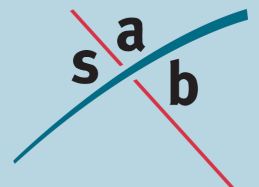


Bestemmingsplan

Buitengebied, locatie Den Dam 5 Breedebroek

Gemeente Oude IJsselstreek

15 september 2011
Projectnummer 110271
NL.IMRO.1509.BP000076-VA01



INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding voor het plan	3
1.2	Doel van het plan	3
1.3	Ligging en begrenzing van het plangebied	3
1.4	Vigerende bestemmingsplan	4
1.5	Leeswijzer	4
2	Huidige situatie	5
2.1	Ontstaansgeschiedenis	5
2.2	Ruimtelijke en functionele beschrijving	5
3	BELEIDSKADER	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Regionaal beleid	11
3.4	Gemeentelijk beleid	13
4	PLANBESCHRIJVING	15
4.1	Planuitgangspunten	15
4.2	Ruimtelijk	15
4.3	Functioneel	15
5	OMGEVINGSASPECTEN	16
5.1	Milieu	16
5.2	Archeologie	18
5.3	Flora en fauna	19
6	Waterparagraaf	20
6.1	Inleiding	20
6.2	Beleid	20
6.3	Beschrijving waterthema's	22
6.4	Tabel waterthema's	23
6.5	Vertaling in het bestemmingsplan	24
7	Juridische bestuurlijke aspecten	25
7.1	Planmethode	25
7.2	Opzet van de regels	25
8	Uitvoerbaarheid	29
8.1	Economische uitvoerbaarheid	29

Bijlage 1: Bodemonderzoek

Bijlage 2: Asbestinventarisatie

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding voor het plan

Zozijn is voornemens om de bestemming op de locatie Den Dam 5 te Breedenbroek te wijzigen. Er zijn geen bouwplannen voor deze locatie.

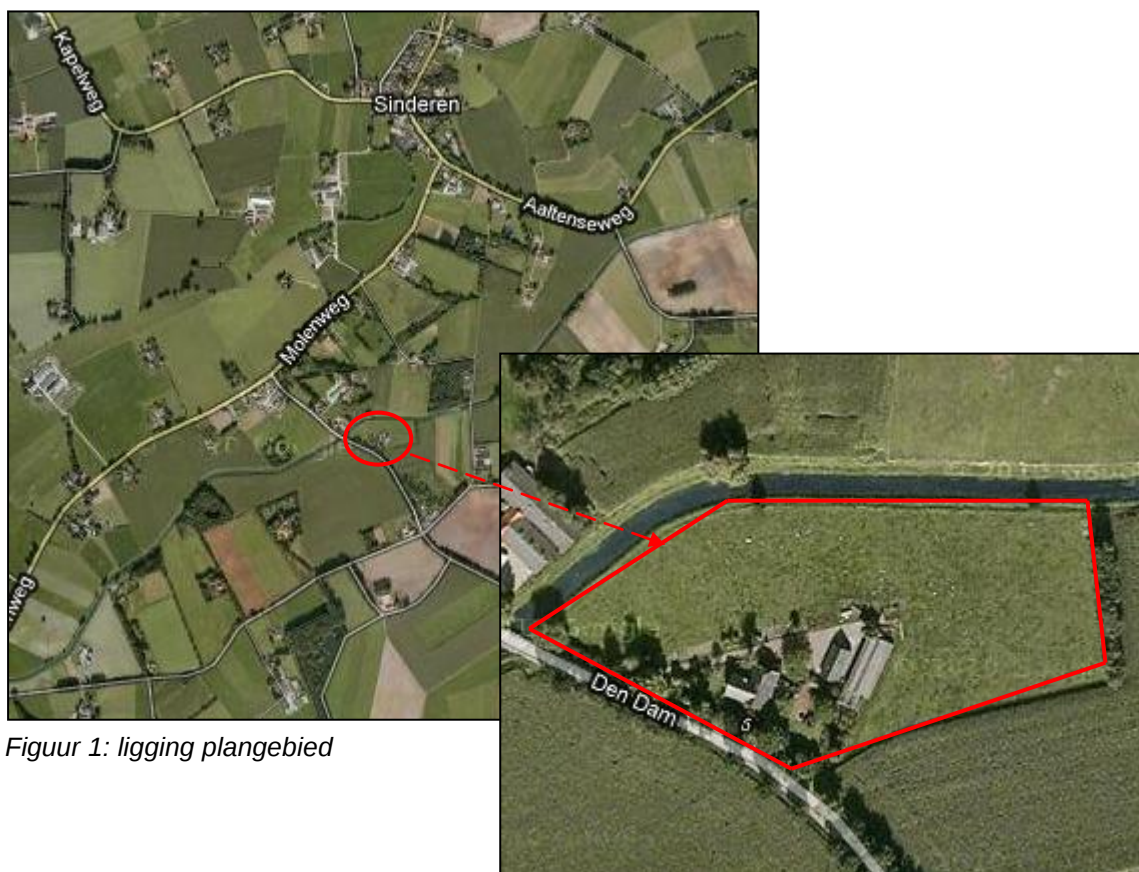
Deze bestemmingwijziging past niet direct in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2000, herziening 2002'. In dit bestemmingsplan is voor deze locatie de bestemming Agrarisch gebied met Landschapswaarden en de dubbelbestemming Wonen opgenomen. De functie wonen in het plangebied blijft gehandhaafd en de functie zorgboerderij wordt toegevoegd. Dit betekent dat de bestemming Agrarisch gebied met Landschapswaarden en de dubbelbestemming Wonen wordt gewijzigd in de bestemming Maatschappelijk waarbinnen zowel wonen als een zorgboerderij mogelijk zijn. Derhalve wordt er een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de bestemmingswijziging mogelijk.

1.2 Doel van het plan

Het doel van het bestemmingsplan is een bestemmingswijziging op de locatie Den Dam 5 te Breedenbroek. Er zijn geen bouwplannen voor deze locatie.

1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Oude IJsselstreek. Het plangebied ligt ten zuiden van de Keizersbeek en is globaal omringd door de kernen Sinderen (noorden), Aalten (oosten), Dinxperlo (zuiden) en Gendringen/Ulft (westen). De hierna volgende figuur geeft de globale ligging van het gebied weer.



Figuur 1: ligging plangebied

1.4 Vigerende bestemmingsplan

Voor onderhavig plangebied geldt het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2000, herziening 2002'. Dit plan is door de voormalige gemeenteraad van Gendringen vastgesteld op 26 februari 2004.

De betreffende locatie heeft in dit bestemmingsplan de bestemming Agrarisch gebied met Landschapswaarden en de dubbelbestemming Wonen. Binnen het plangebied ligt ook een Windvangzone.



Figuur 2: globale ligging plangebied (rood) in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2000, herziening 2002'

1.5 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting dient ter beschrijving en onderbouwing van het bestemmingsplan en bevat de resultaten van de diverse verrichte onderzoeken. De toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk twee de planbeschrijving weergegeven. Hierin is een beschrijving van het plangebied, de bestaande situatie en de nieuwe situatie, opgenomen. In hoofdstuk drie komen de relevante beleidsaspecten aan bod. Daarna volgt in hoofdstuk vier de uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op belangrijke milieuaspecten en de aspecten akoestiek, archeologie, externe veiligheid en bedrijven en milieuzonering worden behandeld. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 6 worden de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan toegelicht.

2 Huidige situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Oude IJsselstreek, ten noorden van het dorp Breedenbroek. Breedenbroek is een klein dorp in de Gelderse Achterhoek, nabij Dinxperlo. Het is gelegen op circa 3 km afstand van de Duitse grens, ter hoogte van Bocholt. Breedenbroek valt onder de gemeente Oude IJsselstreek.

Van oudsher bestaat Breedenbroek uit twee delen: Groot-Breedenbroek en Klein-Breedenbroek, waarbij Klein-Breedenbroek onder andere de dorpskern omvat en Groot-Breedenbroek het buitengebied ten noord-westen van het dorp. Dit onderscheid stamt uit de tijd dat het gebied verdeeld was tussen twee heren, de heren van Anholt en de heren van Culemborg. De eerste heeft nog steeds veel eigendommen in Breedenbroek, zoals het bos 'Anholtse Broek'.

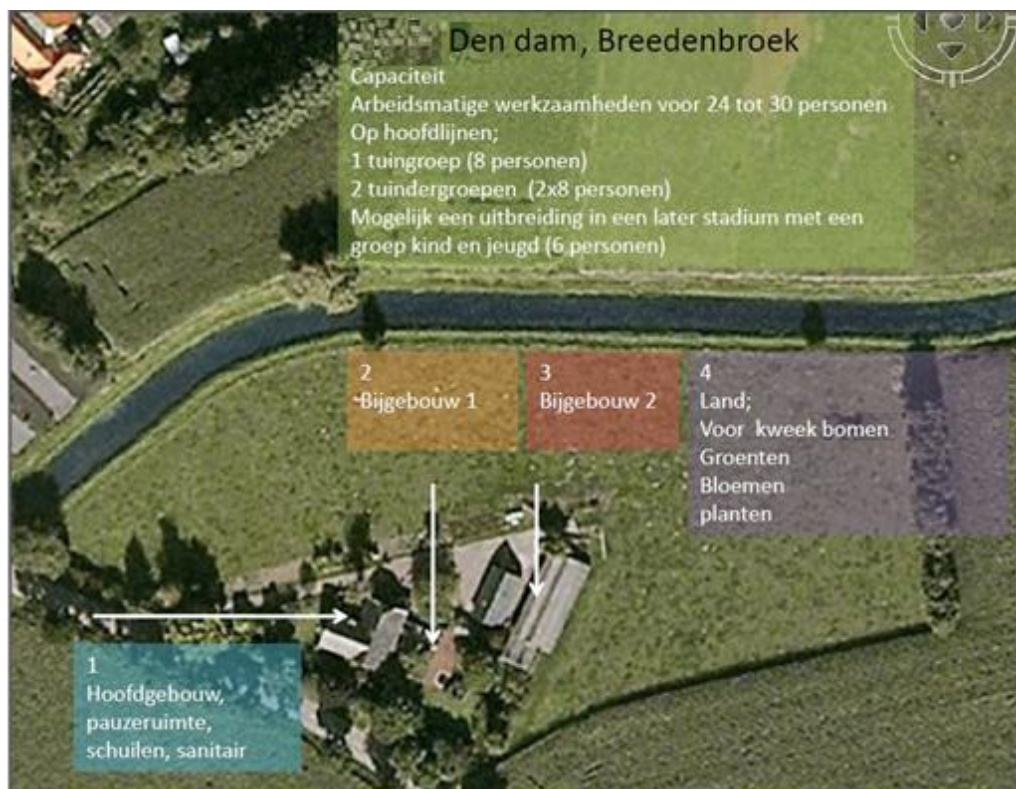
2.2 Ruimtelijke en functionele beschrijving

In de huidige situatie ligt in het plangebied een woonboerderij. De woonboerderij is in 1931 gebouwd in een karakteristieke stijl met een statige gevel en ramen voorzien van luiken. Bij de woning hoort een riante tuin, en aan de achterzijde van de woning en de tuin ligt het bijbehorende weiland welke grenst aan de Keizersbeek.

Het beoogde doel van de bestemmingswijzing van deze locatie is dat er naast wonen ook een zorgboerderij mogelijk wordt gemaakt. Op de zorgboerderij kunnen mensen met een lichte verstandelijke beperking onder begeleiding arbeidsmatige werkzaamheden verrichten.

Het woonhuis dient hierbij als pauzeruimte en schuilruimte. Dit betekent dat de vigerende bestemming Agrarisch gebied met Landschapswaarden en de dubbelbestemming Wonen wordt gewijzigd in de bestemming Maatschappelijk.

In onderstaande figuur is het toekomstige gebruik van de locatie Den Dam 5 weergegeven.



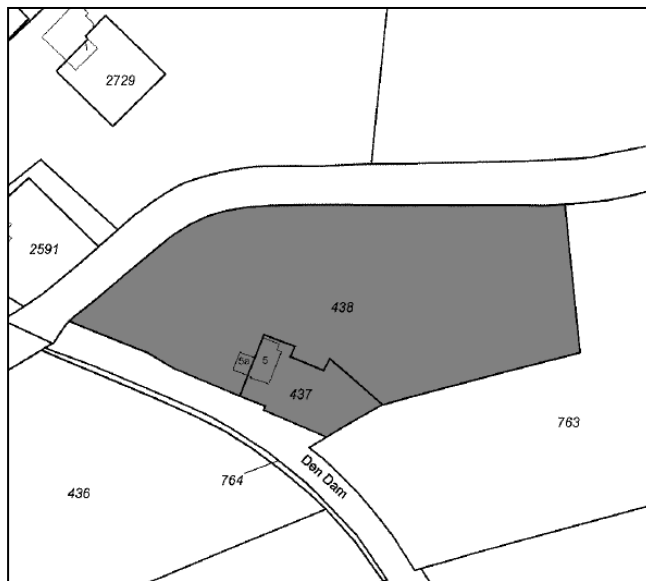
Figuur 3: toekomstige gebruik locatie Den Dam, Breedenbroek

Onderstaand zijn de kadastrale kaart en een aantal foto's van de woonboerderij en de omgeving weergegeven.





Foto's locatie Den Dam 5 en omgeving (Bron: Lensink Gussinklo Makelaardij).



Figuur 4: kadastrale kaart, (Bron: Lensink Gussinklo Makelaardij).

3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de beleidsstukken welke relevant zijn voor de ontwikkeling aan Den Dam 5 in Breedenbroek in beeld gebracht.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

Structuurvisie

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020. Tezamen met de realisatieparagraaf is deze nota in juni 2008 vastgesteld als structuurvisie. Bovendien bevat het een doorkijk naar de langere termijn, namelijk de periode 2020 - 2030. De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's) behorende bij de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra en het Structuurschema Groene Ruimte. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid, is ruimte scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het relatief beperkte oppervlak van Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid.

Met de Nota Ruimte heeft het kabinet gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Er wordt meer nadruk gelegd op "ontwikkelingsplanologie" en minder op "toelatingsplanologie". Daarnaast is het landelijke beleid gericht op het bundelen van verstedelijking en economische activiteiten. Steden en dorpen kunnen door bundeling van verstedelijking of economische activiteiten eenvoudiger worden ontsloten en ondersteunen een optimale benutting van de infrastructuur. Tevens maakt bundeling het mogelijk om functies bij elkaar te brengen waardoor het draagvlak voor voorzieningen ondersteund wordt en arbeid, zorgtaken en ontspanning beter te combineren zijn. Bij bundeling dient te worden aangesloten op bestaande ruimtelijke structuren.

Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (2008)

Op grond van artikel 2.3, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moeten structuurvisies niet alleen beleid bevatten maar tevens laten zien hoe men zich voorstelt dat deze voornemens worden gerealiseerd. Hiertoe heeft het kabinet in juni 2008 de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid vastgesteld. De paragraaf geeft inzicht in welke nationale belangen het kabinet heeft gedefinieerd en op welke wijze het Rijk deze wil verwezenlijken. In het bijzonder welke belangen zullen worden gewaarborgd in de AMvB Ruimte. De Realisatieparagraaf krijgt de status van structuurvisie en wordt als het ware toegevoegd aan de Nota Ruimte en overige PKB's. In de Realisatieparagraaf zijn onder andere de volgende nationale ruimtelijke belangen uit de Nota Ruimte opgenomen:

- 1 Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. Hieronder wordt verstaan de optimale benutting van bestaand bebouwd gebied, regime voor nieuwbouw in het buitengebied (inclusief uitzonderingsbepaling voor recreatiecomplexen) en locatiebeleid bedrijven en voorzieningen;

- 2 Ecologische Hoofdstructuur: basisbescherming bruto begrensde gebieden, netto begrenzing en 'nee, tenzij'-regime (incl. mitigeren, compenseren, salderen en herbegrenzen), regime voor omzetting recreatiewoningen, aanmerking windenergie en aardgas als van groot openbaar belang en regime voor verharding van defensie terreinen groter dan 5 hectare;
- 3 Nationale landschappen: begrenzing, 'Ja, mits'-regime (kernkwaliteiten, migratiesaldo nul, ruimte voor aanwezige bedrijvigheid, tegengaan grootschalige verstedelijking) en planologische bescherming werelderfgoederen Nieuwe Hollandse Waterlinie, Stelling van Amsterdam en Beemster.

Conclusie

Onderhavig plan betreft de ontwikkeling van een zorgboerderij met landbouw waar mensen onder begeleiding kunnen werken. Deze ontwikkeling vindt plaats in de bestaande bebouwing. Er vindt een bestemmingswijziging plaats van Agrarisch gebied met Landschapswaarden en de dubbelbestemming Wonen naar de bestemming Maatschappelijk. Er is geen sprake van nieuwbouw. Dit betekent dat er sprake is van optimaal gebruik van de aanwezige ruimte en de ontwikkeling leidt niet tot wezenlijke veranderingen in het landelijke gebied. Hiermee past de ontwikkeling binnen het rijksbeleid van de Nota Ruimte.

3.1.2 Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte

De Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte, ook wel de AMvB Ruimte genoemd, heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen.

De AMvB Ruimte is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Ook kan in zo'n AMvB aan de provincie worden opgedragen om ter behartiging van nationale ruimtelijke belangen, maar waar toch maatwerk is vereist, de regels uit de AMvB in een provinciale verordening verder uit te werken. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

De inwerkingtreding van de AMvB Ruimte is voorzien voor medio 2011.

In de AMvB zijn niet alle rijksbelangen opgenomen. De AMvB is slechts één instrument uit een grotere instrumentenset die dient ter realisering van de nationale ruimtelijke belangen. De AMvB bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermt kunnen worden.

De AMvB-bevoegdheid wordt slechts in een beperkt aantal gevallen ingezet. Daarbij is scherp gekeken of er geen sprake is van onnodige dubbeling met sectorale wet- en regelgeving. Daar waar sprake is van beleidsdoelen die gelijkwaardig worden geborgd is hiervoor gekozen. Voor de overzichtelijkheid van het beleid is gekozen voor het uitbrengen van één AMvB Ruimte. Daarbij wordt ingezet op zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare gebieden en bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast. Een aantal onderwerpen die daarin naar verwachting aan de orde komen zijn:

- de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- het kustfundament;
- de grote rivieren;

- de ecologische hoofdstructuur;
- de nationale landschappen inclusief de werelderfgoedgebieden Stelling van Amsterdam en de Beemster;

Conclusie

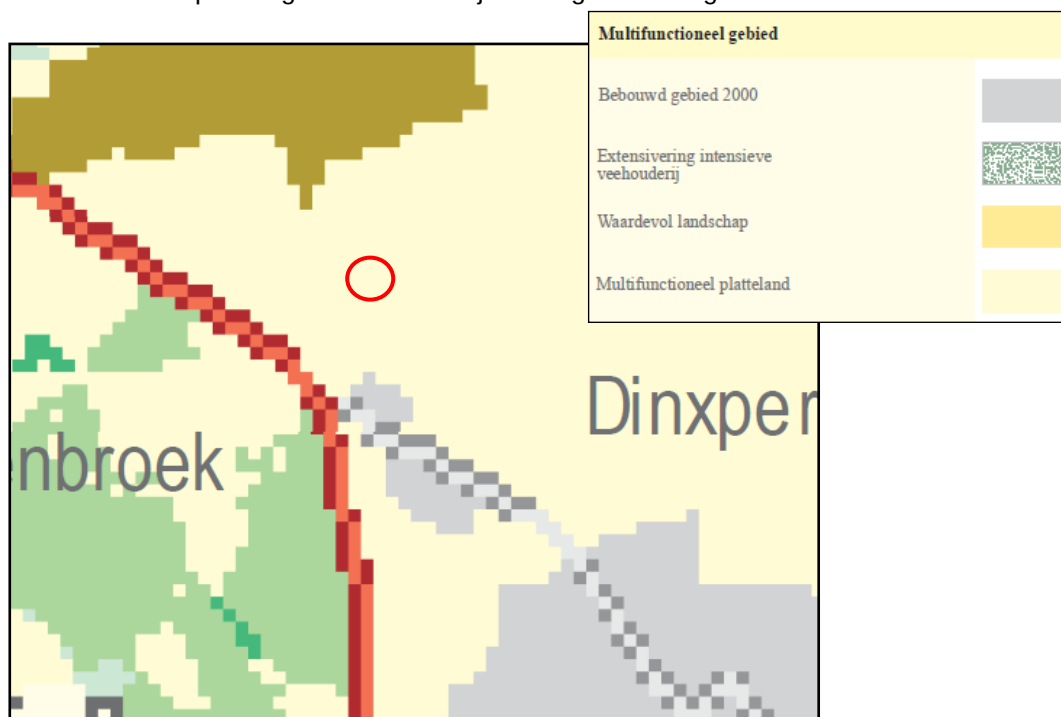
Onderhavig plan betreft de ontwikkeling van een zorgboerderij met landbouw waar mensen onder begeleiding kunnen werken. Deze ontwikkeling vindt plaats in de bestaande bebouwing. Er vindt een functiewijziging plaats, er is geen sprake van nieuwbouw. Dit betekent dat er sprake is van optimaal gebruik van aanwezige ruimte en de ontwikkeling leidt niet tot wezenlijke veranderingen in het landelijke gebied. Hiermee past de ontwikkeling binnen de Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Streekplan Gelderland 2005 incl. herzieningen en uitwerkingen (Structuurvisie)

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland is vastgelegd in het streekplan Gelderland 2005. Na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen.

Het plangebied behoort tot het multifunctioneel platteland binnen het multifunctioneel gebied. In het provinciaal planologisch beleid wordt op het multifunctionele gebied geen expliciete provinciale sturing verricht. De vitaliteit van het gebied wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid te geven aan gemeenten.



Figuur 5: uitsnede Streekplan Gelderland 2005

Conclusie

Het plangebied heeft de aanduiding multifunctioneel platteland en onderhavige ontwikkeling past binnen het beleid van het Streekplan Gelderland/ Structuurvisie.

3.2.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

De Ruimtelijke Verordening Gelderland is vastgesteld door Provinciale Staten op 15 december 2010. En op 2 maart 2011 in werking getreden.

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

De onderwerpen die de provincie belangrijk vindt en waarvoor regels in de verordening zijn opgenomen, zijn:

- verstedelijking;
- wonen;
- detailhandel;
- recreatiewoningen/ -parken;
- glastuinbouw;
- waterwingebied;
- grondwaterbeschermingsgebied;
- oppervlaktewater ten behoeve van drinkwatervoorziening;
- ecologische hoofdstructuur;
- waardevol open gebied;
- nationaal landschap.

Conclusie

Voor onderhavige ontwikkeling is geen specifiek thema van toepassing. De ontwikkeling van een zorgboerderij waar mensen leren werken met tuinbouwwerkzaamheden past binnen het agrarisch/ landschappelijk gebied. De Ruimtelijke Verordening Gelderland vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

3.3 Regionaal beleid

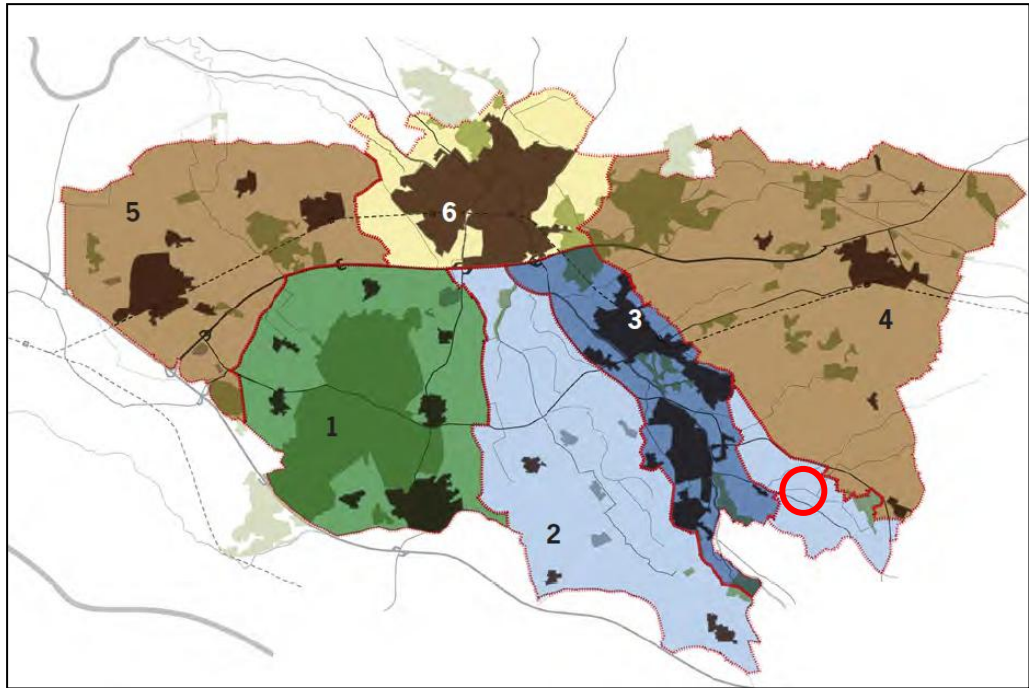
3.3.1 Landschapontwikkelingsplan (LOP)

Het gemeentelijk landschapsbeleid is vastgelegd in het Landschapontwikkelingsplan "Van Nieuwe Naobers En Brood Op De Plank", dat met de gemeenten Oude-IJsselstreek, Doetinchem en Montferland is opgesteld.

Het Landschapontwikkelingsplan (LOP) biedt deze gemeenten de mogelijkheid de landschappelijke eenheid en kwaliteit in de gemeentes te versterken en ook ruimte te bieden aan bestaande bedrijven en nieuwe ontwikkelingen in de toekomst.

De identiteit van het landschap wordt bepaald door de verschillen en de samenhangen tussen zes verschillende eigentijdse 'landschaps-ensembles'. Het betreft:

1. rondom de Montferlandsche Berg;
2. op de historische rivierterrassen van de oeroude IJssel;
3. in de dorpen langs de Oude IJssel;
4. op het zandgebied rondom Varsseveld;
5. op het zandgebied rondom Didam en Wehl;
6. in en rondom de Stad Doetinchem.



Figuur 6: zes verschillende ensembles met globale ligging plangebied (rood).

Het plangebied ligt in het 'Ensemble van dorpen langs de Oude IJssel'. De Oude IJssel loopt door een ingesloten dal met aan de westzijde het oude rivierkleiterrass met zandruggen en aan de oostzijde de hoge rivierduinen met beekdoorbraken. Het dal is vrij open en beplanting op de oevers is veelal laag. De dorpsfronten naar de Oude IJssel zijn veelal van het water afgekeerd en rommelig.

De zone langs de Oude IJssel met dorpen en rivierduinen kent veel afwisseling, kwaliteiten en mogelijkheden. De hoge rivierduinen met bos steken sterk af tegen het open dal van de Oude IJssel, de beekdalen en de open akkers.

Gaanderen, Silvolde, Gendringen, Terborg en Ulft liggen direct aan de rivier maar een groene zone van in beekdalen gelegen akkers en weilanden slingert van de oost naar de west oever tussen de bebouwing door. Langs de Oude IJssel zijn verschillende historische bewoningsplekken te vinden. Tussen Ulft en Etten begrensd door de N317 zijn op erven nog (restanten van) hoogstamfruitboomgaardjes en tuinen omgeven met oude hagen te zien. Langs de Oude IJssel vindt intensieve akkerbouw en graslandproductie plaats. De percelen zijn niet erg groot en worden hier en daar begeleid door restanten van oude heggen. Verspreid in het gebied liggen boerderijen en staan solitaire bomen, sommige met een monumentaal karakter.

Stuwende krachten achter de ontwikkeling

- stedelijk wonen en wonen in het buitengebied dichtbij voorzieningen;
- bedrijvigheid op industrieterreinen binnen een aantrekkelijk vestigingsklimaat;
- bedrijvigheid en wonen in vrijkomende agrarische bebouwing;
- watersport in de Oude IJssel en dagrecreatie op de rivierduinen, zoals bij Koekendaal en Engbergen;
- natuurontwikkeling langs de Oude IJssel en Aa-strang: natte ecologische verbindingzones;
- waterberging in verbrede waterlopen;
- verbrede landbouw en extensieve recreatie;
- sociale leefbaarheid en zorgverlenende bedrijvigheid;

- integrale plannen Engbergen en rondom voormalig klooster Betlehem;
- behoud, herstel, versterking en onderhoud landschapselementen.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling past binnen het Landschapontwikkelingsplan (LOP). Het plangebied ligt in het 'Ensemble van dorpen langs de Oude IJssel'. Voorbeeld van stuwende krachten van dit ensemble zijn 'stedelijk wonen en wonen in het buitengebied dichtbij voorzieningen' en 'sociale leefbaarheid en zorgverlenende bedrijvigheid'.

Op de bestaande woonboerderij aan Den Dam 5 wordt een zorgboerderij gerealiseerd, dit stimuleert de sociale leefbaarheid en zorgverlenende bedrijvigheid in het buitengebied en sluit aan op het beleid uit het LOP.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025

De Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025 geeft richting aan het ruimtelijke, economische en maatschappelijke beleid van de gemeente Oude IJsselstreek tot 2025. Vraagstukken op deze beleidsterreinen zijn de basis voor deze visie. De structuurvisie is het vertrekpunt voor het uitwerken van het verdere beleid van de gemeente Oude IJsselstreek voor de toekomst.

Onderhavig plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Oude IJsselstreek. Bovendien ligt het gebied op de structuurvisiekaart binnen het 'besloten kleinschalig landschap'. Zie figuur 7.

Voor het 'besloten kleinschalig landschap' is geen specifiek gemeentelijk beleid, behalve dan dat het besloten kleinschalig landschap behouden en versterkt kan worden door een doelmatig beheer van de bestaande landschapselementen (hakhout en houtwallen regelmatig afzetten) en aanvullen (erfplantingen en landschapselementen van streekeigen soorten herintroduceren daar waar ze verdwenen zijn).

In de Structuurvisie is een visie en beleid voor het buitengebied van de gemeente opgenomen. De gemeente Oude IJsselstreek heeft een groot oppervlak landelijk gebied, waarin zich veel verschillende functies en waarden bevinden en allerlei ontwikkelingen gaande zijn. Plattelandsontwikkeling en toerisme zijn speerpunten van beleid. Daarnaast streeft de gemeente naar een brede en gedifferentieerde economische basis voor het buitengebied, maar ook de bescherming en ontwikkeling van natuurgebieden en water zijn van belang.



Figuur 7: Structuurvisiekaart Oude IJsselstreek 2025, met globale aanduiding plangebied (rood).

De hoofdfunctie van het buitengebied is agrarisch. Ondergeschikt aan deze functie is de woonfunctie. De functie wonen is van belang voor een leefbaar buitengebied. Wonen en werken zijn beide een basis voor een leefbaar platteland. De woonfunctie is naast een economische drager ook een sociale drager. Daarom streeft de gemeente naar een divers woningaanbod in het buitengebied. Een toename van burgerwoningen in het buitengebied is niet toegestaan.

In het buitengebied zijn vier woonmilieus te onderscheiden:

- wonen in een buurtschapskern;
- wonen op een (voormalig) boerenerf;
- wonen op een landgoed;
- wonen in verspreid liggende burgerwoningen (zonder agrarisch verleden).

Conclusie en aanbeveling

Onderhavig bestemmingsplan sluit aan op het beleid buitengebied uit de Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025. De ontwikkeling van een zorgboerderij in het buitengebied waar mensen onder begeleiding kunnen werken vindt plaats in de bestaande bebouwing. Er vindt een functiewijziging plaats en er is geen sprake van nieuwbouw. Dit betekent dat er sprake is van optimaal gebruik van de aanwezige ruimte en de ontwikkeling leidt niet tot wezenlijke veranderingen in het landelijke gebied.

De gemeente doet de aanbeveling dat Zo zijn een verbond sluit met de Vereniging Agrarisch Landschapsbeheer en zich specifiek inzet voor het kweken en verkopen van streekeigen boom- en struweelsoorten. Op deze manier wordt het werk zinnig en sluit men aan bij het omringende landschap. Door een goede landschappelijke inpassing van het eigen perceel bestaat er bovendien een mooie etalage en kan zelfs zaad en stek gewonnen worden.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Planuitgangspunten

Met dit bestemmingsplan wordt een bestemmingswijziging mogelijk gemaakt. Er zijn geen bouwplannen. In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe de bestemmingswijziging van invloed is op de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied.

4.2 Ruimtelijk

In de huidige situatie staat er in het plangebied een woonboerderij met bijbehorende schuren en gebouwen. In de toekomstige situatie blijft deze bebouwing gehandhaafd. Er wordt geen nieuwbouw gerealiseerd.

4.3 Functioneel

Met de bestemmingswijziging van onderhavige planlocatie wordt de vigerende bestemming Agrarisch gebied met Landschapswaarden en de dubbelbestemming Wonen gewijzigd in de bestemming Maatschappelijk.

Middels deze wijziging kan er naast de functie wonen ook een zorgboerderij worden gerealiseerd. De zorgboerderij heeft een maatschappelijke functie waar mensen met een lichte verstandelijke beperking onder begeleiding arbeidsmatige werkzaamheden verrichten. Zoals tuinactiviteiten en kaswerkzaamheden. Het woonhuis dient hierbij als pauzeruimte en schuilruimte.

5 OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Milieu

5.1.1 Bodem

Rouwmaat Groenlo b.v. heeft een bodemonderzoek¹ uitgevoerd op de locatie Den Dam 5 te Breedenbroek. De exacte onderzoekslocatie ligt ten noorden van het woonhuis op bovengenoemde locatie. Hier is in het verleden een ondergrondse HBO tank aanwezig geweest. In de bijlage is het gehele onderzoek opgenomen. In deze paragraaf worden de belangrijkste bevindingen weergegeven.

De aanleiding voor het onderzoek is een voormalige tanksanering. Het doel van het onderzoek is het vastleggen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem van de onderzoekslocatie.

Conclusie

In geen van de grond- en grondwatermonsters zijn stoffen boven de achtergrond-/streefwaarde aangetroffen. De resultaten van het bodemonderzoek vormen dus geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.1.2 Asbest

In opdracht van Zozijn is door Bestvision Asbestconsultants bv een asbestinventarisatie Type A² uitgevoerd op de locatie Den Dam 5 te Breedenbroek in de gemeente Oude IJsselstreek.

Er is een onderzoek naar de aanwezigheid van asbesthoudende materialen gedaan, die voorafgaande aan sloop of renovatie verwijderd dienen te worden. Het betreft een inventarisatie van de woning met drie schuren. In de bijlage is het hele onderzoek opgenomen. In deze paragraaf worden de belangrijkste bevindingen uit het onderzoek genoemd.

Conclusie

Er zijn in totaal 5 asbestanalyses uitgevoerd. Na de analyse blijkt dat monster m4 niet asbesthoudend is. De overige monsters zijn wel asbesthoudend. Indien er sprake is van sloop of renovatie van de asbesthoudende objecten dienen de asbesthoudende materialen verwijderd te worden.

Bestvision Asbestconsultants bv heeft, conform de SC540, tijdens het asbest-inventarisatieproject gestreefd naar een zo volledig mogelijk detectie en registratie van aanwezige asbesthoudende materialen. Desondanks wordt geadviseerd een opname van de saneringslocatie te laten doen teneinde een indruk te krijgen van de situatie ter plaatse.

¹ Bodemonderzoek Den Dam 5 te Breedenbroek, Rouwmaat Groenlo B.V., 21 januari 2011.

² Asbestinventarisatie, 10BV7826, Bestvision Asbestconsultants, 20 oktober 2010

Indien uit de uitgevoerde asbestinventarisatie blijkt dat bepaalde ruimten/locaties niet toegankelijk zijn, dient voor de aanvraag van de sloopvergunning een aanvullende asbestinventarisatie type B uitgevoerd te worden

5.1.3 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten (bestaand en nieuw), in beeld worden gebracht. Volgens het huidige beleid gebeurt dat door de effecten van bepaalde mogelijke ongevallen te berekenen en uit te drukken in de kans op (aantallen) doden. Voor het bepalen van externe veiligheidsrisico's, dient te worden gekeken naar het plaatsgebonden risico (PR) en naar het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico heeft betrekking op de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die zich een jaar lang op die plaats bevindt. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen (10^{-6} /jaar) onacceptabel wordt geacht. Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (zoals te realiseren woonlocaties) mogen niet binnen de zogenaamde 10^{-6} -contour worden gerealiseerd. Bedrijven op een bedrijventerrein zijn overigens geen kwetsbare objecten. Het groepsrisico wordt berekend tot aan de 10^{-8} -risicocontour. Het groepsrisico is afhankelijk van het aantal personen dat zich op een bepaalde plaats bevindt (dit geldt ook voor werknemers van bedrijven): naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, dient de kans op zo'n ongeval kleiner te zijn. Het groepsrisico wordt opgesplitst in twee zones. De eerste zone loopt van de 10^{-6} – contour naar de 10^{-7} -contour met een aanwezigheidslimiet van circa 100 personen/ hectare. De tweede zone loopt van 10^{-7} -contour naar de 10^{-8} -contour met een aanwezigheidslimiet van circa 280 personen/ hectare. De berekende groepsrisicowaarden geven een oriënterende waarde. Het bevoegd gezag kan hier gemotiveerd van afwijken.

Conclusie

De ontwikkelingen in het plangebied worden niet beperkt door factoren van externe veiligheid. Er zijn geen gevaarveroorzakende activiteiten aanwezig.

5.1.4 Akoestiek

In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan, waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting moet worden onderzocht binnen de zones behorende bij verkeerswegen, spoorwegen en industrieterreinen.

Met onderhavig bestemmingsplan worden geen bouwplannen gerealiseerd. Wel is er sprake van een functiewijziging van Agrarisch gebied met Landschapswaarden en de dubbelbestemming Wonen naar Maatschappelijk zodat er naast de functie wonen ook een zorgboerderij kan worden gerealiseerd in het plangebied.

Wonen is een geluidsgevoelige bestemming, maar deze functie was al mogelijk in het vigerende plan. Een zorgboerderij is volgens de Wet geluidhinder geen geluidsgevoelige functie. Er behoeft daarom geen akoestisch onderzoek voor deze ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor de bestemmingswijziging van het plangebied aan Den Dam 5 te Breedenbroek.

5.1.5 Luchtkwaliteit

In de Wet Luchtkwaliteit en het bijbehorende besluit is aangegeven dat luchtkwaliteitonderzoek niet hoeft plaats te vinden indien een project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM) of stikstofdioxide (NO). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m voor zowel PM en NO₂.

Conclusie

Voor woningen wordt gesteld dat er sprake is van NIBM als er minder dan 500 woningen worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, locatie Den Dam 5 Breedenbroek' betreft een bestemmingswijziging en er zijn geen bouwplannen. Een plangebied van deze grootte en met de bestemming Maatschappelijk kan aangemerkt worden als NIBM en behoeft geen onderzoek met betrekking tot luchtkwaliteit.

5.1.6 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies - zoals woningen - mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Daarnaast is het van belang dat door realisering van onderhavig plan geen hinder wordt veroorzaakt voor de omgeving.

In de vigerende situatie was al een milieuhindergevoelige functie mogelijk. De toekomstige bestemming Maatschappelijk is niet milieuhindergevoeliger dan de vigerende dubbelbestemming Wonen.

Bovendien liggen er geen bedrijven in de nabije omgeving van het plangebied welke van invloed zijn op functiewijziging. Ook worden er geen bedrijven door de functiewijziging beperkt in hun ontwikkelmogelijkheden.

Conclusie

Het aspect bedrijven- en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.2 Archeologie

Het Verdrag van Valletta (Malta) verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ³ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mo-

³ in situ = in de bodem [bewaren]

gelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ⁴ worden bewaard.

Conclusie

Met onderhavig bestemmingsplan worden geen extra bebouwingsmogelijkheden geschapen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan en er zullen geen graafwerkzaamheden plaatsvinden. Derhalve is er geen sprake van mogelijke aantasting van archeologische waarden.

Indien er ooit bouwwerkzaamheden worden verricht in het plangebied is het een aanbeveling om te kijken naar de aangetroffen bijmenging van kooldeeltjes in boorpunt 2.

5.3 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de actuele natuurwaarden van de locatie. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten getoetst worden aan de Vogel- en/of Habitatrichtlijn, Natuurbeschermingswet en Flora en Faunawet.

De ontwikkeling betreft het wijzigen van de functie van bestaande bebouwing. De vigerende bestemming Agrarisch gebied met Landschapswaarden en de dubbelbestemming Wonen wijzigt in de bestemming Maatschappelijk. Er wordt dus niets bijgebouwd, waardoor er geen effecten op zullen treden voor flora en fauna.

Ook zal er geen sprake zijn van aantasting van de kernkwaliteiten van de Ecologische Hoofdstructuur of Natura 2000 gebieden.

Conclusie

Derhalve is er wat flora en fauna betreft geen belemmering voor de bestemmingswijziging van deze locatie.

⁴ ex situ = uit de bodem [halen en ergens anders bewaren]

6 Waterparagraaf

6.1 Inleiding

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond, middels hydrologisch onderzoek, dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument de Watertoets. In de waterparagraaf van het bestemmingsplan moeten de resultaten van deze toets worden opgenomen, waaronder het wateradvies van de waterbeheerder.

6.2 Beleid

Hieronder is een beknopt overzicht gegeven van het relevante nationale, provinciale en waterschap beleid ten aanzien van water voor deze ontwikkeling.

6.2.1 Nationaal beleid

Nota Ruimte “Ruimte voor Ontwikkeling”

De watertoets is als verplichting verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en inhoudelijk vormgegeven in de Nota Ruimte. Water is in deze nota gekozen als één van de structurerende principes voor inrichting en gebruik van de ruimte. Dit principe houdt in dat water meer ruimte krijgt en dat waterkwantiteit en –kwaliteit sturend zijn voor het grondgebruik.

Waterwet

De Waterwet inwerking getreden 22 december 2009, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben.

De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland, met uitzondering van de Waterschapswet.

Het Nationaal Waterplan ‘Een veilige leefbare delta, nu en in de toekomst’

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 het wetsvoorstel Waterwet dat op 22 december 2009 in werking is getreden. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW. Tevens bevat het Nationaal Waterplan een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie.

6.2.2 Provinciaal beleid

Waterplan Gelderland 2010-2015

Het Waterplan Gelderland is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan Gelderland 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 11 november 2009 door Provinciale Staten vastgesteld en op 22 december 2009 in werking getreden.

In het Waterplan Gelderland 2010-2015 staat hoe de provincie wil zorgen voor voldoende schoon water én droge voeten. 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.

Kaderrichtlijn Water

Vanwege de Europese Kaderrichtlijn Water is voor bepaalde oppervlaktewateren vastgelegd of het een kunstmatig of sterk veranderd oppervlaktewater is. Ook zijn voor die oppervlaktewateren ecologische doelen geformuleerd. Voor verbetering van de grondwaterkwaliteit zijn maatregelen opgenomen.

Veranderingen door nieuwe Waterwet

Na de inwerkingtreding van de nieuwe Waterwet eind 2009 verleent de provincie alleen nog vergunningen voor onttrekken van grondwater voor bodemenergiesystemen, openbare drinkwatervoorziening en industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Het Waterplan Gelderland is het toetsingskader voor deze vergunningen.

6.2.3 Waterschapbeleid

Waterbeheerplan 2010 - 2015

Waterschap Rijn en IJssel heeft in 2009 het Waterbeheerplan vastgesteld voor de periode 2010-2015. Het Waterbeheerplan sluit aan op de Watervisie van het Waterschap. Het Waterbeheerplan van het waterschap Rijn en IJssel beschrijft het beleid op hoofdlijnen voor de waterkwaliteit, de waterkwantiteit en de waterkeringen in het beheersgebied van het waterschap. Het plan sluit aan op de beleidskaders van de provincies Gelderland en Overijssel en het Rijk, zoals opgenomen in de provinciale waterhuishoudingsplannen en de Kaderrichtlijn Water.

Met de voornemens uit het Waterbeheerplan wil het waterschap actief inspelen op alle lopende en komende veranderingen zoals de wijzigingen in de waterwetgeving en de Kaderrichtlijn Water. Er zijn mogelijkheden om de waterkwaliteit nog verder te verbeteren en om meer ruimte te bieden voor het vasthouden van water. Het gewenste peilbeheer wordt in het hele gebied in de komende periode planmatig opgepakt voor de landbouw en de natuur. Het beheer van water en afvalwater in stedelijk gebied krijgt steeds meer aandacht. In het landelijk gebied wil het waterschap kansen bieden voor recreatie op of bij het water.

Watervisie

Waterschap Rijn en IJssel heeft een Watervisie opgesteld. In deze Watervisie geven zij aan hoe zij aankijken tegen de gewenste ruimtelijke inrichting van het werkgebied om de wateropgaven waarvoor ze de komende vijftig jaar staan, duurzaam op te lossen. De visie geeft richting aan de eigen activiteiten, bijvoorbeeld als het gaat om het bestrijden van verdroging en regionale wateroverlast.

De Watervisie dient in eerste instantie als voeding voor de Reconstructieplannen in het waterschapsgebied. Binnen deze plannen wordt gekeken naar de herinrichting van het buitengebied op basis van regelgeving van de rijksoverheid. Waterschap Rijn en IJssel wil hierin ook het waterbeheer een plaats geven. De Watervisie vormt voor het waterschap tevens de basis voor overleg met andere overheden over de toekomstige inrichting van de streek van Rijn en IJssel.

6.3 Beschrijving waterthema's

6.3.1 Riool

Binnen de gemeente Oude IJsselstreek zijn alle percelen aangesloten op de riolering of op IBA-systemen. Het rioleringstelsel van de gemeente Oude IJsselstreek bestaat uit ruim 193 km vrijvalleiding, 178 km drukriolering en 22 km persleiding. In dit rioleringstelsel zijn 61 overstorten en inmiddels 17 berbezinkvoorzieningen opgenomen. Het afvalwater wordt verwerkt door RWZI Etten of RWZI Varseveld.

6.3.2 Schoon water

Steden en dorpen ontstonden vroeger vaak langs beken en rivieren. Het water werd gebruikt als drinkwater, om te wassen, eten te koken en voor het vervoer. Maar de beken en rivieren werden bij gebrek aan riolering ook gebruikt om afval kwijt te raken. Met de toename van het aantal steden, dorpen en de industrie werd de hoeveelheid afval die geloosd werd op beken en rivieren steeds groter. De kwaliteit van het oppervlaktewater ging dan ook steeds verder achteruit.

In 1970 veranderde dit met de komst van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren. Deze wet verbood het nog langer ongezuiverd afvalwater te lozen op oppervlaktewater. De taak om hier op toe te zien werd bij de waterschappen neergelegd.

Waterschap Rijn en IJssel zorgt in zijn werkgebied voor een goede kwaliteit van het oppervlaktewater. Dit wordt gedaan door het zuiveren van afvalwater in zuiveringsinstallaties (middels de membraantechnologie), het verstrekken en controleren van lozingsvergunningen en onderzoek naar de kwaliteit van het zwemwater.

6.3.3 Levend water

Waterschap Rijn en IJssel wil de natuurlijkheid en de aantrekkelijkheid van het water vergroten. Veel watergangen worden heringericht om te voldoen aan doelen op het gebied van ecologie of het vasthouden van water. Levend water kent ook andere kanten, zoals recreatie en cultuurhistorie.

6.3.4 Waterkering

Zonder dijken zouden grote delen van Nederland onder water staan. Waterschap Rijn en IJssel heeft in zijn werkgebied de zorg voor 140 kilometer dijken en kaden. De dijken in ons werkgebied zijn in de loop van honderden jaren al vele malen verhoogd of versterkt. Het waterschap werkt voortdurend aan de veiligheid van de dijken. Zo wordt onder andere berekend of de dijken bij hoogwater voldoende stabiel zijn, plegen

we onderhoud en begeleiden we werkzaamheden van derden zodat de stabiliteit van de dijk niet in gevaar komt. Daar waar nodig worden dijkverbeteringen uitgevoerd.

6.4 Tabel waterthema's

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)?	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?	Ja
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. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel?	Nee
	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)?	Ja
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?	Nee
	2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee
	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

6.5 Vertaling in het bestemmingsplan

Omdat het bestemmingsplan enkel een bestemmingswijziging betreft en geen bouwplannen mogelijk maakt wordt er ook geen extra verhard oppervlak toegevoegd. Er hoeft daarom ook geen extra voorziening te worden aangelegd om hemelwater te bergen en infiltreren binnen het plangebied.

Aan de noordzijde van het plangebied ligt een watergang. Met onderhavige ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met deze watergang. Binnen 5 meter vanuit de insteek van de watergang mag geen bebouwing of beplanting plaatsvinden. Indien dit niet het geval is moet er een watervergunning worden aangevraagd. De vormgeving van het bouwvlak op de verbeelding van het bestemmingsplan is hierop aangepast.

Overleg met het waterschap

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Rijn en IJssel. De waterparagraaf is aan het Waterschap voorgelegd. Het Waterschap heeft per brief van 12 mei 2011 een reactie gegeven.

Het Waterschap heeft geen op- of aanmerkingen op het bestemmingsplan en de waterparagraaf. De watertoetstabel is volledig opgenomen en de relevante waterthema's zijn voldoende uitgewerkt.

7 Juridische bestuurlijke aspecten

7.1 Planmethode

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de systematiek van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening, welke van kracht zijn per 1 juli 2008. Voor de bestemmingen en regels is gebruik gemaakt van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). De SVBP2008 regelt de standaardisering en uniformering van bestemmingen en regels. In het kader van de Wro is dit bestemmingsplan ook digitaal opgesteld. In paragraaf 7.2 wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen voorliggend bestemmingsplan.

7.1.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook vergunningen en ontheffingen op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning', 'ontheffing' en 'bouwvergunning' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Inleidende regels

Voorliggend bestemmingsplan maakt de bestemmingswijziging van Agrarisch gebied met Landschapswaarden en de dubbelbestemming Wonen naar Maatschappelijk van de locatie Den Dam 5 mogelijk. Het plan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels en deze toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridische deel. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De regels en verbeelding zijn opgesteld op basis van de landelijk geldende standaarden (SVBP2008) en de gemeentelijke standaarden en zijn aangepast aan de Wet ruimtelijke ordening en de Wabo.

Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Regels

De regels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken: Hoofdstuk 1 bevat inleidende regels. Deze bepalingen beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.

Hoofdstuk 2 bevat de regels in verband met de bestemming. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk bouw- en gebruiksregels, welke specifiek voor die bestemming gelden.

Hoofdstuk 3 bevat algemene regels. Het gaat daarbij om bouwregels en afwijkingsregels die op alle bestemmingen betrekking hebben. Tevens is in dit hoofdstuk een anti-dubbeltelbepaling opgenomen. Deze regel regelt dat grond, die reeds eerder bij een verleende bouw- of omgevingsvergunning is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning ten behoeve van bouwen mag worden meegenomen. De anti-dubbeltelbepaling heeft uitsluitend betrekking op bouwaanvragen die plaatsvinden onder het geldende bestemmingsplan. Het is dus niet zo dat gronden die zijn meegeteld bij het verlenen van een bouwvergunning onder een vorig bestemmingsplan, bij het verlenen van een omgevingsvergunning onder het nieuwe bestemmingsplan ook buiten beschouwing moeten worden gelaten;

Hoofdstuk 4 bevat 2 artikelen, het overgangsrecht en de slotregel.

- 1 *Overgangsrecht: hierin staan het overgangsrecht voor bestaande bouwwerken en bestaande gebruiksactiviteiten die afwijken van de bestemmingen en/of de regels in het bestemmingsplan;*
- 2 *Slotregel: deze regel bevat de citeertitel van de regels.*

7.2.2 Bestemmingsregels

Bestemmingsregels zijn de regels in verband met de bestemmingen. De bestemmingsregels kennen allen eenzelfde opbouw met de volgende leden:

- 1 *Lid 1 bestemmingsomschrijving;*
- 2 *Lid 2 bouwregels;*
- 3 *Lid 3 afwijken van de bouwregels;*
- 4 *Lid 4 specifieke gebruiksregels*
- 5 *Lid 5 afwijken van de gebruiksregels*

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. Hierin worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. De bouwregels zijn gerelateerd aan deze omschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In genoemde gevallen kan onder voorwaarden middels een omgevingsvergunning worden afgeweken van de bouw- c.q. gebruiksregels.

Dit bestemmingsplan kent de bestemming Maatschappelijk.

Bestemming Maatschappelijk

Deze gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij' voor een zorgboerderij en ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' voor een bedrijfswoning. Daarnaast zijn deze gronden ook bestemd voor onder andere tuinen en erven, parkeer-, speel-, groen- en watervoorzieningen. Binnen deze gronden mogen de hoofdgebouwen en de daarbij behorende gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen. Naast deze bouwwerken mogen binnen de bestemming ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Ook de maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen.

7.2.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Met de anti-dubbeltelregel wordt bedoeld, dat er na het volledig benutten van bouwmogelijkheden van een erf, er niet door het vervolgens verkleinen van de erfoppervlakte, vanwege de verschuiving van de erfgrens, daarop een nieuwe c.q. grotere bouwmogelijkheid voor een naburig erf ontstaat. Met de antidubbeltelregel wordt voorkomen dat met gebruikmaking van privaatrechtelijke overeenkomsten, de publiekrechtelijke regels worden ondergraven.

Algemene gebruiksregels

Dit artikel regelt enkele aspecten met betrekking tot het gebruik van gronden. De belangrijkste algemene gebruiksregel luidt dat het verboden is om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de bestemming. Gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden en/of bouwwerken wordt toegelaten.

Algemene afwijkingsregels

In de praktijk kunnen maatafwijkingen ontstaan ten opzichte van wat direct mogelijk wordt gemaakt. Ook kan, gelet op voortschrijdende ontwikkelingen, toch behoefte zijn aan een grotere hoogte van bouwwerken ten behoeve van algemeen nut. Starheid van bestemmingsregels mag niet de oorzaak zijn van gekunstelde oplossingen, waarmee de kwalitatieve doelstelling van het bestemmingsplan niet gediend is. Binnen een kader van bescherming van belangen, is door middel van dit artikel een zekere mate van flexibiliteit mogelijk.

Algemene wijzigingsregels

Met deze bevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders plan wijzigen ten behoeve van de overschrijding van bestemmingsvlakken tot een nader bepaalde afstand en een nader bepaald percentage.

Algemene aanduidingsregels (artikel 6)

In artikel 6 zijn de zogenaamde algemene aanduidingsregels opgenomen. Zones met een algemene aanduiding zijn op de verbeelding aangegeven gebieden waar naast de eigenlijke, materiële bestemming een specifiek belang geldt. Het gaat om de aanduidingsregel 'vrijwaringszone - molenbiotoop' ter bescherming van de functie van de molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element. Ter bescherming van deze gronden zijn in de regels bepalingen opgenomen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden.

7.2.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 23 Overgangsrecht

Het in het Bro voorgescreven overgangsrecht is hier opgenomen.

Overgangsrecht is van toepassing op situaties (gebruik) die op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan van het nieuwe plan afwijken, dan wel op basis van een geldige bouwvergunning nog gebouwd mogen worden (bouwwerken). Met deze overgangsregels wordt duidelijk dat die afwijking toegestaan is, maar wel begrensd is tot de bestaande afwijking. Dus de bestaande afwijking qua gebruik mag niet vergroot worden en het bouwwerk mag alleen maar goed onderhouden worden en niet volledig worden herbouwd. Het overgangsrecht is nadrukkelijk niet bedoeld

voor bouwwerken die een gebruik kennen dat onrechtmatig is op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan. Hoewel Haarlem een actief handhavingsbeleid kent, is het onmogelijk om alle eventuele strijdigheden tijdig te ontdekken. Om die strijdigheden uit te sluiten van het legaliserende effect van het overgangsrecht, wordt deze categorie nadrukkelijk uitgesloten van overgangsrecht. Ten behoeve van de bestuurlijke zorgvuldigheid en om in te kunnen spelen op praktische situaties, kent het overgangsrecht ook een ontheffingmogelijkheid.

Artikel 24 Slotregel

Dit artikel geeft aan op welke wijze de regels van dit bestemmingsplan moeten worden aangehaald.

8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van onderhavige ontwikkeling is in handen van de particuliere organisatie Zozijn. De kosten die gepaard gaan met de wijziging van het bestemmingsplan worden in rekening gebracht bij de aanvrager ingevolge de, op het tijdstip van indiening geldende, legesverordening. Eventuele tegemoetkoming in schade geleden door derden zal door middel van een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer worden verhaald op de initiatiefnemer.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conform artikel 1.3.1 Bro zullen burgemeester en wethouders kennis geven van het voornemen om het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, locatie Den Dam 5 Breedenbroek' voor te bereiden.

Conform artikel 3.8 Wro juncto afdeling 3.4 Awb hebben burgemeester en wethouders kennis geven van het voornemen om het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, locatie Den Dam 5 Breedenbroek' ter inzage te leggen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 19 mei 2011 tot en met 29 juni 2011 ter inzage gelegen. In het kader van deze terinzagelegging zijn geen zienswijzen binngekomen.

Het bestemmingsplan is op 15 september 2011 ongewijzigd vastgesteld door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek.