

Toelichting

“Buitengebied Wisch locatie Rabelingstraat 12, Silvolde”

Opdrachtgever:

De heer Eringveld
Rabelingstraat 12
7064 KG SILVOLDE

Auteur: H.H. Navis

VanWestreenen BV, Adviseurs voor het buitengebied
Barneveld, november 2011

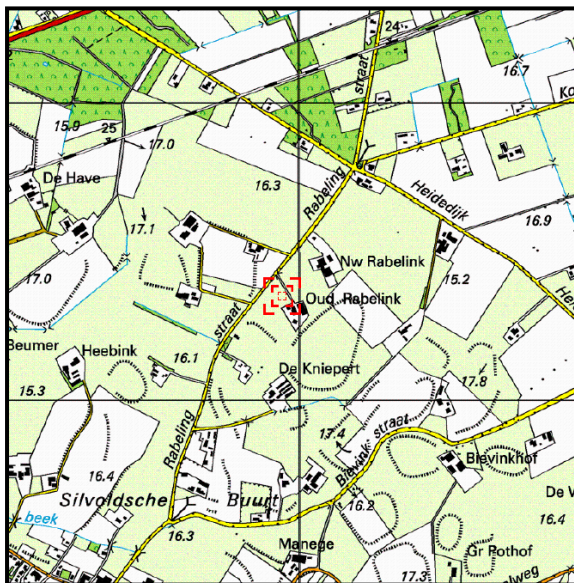
Inhoud

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	4
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	4
2.	Huidige situatie	5
3.	Beleidskader	6
3.1	Rijksbeleid	6
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Regionaal beleid	8
3.4	Gemeentelijk beleid	9
4.	Omgevingsaspecten	12
4.1	Milieu	12
4.1.1	Bodem	12
4.1.2	Externe veiligheid	12
4.1.3	Geur	13
4.1.4	Geluid	14
4.1.5	Lucht	15
4.1.6	Invloeden andere inrichtingen	16
4.2	Cultuurhistorie en archeologie	16
4.3	Flora en fauna	16
4.4	Verkeer en parkeren	17
5.	Waterparagraaf	18
6.	Juridisch bestuurlijke aspecten	21
6.1	Planmethode	21
6.2	Opzet van de regels	21
7.	Economische uitvoerbaarheid	24
	Bijlagen	25

1. Inleiding

1.1 Aanleiding voor het plan

Aan de Rabelingstraat 12 te Silvolde bevindt zich een voormalige veehouderijbedrijf. Door toenemende milieu- en dierwelzijzen, alsmede dalende opbrengstprijzen wordt het agrarische gebruik beëindigd. Het initiatief houdt in dat op het terrein een tweetal bedrijfsgebouwen worden geamoveerd en een tweetal woningen worden gerealiseerd, waarvan één in een bestaande schuur. Een bestaande schuur wordt omgevormd tot een woning. De opbrengsten die voortvloeien uit de verkoop van de woningbouwmogelijkheden worden aangewend om de kwaliteitsimpuls financieel haalbaar te maken.



Figuur 1 uitsnede omgevingskaart

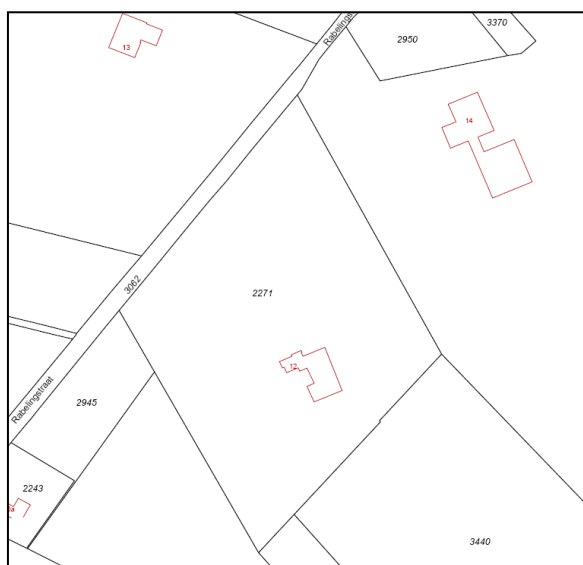
1.2 Doel van het plan

Het plan beoogt het ruimtelijk mogelijk maken van het planologisch toevoegen van een tweetal wooneenheden. Daarbij zal ook de bestaande bedrijfswoning, voor 'wonen' worden bestemd. De twee extra wooneenheden worden op het huidige achtererf gerealiseerd, waarbij één woning in een bestaand bedrijfsgebouw wordt ondergebracht en tevens een nieuwe woning wordt gerealiseerd. Uiteindelijk bevinden zich er dus binnen het plangebied een drietal woningen. Bij de woningen wordt tevens de mogelijkheid geboden om een bijgebouw op te richten ter grootte van 150 m².

Er is een erfinrichtingsplan voor het plangebied opgesteld. Het erf wordt zodanig ingericht dat deze passend is in het landschap. Hierbij is aandacht besteed aan de positionering van de woning en tevens wordt het erf van een passende beplanting voorzien.

1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt ten noordoosten van Silvolde en ten zuiden van de spoor- en wegverbinding tussen Varsseveld en Terborg. Het omvat het gehele voormalige bedrijf met haar bijgebouwen, gelegen aan de Rabelingstraat 12 te Silvolde en ten minste het gehele bouwvlak dat voortvloeit uit het vigerende bestemmingsplan. Kadastraal is de locatie aangeduid als Wisch B 2271.



Figuur 2 uitsnede kadastrale kaart



Figuur 3 luchtfoto omgeving

Het plangebied wordt aan de noordwestzijde begrensd door de Rabelingstraat, voor het overige wordt het geheel omsloten door weilanden.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Op het plangebied is het bestemmingsplan Buitengebied Wisch 2004 van toepassing. De gronden van het plangebied zijn in dit bestemmingsplan bestemd voor agrarische doeleinden. Tevens is een bouwperceel opgenomen, alwaar bedrijfsgebouwen, passend bij het toegestane gebruik kunnen worden opgericht.

Het bestemmingsplan omvat geen mogelijkheid, waarmee het beoogde bouwplan kan worden gerealiseerd.

2. Huidige situatie

De locatie is gelegen in de driehoek Doetinchem, Varsseveld, Ulft/Gendringen en maakt onderdeel uit van het buitengebied dat behoort bij Silvolde. Silvolde behoort tot de gemeente Oude IJsselstreek dat in 2005 ontstaan is uit een fusie van de voormalige gemeenten Gendringen en Wisch.

Silvolde heeft bijna 5600 inwoners. Het dorp heeft een levendig verenigingsleven op het gebied van muziek, sport en entertainment. Daarnaast telt het vele cultuurevenementen en op het gebied van onderwijs zijn er diverse middelbare scholen. Silvolds Belang heeft samen met de inwoners in 2009 het Dorpsplan gemaakt, momenteel zijn de uitwerkgroepen bezig met het realiseren van de speerpunten uit dat Dorpsplan in overleg met de gemeente.

De markante beboste heuvel de Paasberg vindt zijn oorsprong rond de ijstijd, toen hier niet de Oude IJssel, maar een voorloper van de Rijn door het gebied stroomde. Silvolde ligt in een prachtige natuurlijke omgeving met verschillende bezienswaardigheden zoals; de Nederlands Hervormde Kerk, de Rooms- Katholieke Kerk en Gerritsmolen. Het buitengebied kenmerkt zich door boerderijen en weidelandschap aan de ene zijde en uitzicht op de Oude IJssel en Ulft met het DRU-complex aan de andere zijde. Het is er prachtig wandelen en fietsen. *Bron: gemeente Oude IJsselstreek*

De locatie is met een inrit van ongeveer 100 meter verbonden met de Rabelingstraat, een verbindingsweg tussen Silvolde en de Terborgseweg/N818.

Het gebied rondom de locatie kan worden gekenmerkt als agrarisch cultuurlandschap. Er bevinden zich hoofdzakelijk rundveehouderijbedrijven al dan niet aangevuld met een nevenactiviteit zoals een intensieve veehouderijtak en enkele gespecialiseerde intensieve veehouderijbedrijven. Door de schaalvergroting bevinden er zich in dit gebied ook steeds meer gestopte en stoppende agrarische bedrijven, waardoor deze locaties niet meer agrarisch of nog slechts hobbymatig worden gebruikt.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Algemeen kader

Het rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte en bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland, welke een ruimtelijke bijdrage is aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling waarin alle betrokken partijen kunnen participeren. De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben ingestemd met de nota op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 in onder andere de Staatscourant is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

Nota Ruimte

In hoofdstuk 3.1.7 Ruimte voor hergebruik van bebouwing en nieuwbouw in het buitengebied, zegt de nota het volgende. 'Het economisch draagvlak en de vitaliteit van de meer landelijke gebieden staan onder druk. Om deze te vergroten, wil het kabinet de mogelijkheden voor zowel hergebruik, als (vervangende) nieuwbouw in het buitengebied verruimen, gekoppeld aan ontwikkeling van de landschappelijke kwaliteit en realisatie van bij voorbeeld nieuwe natuurgebieden of extra capaciteit voor waterberging.'

De Nota Ruimte constateert dat het economische draagvlak en de vitaliteit van het buitengebied onder druk staan. Om daarin verbetering te brengen wil het kabinet, deels vanuit de gedachte van reconstructie van het buitengebied, de mogelijkheden voor hergebruik van gebouwen of vervangende nieuwbouw in het buitengebied verruimen. Zonder mogelijkheden van goede alternatieven is de kans op verpaupering van de gebouwen en de omgeving groot, een economische drijfveer ontbreekt immers.

Ook de reconstructiewet heeft een impuls gegeven aan de ontwikkeling van het buitengebied. De Reconstructiewet is in de steigers gezet om naar aanleiding van de varkenspestuitbraak in 1997 een oplossing te bieden voor de problemen in deze sector. Geleidelijk aan is de Reconstructiewet echter uitgroeit tot een wet die complete herinrichting van het buitengebied regelt om de verschillende problemen (de 'gestapelde problematiek') integraal aan te pakken. De reconstructie moet een goede ruimtelijke structuur bevorderen voor landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie, water, milieu en infrastructuur. Daarnaast moet de reconstructie het woon-, werk- en leefklimaat en de economische structuur verbeteren.

3.2 Provinciaal beleid

Algemeen kader

De provincie Gelderland heeft op 29 juni 2005 een nieuw streekplan vastgesteld. Het nieuwe streekplan vervangt het streekplan dat dateert van 1996. De dynamiek in de Gelderse samenleving en het snel veranderende ruimtegebruik maakte de integrale herziening noodzakelijk. Het is het eerste streekplan in Nederland dat onder invloed van de nota Ruimte tot stand is gekomen.

Het streekplan kiest voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dat gebeurt door te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht: water, natuur, landschap (groenblauwe raamwerk) en de ruimtelijke ontwikkelingen in het rode raamwerk van stedelijke functies en infrastructuur (knooppuntenbenadering).

De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke (rijk, provincie, gemeenten, waterschappen) en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken.

Functieverandering

Vanwege ontwikkelingen in sectoren als land- en tuinbouw, zorg en defensie, verliezen in de komende periode veel (vooral agrarische) gebouwen en bouwpercelen in het buitengebied hun huidige functie, of hebben die functie al verloren. Ook zijn er agrariërs die hun agrarische gebouwen deels willen gebruiken voor niet-agrarische activiteiten. De provincie wil bevorderen dat deze gebouwen op een goede wijze kunnen worden (her)gebruikt.

Door functieverandering kan tegemoet worden gekomen aan de aanwezige behoefte aan wonen en werken in het buitengebied, zonder daarvoor extra bouwlocaties toe te voegen.

De doelen van het provinciaal ruimtelijk beleid voor functieverandering van gebouwen in het buitengebied zijn de volgende:

- land- en tuinbouwbedrijven de mogelijkheid geven niet-agrarische nevenfuncties te vervullen.
- de behoefte aan landelijk wonen en in tweede instantie werken accommoderen in vrijgekomen gebouwen in het landelijk gebied. Hiermee kan een impuls worden gegeven aan de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied.
- niet-agrarische bedrijvigheid die gebonden is aan de kwaliteiten en de functies van dat buitengebied ruimte bieden.

- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door vrijgekomen gebouwen te hergebruiken en door per bouwperceel waar functieverandering plaatsvindt de resterende vrijgekomen gebouwen te slopen.

Op grond van het Streekplan Gelderland 2005 is het plangebied gelegen in het zogenaamde Multifunctioneel gebied. Het gebied is niet aangeduid als EHS natuur of waardevol landschap. Het gebied is aangeduid als “multifunctioneel platteland”.

Het provinciale beleid bij bedrijfsbeëindiging is gericht op het ontstaan van kwaliteitswinst door ontstening van het landelijk gebied bij vrijkomende bebouwing als gevolg van een gewenste functieverandering. Wonen is een milieuvriendelijke en duurzame gebruiksvorm met weinig groeipotentie en een geringe verkeersaantrekkende werking die onder voorwaarden kan worden toegestaan bij sloop van bedrijfsgebouwen. Als uitgangspunt wordt genoemd dat omliggende agrarische bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Tevens wordt genoemd dat er een reductie van ten minste 50% van het bebouwd oppervlak is, per bestemmingswijziging. Daarbij wordt van de initiatiefnemer een bijdrage verwacht aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied.

3.3 Regionaal beleid

Functies zoeken plaatsen zoeken functies

Het buitengebied was lange tijd het domein van de agrarische sector. Het bieden van continuïteit aan de aanwezige agrariërs is nog steeds een belangrijk streven van de gemeente. Het aantal agrarische bedrijven neemt echter gestaag af. Om het platteland leefbaar te houden willen de Achterhoekse gemeenten meer mogelijkheden bieden voor nieuwe functies in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. In aansluiting op het provinciale beleid hebben de gemeenten in de regio Achterhoek het beleid voor functiewijziging van agrarische bebouwing vastgelegd in de nota 'Functies zoeken plaatsen zoeken functies' (2006). Agrarische bedrijven kunnen op basis van de nota omgevormd worden tot niet-agrarische bedrijven of woningen. Niet-agrarische bedrijven kunnen daarbij uitgroeien tot hoofdfunctie.

De mogelijke functieverandering is afhankelijk van het gebiedstype waarin het gebied is gelegen. De provincie geeft in het Streekplan aan, dat in ruil voor de mogelijkheid tot hergebruik of functieverandering een tegenprestatie moet worden geleverd die bijdraagt aan de kwaliteit van het buitengebied. Deze tegenprestatie wordt verevening genoemd.

Verevening is een bijdrage die gevraagd wordt aan de initiatiefnemer tot hergebruik of functieverandering ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving.

De bijdrage moet in verhouding staan met de gevolgen van de functieverandering voor de omgeving en de vanuit de nieuwe functie(s) gewenste verbeteringen in omgevingskwaliteit. De verevening moet bijdragen aan het algemene criterium van een goede ruimtelijke ordening. Er moet dus een relatie zijn tussen de bijdrage die een gemeente eist en de kwaliteit van de omgeving. Uitgangspunt van de samenwerkende gemeenten is dat hergebruik leidt tot een reductie van het bebouwd oppervlak met 50%.

3.4 Gemeentelijk beleid

Woonvisie

De ontwikkelingsvisie "Oude IJsselstreek, op weg naar 2020" is in 2005 vastgesteld. In deze visie wordt richting gegeven aan de ambities van de gemeente om zich verder te ontwikkelen tot een kansrijke en leefbare samenleving. Het doel daarbij is bestaande voorzieningen op peil te houden en waar nodig te versterken. Daarbij is de insteek gekozen om niet uit te gaan van een gemeente als optelsom van losse woonkernen met een eigen identiteit, maar in te steken op één sterke plattelandsge-meente van 40.000 inwoners die wil groeien.

Deze toekomstvisie vormt een belangrijk uitgangspunt voor het lokale woonbeleid. Daarnaast geeft de provincie ook een aantal kaders voor het lokale woonbeleid, dat verwoord is in de Provinciale Woonvisie. In de Provinciale Woonvisie is een omslag gemaakt van een beleid gericht op de opheffing van kwantitatieve tekorten naar een beleid ten behoeve van kwalitatief passende woningen. Lokale beleidsambities zouden zich veel meer moeten richten op kwalitatieve thema's, zoals levensloopbestendig bouwen, duurzaamheid en keuzevrijheid en zeggenschap, stelt de provincie. Dit zijn thema's die de gemeente Oude IJsselstreek graag omarmt.

In de woonvisie worden doelstellingen geformuleerd op het gebied van wonen én aanpalende beleidsterreinen zoals leefbaarheid en zorg en welzijn. Zowel de gemeente, als andere partijen (corporaties, bouwers, andere ondernemers en instellingen en vooral ook eigen inwoners) kunnen daar hun beleid en beslissingen op afstemmen.

Voor het buitengebied is geen aanvullend specifiek beleid opgenomen.

Welstandsnota, gemeente Oude IJsselstreek

Om ervoor te zorgen dat de kwaliteit van de gebouwde omgeving en haar openbare ruimte gewaarborgd wordt, dient de realisatie van het plangebied te voldoen aan de redelijke eisen van welstand. Om de redelijke eisen van welstand te kunnen beoordelen heeft de gemeente een welstandsnota (2006) opgesteld.

Het plangebied valt binnen het deelgebied 'Buitengebied' uit de gemeentelijke welstandsnota. De gemeente wil dat bij bouwactiviteiten in het buitengebied de bestaande waardevolle kenmerken behouden blijven en de vervlakking van het karakter van het buitengebied wordt tegengegaan. Daarnaast wil de gemeente nieuwe architectonische en landschappelijke kwaliteiten tot stand laten komen. Er wordt gestreefd naar plannen die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van het buitengebied door bijvoorbeeld hergebruik van waardevolle gebouwen, sloop van storende gebouwen of zorgvuldige nieuwbouw en verbouw. De specifieke welstandscriteria zijn opgenomen in hoofdstuk 2 onder 'stedenbouwkundige randvoorwaarden'.

Het plan past binnen de kaders van de welstandsnota. De bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en hiervoor in de plaats wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Hierdoor neemt de verstening in het gebied af. De nieuwe woning wordt daarnaast landschappelijk ingepast, wat de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ten goede komt.

VAB beleid

In aanvulling op de nota 'functies zoeken plaatsen zoeken functies' heeft de gemeente criteria en randvoorwaarden vastgesteld voor functieverandering van agrarische of andere bebouwing in het buitengebied naar wonen.

Wanneer een bedrijfsgebouw wordt verbouwd of gesloopt voor woningbouw, dan moet er aan voorwaarden worden voldaan. Verbouwen heeft de voorkeur. Daarvoor moet vijfhonderd vierkante meter worden gesloopt. Tegen sloop van tenminste 750 m² (duurzame) bebouwing kan er in principe één nieuwe woning worden gebouwd op het betreffende perceel c.q. erf. Daarbij geldt dat met uitzondering van de bestaande woning en de bebouwing die kan worden gebruikt als bijgebouw voor de woning, alle bebouwing moet worden gesloopt. Het is ook mogelijk om meer dan één woning te bouwen, wanneer er voor elke woning minstens 1000 m² gesloopt wordt. Drie nieuwe woningen is het maximum per locatie.

Er wordt in totaal ruim 1.200 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt en in ruil hiervoor wordt een nieuwe woning gerealiseerd en een woning in een bestaande schuur gerealiseerd. Na realisatie van het plan, bevinden er zich inclusief de voormalige bedrijfswoning totaal 3 woningen.

Duurzaamheid

De klimaatveranderingen, de eindigheid van de fossiele brandstof en het daarop anticiperende beleid van het Rijk, provincies en gemeenten vragen er om dat actief wordt gekeken naar duurzaamheid in nieuwbouwplannen. Het betreft thema's zoals CO₂- en energiebesparing, duurzame energie en duurzaam bouwen. De gemeente Oude IJsselstreek (Klimaatbeleid, energiekansenkaart 2006), de provincie Gelderland (Kwalitatief Woon Programma) en het ministerie Infrastructuur en Milieu hechten allen belang aan aandacht voor Duurzaam Bouwen. Bouwende partijen worden gestimuleerd hier aandacht aan te geven en nu al te anticiperen op toekomstige ontwikkelingen op dit gebied.

De gemeente Oude IJsselstreek streeft naar een verschepte EPC van minimaal 10%. In de energiekansenkaart worden de economisch meest gunstige opties uitgewerkt. Daar waar mogelijk heeft het toepassen van zongerichte verkaveling de voorkeur. Duurzaamheid is onder te verdelen in o.a. energieverbruik, materiaalverbruik, waterverbruik, het binnenmilieu en toekomstgericht bouwen.

Voor woningbouw (nieuwbouw) is in de Regio Achterhoek een puntenlijst ontwikkeld om particulieren die duurzaam willen bouwen een handvat te bieden. Deze puntenlijst is zeer geschikt om richting en invulling te geven aan het duurzaam bouwen en het dubio gehalte van de woning te meten. (De lijst is te vinden op de website van de gemeente; http://www.oude-ijsselstreek.nl/pagina/digitaal_loket/duurzaam_bouwen).

4. Omgevingsaspecten

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Bodemonderzoek is bedoeld om de algemene bodemkwaliteit ter plaatse te bepalen, waarmee bekeken kan worden in hoeverre deze bodemkwaliteit een belemmering kan vormen voor het beoogde gebruik. Bij het vooronderzoek zijn geen gegevens aangetroffen die kunnen duiden op de aanwezigheid van asbest op of in de bodem van de onderzoeklocatie.

Het plangebied is middels een verkennend bodemonderzoek onderzocht. In het verkennende onderzoek is een verontreiniging aangetroffen. Naar aanleiding van deze verontreiniging heeft nog een nader onderzoek plaatsgevonden om de ernst en omvang van de aangetroffen bodemverontreiniging te bepalen. Het verhoogde gehalte dat in het verkennend bodemonderzoek is aangetroffen, is aangetroffen in een monster van de bovengrond. In het verkennend onderzoek is deze laag niet gekwalificeerd als zijnde een puinlaag. In dit onderzoek bleek dat er een puinverharding aanwezig was. Onder de puinverharding is geen verontreiniging aanwezig. Het is zeer aannemelijk dat de eerder aangetroffen verontreiniging gerelateerd is aan de puinverharding.

Uit het rapport volgt het advies om de puinverharding in zijn geheel weg te nemen en af te voeren naar een erkende verwerker, voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden. Omdat er in de bodem onder de puin verharding geen verontreinigingen zijn weergekomen achten wij een nader onderzoek of sanerende maatregelen niet noodzakelijk.

De onderzoeken leiden daarmee niet tot conclusies die vaststelling van dit bestemmingsplan belemmeren. Korthedshalve wordt verwezen naar de rapportages van de uitgevoerde bodemonderzoeken.

4.1.2 Externe veiligheid

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

Binnen een straal van 1.000 meter bevinden zich geen bedrijven die vallen onder Bevi. Op ruim 1.100 meter bevindt zich een Tankstation met LPG. De wegen rondom de locatie worden niet gebruikt voor vervoer van gevaarlijke stoffen en er bevinden zich ook geen buisleidingen die gevaarlijke stoffen transporteren. Een nader onderzoek naar externe veiligheid is daarmee niet noodzakelijk.

4.1.3 Geur

Geurhinder vanuit de omliggende bedrijven kan bijdragen aan een ongewenst woon- en leefklimaat. Daarbij moeten ook de rechten van de omliggende bedrijven worden gerespecteerd. We spreken hier over de achtergrond en voorgrondbelasting.

Voorgrondbelasting

In de directe omgeving van de locatie bevinden zich hoofdzakelijk woningen en grondgebonden veehouderijbedrijven. Woningen produceren geen geur en voor de grondgebonden bedrijven geldt een afstand van ten minste 50 meter. Bedrijven met een intensieve veehouderij kennen afhankelijk van diersoort en stalsysteem een grotere geurcontour. In de Wet geurhinder en veehouderij is in artikel 14 echter een bepaling opgenomen, dat de nieuw te bouwen woningen een gelijke bescherming toekomen als die van de voormalige bedrijfswoning. Daarmee geldt ook hier een minimale aan te houden afstand van 50 meter.

Binnen een afstand van 50 meter rondom de te ontwikkelen locatie bevinden zich geen (agrarische) bedrijven en worden daarmee geen bestaande rechten geschaad. De nieuw op te richten woningen zijn in dit kader tevens voldoende beschermd tegen eventuele geurhinder, afkomstig van omliggende veehouderijbedrijven.

Achtergrondbelasting

Onderdeel van een goed woon- en leefklimaat is eveneens geur. In het landelijk gebied is de achtergrondbelasting, ofwel de cumulatieve geurhinder, een aspect dat beoordeeld dient te worden. Voor een beoordeling van de achtergrondbelasting zijn alleen de intensieve veehouderijen een factor die moet worden meegewogen. In de omgeving van de locatie bevindt zich slechts één intensief veehouderijbedrijf dat een wezenlijke geurbijdrage levert aan deze achtergrondbelasting. Uit een berekening met V-stacks vergunning blijkt de geurbelasting op de rand van het bouwvlak van de dichtstbijzijnde nieuw op te richten woning 13,27 OU/m³ te bedragen.

RIVM heeft voor de beoordeling van de achtergrondbelasting van “geur” een systematiek ontwikkeld. Daarbij wordt een relatie gelegd tussen de mogelijke kans op geurhinder en de beoordeling van het leefklimaat (zie navolgende tabel). Uit de hierna volgende tabel (bron: Infomil) kan worden afgeleid wat het leefklimaat bij een bepaalde achtergrondbelasting is.

De achtergrondbelasting in verband gebracht met de mogelijke kans op geurhinder en een beoordeling van het leefklimaat (Infomil 1 mei 2007)

Achtergrondbelasting geur (OU _E / m ³)	Mogelijke kans op geurhinder (%)*	Beoordeling leefklimaat (Rivm)
1-3	< 5	Zeer goed
4-8	5-10	Goed
9-13	10-15	Redelijk goed
14-20	15-20	Matig
21-28	20-25	Tamelijk matig
29-38	25-30	Slecht
39-50	30-35	Zeer slecht
51-65	35-40	extreem

** Er is sprake van geurhinder als mensen zijn blootgesteld aan geur en dat als hinderlijk ervaren. De mate waarin mensen geur als hinderlijk ervaren is afhankelijk van de mate van blootstelling, maar ook van bijvoorbeeld de onaangenaamheid van de geur en de binding die mensen hebben met het bedrijf dat de geur veroorzaakt.*

Er is in de omgeving van de nieuw te realiseren woningen, slechts één geurbron aanwezig welke een significante bijdrage levert aan de achtergrondniveau. Gelet dat met deze bron en de beoordelingssystematiek (Rivm) van het leefklimaat nog immer sprake is van een redelijk woon- en leefklimaat, is nader aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.

4.1.4 Geluid

Ingevolge de Wet geluidhinder dient bij ruimtelijke plannen ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat rekening te worden gehouden met het aspect verkeerslawaaï. Volgens de Wet bevinden zich langs alle wegen wettelijke geluidszones, met uitzondering van woonerven, de 30km/uur gebieden en wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgelegde geluidskaart blijkt dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de meest nabij gelegen wegas 48 dB of minder bedraagt. Voor provinciale wegen bedraagt deze zone 50 meter.

Het plangebied bevindt zich op ruim 100 meter van de wegas van de dichtstbijzijnde weg de Rabelingstraat. Gelet deze afstand is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.

4.1.5 Lucht

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 (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (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 zijn geworden. 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. Projecten 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 SAB 20 onder de grenswaarden ligt. Projecten 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 NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ 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 nieuwvestiging 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.

Aan het plangebied worden een tweetal woningen toegevoegd en wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een woonbestemming. Het aantal te realiseren woningen is kleiner dan 1.500. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

4.1.6 Invloeden andere inrichtingen

In de directe omgeving bevinden zich geen andere bedrijven dan agrarische veehouderijbedrijven. In de VNG-uitgave “Bedrijven en milieuzonering” zijn richtafstanden voor bedrijven opgenomen. Voor bedrijven waar varkens worden gehouden geldt voor het aspect Geur een minimale afstand van 200 meter. Voor het onderdeel geur vanuit de varkenshouderij heeft een specifieke beoordeling plaatsgevonden en is in deze onderbouwing (paragraaf 4.1.3) opgenomen. Hieruit volgt dat omliggende bedrijven, als mede de varkenshouderij, niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

Op basis van het Verdrag van Malta is het verplicht om de archeologisch waarden bij ruimtelijke planvorming te betrekken, met name bij plannen waarbij bodemwerkzaamheden uitgevoerd worden.

Op grond van een kort bureau onderzoek, blijkt het plangebied zich te bevinden op gronden met een lage archeologische verwachtingswaarde. Daarbij wordt een woning gerealiseerd in een bestaande bebouwing, alwaar dus reeds verstoring van de bodem heeft plaatsgevonden. De tweede nieuw op te richten woning wordt opgericht binnen de grenzen van het voormalige bouwvlak en tevens betreft dit een oppervlakte van minder dan 200 m². Mocht de ontwikkelaar bij grondwerkzaamheden desondanks nog op archeologisch schatten stuiten, dan is deze dit op grond van de Wet op de archeologie verplicht te melden.

Op grond van deze conclusie is nader archeologisch nog noodzakelijk.

4.3 Flora en fauna

Het plan voorziet in het realiseren van woningen. Twee bedrijfsgebouwen worden gesloopt en één stal wordt verbouwd. Het plangebied is niet gelegen in of nabij een Natura2000 gebied, wel nabij (ca. 450 m) de EHS. Op basis van de bevindingen en de aard van de voorgenomen activiteiten kan worden geconcludeerd dat er geen negatieve effecten zijn aangaande de EHS.

De te slopen/verbouwen opstallen zijn geschikt als broedlocatie voor diverse vogelsoorten, wat inhoudt dat de sloopwerkzaamheden buiten het broedseizoen moeten plaatsvinden. Om daadwerkelijk vast te stellen of de opstallen worden gebruikt voor vleermuizen, is aanvullend onderzoek verricht.

Bij het aanvullende onderzoek zijn er geen aanwijzingen dat de waargenomen vleermuizen de te slopen/ verbouwen opstallen als vaste verblijfplaats gebruiken. Het onderzoeksgebied wordt gebruikt als foerageergebied. In de toekomstige situatie zal het plangebied geschikt blijven als foerageergebied. Het plangebied zal in de toekomstige situatie beter bereikbaar zijn voor vleermuizen.

Op basis van de bevindingen kan geconcludeerd worden dat er in de huidige situatie, met betrekking tot de voorgenomen activiteiten, geen procedurele gevolgen zijn te verwachten aangaande vleermuizen.

4.4 Verkeer en parkeren

Een nieuwe functie mag niet leiden tot problemen in de verkeersafwikkeling of tot parkeeroverlast. De huidige functie te weten een agrarisch veehouderijbedrijf brengt vervoersbewegingen met zich mee, waaronder vracht- en zwaar landbouwverkeer. In de nieuwe situatie is nog slechts sprake van het aan wonen gerelateerde verkeer. Naast een afname in verkeersbewegingen, is ook de zwaarte van het verkeer aanmerkelijk minder. Het toevoegen van een tweetal woningen leidt daarmee niet tot problemen in de verkeersafwikkeling.

Parkeren zal op het eigen terrein gaan plaatsvinden. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig. Het plangebied is gelegen op ongeveer 100 meter afstand van de Rabelingstraat, waarmee het evenmin aannemelijk is dat er desondanks nog langs de openbare weg wordt geparkeerd.

5. Waterparagraaf

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

Waterbeleid

Het waterbeleid van het Rijk is verwoord in de Vierde Nota Waterhuishouding en in de Nota Ruimte. Voor het plangebied geldt dat de nieuwbouw geen nadelige gevolgen mag hebben voor de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater en dat het waterhuishoudkundige systeem niet aangetast mag worden. Het hemelwater moet zoveel mogelijk worden afgekoppeld van de vuilwaterafvoer en moet zoveel mogelijk worden geïnfiltreerd op de locatie.

Het waterbeleid van de provincie Gelderland is verwoord in het Waterplan. Dit beleid sluit aan op het rijksbeleid. In het provinciaal beleid valt het plangebied binnen het Stedelijk Gebied. Voor het Stedelijk Gebied geldt dat bij nieuwe ontwikkelingen waterneutraal gebouwd dient te worden en dat er sprake moet zijn van voldoende infiltratie en waterberging.

De gemeente Oude IJsselstreek heeft een waterplan opgesteld. In dit plan staat beschreven dat bij de realisatie van de woningen voldoende waterbergings- en afvoermogelijkheden gerealiseerd dienen te worden en het hemelwater zoveel mogelijk gescheiden moet worden van het afvalwater.

Voor het waterbeheer van de projectlocatie is het waterschap Rijn en IJssel verantwoordelijk. Het waterschap streeft naar een verantwoorde omgang met hemelwater. Op basis van het waterbeheerplan 2010-2015 van het waterschap geldt de volgende voorkeursvolgorde:

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

Watersysteem van het plangebied

Infiltratie

Uit het bodemonderzoek is naar voren gekomen dat de bovengrond overwegend bestaat uit donkerbruin, matig fijn zand. Daaronder bestaat de ondergrond uit lichtbruin, matig fijnzand. Het grondwater bevindt zich op circa 180 cm-mv. Het plangebied is, gelet op de bodemopbouw en het grondwaterniveau, wel geschikt voor het opvangen en infiltreren van hemelwater.

Oppervlaktewater

In het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater. De bouw van de nieuwe woning zorgt eveneens niet voor negatieve effecten voor het oppervlaktewater.

Riolering

Het plangebied is aangesloten op een drukriolering. De afvalwaterafvoer van de nieuwe woning wordt aangesloten op dit rioleringsstelsel. Het hemelwater dient afgekoppeld te worden.

Duurzaamheid

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

Watertoetstabel

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit#
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primairewaterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit#
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	4. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	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	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Vertaling in het bestemmingsplan

Er is geen aanleiding om aanvullende maatregelen te treffen. Het afvalwater wordt via het aanwezige rioleringssysteem afgevoerd en het hemelwater wordt in de bodem geïnfiltreerd via een naastgelegen afgedamde sloot.

6. Juridisch bestuurlijke aspecten

De verbeelding en de regels vormen samen het juridische deel van het bestemmingsplan, dat bindend is voor de burger en de overheid.

6.1 Planmethode

Bij dit plan hoort één verbeelding. De verbeelding is eenvoudig van opzet. Dit bevordert de inzichtelijkheid, handhaafbaarheid en de rechtszekerheid bij de beoordeling van bouwplannen.

De onderscheiden bestemmingen zijn:

- Agrarisch
- Wonen

6.2 Opzet van de regels

De regels bestaan uit de volgende onderdelen:

- hoofdstuk 1: inleidende regels;
- hoofdstuk 2: bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3: algemene regels;
- hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

De inleidende regels omvatten een beschrijving van de gebruikte begrippen en afkortingen en de wijze van meten.

Bestemmingsregels

In de bestemmingsregels zijn de regels voor de verschillende bestemmingen omschreven. Elk bestemmingsartikel is, overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (uitgave 2008), in beginsel opgebouwd uit:

- een bestemmingsomschrijving; een omschrijving van de doeleinden waarvoor de gronden zijn bestemd en de toegelaten bijbehorende bebouwing;
- bouwregels; deze regels bevatten de voorgeschreven maatvoering van de bouwwerken;
- nadere eisen (indien van toepassing);
- afwijking van de bouwregels (indien van toepassing);
- specifieke gebruiksregels (indien van toepassing);
- afwijking van de gebruiksregels (indien van toepassing);

De bestemming “Agrarisch”

De gronden binnen de bestemming 'Agrarisch' zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid en instandhouding van aldaar voorkomende danwel daaraan eigen landschapswaarden, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, groenvoorzieningen, kunstwerken, water en voorzieningen voor de waterhuishouding en nutsvoorzieningen. Er mogen binnen deze bestemming uitsluitend bouwwerken geen gebouwen gerealiseerd worden tot maximaal 1 meter.

De bestemming “Wonen”

Binnen de bestemming “Wonen” is een bouwvlak aangegeven waarbinnen de nieuwe woning gebouwd mag worden. De bijbehorende tuin valt buiten het bestemmingsvlak en binnen de bestemming 'Wonen'. Dit geldt eveneens voor de bestaande woning en de bijbehorende gronden. De gezamenlijke oppervlakte voor bijbehorende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 150 m². De inhoud van de woningen mag maximaal 750 m³ bedragen en de goot- en bouwhoogte mogen niet meer dan respectievelijk 3 en 9 meter bedragen.

Algemene regels

In de Algemene regels van het plan zijn de volgende algemene regels opgenomen.

Anti-dubbeltelregel

In de Anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning of een mededeling op een meldingsplichtig bouwwerk is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning of het doen van een mededeling mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels staat beschreven dat onderwerpen van stedenbouwkundige aard overeenkomstig artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing verklaard worden ten aanzien van een aantal onderwerpen.

Algemene afwijkingsregels

In de Algemene afwijkingsregels gaat het om een afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en normen met maximaal 10 %. Daarnaast worden er regels gegeven over het toestaan van een geringe afwijking van bestemmingsbepalingen zoals het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, situering en afwijking van de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Algemene procedureregels

In de Algemene procedureregels wordt aangegeven dat bij de afwijking van het bestemmingsplan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gevolgd moet worden.

Overgangs- en slotregels

In het plan zijn de volgende overgangs- en slotregels opgenomen.

Overgangsrecht

In het Overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan. De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

Slotregel

De Slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

7. Economische uitvoerbaarheid

Het plan brengt geen financiële risico's voor de gemeente met zich mee. Alle kosten zullen worden gedragen door en komen voor rekening van de initiatiefnemer. Een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

Al hoewel het niet aannemelijk is dat er sprake zal zijn van planschade heeft de gemeente met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

Bijlagen