterken van de sociale leefbaarheid en zorgverlenende bedrijvigheid, onder meer door woonvormen voor jongeren en ouderen uit eigen dorp, bijvoorbeeld in vrijkomende agrarische bebouwing. In het algemeen dient de woonfunctie bij de bestaande kernen geconcentreerd te worden, waarbij met name historische bebouwingspatronen inspiratiebronnen kunnen zijn;
- Versterken van de natuur- en landschapswaarden, die karakteristiek zijn voor het deelgebied en eigen aan de bodem en waterhuishouding van de plek. Speciaal kan gezocht worden naar mogelijkheden om de bijzondere natuurwaarden van het agrarisch cultuurlandschap te versterken met struweel- en ruigteranden, weidevogelbeheer, etc;
- Versterken van de toeristische structuur, waaronder extensieve recreatie. Het fietsroutenetwerk zou in kaart gebracht moeten worden, waarbij knelpunten en hiaten aan het licht komen. Paden over particuliere erven worden gestimuleerd, maar blijven vrijwillig. Maatwerk en advies aan particulieren door landschapscöördinatoren.

#### *Het plan*

In voorliggend plan wordt een intensieve veehouderij net buiten de kern Varsseveld beëindigd en wordt een aanzienlijk oppervlak aan bedrijfsbebouwing gesloopt, waardoor de leefbaarheid van het buitengebied vergroot wordt. Door de realisatie van twee nieuwe woningen ontstaan geen belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving. De aanwezige landschapswaarden in het gebied blijven behouden en worden versterkt. Bij de aanleg van nieuwe groenelementen wordt aansluiting gezocht bij de gebiedskenmerken. Het plan past daarmee binnen de opgaven en doelen van het LOP.

## 4 Planbeschrijving

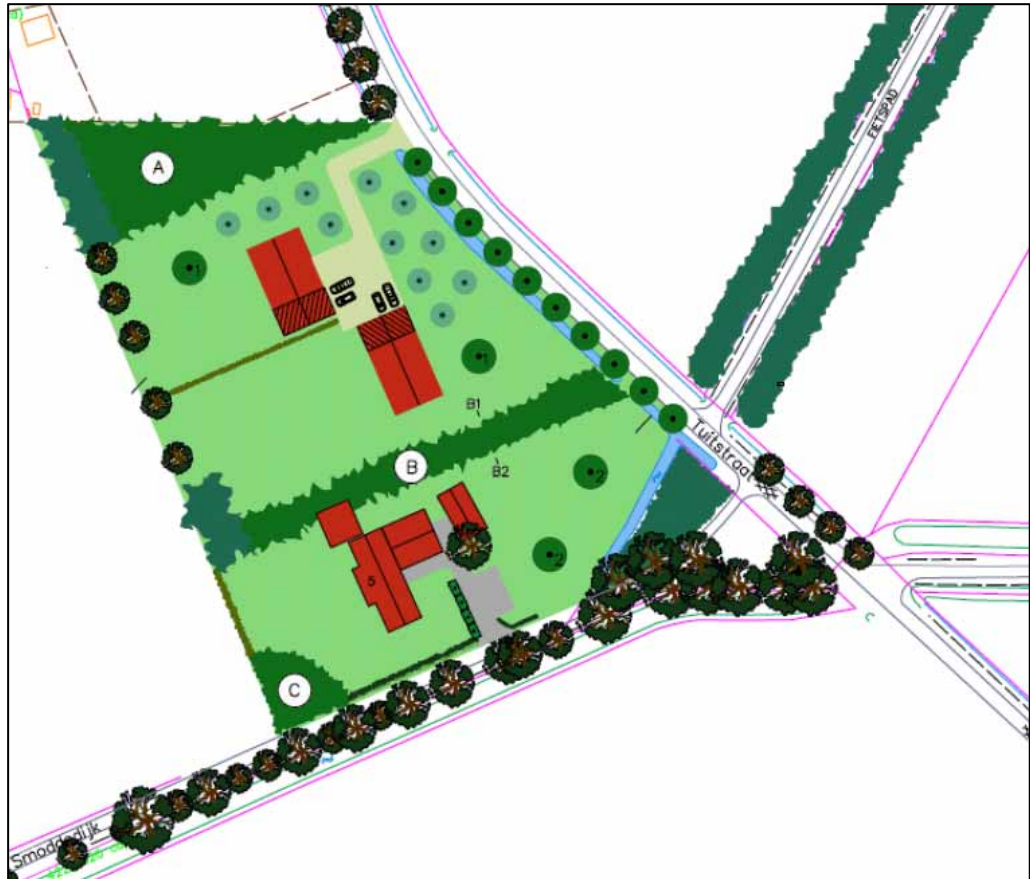
Het plan betreft de functieverandering van een agrarisch bedrijf dat beëindigd wordt, naar een woonfunctie ten behoeve van drie woningen. De bestaande woning blijft behouden. Dit geldt ook voor de houten aanbouw aan de woning en twee schuren in de nabijheid van de woning. Deze bouwwerken zijn op zichzelf niet waardevol, maar hebben wel een waarde voor het erfensemble en blijven daarom behouden. De voormalige bedrijfsbebouwing in het noorden van het plangebied, met een oppervlakte van circa 1.900 m<sup>2</sup> wordt gesloopt. Op de volgende afbeelding is de te slopen en behouden bebouwing weergegeven.



*Te slopen (rood) en behouden bebouwing (blauw) (bron: Gelders Genootschap)*

In ruil voor de te slopen bebouwing worden twee bouw kavels voor woningen van maximaal 1.000 m<sup>3</sup> (exclusief bijgebouwen) gerealiseerd. De nieuw te bouwen woningen zullen in verhouding staan met de bestaande bedrijfswoning en ingepast worden in het landelijke karakter van de omgeving.

De nieuwe bouw kavels worden geclusterd en ten noorden van de huidige bedrijfswoning gesitueerd. De nieuwe kavels krijgen een gemeenschappelijke ontsluiting aan de oostkant van de bebouwing via de Tuitstraat. De architectuur van de nieuwe bebouwing zal in overleg met de welstandcommissie tot stand komen. Op de volgende afbeelding is een inrichtingsschets van de toekomstige situatie weergegeven.



*Inrichtingsschets toekomstige situatie (bron: vanderSlikke rentmeesters)*

In het plangebied staan een aantal waardevolle groenelementen. Aan de oostzijde van het huis staan een drietal solitaire en forse bomen. Daarnaast zijn de houtwallen die dienen als erfgrans van waarde. Deze waardevolle groenelementen blijven behouden. Het plangebied wordt landschappelijk verder ingericht door de aanplant van bomen ten noorden en oosten van de nieuwe woningen, het versterken van de reeds aanwezige groenstructuur (A) en de aanleg van een nieuwe houtwal (B) en een nieuw bosje (C).

## 5 Omgevingsaspecten

### 5.1 Milieu

#### 5.1.1 *Bedrijven en milieuzonering*

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Het plan voorziet in een gevoelige functie in de vorm van woningen. Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'<sup>2</sup> geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande woningen gelegen buiten betreffend perceel.

Het plangebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een 'rustig buitengebied'. De dichtstbijzijnde bedrijvigheid betreft een caravan- en camperbedrijf aan de Buulsdijk 2a op circa 170 meter ten noorden van het plangebied. Voor deze, met de handel in auto's te vergelijken bedrijvigheid, geldt een richtafstand van 30 meter. Het plangebied ligt daarmee buiten de invloedssfeer van het bedrijf.

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect bedrijvigheid geen belemmeringen aanwezig zijn voor wat betreft de beoogde ontwikkeling en dat de beoogde ontwikkeling geen bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

#### 5.1.2 *Bodem*

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, dient te worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Door De BodemOnderZoeker is daarom een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd<sup>3</sup>, gevolgd door een aanvullend bodemonderzoek<sup>4</sup>.

---

<sup>2</sup> Bedrijven en milieuzonering, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2009.

<sup>3</sup> Rapport inzake verkennend onderzoek, projectnr. BOZ-8995, De BodemOnderZoeker, 26 maart 2010.

<sup>4</sup> Rapport inzake aanvullend bodemonderzoek conform NEN5740/AS3000, projectnr. BOZ-9819, De BodemOnderZoeker, 11 februari 2011.

#### *Bevindingen verkennend bodemonderzoek*

In de vrijkomende grond zijn geen aanwijzingen aangetroffen die zouden kunnen duiden op het voorkomen van asbesthoudende materialen.

In de bovengrond zijn analytisch PCB's licht boven de achtergrondwaarde aangetroffen. De overige onderzochte stoffen en verbindingen zijn niet boven de achtergrondwaarde aangetoond.

In de ondergrond zijn analytisch lood, zink en PCB's boven achtergrondwaarde aangetroffen. De overige onderzochte stoffen en verbindingen zijn niet boven de achtergrondwaarde aangetoond.

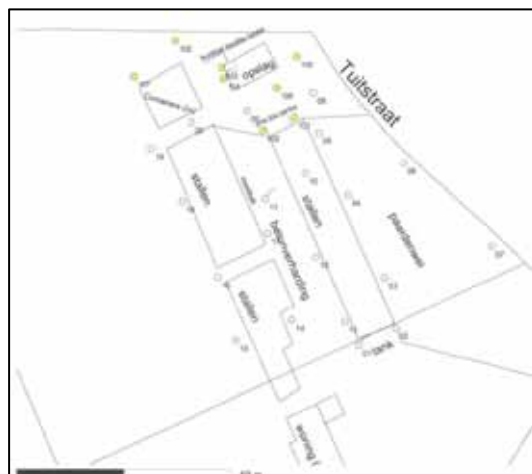
In het ondiepe grondwater zijn de parameters chroom, cadmium, zink en dichlooretheen boven de streefwaarde aangetroffen. De overige onderzochte stoffen en verbindingen zijn niet boven de streefwaarde aangetoond.

#### *Bevindingen aanvullend bodemonderzoek*

Het aanvullend bodemonderzoek is uitgevoerd met de volgende hypothese als uitgangspunt: "het te onderzoeken gedeelte van de locatie is onverdacht, met twee verdachte deellocaties. Te weten: voormalige locatie bovengrondse opslagtank (noordzijde stal) en de huidige locatie van deze tank (inpandig in opslagloods)."

Op deellocatie 1 (voormalige locatie bovengrondse opslagtank-noordzijde stal) zijn in de bovengrond geen van de onderzochte stoffen en verbindingen boven de achtergrondwaarde aangetoond.

Op deellocatie 2 (huidige locatie bovengrondse opslagtank) is in de bovengrond de parameter minerale olie boven de achtergrondwaarde aangetroffen. De overige onderzochte stoffen en verbindingen zijn niet boven de achtergrondwaarde aangetoond. Ook in het ondiepe grondwater zijn geen van de onderzochte aromaten en minerale olie boven de streefwaarde aangetoond.



*Boringen in het plangebied*

Op deellocatie 3 (vrij deel rondom opslag en containers) zijn in de bovengrond geen van de onderzochte stoffen en verbindingen boven de achtergrondwaarde aangetoond.

Het bovenstaande leidt tot de conclusie dat de eerder gestelde hypothese kan worden aangehouden. De hypothese van onverdachte locatie met twee verdachte deellocaties is alleen ten aanzien van deellocatie 1 en 2 gerechtvaardigd. Ten aanzien van deellocatie 3 kan de hypothese "verdacht" worden verworpen. Het concentratieniveau van de aangetroffen parameter minerale olie ter plaatse van deellocatie 2 is dusdanig dat een nader onderzoek niet noodzakelijk is.

### *Conclusie*

Op basis van het aanvullend bodemonderzoek en het eerder uitgevoerde verkennende bodemonderzoek van februari/maart 2010 kan geconcludeerd worden dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteiten op de onderzoekslocatie. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

#### **5.1.3 Externe veiligheid**

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woon-omgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel  $10^{-6}$ ). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (artikel 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

In de omgeving van het plangebied zijn geen relevante inrichtingen of transportleidingen aanwezig. Het perceel valt buiten de plaatsgebonden risicocontouren van  $10^{-6}$  per jaar en ligt niet in enig invloedsgebied van het groepsrisico.

In voorliggend plan wordt niet voorzien in verkeersbewegingen die onder de noemer 'vervoer gevaarlijke stoffen' vallen. Op wegen in de omgeving is het aantal transporten met gevaarlijke stoffen bovendien zodanig gering, dat de plaatsgebonden risicocontouren van  $10^{-6}$  per jaar binnen de rijbaan liggen en het groepsrisico verwaarloosbaar klein is.

Geconcludeerd wordt dat voor wat betreft externe veiligheid geen problemen worden verwacht gezien het ontbreken van stationaire risicobronnen in de nabije omgeving van het plangebied en de geringe transporten van gevaarlijke stoffen op de omliggende (spoor)wegen.

#### **5.1.4 Geluid**

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Voorliggend bestemmingsplan maakt drie woningen op een rustige locatie in het buitengebied mogelijk. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen spoorlijnen of industrieterreinen. Het plangebied ligt in de onderzoekszone van de Smoddedijk, Tuitstraat en Buulsdijk. Door de gemeente Oude IJsselstreek is aangegeven dat de Smoddedijk ter hoogte van het plangebied nagenoeg uitsluitend als ontsluiting voor de aanliggende drie tot vier woningen fungeert en daardoor nauwelijks verkeer kent. Ook het verkeersaanbod op de Tuitstraat en Buulsdijk is van zeer beperkte intensiteit waardoor redelijkerwijs geen geluidhinder als gevolg van verkeerslawaaai te verwachten. Een akoestisch onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect geluid geen belemmeringen verwacht worden ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

#### **5.1.5 Luchtkwaliteit**

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht worden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering

van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: Substantiële uitbreiding of nieuwsvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Aan de Smoddedijk in Westendorp bestaat het voornemen om twee woningen te bouwen. Het aantal te realiseren woningen is kleiner dan 1.500. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszone van een provinciale weg of Rijksweg. Volgens de criteria uit de Wet milieubeheer inzake luchtkwaliteitseisen kan er hierdoor geen sprake zijn van een gevoelige bestemming langs drukke infrastructuur. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij onder andere een woning sprake is van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. De saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het Ministerie van VROM maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2008, 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

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

## 5.2 Archeologie en cultuurhistorie

### ***Archeologie***

Om het bodemarchief te beschermen, heeft Nederland in 1992 het Verdrag van Valletta ondertekend. Een belangrijk uitgangspunt van dit verdrag is dat het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in de bodem bewaard blijft. Als dat niet mogelijk is, wordt er opgegraven. Het Verdrag van Valletta is geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving door een herziening van de Monumentenwet 1988. De herziening van de Monumentenwet, onderdeel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), is op 1 september 2007 van kracht geworden. De Wamz staat vanaf dat moment bekend onder de naam Monumentenwet 1988.

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Het plangebied heeft op grond van de provinciale archeologische verwachtingskaart een lage verwachtingswaarde. Daarnaast worden de nieuwe woningen gerealiseerd op gronden waar nu nog agrarische bedrijfsgebouwen staan en die daarom in het verleden reeds verstoord zijn. Een archeologisch onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

### ***Cultuurhistorie***

Rond 1900 bestond het plangebied uit bos in een kleinschalig kampenlandschap met een fijnvertakt paden- en wegstelsel. In en om het plangebied zijn nog restanten van hiervan aanwezig in de vorm van cultuurhistorisch waardevolle houtwallen, bosjes en laanstructuren. Deze elementen worden in voorliggend plan behouden en middels een inrichtingsplan waar mogelijk versterkt.

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

## 5.3 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, dient eerst een onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en eventuele andere betrokken natuurregeling. Door CSO Adviesbureau is daarom een quick scan natuurwetgeving uitgevoerd<sup>5</sup>.

### ***Gebiedsbescherming***

Het plangebied heeft geen status in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000, Vogel- of Habitatrichtlijn en beschermd Natuurmonument). Tevens zijn dergelijke beschermde gebieden niet aanwezig binnen één kilometer afstand van het plangebied. Een nader onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 wordt niet zinvol geacht. Het plangebied vormt geen onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Op circa 500 meter ten noordwesten van het plangebied bevindt zich EHS. Negatieve effecten van het plan op de EHS zijn niet te verwachten.

---

<sup>5</sup> Quick scan natuurwetgeving, projectcode 09L250, CSO Adviesbureau, 14 april 2010.

## **Soortenbescherming**

### *Flora*

Binnen het plangebied zijn geen ontheffingsplichtige plantensoorten geregistreerd of aangetroffen. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat deze zullen worden aangetroffen. Nader onderzoek naar het voorkomen van ontheffingsplichtige soorten wordt niet noodzakelijk geacht.

### *Fauna*

De zwaardere beschermde soorten (tabel 2 en 3 soorten) die mogelijk ter plaatse van het plangebied voorkomen zijn de gewone dwergvleermuis en de steenuil. Het plangebied wordt gebruikt door gewone dwergvleermuizen als foerageergebied en mogelijk als verblijfplaats (woning en stallen). De aanwezige stallen op het terrein zijn in potentie geschikt als verblijfplaats (kraam-, zomer- en/of paarplaats) vanwege kieren en gaatjes en de geïsoleerde daken. Omdat met de sloop mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen worden vernietigd moet worden vastgesteld of de stallen en overige opstallen gebruikt worden als verblijfplaats. De ontwikkeling van het plangebied waarbij twee huizen komen op de plaats van de stallen en schuren doet geen afbreuk aan de geschiktheid van de planlocatie als foerageergebied voor vleermuizen. Daarnaast is er meer dan voldoende foerageergebied in de nabije omgeving van het plangebied. Een nader onderzoek naar vleermuizen is noodzakelijk voor het vaststellen van verblijfplaatsen in de opstallen die gesloopt worden.

Naar verwachting zullen binnen de terreingrenzen van het plangebied vogels broeden (in bomen, struiken en in het veld). Het plangebied biedt mogelijkheden voor broeden en standvogels. Eventueel in gebruik zijnde broedlocaties van broedvogels zijn gedurende het broedseizoen beschermd (ontheffing is niet mogelijk). De te verwijderen bomen en opstallen vergen controle op in gebruik zijnde schuil- en broedplaatsen. De steenuil is een standvogel waarbij geldt dat zijn nestlocatie en leefgebied een beschermde status hebben conform de Flora- en faunawet. Verstoring of vernietiging van het leefgebied of de nestlocatie van de steenuil is verboden tenzij hiervoor ontheffing is verkregen. Vastgesteld is dat (tenminste een deel van) het plangebied overlapt met het leefgebied van de steenuil. Een nader onderzoek naar de steenuil is noodzakelijk om vast te stellen waar de nestlocatie van de steenuil zich bevindt.

Door CSO Adviesbureau is ook het nader onderzoek uitgevoerd<sup>6</sup>. Geconcludeerd wordt dat het plangebied gebruikt wordt als foerageergebied van de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger (tabel 3 soort Flora- en faunawet). Er zijn bij de te slopen opstallen geen verblijfplaatsen aangetroffen. Mogelijk zijn er zomerverblijven van de gewone dwergvleermuis bij de woning of aanbouw daarvan. Deze woning blijft behouden en daarmee ook de mogelijke zomerverblijven. Het foerageergebied wordt in kwantiteit (oppervlak) en kwaliteit nauwelijks veranderd. Bovendien is voldoende foerageergebied aanwezig in de nabije omgeving. Derhalve wordt een ontheffing in het kader van de Flora en faunawet niet noodzakelijk geacht.

Daarnaast is het leefgebied van de steenuil vastgesteld, waarbij het gehele plangebied onderdeel uitmaakt van het leefgebied. Door de planontwikkeling zal de het leefgebied van de steenuil aan kwaliteit inboeten en tijdens de werkzaamheden verstoord

---

<sup>6</sup> Nader onderzoek Flora- en faunawet, projectcode 10L197, CSO Adviesbureau, 29 juni 2010.

worden. Het aantasten van een leefgebied van de steenuil is ontheffingsplichtig in het kader van de Flora- en faunawet.

Van de overige strikter beschermde soorten (tabel 2 en 3 soorten) en situaties zijn geen aanwijzingen van de aanwezigheid binnen het plangebied vastgesteld en/of conflicten met de Flora- en faunawet.

Geadviseerd wordt een ontheffing ex. artikel 75 van de Flora- en faunawet aan te vragen voor het overtreden van de Flora- en faunawet artikel 11 voor steenuil. Hierbij zal een uitgebreide toets uitgevoerd moeten worden. De ontheffingsaanvraag zal vergezeld moeten gaan van een Activiteitenplan, waarvan een mitigatie- en compensatieplan onderdeel kan zijn. Mogelijk zijn de mitigerende- en/of compenserende maatregelen van dien aard dat de Flora- en faunawet niet (langer) in het geding is. In dat geval zal géén ontheffing worden verleend (deze is immers niet meer nodig) maar wordt een beschikking verkregen met een goedkeuring van de maatregelen uit het Activiteitenplan door Dienst Regelingen (ministerie van LNV). Vervolgens kan de ingreep verricht worden, waarbij dan aantoonbaar gewerkt dient te worden volgens het goedgekeurde activiteitenplan. Tevens wordt geadviseerd werkzaamheden buiten het balts- en broedseizoen van de steenuil uit te voeren (maart tot en met augustus).

## **5.4 Verkeer en parkeren**

Door de beëindiging van agrarische activiteiten in het plangebied zal het aantal verkeersbewegingen afnemen. Door de bouw van twee nieuwe woningen zal het aantal verkeersbewegingen naar verwachting licht stijgen. Alle verkeersbewegingen zullen volledig op gaan in het ter plekke heersende verkeersbeeld. Al het parkeren vindt plaats op het erf zelf. Het aspect verkeer en parkeren vormt daarmee geen belemmering voor voorliggend plan.

## 6 Water

### 6.1 Beleid

#### *Rijksbeleid*

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het plangebied ligt in het gebied 'Hoog Nederland'. Hoog Nederland omvat grofweg de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg. De belangrijkste wateropgaven voor dit gebied zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en grondwaterkwaliteit.

#### *Waterplan Gelderland 2010-2015*

Het Waterplan bevat het waterbeleid van de provincie en is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 1 januari 2010 in werking getreden.

In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Het plangebied heeft op grond van het Waterplan de basisfunctie 'landbouw'. Deze functie geldt voor die gebieden waar de hoofdfunctie landbouw is. Binnen de functie komt natte natuur verspreid in kleine elementen voor. In de gebieden met de functie landbouw is de inrichting en het beheer van het watersysteem allereerst gericht op:

- een ontwateringsdiepte met aanvaardbare risico's voor wateroverlast en vervolgens minimale vochttekorten;
- oppervlaktewaterpeilen die het meest voorkomende landbouwkundige grondgebruik accommoderen;
- beschikbaarheid van oppervlaktewater voor het op peil houden van de grondwaterstand en voor beregening;
- (zeer) lokale afstemming op verspreid liggende natuurelementen en waardevolle ecologie (vissen, waterplanten);
- een grondwaterpeil in de veenweidegebieden dat niet verlaagd wordt ten opzichte van het maaiveld (wel het volgen van maaiveldddaling). De maximale drooglegging in veenweidegebieden is 60 cm onder maaiveld.

### **Beleid Waterschap Rijn en IJssel**

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft in het Waterbeheerplan 2010-2015 haar nieuwe beleid vermeld. Dit plan is opgesteld in samenwerking met vier andere waterschappen, die deel uitmaken van deelstroomgebied Rijn-Oost. Dit plan is per 1 januari 2010 in werking getreden.

De opdracht van de waterschappen in Rijn-Oost is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid. Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen. Aandachtspunten zijn het verbeteren van ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

## **6.2 Situatie plangebied**

Het maaiveld bevindt zich op ongeveer 18 meter boven N.A.P. De bodem bestaat tot op grote diepte uit zand. De bovenste vier meter bestaat uit fijn zand. Onder deze deklaag bevindt zich het eerste watervoerend pakket dat bestaat uit grof zand en grind. De bodem in het plangebied is een hoge zwarte enkeerdgrond, ontstaan in zwak leemig fijn zand. De doorlaatbaarheid van de zandige bodem is relatief hoog. In het plangebied is sprake van een grondwatertrap VI met een gemiddelde hoogste grondwaterstand van tussen 40 en 80 centimeter beneden het maaiveld.

## **6.3 Watertoets**

In artikel 3.1.6 (Bro) is aangegeven dat in de toelichting van een bestemmingsplan is beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema afgewogen. De relevante waterthema's worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en vervolgens beschreven.

| Thema                            | Toetsvraag                                                                                                   | Relevant |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>HOOFDTHEMA'S</b>              |                                                                                                              |          |
| 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)?                                                                   | Nee      |
|                                  | 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?                                                          | Nee      |
|                                  | 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?                                              | Nee      |
| Wateroverlast (oppervlaktewater) | 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      |
| Grondwateroverlast               | 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-<br>waterkwaliteit | 1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd?<br>2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?<br>3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?                                                                          | Nee<br>Nee<br>Nee |
| Grondwaterkwaliteit            | 1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?                                                                                                                                                                                                            | Nee               |
| Volksgezondheid                | 1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel?<br>2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)? | Nee<br>Nee        |
| Verdroging                     | 1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?                                                                                                                                                                                                         | Nee               |
| Natte natuur                   | 1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?<br>2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?                                                                                                                                            | Nee<br>Nee        |
| Inrichting en beheer           | 1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?<br>2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?                                                                                                                     | Ja<br>Nee         |
| <b>AANDACHTSTHEMA'S</b>        |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |
| 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               |

#### *Wateroverlast (oppervlaktewater)*

Als gevolg van het plan neemt het verharde oppervlak, door de reductie van de bebouwing en erfverharding, af met circa 2.240 m<sup>2</sup>. Door het beëindigen van het agrarisch bedrijf neemt de hoeveelheid afvalwater af. Het afvalwater van de woningen wordt afgevoerd via de bestaande drukriolering. Het regenwater valt momenteel grotendeels op het maaiveld en infiltreert daar in de grond. De infiltratie zal oppervlakkig plaatsvinden.

#### *Inrichting en beheer*

Langs het plangebied loopt de Smoddensloot. Deze watergang is in eigendom en beheer van het waterschap. Het plan heeft geen demping of herinrichting van de sloot tot gevolg.

## 7 Wijze van bestemmen

### 7.1 Algemeen

#### 7.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (omgevingsvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
  - het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

#### 7.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

### 7.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een omgevingsvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. In voorliggend plan zijn een anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels opgenomen.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

## 7.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

### **7.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan**

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven. Dit bestemmingsplan kent de bestemming 'Wonen'.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, bed & breakfast en aan huis verbonden beroepsactiviteiten. De gronden zijn daarnaast bedoeld voor bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, parkeer-, speel- en groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding en straatmeubilair en nutsvoorzieningen.

Hoofdgebouwen en bijbehorende gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Voor de bestaande woning en bestaande bijbehorende gebouwen geldt de bestaande maatvoering.

De nieuwe woningen mogen een maximale inhoud van 1.000 m<sup>3</sup> hebben. De maximale goothoogte en bouwhoogte van deze nieuwe woningen bedraagt respectievelijk maximaal 5,5 meter en 10 meter. De gezamenlijke oppervlakte voor bijbehorende gebouwen is per nieuwe woning maximaal 150 m<sup>2</sup>. Voor bijbehorende gebouwen bij de nieuwe woningen geldt een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 6 meter.

### **7.2.2 Algemene regels**

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene ontheffingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

## **8 Economische uitvoerbaarheid**

Voorliggend plan is een particulier initiatief. De kosten voor de realisatie van het plan alsmede de kosten voor de bestemmingsplanprocedure en eventuele planschade komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan dit plan geen kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

## **9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

In deze paragraaf of in een separate bijlage worden te zijner tijd de resultaten van de procedure opgenomen.