

Buro Hoogstraat
Kerkplein 5
8121 BM Olst
T 0570 563083
F 0570 564958

Toelichting bestemmingsplan “Buitengebied, locatie Entinkweg 3 Varsseveld”

Planstatus: vastgesteld
Datum: 21 juni 2012
IMRO code: NL.IMRO.1509.BP000086-VA01

Inhoudsopgave

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 bestemmingsplannen	7
1.5 Leeswijzer	8
2 De huidige situatie	9
2.1 Ontstaansgeschiedenis	9
2.2 Ruimtelijke en functionele beschrijving	10
3 Beleidskader	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Regionaal beleid	14
3.4 Gemeentelijk beleid	16
4 Planbeschrijving	19
4.1 Planuitgangspunten	19
4.2 Ruimtelijk	19
4.3 Functioneel	21
5 Omgevingsaspecten	22
5.1 Milieu	22
5.2 Cultuurhistorie en archeologie	32
5.3 Flora en fauna	34
5.4 Verkeer en parkeren	36
6 Waterparagraaf	37
6.1 Inleiding	37
6.2 Beleid	37
6.3 Beschrijving watersysteem	37
6.4 Tabel waterthema's	38
6.5 Vertaling in het bestemmingsplan	38
7 Juridisch bestuurlijke aspecten	39
7.1 Planmethode	39
7.2 Opzet van de regels	39
8 Economische uitvoerbaarheid	41
8.1 Exploitatie	41
8.2 Planschade	41

1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het plan

De eigenaar van de boerderij Groot Entink aan de Entinkweg 3 in Varsseveld (gemeente Oude IJsselstreek) is voornemens te stoppen met het agrarisch bedrijf omdat een deel van de grond aan de gemeente is verkocht voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein. De vrijkomende agrarische bebouwing met een oppervlakte van ca. 750 m² wordt afgebroken. In het kader van de rood voor rood regeling is de familie voornemens een vrijstaand huis op de kavel terug te bouwen en de grote boerderij met deel op te splitsen in twee wooneenheden.

1.2 Doel van het plan

Het plan beoogt een functiewijziging van agrarisch naar wonen. In het kader van de rood voor rood regeling worden bestaande schuren gesloopt en daarvoor in de plaats een vrijstaande woning teruggebouwd. Daarbij krijgt het bestaande voor- en achterhuis een woonbestemming met in totaal twee wooneenheden. Tevens mogen bij de woningen bijgebouwen gebouwd worden.

1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt aan de oostzijde van Varsseveld. Het landschap bestaat voornamelijk uit kampenlandschap en oude heideontginningen en heeft een dicht netwerk van wegen. Langs de wegen staan elzen, essen, eiken en berken, soms met een onderbegroeiing van struiken. Langs greppels en slootjes in het veld zijn elzensingels te vinden. Ook elders zijn de meeste wegen omzoomd door bomen (eiken, essen, linden). De landbouw in het gebied is intensief en veelal grondgebonden. De ooit fijnmazige dooradering van het kampenlandschap met houtwallen en heggen is grotendeels verdwenen. Verspreid liggen er in het landschap kleine bosjes en staan er solitaire bomen, veelal eiken, in het veld. Rondom het plangebied ligt de nadruk op agrarische functie. Het is een relatief open gebied waarbij omliggende wegen als de Entinkweg zijn omzoomd met houtwallen.

figuur 1. Ligging plangebied ten oosten van Varsseveld.



figuur 2. Plangebied.



figuur 3. Het plangebied gezien vanaf de Entinkweg (bron: maps.google.com)



figuur 4. Huidige woonhuis.



figuur 5. Huidige (te amoveren) bijgebouwen.



figuur 6. Westzijde plangebied.



figuur 7. Ligging erf aan de oude es, ten noorden van het plangebied.



figuur 8. De oude erftoegangsweg, zichtbaar aan de bomenrij.



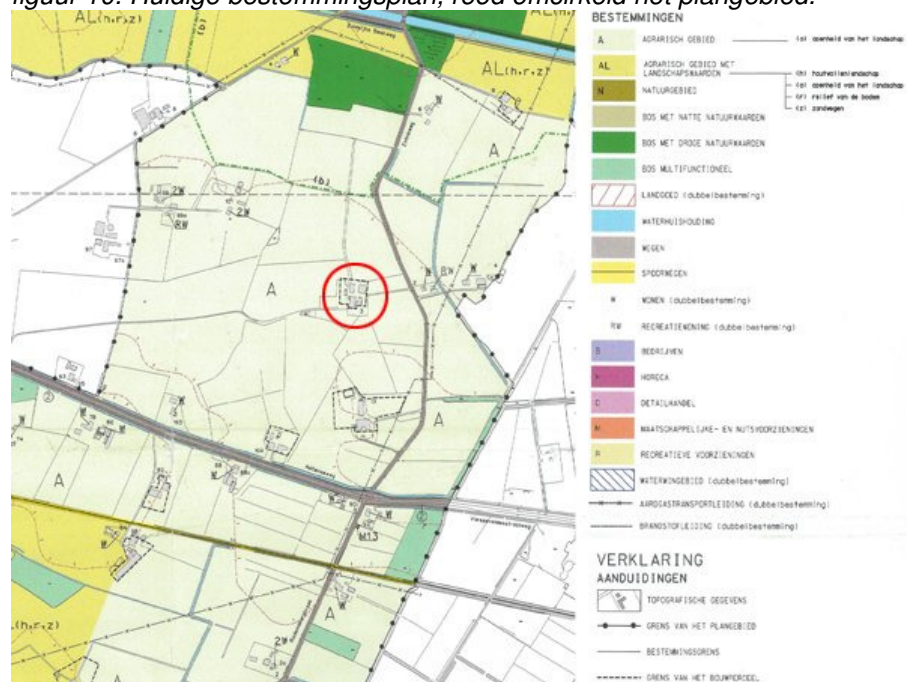
figuur 9. Toegangsweg vanaf de Entinkweg.



1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Wisch 2004' en valt binnen de bestemming 'agrarisch'. De voorziene ontwikkeling is niet passend binnen het vigerend bestemmingsplan. Ten behoeve van de voorziene planontwikkeling is een gedeeltelijke herbestemming naar 'wonen' noodzakelijk.

figuur 10. Huidige bestemmingsplan, rood omcirkeld het plangebied.



1.5 Leeswijzer

De verdere invulling van deze toelichting bestaat uit 8 hoofdstukken. Om allereerst een goed beeld te krijgen bij de situatie wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. Vervolgens wordt kort ingegaan op de beleidskaders die van toepassing zijn op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de planbeschrijving, bestaande uit de planuitgangspunten met betrekking tot zowel de ruimtelijke als functionele aspecten van het plangebied. Hoofdstuk 5 en 6 behandelen de omgevingsaspecten die van toepassing zijn, waarbij in hoofdstuk 6 expliciet wordt ingegaan op het aspect water. De juridische verantwoording en uitleg bij de regels wordt nader toegelicht in hoofdstuk 7. Als laatste wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan in hoofdstuk 8.

2 De huidige situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Landschap

Oorspronkelijk ligt de locatie in een kampenlandschap. Op de kaart uit ca.1900 is nog duidelijk te zien dat de boerderijen gelegen zijn aan hun eigen akker. Op de kaart in 1930 zijn de bossen grotendeels ontgonnen en is er een half open landschap met onregelmatige blokverkaveling ontstaan. Opvallend verschil tussen de oude kaarten en de huidige situatie is het paden/wegenpatroon. Op de oude kaarten zijn veel meer paden te zien en waren boerderijen onderling verbonden, ook over het erf van de Entinkweg nr. 3 liep een pad naar naastgelegen boerderijen. In de huidige situatie zijn de boerderijen voornamelijk via een aantal hoofdroutes ontsloten zoals de Varsseveldsestraatweg, de Aaltenseweg en de Entinkweg.

Het erf ligt midden in een agrarisch landschap. Wanneer het bedrijventerrein is gerealiseerd aan de rand van Varsseveld verandert de context. Er ligt dadelijk een harde overgang van dorp naar het buitengebied. Door de aanleg van stevige groenstructuren kan dit verzacht worden. Voor inrichting van het erf wordt aangesloten bij het oude landschap, de oude boerderij complexen. Bijpassende groenstructuur bestaat uit houtwallen, bomenrijen en bosjes. De Entinkweg is bijna geheel omzoomd met wegbeplanting.

figuur 11. Historische kaart, ca.1900.



figuur 12. Historische kaart, ca. 1930.



figuur 13. Huidige situatie (bron: maps.google.com).



2.2 Ruimtelijke en functionele beschrijving

Erf

De boerderij is in 1921 herbouwd en is rationeel en compact opgezet. Het complex is niet organisch gegroeid, de meeste schuren stammen uit de zelfde periode. Daardoor vormen ze wel een mooi ensemble. Via de Entinkweg loopt een oprit die midden op het erf tussen de schuren eindigt. De boerderij staat met de woonkant richting het landschap. Alle schuren staan evenwijdig aan elkaar. Bijzonder is de oude eikenbomenrij die de oude oprit naar de oude boerderij markeert. Erfbeplanting is voornamelijk rond de woonkant van de boerderij te vinden. De werkkant staat kaal in het landschap.

Bebouwing

De boerderij heeft de vorm van een T-boerderij met een flink volume. Het voorhuis is anderhalf laag met kap. Het achterhuis heeft een zadeldak met een lage dakgoot. Ten oosten van deze boerderij

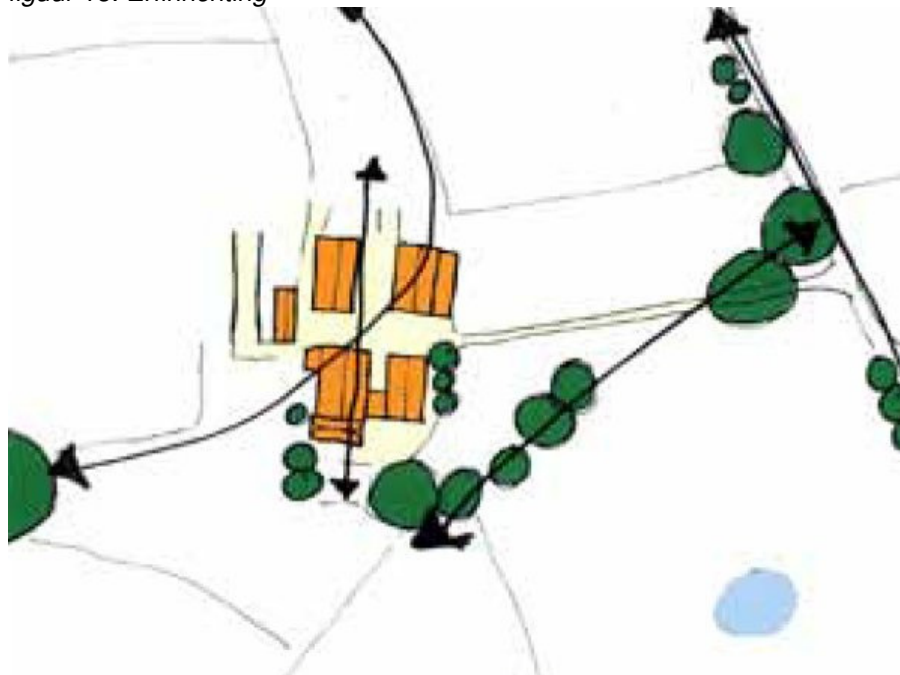
staat evenwijdig een iets kleinere schuur die dienst doet als berging, verbonden met een overloop in dezelfde vorm als het achterhuis. Tegenover de berging staat een iets grotere veestal in de zelfde vorm, die aan de oostkant is uitgebouwd. De oudere schuren zijn uitgevoerd in donkere bakstenen met donkere dakpannen. De nieuwere schuur is gebouwd met betonblokken en golfplaten. Daardoor valt deze ook wat uit de toon bij de rest van de gebouwen. Ten westen van deze schuur staat een hoge kapschuur die nieuwer is. Op het einde van het erf staat een kleinere schuur, deels dicht deels open als kapschuurtje. Geheel ten westen van het erf ligt een kuilplaat. De omliggende weilanden zijn vanaf het erf via het noorden en het westen te bereiken.

figuur 14. Bebouwingsstructuur op het erf.



De bebouwing op het erf is noord-zuid georiënteerd. De werkkant bevindt zich aan de noordkant, de schuren zijn gericht naar het erf. Het leefgedeelte met siertuin bevindt zich aan de zuidkant. Het erf is noord-zuid gericht. Belangrijke groenstructuren zijn de laanbomen langs de Entinkweg en de oude toegangsweg. Het erf ligt nu op de rand van een oude, open es.

figuur 15. Erfinrichting



3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

In deze paragraaf wordt het relevante beleid op rijksniveau beschreven.

3.1.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage 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 anticiperen. Het Rijk richt zijn aandacht met name op de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om versterking van de dynamiek in de Nationale stedelijke netwerken en om waarborging van de kwaliteit van de ecologische hoofdstructuur en de Nationale landschappen.

De centrale doelstellingen van de Nota Ruimte zijn: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-)nationale waarden en de borging van veiligheid.

In de Nota Ruimte zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Rode contouren komen daarom in de nota niet meer voor; een goede waarborging en ontwikkeling van de kwaliteit van specifieke natuurgebieden en landschappen wel.

Conclusie

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Het ruimtelijk rijksbeleid biedt voor het plangebied geen directe inrichtingseisen ter ontwikkeling van de RHS.

3.2 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het relevante beleid op provinciaal niveau beschreven.

3.2.1 Structuurvisie Gelderland 2005

Het ruimtelijk beleid van de Provincie Gelderland is vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie (voorheen Streekplan 2005). Deze structuurvisie is door Provinciale Staten vastgesteld op 29 juni 2005 en geeft de beleidskaders aan voor de ruimtelijke ontwikkeling in de periode 2005-2015.

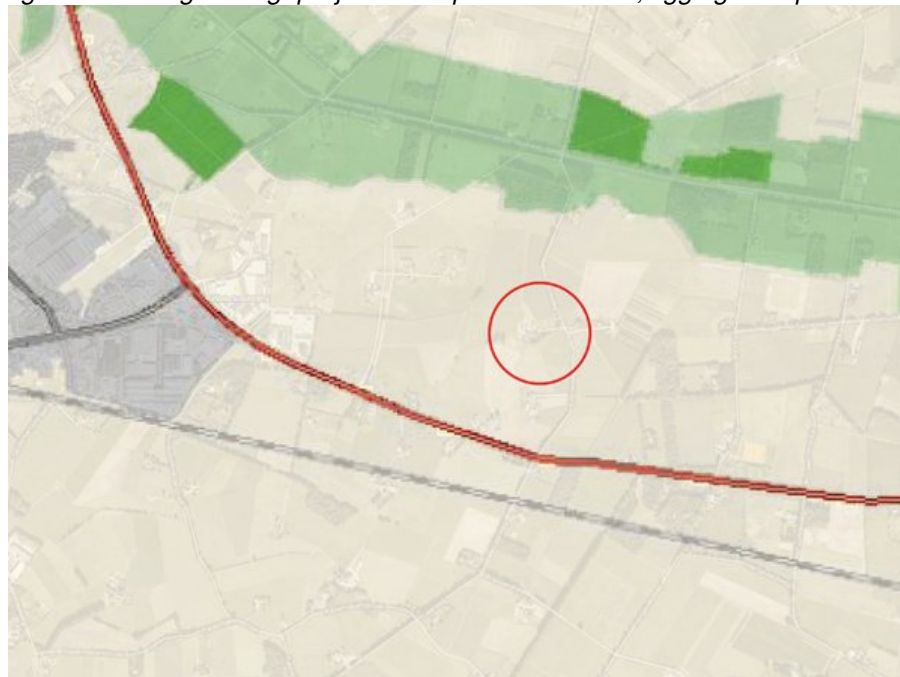
Provinciale Structuurvisie

De doelstelling van het Provinciale Structuurvisie is om te voorzien in de ruimtebehoefte in regionaal verband en te bevorderen dat publieke en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt. Het ruimtelijke beleid wordt in het streekplan in algemene en regio-specifieke zin geformuleerd. In het algemene beleid wordt een globaal kader geschetst met een grote keuzevrijheid voor uitwerking door gemeenten in het regiospecifieke beleid.

Het ruimtelijke beleid splitst zich toe op de tweeledige provinciale ruimtelijke hoofdstructuur die bestaat uit het 'groenblauwe' en het 'rode' raamwerk. In het groenblauwe raamwerk liggen de accenten op het beschermen en versterken van kwetsbare natuurwaarden en in het rode raamwerk ligt juist de nadruk op het ontwikkelen van stedelijke functies en intensieve land- en tuinbouw.

Gebieden die niet in één van beide raamwerken liggen, behoren tot de multifunctionele gebieden. Voor deze gebieden is het beleid globaal en beperkt. Hoofduitgangspunten hiervoor zijn versterking van de ruimtelijke kwaliteit en regionale inzet. De ruimtelijke kwaliteit van plannen is afhankelijk van de onderlinge samenhang en afstemming tussen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Daarnaast worden waardevolle landschappen onderscheiden. Het plangebied ligt ten zuiden van de EHS, in gebied dat is aangewezen als waardevol landschap.

figuur 16. Plangebied geprojecteerd op Structuurvisie, ligging ten opzichte van de EHS.



De gebieden die de provincie Gelderland heeft aangemerkt als 'waardevolle open gebieden' bezitten (inter)nationaal unieke landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Deze gebieden hebben vaak ook bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Al deze kwaliteiten wil de provincie behouden, duurzaam beheren en waar mogelijk versterken, zonder de leefbaarheid van het gebied aan te tasten. Alleen door een goed samenspel tussen grondgebruikers en overheden kan een duurzaam landgebruik en een aantrekkelijk landschap worden gerealiseerd.

Binnen de waardevolle landschappen zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt ('ja, mits'-benadering). Binnen waardevolle landschappen is daarom 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt. Dit betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in overeenstemming moeten zijn met de kernkwaliteiten van het landschap.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Naast de beschreven Provinciale Structuurvisie kunnen op provinciaal niveau regels worden gesteld omtrent de inhoud en toelichting van bestemmingsplannen, indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Dit gebeurt in de vorm van een Provinciale Verordening.

Met de ruimtelijke verordening stelt de provincie regels voor onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. De invoering van de verordening is een direct gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) uit 2008 die is ingevoerd om de rolverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten te vereenvoudigen. De verordening betekent geen verandering in het ruimtelijk beleid van de provincie, maar is de 'juridische vertaling' van de eerder vastgestelde Structuurvisie, de opvolger van het Streekplan. De voorschriften in de ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op de Provinciale Structuurvisie, streekplanuitwerkingen en – herzieningen. De verordening is slechts een juridische vertaling van dit beleid, er is geen nieuw beleid aan toegevoegd.

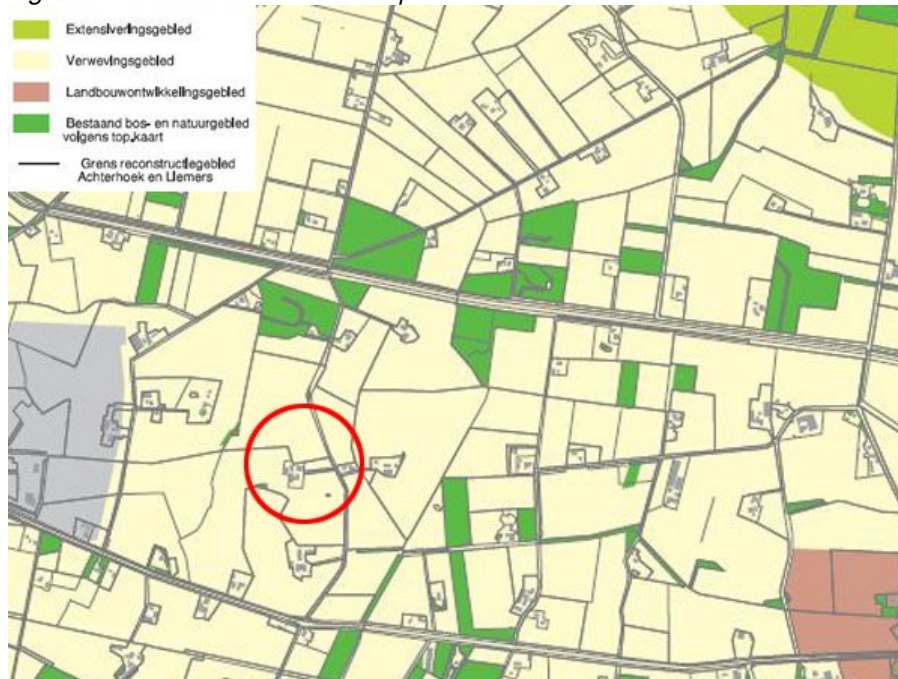
Conclusie

De voorziene planontwikkeling past binnen het provinciaal beleid.

3.2.2 Reconstructie Achterhoek - Liemers

De gemeente Oude IJsselstreek maakt onderdeel uit van het reconstructieplan Achterhoek-Liemers. Het reconstructieplan verdeelt de gemeente in drie soorten gebieden: extensiverings-, verwevings-, en landbouwon ontwikkelingsgebied. Voor extensiveringsgebieden geldt dat natuur en ontwikkeling van het landschap voorop staan. Verweving staat voor het samengaan van diverse functies. In Landbouwon ontwikkelingsgebieden wordt landbouw gestimuleerd.

figuur 17. Uitsnede reconstructieplan Achterhoek-Liemers.



Het perceel waar het bouwplan op van toepassing is ligt in het verwevingsgebied, waar verschillende functies samen kunnen gaan.

Conclusie

Onderhavig bouwplan past binnen het reconstructieplan.

3.3 Regionaal beleid

In deze paragraaf wordt het relevante beleid op regionaal niveau beschreven.

3.3.1 Landschapsonwikkelingsplan

De gemeenten Doetinchem, Montferland en Oude IJsselstreek hebben gezamenlijk een landschapsonwikkelingsplan (LOP+) opgesteld waarin zij vastleggen hoe zij het historisch cultuurlandschap willen beschermen, waar nodig verbeteren en vooral ook bruikbaar maken. Niet alleen natuur en landschap krijgen daarbij aandacht, maar ook economie, leefbaarheid, toerisme en recreatie. Daarom is er de + aan de term toegevoegd: LOP+. Het LOP+ heeft een looptijd van ongeveer tien jaar.

Het doel van het LOP+ is de inrichting van het gebied vorm te geven. Het stimuleert gewenste ontwikkelingen, zoals het (opnieuw) aanleggen en beheren van landschapselementen, het realiseren van ecologische verbindingzones, het verbinden van recreatieve en economische activiteiten en het tegengaan van ongewenste ontwikkelingen, zoals de verrommeling van het landschap.

Op basis van landschappelijke samenhang is het grondgebied van Doetinchem, Montferland en Oude IJsselstreek onderverdeeld in zeven kleinere gebieden. De drie gemeenten hebben voor elk gebied een aantal specifieke landschappelijke kenmerken geformuleerd met daarbij behorende opgaven. Per deelgebied is daarvoor een werkboek ontwikkeld, dat als hulpmiddel kan fungeren bij het uitwerken van plannen en het toepassen van de richtlijnen van het LOP+.

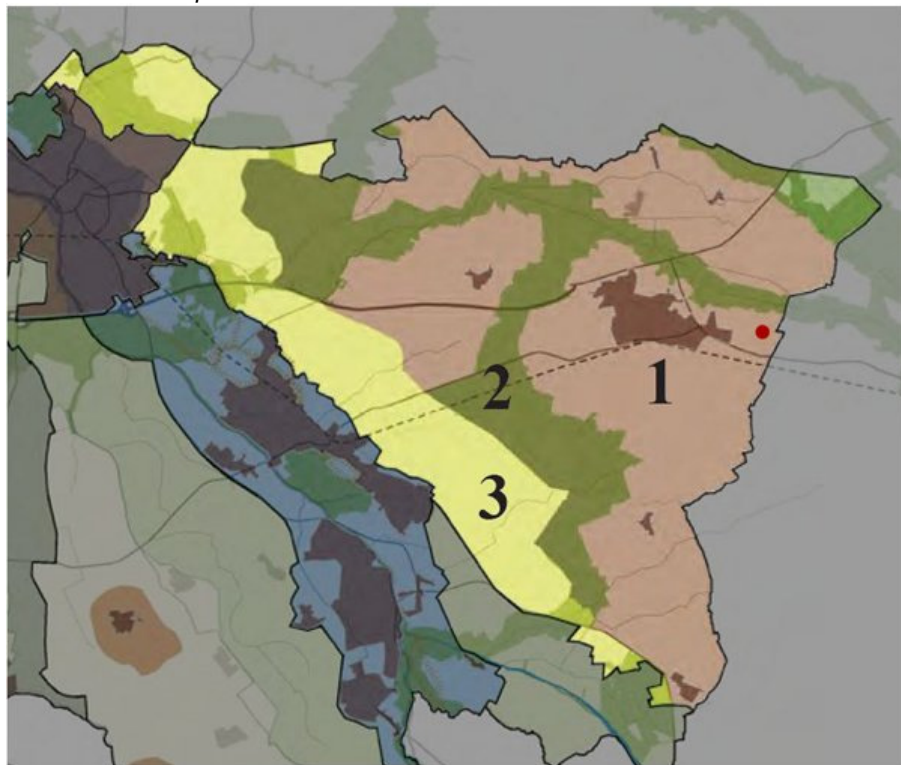
De deelgebieden zijn:

1. De Montferlandsche Berg
2. Azewijn en omgeving
3. Dorpen langs de Oude IJssel
4. Zandgebied rondom Varsseveld
5. Zandgebied rondom Didam en Wehl

6. De stad Doetinchem
7. Gebied van Slingebeek tot Waalsche Water

Voor het plangebied is het deelgebied 4 'Zandgebied rondom Varsseveld' van toepassing. Het betreft Varsseveld en haar nabije omgeving.

figuur 18. Deelgebied 4. Zandgebied rondom Varsseveld, het plangebied is aangegeven door middel van een rode stip.



Het deelgebied wordt wederom onderverdeeld in drie deelgebieden. Het plangebied valt binnen 'de zandgronden rond Varsseveld, Sinderen, Westendorp en Heelweg'.

Voor dit landschapsemble worden in het LOP+ de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Versterken van de duurzame economische mogelijkheden van landbouw en andere sectoren door het bieden van ruimte aan andere functies (verbreding) met behoud en versterking van landschappelijke karakteristieken. Inpassing van de bedrijventerreinen bij Varsseveld vraagt extra aandacht.
- Vergroten van de mogelijkheden voor her- en verplaatsing van intensieve veehouderijbedrijven, waarbij ook in verwevingsgebieden op basis van maatwerk mogelijkheden moeten worden geschapen.
- Versterken van de sociale leefbaarheid en zorgverlenende bedrijvigheid, onder meer door woonvormen voor jongeren en ouderen uit eigen dorp, bijvoorbeeld in vrijkomende agrarische bebouwing. In het algemeen, en met name in de landbouwontwikkelingsgebieden, dient de woonfunctie bij de bestaande kernen geconcentreerd te worden, waarbij met name historische bebouwingspatronen inspiratiebronnen kunnen zijn.
- Versterken van de natuur- en landschapswaarden, die karakteristiek zijn voor het deelgebied en eigen aan de bodem en waterhuishouding van de plek. Speciaal kan gezocht worden naar mogelijkheden om de bijzondere natuurwaarden van het agrarisch cultuurlandschap te versterken met struweel- en ruigteranden, weidevogelbeheer, etc.
- Versterken van de toeristische structuur, waaronder extensieve recreatie. Het fietsroutenetwerk zou in kaart gebracht moeten worden, waarbij knelpunten en hiaten aan het

licht komen. Paden over particuliere erven worden gestimuleerd, maar blijven vrijwillig. Maatwerk en advies aan particulieren door landschapscoördinatoren.

Conclusie

De planontwikkeling past in deze gebiedsvisie.

3.3.2 Beheersplan Waterschap Rijn en IJssel 2010-2015

Het plangebied valt onder het werkgebied van het Waterschap Rijn & IJssel.

Waterschap Rijn en IJssel ziet zijn taken niet los van elkaar, maar als een samenhangend geheel om zo goed mogelijk voor het watersysteem te zorgen. Dat wordt ook wel 'integraal waterbeheer' genoemd.

Het waterbeheerplan 2010-2015 beschrijft het beleid voor alle taakgebieden van Waterschap Rijn en IJssel. Het plan geeft aan welke doelen het waterschap nastreeft en met welke aanpak we deze willen bereiken. De maatregelen die in de planperiode uitgevoerd gaan worden en de bijbehorende financiële middelen zijn op hoofdlijnen aangegeven. In het Beheersplan worden de beleidsuitgangspunten onder vier pijlers verdeeld, te noemen:

- Veiligheid
- Watersysteembeheer
- Waterketenbeheer
- Uitvoering

Conclusie

Het onderhavige plan past in het waterschapsbeleid indien het hemelwater niet direct wordt afgevoerd en niet leidt tot een verandering voor de grond- en oppervlaktewaterpeilen.

3.3.3 Vrijkomende agrarische bebouwing

In regionaal verband is een structuurvisie opgesteld die als input heeft gediend voor de provinciale structuurvisie en voor grote delen zelfs onderdeel is van de provinciale structuurvisie. De provinciale structuurvisie heeft echter als taak op hoofdlijnen de denkwijze weer te geven. Vertaling van deze structuurvisie op meer concrete aspecten is verder aan de regio Achterhoek en de gemeenten overgelaten. Dit heeft voor het fenomeen over vrijkomende agrarische bebouwing geresulteerd in een regionale visie "Functies zoeken plaatsen zoeken functies". Dit beleid geeft mogelijkheden voor het aanwenden van bestaande (voormalig agrarische) bebouwing voor andere doeleinden. Het vloeit rechtstreeks voort uit de Nota Ruimte. Het doel van de notitie is hergebruik en/of functieverandering op een goede wijze regelen, zodat op die wijze aan leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied een nieuwe impuls wordt gegeven. Er wordt rekening gehouden met het reconstructieplan om te bepalen waar welke mogelijkheden van toepassing zijn. In het stuk is een praktische handreiking gegeven waarin naar aanleiding van een aantal algemene uitgangspunten initiatieven kunnen worden getoetst.

Conclusie

Onderhavig plan past binnen dit beleidskader.

3.3.4 Achterhoekse erven veranderen

De oorsprong van de kadernotitie "Achterhoekse erven veranderen" vindt zijn grondslag in de VAB regeling. De kadernotitie is in regionaal verband opgesteld om een uniforme gebiedskenmerkende uitstraling van erven te waarborgen. Wanneer sprake is van sloop, nieuwbouw of functieverandering op voormalige agrarische erven dan is de belangrijkste doelstelling een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De notitie stelt kaders en geeft voorbeelden hoe dit gerealiseerd kan worden. Ook hier wordt in dit bestemmingsplan een koppeling gelegd met de ontheffingsmogelijkheid om medewerking te verlenen aan dergelijke initiatieven wanneer hiervan sprake is.

3.4 Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt het relevante beleid op gemeentelijk niveau beschreven.

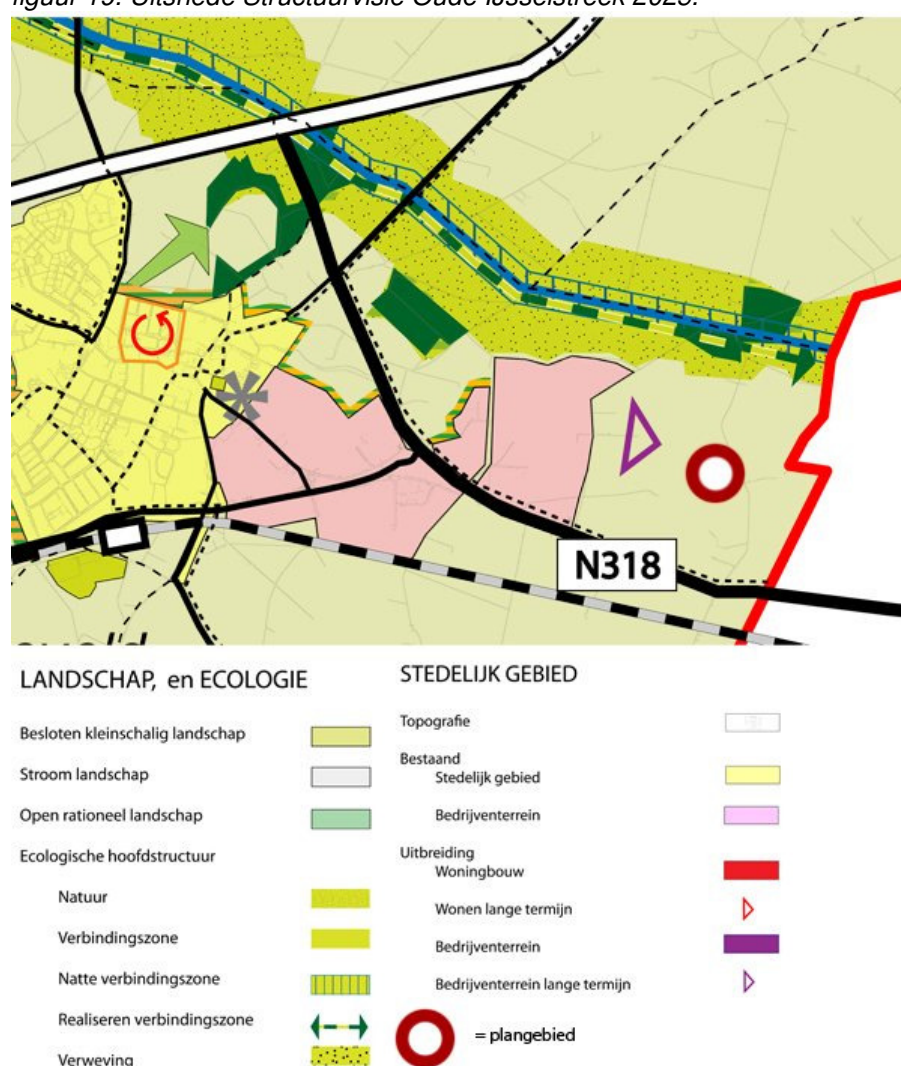
3.4.1 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025

De Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025, vastgesteld 12 mei 2011, geeft richting aan het ruimtelijke, economische en maatschappelijke beleid van de gemeente Oude IJsselstreek. De Structuurvisie laat in grote lijnen zien hoe Oude IJsselstreek zich tot het jaar 2025 zal gaan ontwikkelen. De belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, economie, landbouw, infrastructuur, natuur en landschap en recreatie voor de komende jaren krijgen in de structuurvisie hun plek.

In de structuurvisie wordt ingegaan op het thema 'wonen in het buitengebied'. De functie wonen is van groot belang voor een leefbaar buitengebied. De woonfunctie is naast een economische drager ook een sociale drager. Een toename van burgerwoningen in het buitengebied is echter niet toegestaan. Uitzonderingen hierop vormen speciale regelingen, zoals behoud van bestaande bebouwing door splitsing, functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing en landgoederen. Bij deze ontwikkelingen staat verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voorop. Dit is in onderhavig bouwplan tevens het geval.

Op onderstaande plankaart is een uitsnede van de Structuurvisiekaart zichtbaar.

figuur 19. Uitsnede Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025.



Het landschap in de gemeente is onderverdeeld in het besloten kleinschalig landschap, het stroomlandschap en het open rationele landschap. Het plangebied maakt onderdeel uit van het besloten kleinschalige landschap, dat zich kenmerkt door beperkte doorzichten door de aanwezige erfbeplanting rondom de percelen en de houtwallen langs de weilanden. De landschappelijke onderlegger is nog duidelijk herkenbaar.

Conclusie

Het onderhavig plan is passend binnen de voorziene ontwikkeling in de Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025.

4 Planbeschrijving

4.1 Planuitgangspunten

Het bestemmingsplan heeft als doel een functiewijziging van agrarisch naar wonen mogelijk te maken. Ten behoeve van de realisatie van een vrijstaande woning met een bijgebouw worden enkele bestaande schuren gesloopt. De bestaande boerderij wordt behouden en opgedeeld in een 2 wooneenheden.

4.2 Ruimtelijk

In deze paragraaf worden de uitgangspunten voortkomend uit de 'Notitie van uitgangspunten en randvoorwaarden' beschreven.

Landschap

- Herstellen bomenrij oude toegangsweg met eiken.
- Esrandbeplanting van hakhout, om het hoogteverschil te accentueren;
- Behoud van oude veedrinkpoel;
- Desgewenst een bomenrij of boomgaard gebruiken als afscheiding naar het toekomstige bedrijventerrein.
- Beplanting langs Entinkweg.

Erf

- Het erf nestelt zich tegen de hoger gelegen open kamp. De kamp wordt verder geaccentueerd door beplanting langs de rand.
- De ruimte tussen de weg en het erf behoudt een open karakter, het erf is duidelijk zichtbaar vanaf de weg.
- Door de sloop van stallen komt de bestaande boerderij weer in het zicht te liggen. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt vrij zicht op de boerderij behouden.
- De boerderij en woning staan compact rond een gezamenlijk binnenerf waar het parkeren wordt opgelost. Het binnenerf is halfverhard, loopt door tot aan de gevels en wordt bepaald door stalachtige volumes;
- Privetuinen liggen uit het zicht vanaf de entree, aan de west en zuidkant van het erf. Tuinen worden gescheiden met groene hagen van streekeigen soorten.
- De tuin rond de bestaande woning is formeel, de rest van het erf heeft een informeel karakter.

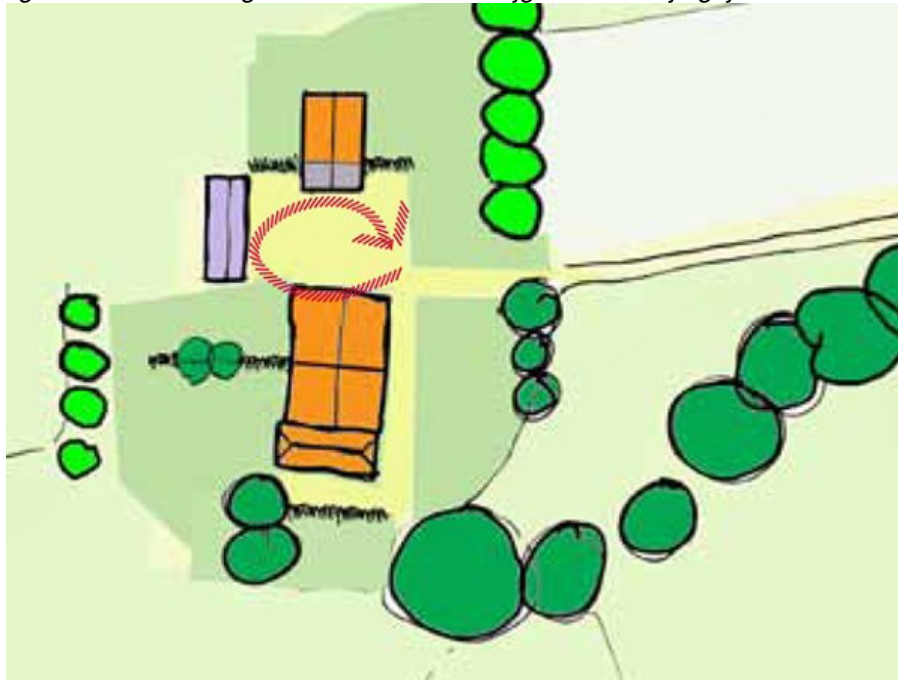
Bebouwing

- Het beeld van de boerderij aan de oostkant en zuidkant blijft zoveel mogelijk intact, de bestaande boerderij is duidelijk herkenbaar als het hoofdgebouw op het erf.
- Bijgebouwen voor de wooneenheden en de bestaande boerderij gezamenlijk in een bijgebouw. De nieuwe woning is qua ligging, uitstraling en detaillering ondergeschikt aan de boerderij, heeft een eenvoudige grondvorm, één laag met zadeldak. De berging is inpandig. Op deze wijze krijgt de woning voldoende volume.

[illegible]

Buro Hoogstraat Olst | Buitengebied, locatie Entinkweg 3 Varsseveld | 21 juni 2012

figuur 22. Bebouwing rondom het erf. De bijgebouwen zijn grijs.



Mogelijke vertaling van de hoofdpunten naar een schets: compact erf met een duidelijke voor- of sierkant en een soberder 'achtererf'.

4.3 Functioneel

Bij de bestemmingsplanwijziging wordt de nadruk gelegd op de functie 'wonen'. De bedrijfsmatige agrarische activiteit verdwijnt, de bestaande bestemming agrarisch blijft rondom het erf gehandhaafd.

5 Omgevingsaspecten

5.1 Milieu

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien de beleidsvelden naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de besluitvorming over het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Het is daarnaast van belang om milieubelastende functies (zoals bepaalde bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals wonen. Andersom moet in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening gehouden worden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu. Milieubelastende situaties moeten voorkomen worden.

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 C)2- 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 verscherpte 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 bouw en een handvat te bieden. Deze puntenlijst is zeer geschikt om richting en invulling te geven aan het duurzaam bouwen en het dubo gehalte van de woning te meten. (De lijst is te vinden op de website van de gemeente).

5.1.1 Bodem

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie. Het buitengebied is van oudsher in gebruik als agrarisch gebied, de beoogde functie is wonen. Naar aanleiding van de betreffende bestemmingsplanwijziging is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Kobessen Milieu BV. De locatie Entinkweg 3 te Varsseveld is in de periode van augustus - september 2011 onderzocht (Projectnummer P1934.01 Datum 22 september 2011).

Het doel van het onderzoek is het vaststellen van de huidige milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, waarmee bekeken kan worden in hoeverre de bodemkwaliteit een belemmering kan vormen voor het beoogde gebruik en of de voorgenomen ontwikkeling. Het onderzoek is onderverdeeld in een vooronderzoek en een veldonderzoek.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is de onderzoekslocatie onderverdeeld in drie deellocaties. In onderstaande tabel is de onderverdeling in de drie deellocaties weergegeven, alsmede de oppervlakten van de deellocaties en de gehanteerde onderzoeksstrategie.

figuur 23

Deellocatie	Oppervlakte	Strategie
A: voormalige dieselolietank	10 m ²	Strategie voor een verdachte locatie (VEP)
B: petroleumtanks (2 stuks)	25 m ²	Strategie voor een verdachte locatie (VEP)
C: overig gedeelte onderzoekslocatie	7.000 m ²	Strategie voor een onverdachte locatie (ONV)

Deellocatie A

Ter plaatste van de voormalige dieselolietank (boring 1, noordoostzijde onderzoekslocatie) wordt in de grond geen gehalte boven de achtergrondwaarde aangetroffen, terwijl in het grondwater slechts

een licht verhoogd gehalte aan som xylenen wordt aangetoond. De hypothese 'verdachte locatie' kan hiermee worden verworpen.

Deellocatie B

Ter plaatse van de bovengrondse petroleumtanks (1.000 liter en 1.200 liter, boringen 2 en 3, zuidwestzijde onderzoekslocatie) worden in zowel de grond als het grondwater sterk verhoogde gehalten aan minerale olie en vluchtige aromaten aangetroffen. Uit de aanvullende laboratoriumwerkzaamheden kan worden geconcludeerd dat de verontreiniging van de grond met name aanwezig is vanaf een diepte van ca. 1,0 m-mv. De hypothese 'verdachte locatie' is hiermee bevestigd.

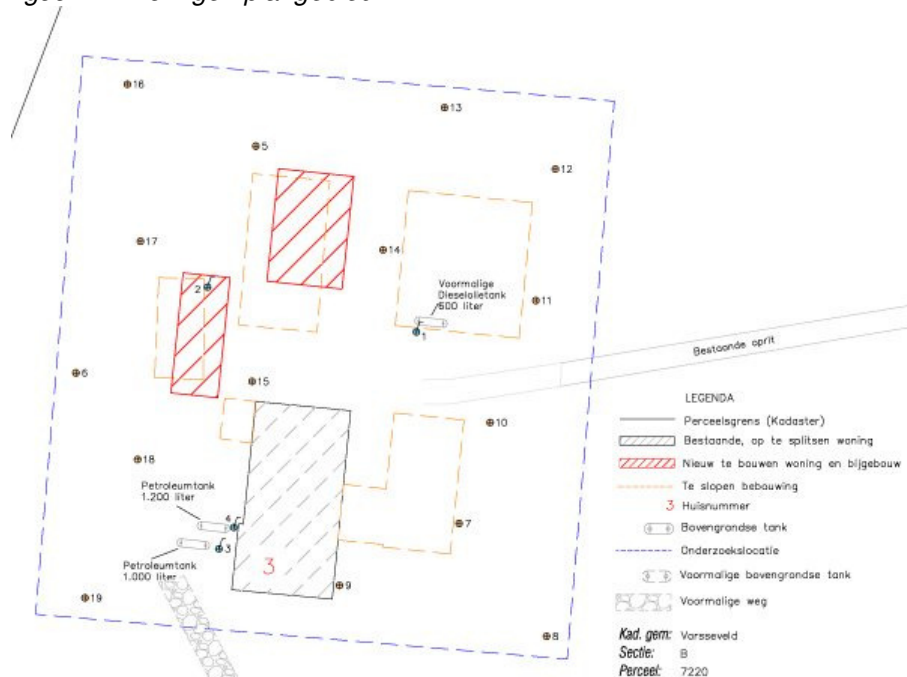
Deellocatie C

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek (veld- en laboratoriumwerkzaamheden) blijkt dat de hypothese 'onverdachte locatie' verworpen dient te worden. Ter plaatse van boring 11 (traject 0,0-0,5 m-mv) wordt een gehalte aan PAK (10 VROM) aangetoond in een gehalte die de interventiewaarde overschrijdt. Er bestaat mogelijk een relatie tussen de aangetroffen sterke verontreiniging met PAK en de matige bijmenging met puin.

De aangetroffen gehalten aan PAK in de individuele monsters (max 49 mg/kg d.s.) liggen aanzienlijk lager dan het gehalte aan PAK in het mengmonster (170 mg/kg d.s.). Een duidelijke oorzaak hiervoor is niet bekend, mogelijk is er bij de voorbehandeling in het laboratorium voor analyse een stukje koolas of iets dergelijks meegenomen in het mengmonster en is dit bij het analyseren van de individuele grondmonsters in mindere mate het geval geweest.

Buiten de bovengenoemde aangetroffen sterke verontreiniging met PAK, zijn er in de overige geanalyseerde grondmengmonsters slechts maximaal licht verhoogde gehalten aangetroffen. Ook in het grondwater, afkomstig uit peilbuis 2, worden maximaal licht verhoogde gehalten aangetroffen. Ook zijn er geen aanwijzingen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van asbest in / op de bodem van de onderzoekslocatie.

figuur 24. Boringen plangebied.



Conclusie

Op basis van de beschikbare onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat er op de onderzoekslocatie (deellocaties B en C) mogelijk sprake is van ernstig geval van bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming. Er is sprake van een ernstig geval

van bodemverontreiniging wanneer tenminste voor een stof de gemiddelde gemeten concentratie van minimaal 25m³ bodemvolume in het geval van grondverontreiniging of 100 m³ bodemvolume in het geval van grondwaterverontreiniging, hoger is dan de interventiewaarde. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de verontreiniging met minerale olie en PAK zijn ontstaan vóór 1987.

Uit navraag bij de huidige eigenaar van de onderzoekslocatie is naar voren gekomen dat de aanwezige tanks reeds vóór 1987 aanwezig en in gebruik waren. Ook ná 1987 zijn de aanwezige bovengrondse tanks in gebruik geweest. Wanneer een verontreiniging is veroorzaakt ná 1987, is er sprake van een 'nieuw geval' en is er sprake van een 'zorgplicht'. Dit houdt in dat, na het optreden van de verontreiniging, de gevolgen meteen ongedaan gemaakt moeten worden (artikel 13 Wbb). Uit nader onderzoek (o.a. dossier-, veld- en laboratoriumwerkzaamheden) zal nader bepaald moeten worden of er sprake is van een historisch geval (vóór 1987) of van een nieuw geval (ná 1987).

De aangetroffen sterke verontreinigingen met PAK (nabij boring 11) en minerale olie/vluchtige aromaten (boring 2 en 3) zijn nog niet volledig afgeperkt. De exacte omvang van de bodemverontreiniging is daarom nog niet vastgesteld. Aangezien de verontreiniging niet is afgeperkt kan bij onder meer bouwactiviteiten een nader bodemonderzoek worden geëist door het bevoegd gezag teneinde de geconstateerde verontreiniging af te perken. Mogelijk heeft de sterke verontreiniging met PAK een relatie met de aangetroffen matige bijmenging met puin, terwijl de sterke verontreiniging met minerale olie en vluchtige aromaten zeer waarschijnlijk is veroorzaakt door (gebruik van) de aanwezige petroleumtanks (morsen, lekkage, etc.)

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt momenteel een belemmering voor de beoogde herontwikkeling van de locatie.

Aanbevelingen

De resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek geven aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Nader overleg hierover met het bevoegd gezag (gemeente Oude IJsselstreek) is dan noodzakelijk. De doelstelling voor het uitvoeren van het nader bodemonderzoek zal het afperken (zowel horizontaal als verticaal) zijn van de aangetroffen sterke verontreinigingen. Mogelijk kan ook nader worden bepaald of sprake is van een historisch geval of nieuw geval van bodemverontreiniging. Indien er sprake is van een historisch geval van bodemverontreiniging, zal op basis van de resultaten van het nader bodemonderzoek moeten kunnen worden bepaald of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming.

Bij het uitvoeren van het nader onderzoek dient tevens aandacht (veld- en laboratoriumwerkzaamheden) te worden besteed aan de voormalige weg op de locatie.

Het bodemonderzoek is als bijlage opgenomen in dit bestemmingsplan.

5.1.2 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, LPG en munitie over weg, water, spoor en door buisleidingen. Productie, vervoer en opslag van gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor mens en milieu, zeker in een dichtbevolkt land als Nederland. Het externe veiligheidsbeleid wil burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen bieden. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen is op 27 oktober 2004 in werking getreden en op 13 februari 2009 aangepast. In het besluit zijn milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid geformuleerd. Het besluit heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het besluit de bevoegde gezagen Wet milieubeheer (Wm) en Wet op de ruimtelijke ordening (WRo) -in deze de gemeenten en provincies- afstand te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Tevens beperkt het besluit het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf. Het beleid hanteert hierbij twee criteria, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Deze basisnorm bepaalt dat het risico om te overlijden aan een ongeluk met een gevaarlijke stof voor omwonenden niet hoger mag zijn dan één op de miljoen (10⁻⁶). Dat betekent dat een omwonende van bijvoorbeeld een gevaarlijke fabriek maximaal maar eens per 1 miljoen jaar mag overlijden door een ongeluk in die fabriek.

Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het risico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1000 slachtoffers tegelijk vallen. Dit risico is daardoor een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp.

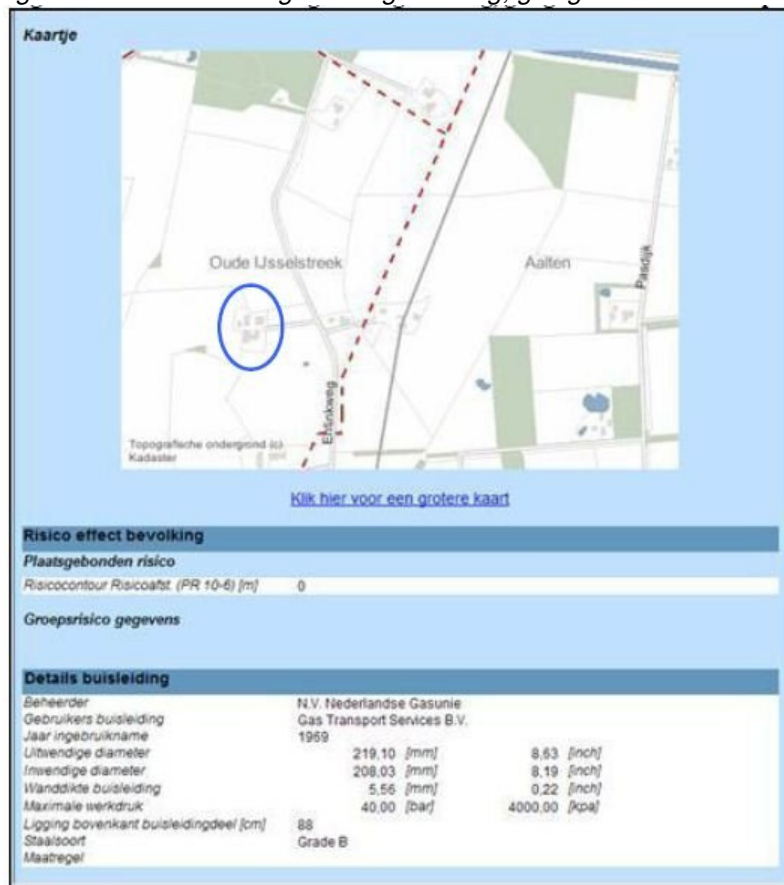
De woningen die gepland zijn in het plangebied zijn in het kader van externe veiligheid te beschouwen als kwetsbare objecten. Dit betekent dat risicovolle objecten op voldoende afstand moeten liggen van het plangebied. In onderstaande figuur is weergegeven dat in de omgeving van de planlocatie een ondergrondse gasleiding is gelegen, alsmede de provinciale weg N318 (Aaltenseweg).

figuur 25. Ligging plangebied nabij ondergrondse gasleiding en transportroute voor gevaarlijke stoffen.

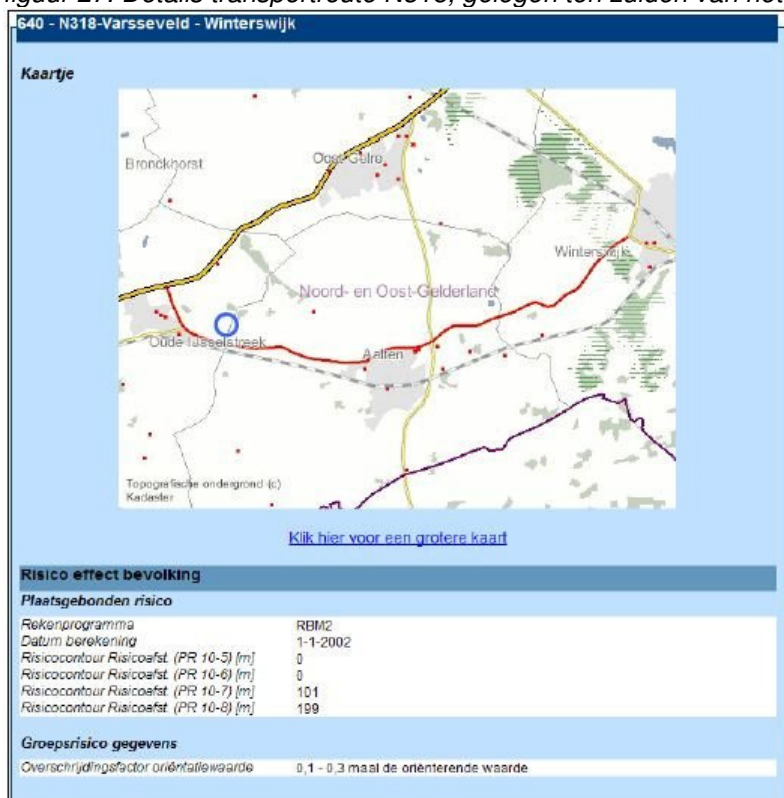


In figuren 22 en 23 zijn nadere details van de ondergrondse gasleiding (figuur 22) en de transportroute over de N318 (figuur 23) weergegeven.

figuur 26. Details ondergrondse gasleiding, gelegen ten oosten van de planlocatie.



figuur 27. Details transportroute N318, gelegen ten zuiden van het plangebied.



Conclusie

Op basis van de beschikbare informatie kan worden geconcludeerd dat, gezien de ligging van de planlocatie op ruime afstand van de ondergrondse gasleiding (ca. 175 meter) en de transportroute N318 (ca. 400 meter) en de beperkte omvang van de voorgenomen ontwikkeling, het aspect externe veiligheid geen belemmeringen oplevert voor de ontwikkelingen op deze locatie en dat het niet noodzakelijk is nader onderzoek uit te voeren.

5.1.3 Geluid

Inleiding

Ter beperking van geluidshinder worden in de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones gedefinieerd rondom belangrijke geluidsbronnen (gezoneerde industrieterreinen, verkeerswegen en spoorwegen). Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied, waar voor bouwplannen en bestemmingsplannen een akoestische toetsing dient te worden uitgevoerd. Dit bestemmingsplan betreft één perceel in het buitengebied en heeft een grotendeels consoliderend karakter, waar enkel na planwijziging nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk worden gemaakt. Het betreft woningsplitsing (binnen de bestaande bebouwing) en het toelaten van nieuwe (gevoelige) functies in vrijkomende agrarische bebouwing. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Voor de akoestische situatie op de planlocatie is alleen het wegverkeerslawaai van belang.

Wettelijk kader

Wegverkeerslawaai

Artikel 76 Wgh verplicht ertoe om bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen een geluidzone ter zake van de geluidsbelasting van de gevel van geprojecteerde geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) de grenswaarden uit de Wgh in acht te nemen. Hiertoe moet een akoestisch onderzoek worden gedaan naar die geluidsbelasting.

Normstelling

In de Wet geluidhinder, artikel 82 is bepaald dat voor woningen binnen een geluidzone de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de gevel, vanwege de weg, 48 dB bedraagt. Op basis van artikel 83 Wgh is het mogelijk dat een hogere waarde wordt vastgesteld, met dien verstande dat deze waarde de in artikel 83 Wgh weergegeven maximale geluidbelasting niet overschrijdt. Voor de situatie op het plangebied bedraagt de maximale geluidbelasting 53 dB.

Voor zover geen sprake is van specifieke omstandigheden wordt de berekende geluidsbelasting verminderd met de aftrek ex artikel 110g van de Wet geluidhinder alvorens toetsing aan de grenswaarden plaatsvindt. De hoogte van de aftrek is geregeld in artikel 3.6 van het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2006, en bedraagt:

- 2 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt;
- 5 dB voor de overige wegen;
- 0 dB bij de bepaling van de geluidswering van de gevel.

In artikel 74 Wgh zijn de geluidszones gedefinieerd, welke te beschouwen zijn als onderzoeksgebieden. In onderstaande tabel zijn deze geluidszones weergegeven.

Aantal rijstroken	breedte van de geluidszone	
	buitenstedelijk	binnenstedelijk
5 of meer	600 meter	350 meter
3 of 4	400 meter	350 meter
1 of 2	250 meter	200 meter

In artikel 1 Wgh zijn de definities opgenomen van binnenstedelijk en buitenstedelijk gebied. Deze definities zijn:

- Binnenstedelijk: het gebied binnen de bebouwde kom met uitzondering van de gebieden binnen de zone van een autoweg of autosnelweg;
- Buitenstedelijk: het gebied buiten de bebouwde kom (bepaald door borden komgrens) en het gebied (binnen en buiten de bebouwde kom) binnen de zone van een autoweg of autosnelweg.

Uitgangspunten planlocatie

De planlocatie is gelegen langs Entinkweg, in buitenstedelijk gebied. De planlocatie is verder niet gelegen binnen de geluidszones van nabijgelegen wegen. De meest relevante weg in de directe omgeving van de planlocatie betreft de Aaltenseweg (N318), een provinciale weg. De afstand tussen de planlocatie en de Aaltenseweg bedraagt ca. 400 meter, waardoor de planlocatie niet is gelegen binnen de geluidszone van de Aaltenseweg.

Van invloed op de geluidsbelasting op de planlocatie vanwege het wegverkeer is derhalve alleen de Entinkweg. De Entinkweg kan worden gezien als een weg waarvan slechts bestemmingsverkeer (bereiken van aangelegen woningen en bedrijven) gebruik maakt. De weg is verhard met asfalt en heeft een beperkte breedte. Daarbij is de weg grotendeels omzoomd door bomen.

Gezien bovenstaande situatie, valt het te verwachten dat de verkeersintensiteit en de gereden snelheden over de Entinkweg laag zijn. Aangezien de nieuw te realiseren woning op de planlocatie daarnaast op ruim 110 meter afstand (gevel woning tot wegas Entinkweg) van de Entinkweg zal worden gerealiseerd, is het onwaarschijnlijk dat de hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevel van de woning (48 dB) wordt overschreden. Uitgebreid onderzoek naar de akoestische situatie op de planlocatie, als gevolg van het wegverkeerslawaai, wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

figuur 28. De ingang van de Entinkweg, gezien vanaf de Aaltenseweg (bron: google streetview).



5.1.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet Luchtkwaliteit in werking getreden (wijziging van de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteitseisen). Het Besluit Luchtkwaliteit is hiermee komen te vervallen. Met het in werking treden van de nieuwe regelgeving is de koppeling tussen ruimtelijke ontwikkelingen en de gevolgen voor de luchtkwaliteit flexibeler geworden. Belangrijk hierbij is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM). Ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven in principe niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De 'Algemene Maatregel van Bestuur' niet in betekenende mate bijdragen (AMvB-NIBM) bepaalt wanneer de mate van luchtverontreiniging verwaarloosbaar is. Voor de periode tot het van kracht worden van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) was het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie voor stikstofoxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Na verlening van de derogatie door de EU en de inwerkingtreding van het NSL per 1 augustus 2009 is de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde.

Middels de NIBM-tool (Infomil, versie 12-05-2010) is een worst-case berekening uitgevoerd voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van het plan op de luchtkwaliteit. Op basis van de rekentool van het CROW (gebaseerd op de publicatie 256: Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden) is bepaald dat de bijdrage aan extra verkeer als gevolg van de ontwikkelingen (toevoeging één vrijstaande woning + splitsing bestaande woning in twee wooneenheden), 17 extra voertuigbewegingen oplevert (weekdaggemiddelde). Het aandeel aan vrachtverkeer is 0%. De conclusie uit de berekening van de NIBM-tool is dat de bijdrage van het extra verkeer in niet betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, en dat geen nader onderzoek nodig is.

figuur 29. Berekening NIBM-tool.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		17
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Conclusie

De ontwikkelingen op de planlocatie kunnen worden aangemerkt als 'niet in betekenende mate' bijdragend aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Nadere toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit is ons inziens derhalve niet noodzakelijk.

5.1.5 Geurhinder

In de Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij, Aanvulling: Paragraaf 3.4 Beoordeling ruimtelijke ordeningsplannen (d.d. 23 mei 2007) is verwoord op welke wijze ruimtelijke ordeningsplannen moeten worden beoordeeld en rekening moet worden gehouden met de Wet geurhinder en veehouderij. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen dienen de volgende aspecten in ogenschouw te worden genomen:

1. is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object);
2. wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

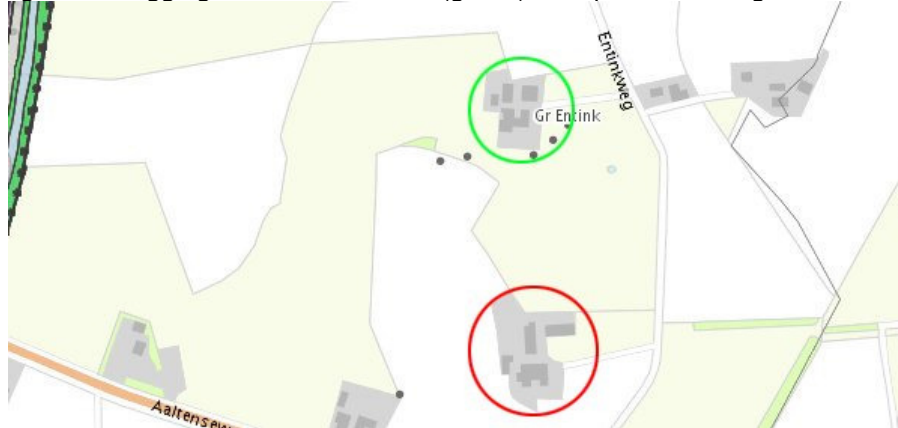
Volgens bestaande jurisprudentie geldt dat bouwen binnen stankcirkels niet toelaatbaar is. Als binnen de contour van de norm al geurgevoelige objecten liggen, wordt de veehouderij niet in alle gevallen in zijn belangen geschaad door nieuwbouw binnen de contour. Als de veehouderij niet in zijn belangen wordt geschaad en tevens een goed woon- en verblijfsklimaat kan worden gegarandeerd, is het toelaatbaar om binnen de contour van de geldende norm geurgevoelige objecten te bouwen. Voor bouwplannen zowel binnen als buiten de contour van de geurnorm is het, voor een zorgvuldige besluitvorming, nodig om de verwachte geurhinder in de planlocatie te evalueren. In opdracht van de initiatiefnemers is een onderzoek uitgevoerd naar de geurbelasting op de locatie Entinkweg 3 te Varsseveld.

Onderzoek

Voorgrondbelasting

Om een uitspraak te kunnen doen of omliggende veehouderijen worden beperkt in hun uitbreidingsmogelijkheden kan de voorgrondbelasting worden berekend met het computerprogramma V-Stacks Vergunning. Onder de voorgrondbelasting wordt verstaan de geurbelasting afkomstig van één veehouderij die de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt.

figuur 30. Ligging onderzoekslocatie (groen) ten opzichte van agrarisch bedrijf Entinkweg 1 (rood).



De dichtstbijzijnde veehouderij betreft de veehouderij op de locatie Entinkweg 1. Momenteel ligt op de locatie Entinkweg een agrarische bestemming, en is (op basis van gegevens van de gemeente Oude IJsselstreek) de volgende situatie vergund:

- 42 kraamzeugen;
- 139 gaste / dragende zeugen;
- 498 gespeende biggen;
- 2 dekberen;
- 300 vleesvarkens;
- 4 schapen;
- 25 opfokzeugen,

hetgeen een maximale vergunde geuremissie van 13.094 ou/s inhoudt.

Middels het computerprogramma V-Stacks Vergunning is de voorgrondbelasting op de onderzoekslocatie door het agrarisch bedrijf Entinkweg 1 berekend. De berekening geeft een voorgrondbelasting op de onderzoekslocatie van maximaal 3,8 ou/m³. De voorgrond-belasting als gevolg van genoemde veehouderij overschrijdt derhalve ruimschoots de norm van 14 ou/m³ niet.

Achtergrondbelasting

Middels het programma V-Stacks Gebied is de achtergrondbelasting op de beoordelingspunten van het perceel berekend. Onder de achtergrondbelasting wordt verstaan de geurbelasting als gevolg van een veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object.

Conclusie

De achtergrondbelasting op het bouwblok als gevolg van de voor het bepalen van de geurbelasting relevante veehouderijen rondom de onderzoekslocatie Entinkweg 3 te Varsseveld (gemeente Oude IJsselstreek) is berekend op maximaal 4,37 ou/m³. Het percentage geurgehinderden veroorzaakt door de achtergrondbelasting is ca. 6%. Het woon- en verblijfsklimaat in deze omstandigheden is als goed aan te merken.

De voorgrondbelasting op de onderzoekslocatie als gevolg van de omliggende agrarische bedrijven is berekend op maximaal 3,8 ou/m³. Het percentage geurgehinderden veroorzaakt door de achtergrondbelasting is ca. 11%. Het woon- en verblijfsklimaat in deze omstandigheden is als redelijk goed aan te merken.

De omliggende agrarische bedrijven worden door de voorgenomen ontwikkelingen op de onderzoekslocatie niet verder beperkt in eventuele uitbreidingsmogelijkheden. De afstanden tussen de onderzoekslocatie en de omliggende agrarische bedrijven is voldoende groot (minimaal 170 meter) dat dit geen belemmeringen oplevert.

Het aspect Geur levert geen beperkingen op ten aanzien van het bouwplan.

Het onderzoek is opgenomen in de bijlagen.

5.1.6 Bedrijvigheid

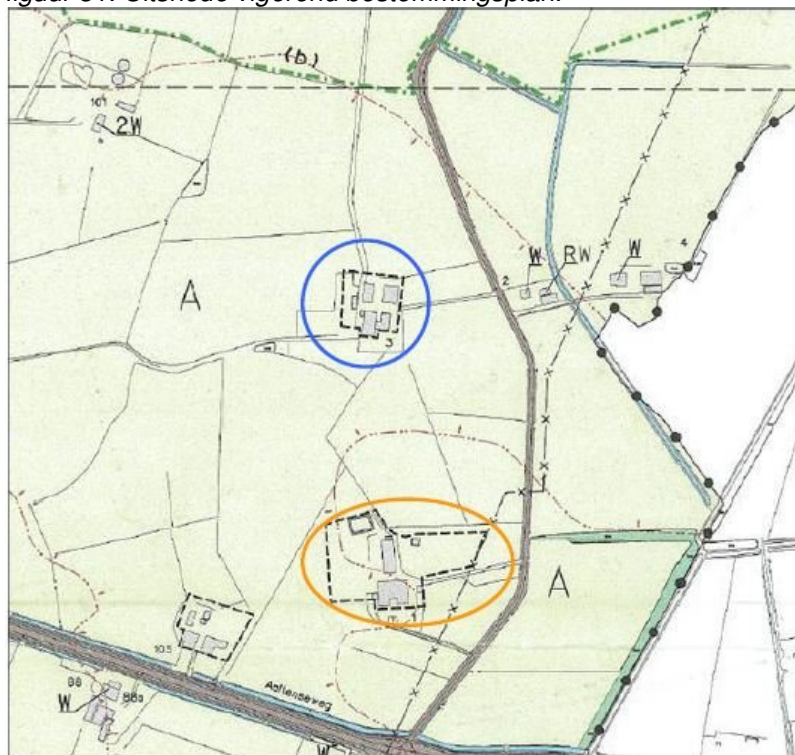
Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief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

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

Situatie planlocatie

De planlocatie maakt gezien de omliggende functies deel uit van een 'rustig buitengebied'. Binnen een straal van ca. 250 meter is één bedrijf gevestigd, namelijk het agrarisch bedrijf (varkenshouderij) aan de Entinkweg 1 te Varsseveld. In de volgende figuur is de ligging van het agrarisch bedrijf Entinkweg 1 (oranje) aangegeven t.o.v. de planlocatie (blauw).

figuur 31. Uitsnede vigerend bestemmingsplan.



De afstand tussen de beide bouwblokken bedraagt ca. 170 meter. In de VNG-brochure wordt een richtafstand aangegeven (SBI-2008 0146, fokken en houden van varkens) van 200 meter op basis van geur. Zie Paragraaf Geurhinder en het onderzoek Geurhinder zie de bijlagen bij toelichting . Overige bedrijven zijn er niet gelegen binnen een straal van 250 meter rond de planlocatie gelegen. Voor de planlocatie Entinkweg 3 geldt tevens een vergunning voor het in werking hebben van een agrarisch bedrijf. In het kader van de ontwikkelingen op de planlocatie zal de bedrijfsvoering echter beëindigd worden en de vigerende vergunning komen te vervallen.

Conclusie

De omliggende bedrijven leveren geen beperkingen op ten aanzien van het bouwplan. Aanvullend onderzoek wordt vooralsnog niet noodzakelijk geacht.

5.2 Cultuurhistorie en archeologie

Door Hamaland Advies is in augustus 2011 een bureauonderzoek archeologie (projectnummer: 2011050, Kenmerk: EKU/DIR/HAMA/2011050) uitgevoerd op de planlocatie Entinkweg 3 te Varsseveld. Het doel van het bureauonderzoek is het verkrijgen van inzicht in bekende en te verwachten archeologische waarden in- en om het plangebied. Op basis van de verworven informatie wordt een archeologisch verwachtingsmodel voor de onderzoekslocatie opgesteld.

De volgende vragen worden in het onderzoek beantwoord:

- Wat is de bodemopbouw en de vermoedelijke intactheid van het bodemprofiel binnen het plangebied?
- Zijn er archeologische vindplaatsen in het onderzoeksgebied aanwezig? Het antwoord op deze vragen zal worden verwerkt in een archeologisch verwachtingsmodel voor het plangebied, waarbij aangegeven zal worden of een nader onderzoek door middel van karterende boringen nodig zal zijn of niet.
- Is aanvullend onderzoek door middel van karterende of waarderende boringen of proefsleuven noodzakelijk?

Op grond van de bestudeerde bronnen kan geconcludeerd worden dat het plangebied een hoge trefkans heeft op archeologische resten vanaf het Laat-Paleolithicum tot en met de Nieuwe Tijd, meer

specifiek de IJzertijd tot en met de Late Middeleeuwen. Archeologische resten kunnen met name in het zuidwestelijke deel van het langebied verwacht worden onder de huidige bouwvoor op een diepte vanaf circa 20 cm en circa 100 cm min maaiveld (top van de C-horizont). Archeologische indicatoren kunnen bestaan uit aardewerkscherven, houtskoolfragmenten, bewerkt vuursteen, metaalslak en fosfaten. Op grond van telefonisch overleg met gemeente Oude IJsselstreek en het ambtelijk advies van de Regionaal Archeoloog van Regio Achterhoek (2011u00685) dienen bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm voorafgegaan te worden door karterend archeologisch bodemonderzoek. Het onderzoek beperkt zich tot die delen waar daadwerkelijk nieuwe bodemingrepen gepland zijn. Dit houdt in dat 12 grondboringen worden gezet ter plaatse van de nieuw te bouwen woning en schuur en 12 boringen ter plaatse van de nieuw aan te leggen houtsingels (lijnelementen), respectievelijk 6 boringen in de westelijke houtsingel (t.p.v. de afscheiding met het nieuw aan te leggen bedrijventerrein) en 6 boringen in de zuidoostelijke houtsingel (in totaal 12 boringen). De 15 aan te planten hoogstambomen in het zuidelijk deel van het plangebied, brengen een dermate geringe verstoring met zich mee dat onderzoek vooralsnog niet noodzakelijk wordt geacht. De overige geplande werkzaamheden bestaan uit het verwijderen en deels vernieuwen van de bestaande erfverharding en de aanleg van bloemrijk gras- en hooiland, waarvoor slechts beperkte en oppervlakkige bodemingrepen noodzakelijk zijn.

Conclusie

Hamaland Advies adviseert om de karterende boringen te zetten met een edelmanboor met een diameter van 15 cm om de gaafheid van het bodemprofiel en de archeologische verwachting te toetsen. De boringen worden gezet volgens een driehoeksgrid tot een diepte van minimaal 25 cm in de ongeroerde grond. De gehele boorkern dient te worden gezeefd over een metalen zeef met een diameter van 4 mm voor controle op archeologische indicatoren.

Archeologisch karterend veldonderzoek

In navolging van het bureauonderzoek uitgevoerd door Hamaland Advies heeft MUG Ingenieursbureau in oktober 2011 een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd aan de Entinkweg 3 te Varsseveld. De onderzoekslocatie ligt op een dekzandkop die in het noorden geleidelijk overgaat in het beekdal van de Slinge. Dergelijke locaties vormen van oudsher een geliefde vestigingslocatie voor de mens. Er kan dus een breed scala aan mogelijke vondstcomplexen worden aangetroffen. Naar aanleiding van deze conclusies is een vervolgonderzoek, karterende fase, aanbevolen met als doel het vaststellen van de aan- of afwezigheid van vindplaatsen.

Het inventariserend veldonderzoek is uitgevoerd op 10 oktober 2011. In totaal zijn er 24 boringen gezet. De onderzoekslocatie ligt in geomorfologisch opzicht op een dekzandkop die in het oosten overgaat naar een lager gelegen dekzandwelling. In het noorden grenst de onderzoekslocatie aan het dal van de Slinge. In de onderzoekslocatie komen podzolprofielen voor met een opgebracht cultuurdek. De verstoringen van de bodemopbouw beperken zich in de meeste boringen slechts tot de bouwvoor. Ter hoogte van de bestaande bebouwing reikt de verstoring dieper, tot in de top van de C-horizont. De top van de C-horizont is in vrijwel alle boringen nog intact. De gehele onderzoekslocatie kan, met uitzondering van de bestaande bebouwing, worden aangemerkt als kansrijk.

In alle boringen zijn archeologische indicatoren in de vorm van houtskool aanwezig. Verder zijn in boring 3 en vijf kleine fragmenten hard materiaal aangetroffen. Mogelijk betreft het aardewerk, ijzerconcreties of verkit materiaal. Omdat de onderzoekslocatie uit grasland en verhardingen bestond, kon er geen oppervlaktekartering worden uitgevoerd. Vanwege de aanwezigheid van archeologische indicatoren in de boringen zijn de aangrenzende akkers nagezocht op aanvullende archeologische indicatoren. Direct grenzend aan de onderzoekslocatie zijn meerdere archeologische indicatoren aangetroffen, daterend uit de periode laat-mesolithicum tot de late middeleeuwen.

Vanwege de aanwezigheid van grote hoeveelheden houtskool en de aanwezigheid van archeologische indicatoren in de directe omgeving kan worden gesteld dat in de onderzoekslocatie sprake is van een vindplaats. De exacte ligging, aard, omvang, begrenzing, datering en inhoudelijke kwaliteit kan in dit stadium nog niet worden vastgesteld. Op basis van de grote hoeveelheid houtskool en concreties is er mogelijk sprake van een vindplaats samenhangend met ijzerbewerking.

Aanbeveling

Zowel de intacte bodemopbouw als de aanwezigheid van archeologische indicatoren geven aanleiding tot een vervolgonderzoek, tenzij de bodemingrepen beperkt blijven tot de bovenste 30 cm-mv. Het verdient aanbeveling om af te zien van diepere bodemingrepen door middel van een

planaanpassing. De houtwallen zouden bijvoorbeeld gerealiseerd kunnen worden door het terrein licht op te hogen in combinatie met een niet diep wortelende beplanting.

In de gedeelten van de onderzoekslocatie waar de bodem dieper dan 30 cm-mv wordt verstoord (ter hoogte van de nieuwe bebouwing en de plantgaten voor de boomgaard) wordt aanbevolen een vervolgonderzoek (waarderende fase) uit te voeren door middel van proefsleuven (IVO-P). Het doel van een waarderend onderzoek is het vaststellen van de bovengenoemde eigenschappen van de vindplaats en het vaststellen of de vindplaats behoudenswaardig is. Voor een IVO-P is een Programma van Eisen verplicht, waarin de precieze onderzoeksopzet en randvoorwaarden nader worden omschreven. Het Programma van Eisen dient te worden goedgekeurd door het bevoegd gezag of diens archeologisch adviseur.

5.3 Flora en fauna

In Augustus 2011 is door Stichting Staring Advies een quickscan natuurtoets (Rapportnummer : 1179, Projectnummer : 1744) uitgevoerd op de planlocatie Entinkweg 3 te Varsseveld. In verband met de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is het noodzakelijk om onderzoek uit te voeren naar relevante soorten in het kader van de Flora en faunawet. Het doel van de quickscan is om snel te inventariseren of door de geplande werkzaamheden schade kan ontstaan aan populaties van beschermde soorten flora en/of fauna, en hoe deze schade beperkt of gecompenseerd kan worden. Tijdens de uitvoering van het verkennende natuuronderzoek is het mogelijk voorkomen van beschermde soorten planten en dieren op de locatie nagegaan. Daarnaast is onderzocht op welke wijze de plannen voor de locatie in overeenstemming gebracht kunnen worden met hetgeen bepaald is in de Flora- en faunawet. Het verzamelen van gegevens heeft op twee manieren plaatsgevonden: via literatuuronderzoek en er is gericht veldonderzoek uitgevoerd.

Beschermde status plangebied

Het plangebied heeft geen beschermde status in het kader van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn of de Natuurbeschermingswet en maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ten noorden van het plangebied liggen enkele gebieden die zijn aangewezen als EHS-natuur en Ecologische verbindingszone. De EHS bevindt zich op enige afstand (meer dan 400 meter) van het plangebied.

Literatuuronderzoek

KISAL

De waarnemingendatabank KISAL laat de waarneming van enkele beschermde soorten flora en fauna in de directe omgeving van het plangebied zien :

- 4 vogelsoorten (Flora- en faunawet, tabel 3, vogels): grasmus, kerkuil, kievit en steenuil.
- 2 licht beschermde amfibieënsoorten (Flora- en faunawet, tabel 1): bastaardkikker en gewone pad.
- 2 streng beschermde amfibieënsoorten (Flora- en faunawet, tabel 3 Bijlage IV HR): boomkikker en poelkikker.

Overige beschermde soorten zijn in de databank niet bekend van het plangebied en de directe omgeving.

Flora

Op basis van verder literatuuronderzoek komt naar voren dat er geen waarnemingen van licht en zwaar beschermde plantensoorten zijn.

Broedvogels

Rondom het plangebied komen volgens de Atlas van Nederlandse Broedvogels een aantal broedvogels voor. Het merendeel van de soorten wordt in de aangrenzende beplantingen en agrarische percelen aangetroffen. Het betreft hier voornamelijk algemene soorten. Daarnaast zijn een aantal Rode Lijstsoorten als boerenzwaluw, groene specht, grauwe vliegenvanger, huismus, huiszwaluw, kerkuil en steenuil in het atlasblok waarbinnen het plangebied zich bevindt aangetroffen.

Ongewervelde dieren

Raadpleging van diverse websites en literatuur heeft niet de aanwezigheid van beschermde ongewervelde dieren in en in de directe omgeving van het plangebied aangetoond.

Veldonderzoek

Flora

Tijdens het veldbezoek zijn in het plangebied alleen algemene plantensoorten aangetroffen.

Broedvogels

Er zijn twee vogelsoorten aangetroffen in de directe omgeving van het plangebied: de boerenwaluw en witte kwikstaart. Hiernaast kunnen er nog andere algemene soorten rondom het plangebied voorkomen. Er zijn geen nesten en of nestlocaties van vogelsoorten die jaarrond beschermd zijn aangetroffen.

Grondgebonden zoogdieren

Er zijn geen sporen van grondgebonden zoogdiersoorten aangetroffen.

Vleermuizen

Er zijn geen (verblijfplaatsen van) vleermuizen waargenomen en deze zijn ook niet te verwachten in het plangebied.

Amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelde dieren

Tijdens het veldbezoek zijn geen Amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelde dieren aangetroffen. Bovendien bevinden zich binnen de grenzen van het plangebied geen geschikte leefgebieden voor de genoemde soorten.

Wettelijke consequenties

In het onderzoeksrapport zijn de resultaten uit het bureau- en veldonderzoek getoetst aan de Flora- en Fauna wet. De wettelijke consequenties zijn hieronder beschreven.

Flora

Geen aanvullend onderzoek noodzakelijk. Geen ontheffing noodzakelijk.

Broedvogels

Ontheffing voor deze diergroep is niet mogelijk. Start de werkzaamheden buiten het broedseizoen (broedseizoen globaal tussen 15 maart en 15 juli).

Boerenwaluw

Binnen het plangebied is één bezet nest van de boerenwaluw aangetroffen. Als gevolg van de geplande ingreep wordt deze nestlocatie aangetast en zal deze verdwijnen. De vaste rust- en verblijfplaats van de boerenwaluw valt alleen tijdens het broedseizoen onder de bescherming van artikel 11 van de Flora- en faunawet. Voor de boerenwaluw is geen ontheffing nodig voor het verwijderen van nesten buiten het broedseizoen. Gezien het lage aantal actuele en potentiële nestlocaties dat verdwijnt als gevolg van de ingreep is een significante lokale afname van het aantal broedgevallen uitgesloten. Gepaste maatregelen, ter voorkoming van negatieve effecten, zijn niet noodzakelijk. De sloop zal de gunstige staat van instandhouding van boerenwaluw niet in gevaar brengen.

Nader onderzoek naar vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en overige categorie 5-soorten is niet noodzakelijk.

Zoogdieren

Het is niet aannemelijk dat vaste rust- en verblijfplaatsen van de steenmarter en overige streng beschermde zoogdiersoorten zich in het plangebied bevinden. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Geen ontheffing noodzakelijk.

Vleermuizen

Het is niet aannemelijk dat vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuissoorten zich in het merendeel van de aanwezige gebouwen bevinden. Aanvullend onderzoek is op deze locaties niet noodzakelijk.

Amfibieën

Geen aanvullend onderzoek noodzakelijk. Geen ontheffing noodzakelijk.

Reptielen

Geen aanvullend onderzoek noodzakelijk. Geen ontheffing noodzakelijk.

Vissen

Geen aanvullend onderzoek noodzakelijk. Geen ontheffing noodzakelijk.

Overige diersoorten

Geen aanvullend onderzoek noodzakelijk. Geen ontheffing noodzakelijk.

Conclusie

Aan de hand van de resultaten van de quickscan natuurtoets op de locatie Entinkweg 3 in Varsseveld wordt geconcludeerd dat aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk is.

5.4 Verkeer en parkeren

Het plan is gelegen op een private kavel in het buitengebied van de gemeente Oude IJsselstreek. Het parkeren kan en zal op eigen terrein/erf plaatsvinden. Er is geen sprake van een extra belasting van de openbare weg. Het plan heeft een zeer beperkte beïnvloeding van de verkeerssituatie en verkeersintensiteit tot gevolg. De gevolgen voor de verkeersintensiteit in de directe omgeving zijn nihil.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren levert geen belemmering op voor de planvorming.

6 Waterparagraaf

Met het doel om wateroverlast te voorkomen dienen gemeenten, ontwikkelaars en waterschap vroegtijdig met elkaar de wettelijk verplichte watertoetsdialoog aan te gaan. Het doel van de watertoets is de negatieve effecten van besluiten op de waterhuishouding te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem benutten. De watertoets is een procesinstrument om in een vroeg stadium van de planvorming het aspect water te betrekken. Dit houdt in dat het waterschap in een vroeg stadium wordt betrokken om een wateradvies te geven over de omgang met water binnen de planlocatie.

6.1 Inleiding

De hoofddoelstelling voor de regionale waterhuishouding in de Achterhoek en Liemers is het realiseren van duurzame, veerkrachtige watersystemen in zowel stedelijk gebied als landelijk gebied, zodat inzicht verkregen wordt in de aard en omvang van de wateropgaven in dit stroomgebied. De visie is opgesteld naar het nu en in de toekomst voorkomen van wateroverlast, het bereiken van de natte natuurdoelen, het veiligstellen van de drinkwatervoorziening en het voorkomen van watertekorten, het verbeteren van de waterkwaliteit en het verbeteren van de aansluiting van het regionale watersysteem op het landelijke hoofdsysteem. Ter voorkoming van huidige en toekomstige waterproblematiek is naar oplossingen gezocht, zoals het verbreden, verondiepen, hermeanderen van bestaande waterlopen. Dit biedt binnen de bestaande watergangen niet voldoende ruimte, zodat extra bergingsmogelijkheden gevonden moeten worden in daarvoor aangewezen gebieden. Ter bescherming van ecologisch watervolle wateren en natte landnatuur is het in grote delen van de Achterhoek en Liemers nodig om grondwaterstanden en oppervlaktewaterpeilen minstens even hoog te houden, zogenaamd conserveren in buffergebieden.

6.2 Beleid

De Waterwet integreert de negen bestaande wetten voor waterbeheer. De wet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, beoogt het voorkomen en waar nodig beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met de bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen en de vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

6.3 Beschrijving watersysteem

In deze paragraaf wordt de invloed van het bouwplan op de watersystemen beschreven.

6.3.1 Riool

Riolering en afvalwaterketen

De hoeveelheid (huishoudelijk) afvalwater neemt toe door de ontwikkelingen in dit plan (de hoeveelheid geloosd afvalwater in de huidige situatie is niet bekend). Uitgaande van een 3-persoons huishouden bedraagt het jaarlijkse waterverbruik per huishouden ca. 138 m³ (bron: NIBUD). Uitgaande van twee nieuw te realiseren wooneenheden, zal de toename van de hoeveelheid huishoudelijk afvalwater ca. 276 m³ bedragen (ervan uitgaande dat al het water dat verbruikt wordt, als afvalwater wordt afgevoerd). Het afvalwater zal worden afgevoerd via de aanwezige riolering.

6.3.2 Oppervlaktewater

Wateroverlast (oppervlaktewater)

Op de planlocatie wordt de bestaande bebouwing gesloopt, uitgezonderd de bestaande bedrijfswoning (boerderij). In ruil hiervoor wordt één woonhuis met bijgebouw gerealiseerd, waarvan het totale oppervlak kleiner is dan het te slopen oppervlak. Er is derhalve sprake van een afname van het verhard oppervlak. De bestaande boerderij blijft bestaan.

Hemelwater afkomstig van bestaande en nieuw te realiseren verhard oppervlak zal indien mogelijk worden vastgehouden c.q. geïnfiltreerd binnen het plangebied. Hiertoe is ruim voldoende onverhard oppervlak aanwezig. Tevens is er op de planlocatie geen sprake van ondoordringbare lagen in de bodem.

6.4 Tabel waterthema's

Voor de watertoets is gebruik gemaakt van de Standaard Waterparagraaf zoals geleverd door het Waterschap Rijn en IJssel. Deze waterparagraaf is onderdeel van, en hangt samen met een set van standaarden zoals die door het waterschap gehanteerd wordt. Als op één of meer vragen per waterthema Ja wordt geantwoord dan is het waterthema relevant.

Thema	Toetsvraag	Relevant
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Ja Nee Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee Ja Nee
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee Nee Nee Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee Nee Nee
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgesondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 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 Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee 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

In het plangebied komen geen oppervlaktewater en watergangen voor. De bestemming 'Water' is dan ook niet specifiek opgenomen in het bestemmingsplan. Gezien de aard van het plan mag gesteld worden dat er geen ontwikkelingen (kunnen) plaatsvinden die gevolgen hebben voor de waterhuishouding. Op het aspect water wordt derhalve niet verder ingegaan.

7 Juridisch 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.

7.2 Opzet van de regels

In deze paragraaf wordt ingegaan op de opzet van de regels bij het bestemmingsplan. De afzonderlijke bestemmingen worden hier besproken, waarbij wordt aangegeven hoe bestaand gemeentelijk beleid in het plan is verwerkt en op welke wijze nieuwe ontwikkelingen in het plan zijn opgenomen.

7.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk I bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Artikel 1 bevat de definities van de in de regels gebruikte begrippen, waarmee een eenduidige interpretatie van deze begrippen is vastgelegd. Artikel 2 regelt de "wijze van meten" en geeft regels waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. Met een bestemming wordt tot uitdrukking gebracht welke gebruiksdoelen/functionaliteiten, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, aan de in het plan begrepen gronden zijn toegekend. In onderhavig plan komt één bestemming voor, Wonen.

Wonen

Deze bestemming heeft betrekking op de bestaande en nieuw te realiseren woningen met bijgebouwen

7.2.3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 worden de algemene regels beschreven. De algemene of aanvullende regels vormen een set algemene regels die voor alle onderdelen van het plan van toepassing zijn. Deze algemene regels bestaan ondermeer uit *de anti-dubbeltelregel*, *de algemene gebruiks-*, *algemene afwijkings-* en *algemene wijzigingsregels*.

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 erfgrans, 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.

7.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Het overgangsrecht is vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Tevens is een hardheidsclausule opgenomen in de vorm van persoonsgebonden overgangsrecht op de wijze zoals door de regering bij de totstandkoming van het Besluit ruimtelijke werd aanbevolen.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze regel bevat zowel de aanhalingstitel van het plan, de aanhalingstitel van de regels van het plan als de vaststellingregel van het plan.

8 Economische uitvoerbaarheid

8.1 Exploitatie

De voor dit bouwplan en de bestemmingsplanwijziging te maken kosten zijn voor de rekening van de betrokken grondeigenaar en initiatiefnemer. Met hem worden hierover bindende afspraken gemaakt. Daarom is geen exploitatieraming voor de nieuwbouw aan deze toelichting toegevoegd.

8.2 Planschade

De mogelijke planschade als gevolg van de voorziene ontwikkelingen zijn voor rekening van de betrokken grondeigenaar en initiatiefnemer.