



## Toelichting ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied, locatie Omsteg 4 Gendringen

Gemeente Oude IJsselstreek

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| 1. Inleiding                              | 3  |
| 1.1 Aanleiding en doel                    | 3  |
| 1.2 De onderdelen van het bestemmingsplan | 3  |
| 2. Bestaande situatie                     | 4  |
| 2.1 De omgeving van het plangebied        | 4  |
| 2.2 Ontstaansgeschiedenis                 | 5  |
| 2.3 Het plangebied                        | 7  |
| 3. Planbeschrijving                       | 9  |
| 3.1 Ontwikkelingen                        | 9  |
| 3.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden     | 14 |
| 4. Beleidskaders                          | 15 |
| 4.1 Rijksbeleid                           | 15 |
| 4.2 Provinciaal beleid                    | 17 |
| 4.3 Regionaal beleid                      | 19 |
| 4.4 Waterschapsbeleid                     | 19 |
| 4.5 Gemeentelijk beleid                   | 21 |
| 4.5.1 Landschapsonwikkelingsplan (LOP)    | 21 |
| 4.5.2 Duurzaamheid                        | 24 |
| 5. Haalbaarheid                           | 25 |
| 5.1 Bodem                                 | 25 |
| 5.2 Cultuurhistorie en archeologie        | 25 |
| 5.3 Water                                 | 27 |
| 5.4 Luchtkwaliteit                        | 31 |
| 5.5 Geluid                                | 34 |
| 5.6 Natuurwaarden                         | 35 |
| 5.7 Externe veiligheid en bedrijvigheid   | 37 |
| 5.8 Verkeersaspecten                      | 48 |
| 5.9 Diversen                              | 48 |
| 5.9.1 Duurzaam bouwen                     | 48 |
| 5.9.2 Kabels en leidingen                 | 48 |
| 6. Economische uitvoerbaarheid            | 39 |
| 7. Juridische opzet                       | 40 |
| 7.1 Algemeen                              | 40 |
| 7.2 Hoofdopzet                            | 40 |
| 7.3 Artikelsgewijs commentaar             | 40 |

#### Bijlagen:

- Bodemonderzoek Ecopart, rapportnr.15384 d.d. 12 05 2011;
- Ecologische Quicksan Flora en Fauna, Planburo Oosterink, rapportnr. PBO11050602 dd. 27 05 2011;
- Landschapspankaart, Planburo Oosterink.

## **1. Inleiding**

### **1.1 Aanleiding en Doel**

De familie Colenbrander, Omsteg 4 heeft het planvoornemen tot de sanering van het agrarische bedrijf, de gedeeltelijke sloop van gebouwen en als compensatie de realisatie van twee vervangende woningen, een als verbouw in een gedeelte van de voormalige kapschuur en een als nieuwbouw op de locatie van de huidige loopstalschuur. De locatie betreft een perceel aan de Omsteg 4 ten zuiden van de zandwinning Netterden.

De bouwlocatie (hierna "bouwplan Omsteg") valt in het bestemmingsplan "Buitengebied 2000, herziening 2002". Dit bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheden voor het realiseren van een woning op de onderhavige locatie. Op basis van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) is een planologische procedure voor inpassing mogelijk.

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt de planologische basis te leggen voor de realisatie van het bouwplan met de voornoemde woningen op de locatie Omsteg 4 te Wieken.

Het "Ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied, locatie Omsteg 4 Gendringen" heeft betrekking op het adequaat regelen van de toekomstige situatie. Het plan heeft ten doel de rechtszekerheid te waarborgen door:

- Het gebruik van gronden en opstallen te regelen in nieuwe bestemmingen met actuele regels;
- Een beheersregeling te bieden voor de herontwikkeling van het hierboven genoemde plangebied aan de Omsteg4 te Gendringen.

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

### **1.2 De onderdelen van het bestemmingsplan**

Deze toelichting op het nieuwe bestemmingsplan is onderdeel van het "Ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied, locatie Omsteg 4 Gendringen" en deze bestaat uit de onderdelen:

- De digitale verbeelding met de titel 'locatie Omsteg 4 Gendringen', vervat in één kaartbeeld van schaal 1: 1000, waarop de bestemmingen van de in het plan gelegen gronden en bijbehorende verklaringen zijn aangegeven;
- De regels waarin artikelen zijn opgenomen over de inhoud van de bestemmingen en artikelen omtrent het gebruik van gronden en de toelaatbaarheid van bebouwing;
- De onderhavige toelichting waarin de opzet van het bestemmingsplan wordt beschreven en verantwoord en waarin relevante milieu- en realiseringsaspecten worden vermeld.

## 2. Bestaande situatie

### 2.1 De omgeving van het plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de zandwinning Netterden tussen de kernen Gendringen (Oude IJsselstreek) en 's-Heerenberg (Montferland) op ca. 1250m. ten westen van de buurtschap Wieken.



Regionale situering bouwplan Omsteg

Bron: Google Earth.

Het plangebied ligt aan een smalle plattelandsweg in het komklei weidengebied tussen Gendringen en 's-Heerenberg tussen de toekomstige uitbreiding van de zandwinning Netterden en een oudere zandwininput "Wiekense Gat" aan de Omsteg. De interlokale weg N816, Uift-'s - Heerenberg ligt op 2km ten noorden van het plangebied.

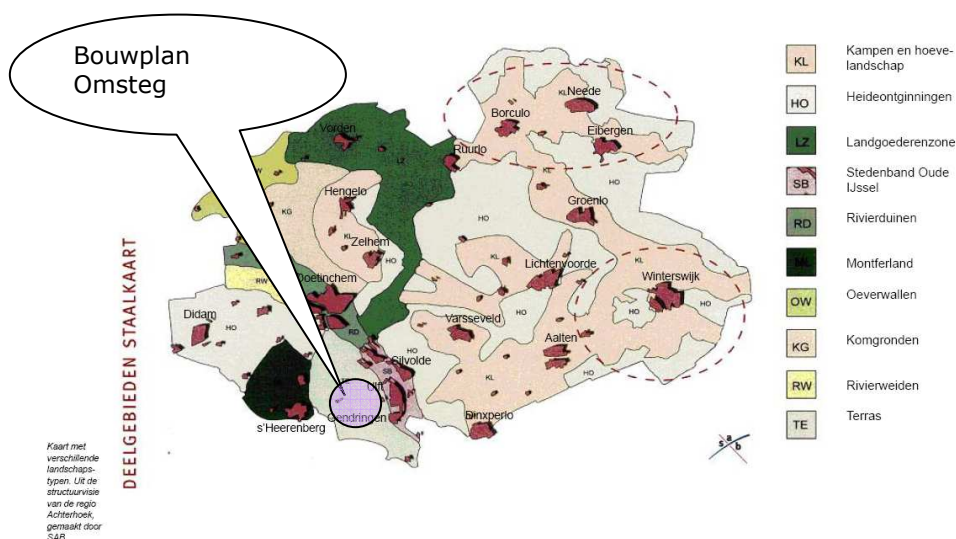




lokale situering bouwplan Omsteg Bron: Google Maps.

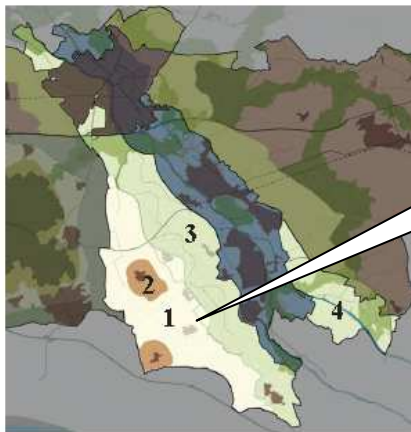
## 2.2 Ontstaansgeschiedenis:

Het plangebied is gelegen in een landelijk gebied die volgens de Nota "Ruimtelijke Kwaliteit" van de regio Achterhoek is ingedeeld in de zone: "Heideontginningen". Dit is een zeer globale zonering.



Deze zone kenmerkt zich in beginsel door agrarische ontginningen tussen het rivierdal van de Oude IJssel en de stuwwal Montferland.

Het gebied is een zogenaamd komkleigebied wat geologisch een overstromingsgebied is van de rivier de Oude IJssel die gezorgd heeft voor laagsgewijze afzettingen van sedimenten. De ondergrond bestaat uit (rivier)zand en de bovengrond uit (rivier)klei. Deze komkleigebieden werden pas in de 2<sup>e</sup> helft van de vorige eeuw grootschalig ontgonnen. In de directe omgeving van het plangebied waren en zijn er ontwikkelingen voor natuur en landschap door grootschalige zandwinning (Netterden).



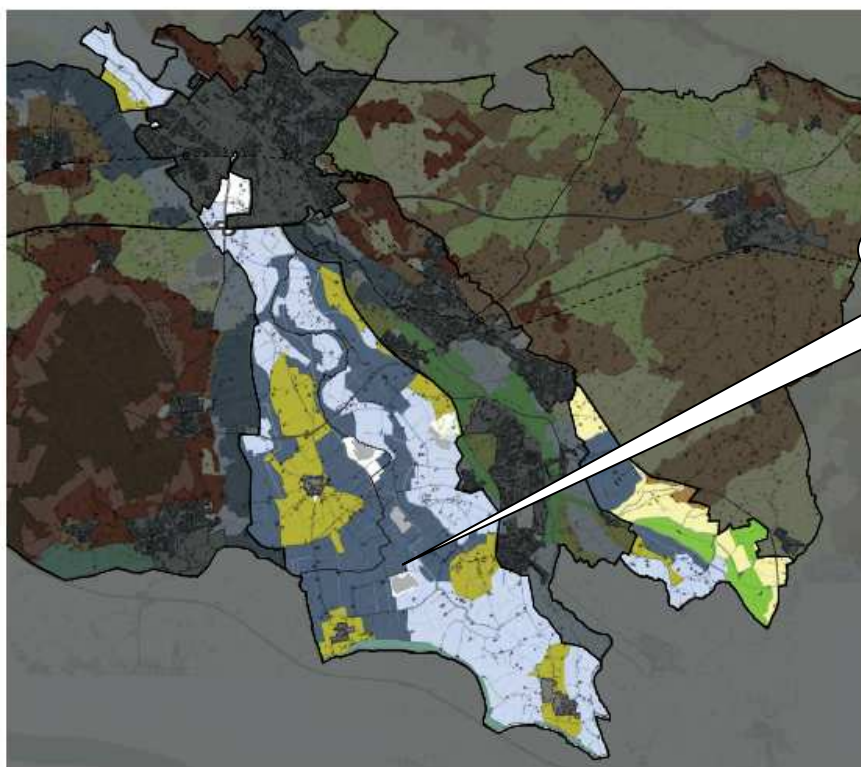
Bouwplan  
Omsteg

Deelgebieden in het gebied van de Weitemassen en oeroude IJsselstroom en:

- 1) het Landbouwontwikkelingsgebied,
- 2) een brede band om het dorp Azewijn via het Azewijnse Broek naar Nitterden,
- 3) de reliëfrijke westelijke zoom langs de Oude IJssel en
- 4) het gebied ten zuidoosten van Silvolde en rond de Aa-Strang.

Kaartfragment landschapsonontwikkelingsplan.

In het gemeentelijke landschapsonontwikkelingsplan ligt het plangebied buiten het landbouwontwikkelingsgebied Azewijn en omgeving (1) en nabij de grens met de reliëfrijke zoom langs de Oude IJssel (3). Het plangebied ligt in de zone "Rivier-broekontginning".



Bouwplan  
Omsteg

De differentiatie van het landschap naar traditionele  
landschapstypen. Deze staan veelal aan de basis  
van de bouwpatronen, omdat per type andere  
landschapselementen kenmerkend zijn.

#### 9. Historische landschapstypen

##### Legenda

- Zand - natte kamponging
- Zand - droge ontginning
- Rivier - plateauontginning
- Rivier - broekontginning
- Rivier - laagterras Oude IJssel
- Rivier - rivierwalde
- Rivier - komklei

De boerderij op de Omsteg 4 is genaamd "de ronde morgen" en is gebouwd in de zestiger jaren van de vorige eeuw. De bedrijfswoning is een typisch product van dit tijdsbeeld waarin woningbouw van dorp en platteland uitwisselbaar waren. Achter de bedrijfswoning staat een kapschuur met karakteristieke spanten.



De omgeving van het plangebied wordt bepaald door de rationele grootschalige ontginningen in de vorige eeuw toen grote weidegebieden werden gevormd. Dit is een grootschalig open landschap voor agrarische productie. Plaatselijk liggen kleine bosjes met "kleiputten" van de baksteenindustrie "Den Daas".

De recente structuur voor de omgeving van het plangebied wordt bepaald door de oude zandwinput "Wiekense Gat" ten zuiden van het plangebied en de jonge grootschalige



zandwinning "Netterden". Deze laatste waterplas zal tot aan het plangebied worden uitgebreid in de komende decennia. Het plangebied komt op een sleutelplek tussen de zandwinputten.



Landschapsplan MER zandwinning Netterden

Landschapsstructuur massa-ruimte, doorzicht en ecologische zone - Planburo Oosterink

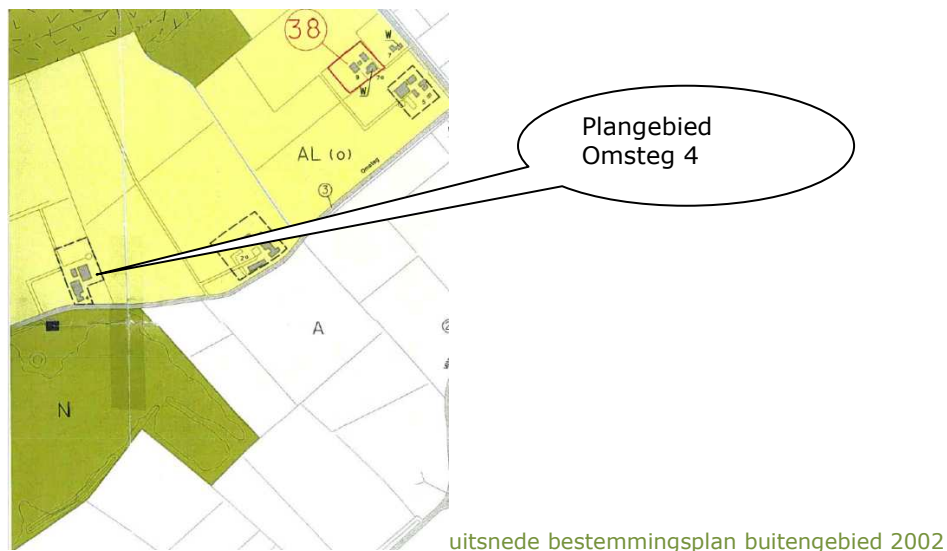
De bestemming van het plangebied is "agrarisch gebied". Het gebied heeft een gemengd grondgebruik van wonen, recreatie, (agrarische) bedrijven, tuinbouw, zandwinning en baksteenindustrie.

Het gebied is een jong ontginningslandschap vergelijkbaar met het naburige landbouwontwikkelingsgebied bij Azewijn. De ecologische doelstellingen zijn rond het plangebied gericht op afwerking van oevers van de waterplassen. De sanering van de agrarische bedrijvigheid, met deels intensieve varkenshouderij, is een belangrijk voordeel voor de ecologische waarden van het gebied.

## 2.3 Het plangebied:

Het plangebied aan de Omsteg valt op dit moment in het bestemmingsplan "Buitengebied 2000", herziening 2002 vastgesteld door de gemeenteraad op 19 februari 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland, bevestigd per brief van 18 januari 2005- nr. RE2004.62745.





Bron: gemeente Oude IJsselstreek

Het plangebied betreft het ingekaderde agrarische bebouwingsvlak zoals weergegeven op de uitsnede uit het vigerende bestemmingsplan buitengebied 2002.

In het vigerende bestemmingsplan ligt het plangebied in de zone "agrarisch gebied" (geel) met landschappelijke waarden. Deze waarden zijn "openheid" (o). Het betreft een ingekaderd "agrarisch bebouwingsvlak" (gestippelde lijn) deels bebouwd met agrarische bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning.

De gronden met de bestemming "agrarisch gebied" zijn onder andere bestemd voor agrarische bedrijvigheid. De realisatie van nieuwe burgerwoningen op dit perceel is in strijd met deze bestemming.

#### *Conclusie:*

Een bouwplan voor de realisatie van twee woningen op het perceel aan de Omsteg past niet in het vigerende bestemmingsplan. Voor de realisatie van het bouwplan dient een planologische procedure te worden gevoerd.



Bestaande bedrijfswoning Omsteg 4, Wieken

### 3. Planbeschrijving

#### 3.1 Ontwikkelingen:

De familie Colenbrander heeft het initiatief genomen tot de beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering, de sanering van de bedrijfsgebouwen en de ontwikkeling van een tweetal woningen op het onderhavige plangebied aan de Omsteg. Bij dit initiatief worden de slooprechten van de bedrijfsgebouwen ingezet voor de vervangende bouw van twee woningen op deze locatie.

Het bouwplan betreft woningen in vormgeving geïnspireerd op landelijke bouwvormen- "schuurarchitectuur" - met lage dakgoten. De woningen vormen samen met de bestaande bedrijfswoning een ervvormig cluster. De woningen krijgen inpandige bijgebouwen. De woning achter de voormalige bedrijfswoning betreft een verbouwing van de bestaande kapschuur met inpassing van de karakteristieke spanten. De tweede woning betreft nieuwbouw ter plaatse van de bestaande loopstalschuur. Het bouwplan voor de woningen en de ervvormige inpassing heeft een positieve beoordeling van de welstandscommissie gekregen.



Karakteristieke kapschuur met spanten (te verbouwen tot woning)



situatie nieuw erf Omsteg (gesaneerde agrarische bebouwing, twee woningen aan een gezamenlijk erf  
ontwerp: Planburo Oosterink





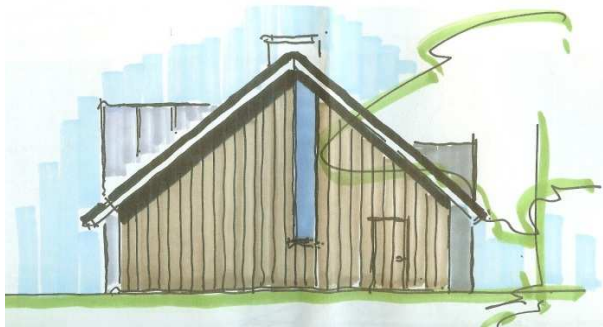


Aanzichten bouwplan Omsteg 1, bouwplan west (verbouwing kapschuur)

ontwerp: P. Kaster







Aanzicht bouwplan Omsteg 2, nieuwbouw ter plaatse van de loopstalschuur ontwerp: P. Kaster

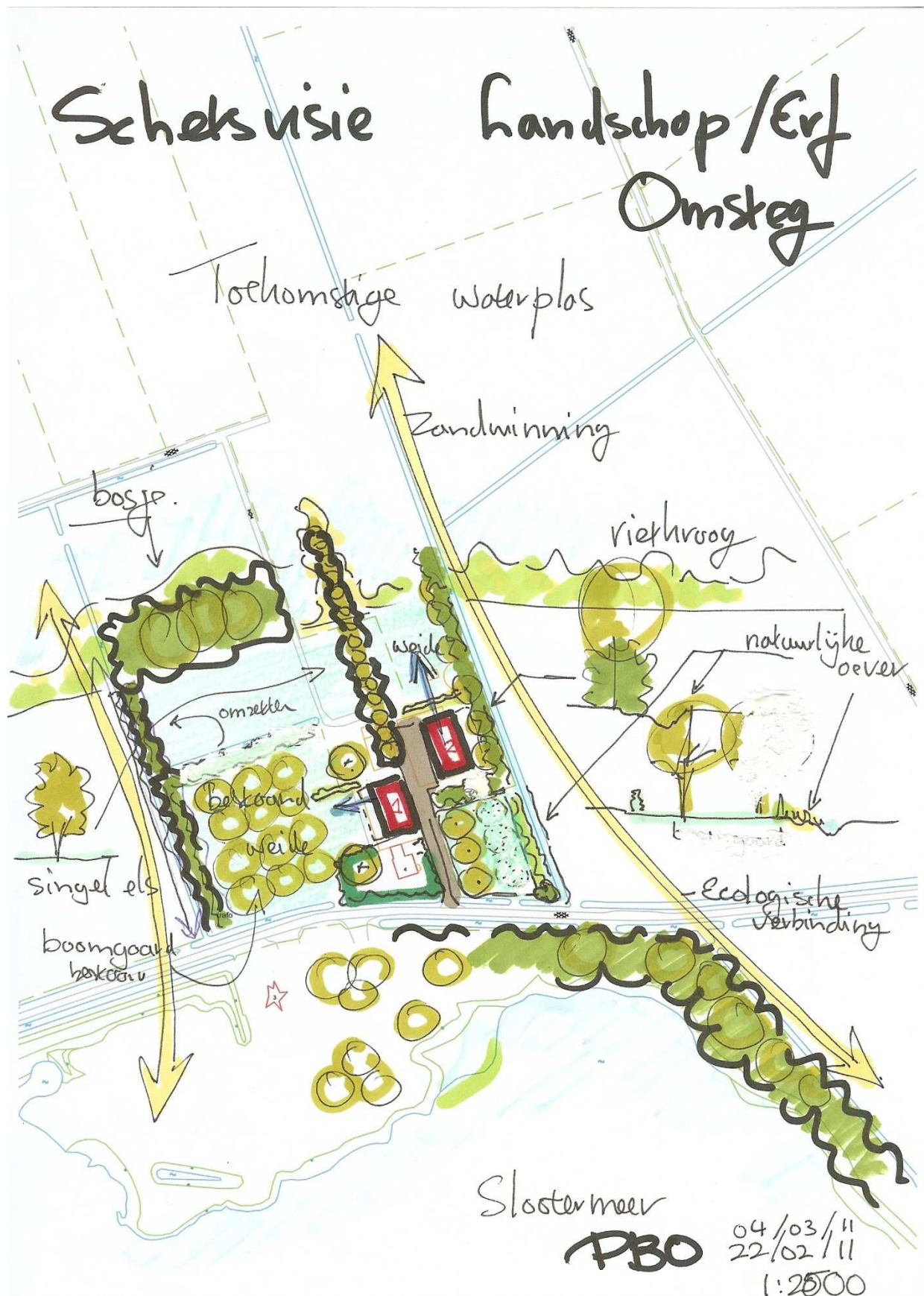
De woning zal ruimtelijk worden ingepast met een landschapsplan.



Bestaande houtwal (west) met jonge boomgaard



Bestaande erfbeplanting oost



Schetsvisie Landschapsplan

De nieuwe woningen staan aan een gemeenschappelijk erf. De verbouwde kapschuur is de westelijke woning. De bestaande erfbepantingen op het perceel en de boomgaard worden ingepast. Rond de bedrijfswoning staan hagen rond een gevarieerde siertuin. Langs de oprit worden essenbomen geplant. Het erf wordt met een elzensingel in noordelijke richting verbonden aan de toekomstige waterplas van de uitbreiding zandwinning Netterden. De oevers van de perceelsloten worden tot natuurlijke oever vergraven en de ecologische verbinding tussen de waterplassen wordt ontwikkeld met een vegetatie van veldbloemen, oever- en moerasplanten en bij te planten struweel. Ten noorden van het plangebied wordt in het kader van de landschappelijke inpassing zandwinning een bosje geplant en wordt de oever ontwikkeld met rietkragen. Het plangebied wordt een aantrekkelijke schakel tussen de bestaande en de nieuwe waterplas. Er is sprake van een "winsituatie" voor Flora en Fauna.

### 3.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden:

De bouw van de woningen op het perceel Omsteg 4 zal plaatsvinden in het kader van het regionale en gemeentelijke VAB-beleid "Plaatsen zoeken plaatsen zoeken functies".

De verbouw (woning west) en nieuwbouw (woning oost) is mogelijk op basis van de bouw- en slooprechten (optie) van 1420m<sup>2</sup> te saneren agrarische bebouwing. Het betreft de agrarische bebouwing op de locatie Omsteg 4.

Voor verbouw van een bestaand bedrijfsgebouw tot woning dient minimaal 500 m<sup>2</sup> te worden gesloopt, voor de bouw van een nieuwe woning dient tenminste 750 m<sup>2</sup> te worden gesloopt. Dit is het geval.

Een van de voorwaarden is dat alle opstallen moeten worden gesloopt, met uitzondering van woonbebouwing en de bebouwing die kan worden hergebruikt als bijgebouw voor de woning(en).

Een van de voorwaarden binnen het VAB beleid is dat de nieuwbouw de nodige ruimtelijke kwaliteit dient te verzekeren. Dat stelt eisen aan de landschappelijke inpassing, de erfindeling, de situering van de bebouwing en de ontsluiting. De inpassing is beschreven onder paragraaf 2.3 ontwikkelingen.



Te saneren loopstalschuur, locatie nieuwbouw woning 2 (oost)

Naast het kader van het voornoemde VAB beleid en de te voeren planologische procedure zijn de volgende, separaat te doorlopen procedures benodigd:

- De intrekking van de milieuvergunning;
- Een omgevingsvergunning (bouwen en slopen).



## 4. Beleidskader

### 4.1 Rijksbeleid:

#### Ruimtelijk beleid:

Het nationaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de "Nota Ruimte" met een looptijd tot 2020. Voor de periode 2020-2030 is een doorkijk opgenomen naar de lange termijn. De Nota Ruimte is door de Tweede en de Eerste Kamer der Staten-Generaal goedgekeurd en vastgesteld op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrugnende functies op het beperkte beschikbare oppervlak in Nederland.

Meer specifiek richt de regering zich hierbij op vier doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het Rijk sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt. Het ruimtelijk beleid moet ervoor zorgen dat de verhouding tussen bouwen in stedelijke gebieden en in landelijke gebieden in balans blijft. Een precieze invulling van deze balans kan volgens het Rijk het beste plaatsvinden door de Provincie. De gemeenten hebben vervolgens het voortouw bij het bepalen van het precieze aantal woningen. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat nog steeds voorop, echter geconstateerd wordt dat er zowel vraag is naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus als naar meer ruimte in en om de woning.

Ten aanzien van het landelijk gebied zijn de volgende beleidsspeerpunten bepaald.

Provincies bepalen in overleg met (samenwerkende) gemeenten de aard en omvang van de verstedelijking in het landelijk gebied. Gemeenten hebben een eigen verantwoordelijkheid

om de eigen bevolkingsgroei op te vangen en aan de woonwensen van de eigen bevolking

tegemoet te komen. Ze zullen onder andere hun bestemmingsplannen hierop moeten inrichten. De gemeenten hebben het voortouw bij het bepalen van het precieze aantal woningen. De komende jaren zal het aantal vrijkomende gebouwen in het buitengebied blijven stijgen. Het gaat hierbij niet alleen om vrijkomende agrarische bebouwing, maar ook bijvoorbeeld zorginstellingen en kazernes die hun functie verliezen. De Nota Ruimte maakt onderscheid in de volgende categorieën:

- Hergebruik van vrijkomende bebouwing: vrijkomende bebouwing kan worden omgezet naar een woonbestemming of dienen als vestigingsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. Het kan hierbij gaan om aan het buitengebied gelieerde functies zoals recreatie, maar ook om niet direct aan het buitengebied gebonden activiteiten zoals galerieën, kinderdagverblijven advies- en architectenbureaus of mantelzorginstellingen en andere op lokale bedrijvigheid gerichte activiteiten die het gebiedskarakter niet schaden;



- 'Ruimte voor ruimte': om te voorkomen dat gebouwen langdurig leegstaan en verpauperen, is er de mogelijkheid om, naast hergebruik, deze gebouwen te slopen en in ruil daarvoor woningen terug te bouwen. Hierbij gaat het om een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak;
- Nieuwbouw in het buitengebied: soms kan voor verbetering van het buitengebied nieuwbouw van woningen en mogelijkheden voor werken wenselijk zijn. Zo kunnen bijvoorbeeld met behulp van woningbouw financiële middelen worden gegenereerd voor de aanleg van recreatie- en/of natuurgebieden of voor de creatie van ruimte voor waterberging.

Het rijk vraagt de provincies om een planologisch kader op te stellen voor het thema bebouwing in het buitengebied om het hergebruik van leegstaande gebouwen te stimuleren en de mogelijkheden te benutten die nieuwbouw biedt om de kwaliteit en vitaliteit van de groene ruimte te vergroten.

#### *Conclusie:*

Het onderhavige bouwinitiatief past in het ruimtelijke Rijksbeleid ten aanzien van de "Ruimte voor Ruimte" doelstellingen, duurzame ontwikkeling van een vitaal platteland en de mogelijkheden voor nieuwbouw voor wonen en werken in het buitengebied.

#### Waterbeleid:

In Nederland verscheen in het najaar van 2000 het rapport "Waterbeleid voor de 21e eeuw", een advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw (Commissie WB21). Deze door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat en de Unie van Waterschappen ingestelde commissie doet aanbevelingen over hoe in de komende eeuw met water moet worden omgegaan. De Commissie WB21 stelt dat de 21e eeuw om een andere aanpak van het waterbeleid vraagt dan de 20e eeuw. Het standpunt is door het kabinet overgenomen en als beleid vastgesteld.

Er moet minder accent op het technische beheer komen te liggen. Het water moet niet langer als vijand, maar veel meer als bondgenoot worden gezien. Het waterbeheer dient te worden gebaseerd op:

- stroomgebiedsbenadering;
- ruimte geven aan water;
- vasthouden en tijdelijk bergen van water, alvorens af te voeren;
- kansen benutten voor meervoudig ruimtegebruik;
- geen afwenteling van problemen in het watersysteem zelf, noch van bestuurlijke verantwoordelijkheden of kosten;
- te ontwikkelen normenstelsel per stroomgebied.

Bij grootschalige en/of ingrijpende locatiebesluiten dienen de kwantitatieve en kwalitatieve gevolgen voor het watersysteem te worden onderzocht aan de hand van een zogenaamde watertoets (= een procesinstrument). Zonodig moeten, in overleg met het waterschap, compensatiemaatregelen worden getroffen.

De watertoets is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven. De watertoets heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. De toets heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik en de functie van het plangebied en de directe omgeving van het gebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit'.

#### *Conclusie:*

Voor het onderhavige bouwplan dient een watertoets plaats te vinden.

## 4.2 Provinciaalbeleid:

In het " Streekplan Gelderland 2005, Kansen voor de regio's", vastgesteld door Provinciale Staten op 29 juni 2005, is bundelingsbeleid een centraal uitgangspunt voor de wijze waarop in het Gelders ruimtelijk beleid wordt omgegaan met de verstedelijking. Bundeling in Gelderland heeft tot doel:

- handhaving/versterking van de economische en culturele functie van de steden;
- behoud/versterking van het draagvlak voor stedelijke voorzieningen;
- een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling in steden bevorderen ter vermindering van probleemcumulatie;
- kansen te bieden voor combinatie van arbeid/scholing, ontspanning en zorgtaken;
- optimale benutting van infrastructuur, kansen voor openbaar vervoer en fietsgebruik.

In het provinciale beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen " bestaand bebouwd gebied" en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

Op basis van het streekplan is wonen en werken in het buitengebied beperkt mogelijk.

Volgens het Streekplan Gelderland 2005 staat de vitaliteit en kwaliteit van het landelijk gebied onder druk. De primaire productie van land- en tuinbouw heeft een steeds kleiner aandeel in de regionale economie. Ook de kwaliteit van de natuur staat onder druk, mede als gevolg van versnippering van ecologische verbanden, en de milieukwaliteit van bodem en water. De vitaliteit van het landelijk gebied staat ook onder druk door 'ontgroening'.

In combinatie met schaalvergrotingstendensen in voorzieningen tast dit de leefbaarheid aan. De betekenis van de vrijetijdseconomie neemt toe.

Voor een samenhangende impuls in het functioneren van het landelijk gebied wordt in de komende jaren het Reconstructieplan Achterhoek-Liemers uitgevoerd. De ecologische hoofdstructuur wordt gerealiseerd en tevens wordt ingezet op verbetering van de noodzakelijke milieu- en waterkwaliteit voor de beoogde natuurdoelen.

Vanwege ontwikkelingen in de landbouw ten aanzien van schaalvergroting beëindigen veel agrarische bedrijven hun bedrijfsvoering. Deze schaalvergroting heeft mede tot gevolg dat het landschap verschaalt en de kwaliteit van natuur onder druk komt te staan. Door nieuwe functies onder te brengen in (voormalige agrarische) bebouwing ziet de provincie mogelijkheden om de leefbaarheid, vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied een impuls te geven.

De provincie heeft aangegeven dat bij toepassing van functieverandering verevening plaatsvindt. Uitgangspunt is dat wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit van het buitengebied. De ruimtelijke kwaliteit kan op

omgevingsniveau verbeterd worden door sloop van overtollige bebouwing, verkleining van het bouwvlak en herbestemming van het vrijkomende deel met een 'groene' bestemming, e.d.

De algemene voorwaarden voor functieverandering zijn:

- functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied;
- de functieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige bouwperceel en verkleining van het bouwvlak;
- met functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied wordt de bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd;
- met beeldkwaliteitsplannen wordt door de gemeente de verschijningsvorm van de functieveranderingen afgestemd op de omgeving;
- overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen.

Bij functieverandering naar wonen kan hergebruik van de aanwezige gebouwen met meerdere wooneenheden plaatsvinden, waarbij deze zoveel mogelijk in één gebouw komen en hoogstens in twee gebouwen.

Daarbij wordt uitgegaan van een reductie van ten minste 50% van de bebouwing (alle bebouwing exclusief de bedrijfswoning) per bestemmingswijziging. De gebouwen die niet voor wonen en bijgebouwen worden gebruikt, dienen te worden gesloopt. De provincie is van oordeel dat de wezenlijke kenmerken en waarden van de omgeving met functieverandering van vrijgekomen gebouwen naar wonen niet worden aangetast, waardoor functieverandering naar wonen ook toepasbaar is in het groenblauwe raamwerk.

#### *Conclusie:*

Het onderhavige bouwplan past in het provinciale ruimtelijke beleid door de sanering van overtollige agrarische bebouwing en de doelstellingen voor een vitaal en leefbaar platteland en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

#### Waterhuishoudingsplan 2005-2009

De stroomgebiedbenadering is erop gericht waterhuishoudkundige problemen niet af te wentelen op andere stroomgebieden. Het nieuwe waterbeleid moet meer aansturen op gebiedsgerichte en resultaatgerichte uitvoering en het nieuwe waterbeleid moet samenwerking tussen de verschillende uitvoerende instanties bevorderen.

Het waterbeheer heeft betrekking op de thema's 'veiligheid tegen hoogwater', 'droge voeten en water voor droge tijden', 'natte natuur', 'schoon water in gebieden' en 'schoon water uit de kraan'. Het Waterhuishoudingsplan dient om tenminste de algemeen voorkomende planten en dieren voldoende levenskansen te bieden en te voorzien in water dat geschikt is voor de verschillende functies. De achteruitgang van de waterkwaliteit moet worden voorkomen en de waterhuishoudkundige functies dienen te worden beschermd. Met name voor de functies natuur en waterberging is daar een planologische bescherming in gemeentelijke bestemmingsplannen voor nodig. Daarom kent de provincie Gelderland beleid voor functies, dat afhankelijk is van het grondgebruik op een bepaalde plek. De functies die worden onderscheiden zijn: natte natuur, landbouw, stedelijk gebied, zwemwater, drinkwater, waterkering, regionale waterberging en beroepsscheepvaart.

*Conclusie:*

Het hemelwater van het onderhavige bouwplan dient op het perceel te worden geïnfiltreerd.

### **4.3 Regionaal beleid:**

Door de Regio Achterhoek is met de beleidsvisie "Functies zoeken plaatsen zoeken functies" een groter nieuw- en verbouwooppervlak mogelijk gemaakt. Daar moet dan wel compensatie (verevening) tegenover staan. Dat kan de sloop van andere gebouwen zijn, een groene herbestemming van terreinen, het behoud van karakteristieke of monumentale gebouwen, betere infrastructuur of recreatieve voorzieningen.

Door de ontwikkelingen in sectoren als land- en tuinbouw en defensie verliezen veel, vooral agrarische gebouwen en bouwpercelen in het buitengebied, de komende periode hun huidige functie, of hebben die functie al verloren. Ook zijn er agrariërs die hun agrarische gebouwen deels willen gebruiken voor niet agrarische activiteiten of burgers die aanvullende aan het landelijk gebied gebonden activiteiten willen ontplooiën.

De provincie wil bevorderen dat deze gebouwen op een goede wijze (her)gebruikt kunnen worden. Door de functie van bijvoorbeeld leegstaande stallen of schuren te veranderen in woon- en werkfuncties of bijvoorbeeld de uitbouw van de recreatieve gebruiksfuncties of uitbreiding of toevoeging van andere niet storende of agrarisch verwante bedrijfsactiviteiten. Op deze wijze worden in combinatie met bestaande bebouwing, geen extra losstaande bouwlocaties toegevoegd.

Met deze verandering of uitbouw van de functie wordt in een behoefte voorzien. Daarbij krijgt de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied een impuls. Hergebruik van gebouwen moet het uitgangspunt zijn, maar vervangende nieuwbouw is onder voorwaarden ook mogelijk. De woon- of verblijfseenheden moeten voorzien in de regionale behoefte.

De landschappelijke kwaliteit van een gebied mag niet slechter worden en moet bij voorkeur door de functieverandering verbeteren. Alleen voor werkfuncties gelden beperkingen.

Het hergebruik of functieveranderingsbeleid voor wonen kan plaatsvinden middels de sloop van alle gebouwen of gedeeltelijke verbouw (exclusief de bestaande (bedrijfs)woning) en nieuwbouw.

Uitgangspunt is dat de bebouwingsoppervlakte wordt gereduceerd met 50%. Daarnaast kunnen verkleining van het bouwvlak, behoud van karakteristieke/ monumentale bebouwing, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing, verbetering infrastructuur, aanleg van recreatieve voorzieningen en een financiële bijdrage worden ingezet als vormen van verevening.

*Conclusie:*

Het bouwplan past in het regionaal beleid door de sanering van overtollige agrarische bebouwing en de nieuwbouw in aansluiting op bestaande bebouwing en aangepast op de regionale behoefte.

### **4.4 Waterschapsbeleid**

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. Om hier een goede invulling aan te kunnen geven



heeft het waterschap een nieuw Waterbeheerplan 2010-2015 vastgesteld. Dit plan beschrijft het beleid op hoofdlijnen voor de waterkwaliteit, de waterkwantiteit en de waterkeringen in het beheersgebied van het waterschap. Het plan sluit aan op de beleidskaders van de provincies Gelderland en Overijssel en het Rijk, zoals opgenomen in de provinciale waterhuishoudingsplannen en de Kaderrichtlijn Water. Ook sluit het plan aan op de Watervisie van het waterschap die in 2002 is vastgesteld.

De hoofdthema's in het waterbeheer zijn schoon water, levend water en functioneel water. Bij 'schoon water' gaat het om het verbeteren van de waterkwaliteit. Dit doet het waterschap door het zuiveren van afvalwater, verbeteren van de afvalwaterketen, het schoonmaken van waterbodems, aanpakken van diffuse vervuiling en door grensoverschrijdende samenwerking.

Bij 'levend water' gaat het om het vergroten van de natuurlijkheid en aantrekkelijkheid van het water. Het waterschap zet zich in voor de ontwikkeling van de ecologische kwaliteit van diverse watergangen en voor effectief en functioneel onderhoud.

Bij 'functioneel water' gaat het om de veiligheid van de dijken, een optimaal waterpeil, het recreatief gebruik van water en om het beheer van de Oude IJssel als vaarweg voor de beroepsvaart en recreatievaart.

Het werk van het waterschap bestaat uit het beschermen van het land tegen overstromingen en taken op het gebied van de hoeveelheid en de kwaliteit van het oppervlaktewater.

Maatschappelijke ontwikkelingen hebben ervoor gezorgd dat de manier waarop het waterschap invulling geeft aan die taken is veranderd. Veel meer dan vroeger maakt het waterschap bij de uitvoering van haar taken afwegingen in de verschillende belangen die op het spel staan. Naast de belangen van de boeren kijkt het waterschap ook naar de belangen van burgers, natuur, milieu en recreatie. De samenwerking met andere organisaties en overheden is dan ook sterk toegenomen en zal in de toekomst toe blijven nemen. Op deze manier kan het waterschap de taken zo goed mogelijk uitvoeren en waar mogelijk maatwerk leveren.

Het Waterbeheerplan 2010-2015 van het Waterschap Rijn en IJssel bevat het beleid op hoofdlijnen voor alle taakgebieden van het Waterschap. Het plan geeft aan welke doelen het waterschap nastreeft en welke maatregelen en projecten daarvoor in de planperiode worden ingezet. Het bereiken en in stand houden van een watersysteem met een optimale afstemming tussen bestemming, functie, gebruik, inrichting en beheer, zal onder andere geschieden door:

- het vaststellen en realiseren van de gewenste grond- en oppervlaktewaterpeilen afgestemd op behoeften van de landbouw en terreinbeheerders, in samenspraak met de betrokkenen in een gebied;
- het bestrijden van verdroging in gebieden die daartoe met prioriteit zijn aangewezen, in samenwerking met de provincie;
- het vasthouden van water in de 'haarvaten' van het watersysteem en waar nodig het realiseren van waterberging, om wateroverlast te voorkomen, waar mogelijk insamenspraak met gemeenten en belanghebbenden.

#### *Conclusie:*

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

## 4.5 Gemeentelijk beleid

### 4.5.1 Landschapsontwikkelingsplan

De gemeenten Doetinchem, Montferland en Oude IJsselstreek hebben gezamenlijk een landschapsontwikkelingsplan (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.

#### *Doel*

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.



#### *Deelgebieden en werkboeken*

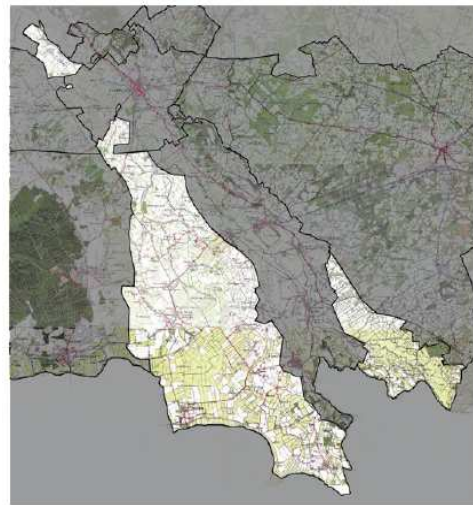
Op basis van landschappelijke samenhang is het grondgebied van Doetinchem, Montferland en Oude IJsselstreek onderverdeeld in zeven kleinere gebieden. De drie gemeenten hebben voor elk gebied een aantal specifieke landschappelijke kenmerken geformuleerd met daarbijbehorende opgaven.

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:

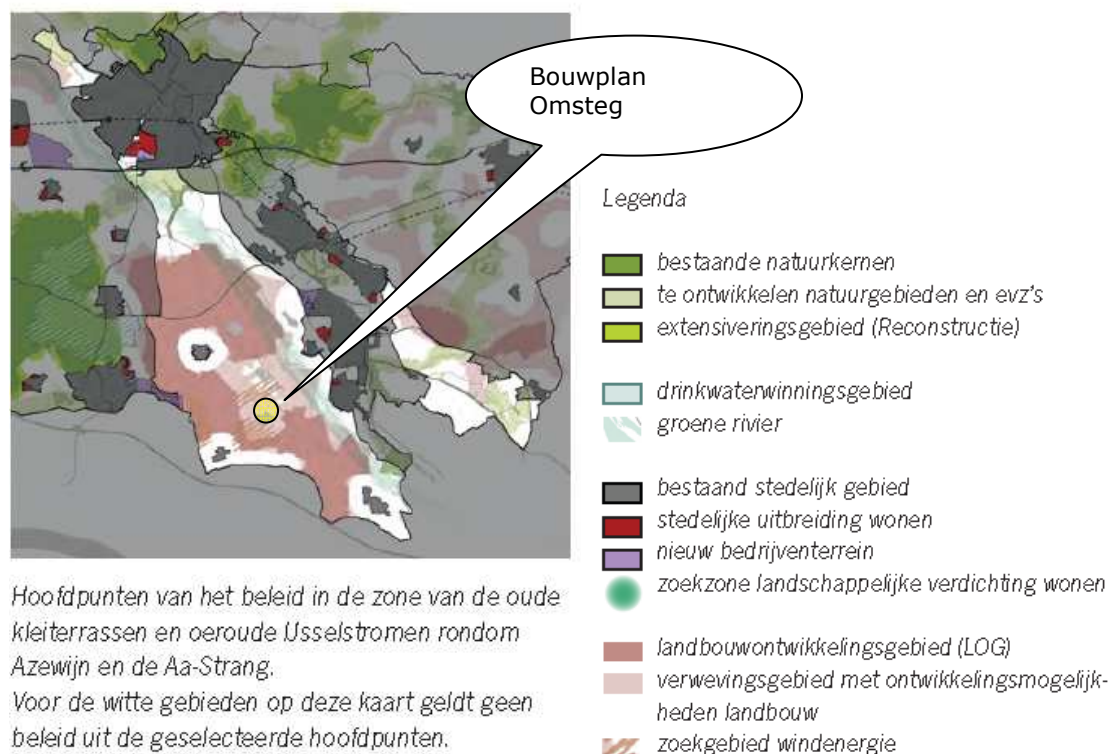
1. De Montferlandsche Berg
2. Azewijn en omgeving
3. Dorpen langs de Oude IJssel
4. Zandgebied rondom Varsseveld
5. Zandgebied rondom Didam en Wehl
6. De stad Doetinchem
7. Gebied van Slingebeek tot Waalsche Water

Voor het plangebied is het deelgebied 2 "Azewijn en omgeving" van toepassing. Het betreft een in een werkboek vervat beleid voor deze landschappelijke eenheid.



Voor het plangebied Omsteg is het werkboek "Ruimte voor de boer op het historische terras van Azewijn" van toepassing.

In het werkboek is het "landschapsensemble" uitgewerkt met specifieke eigen landschapselementen.



Het plangebied is onderdeel van deelgebied "verwevingsgebied met ontwikkelingsmogelijkheden landbouw". In dit gebied komen diverse functies voor waaronder de zandwinning, waterplassen en natuur. Op de kaart natuurontwikkeling uit het landschapontwikkelingsplan is de omgeving van het plangebied aangegeven als "zoekgebied natuurbeheer < 20%". Dit is een zone waarin gezocht wordt naar

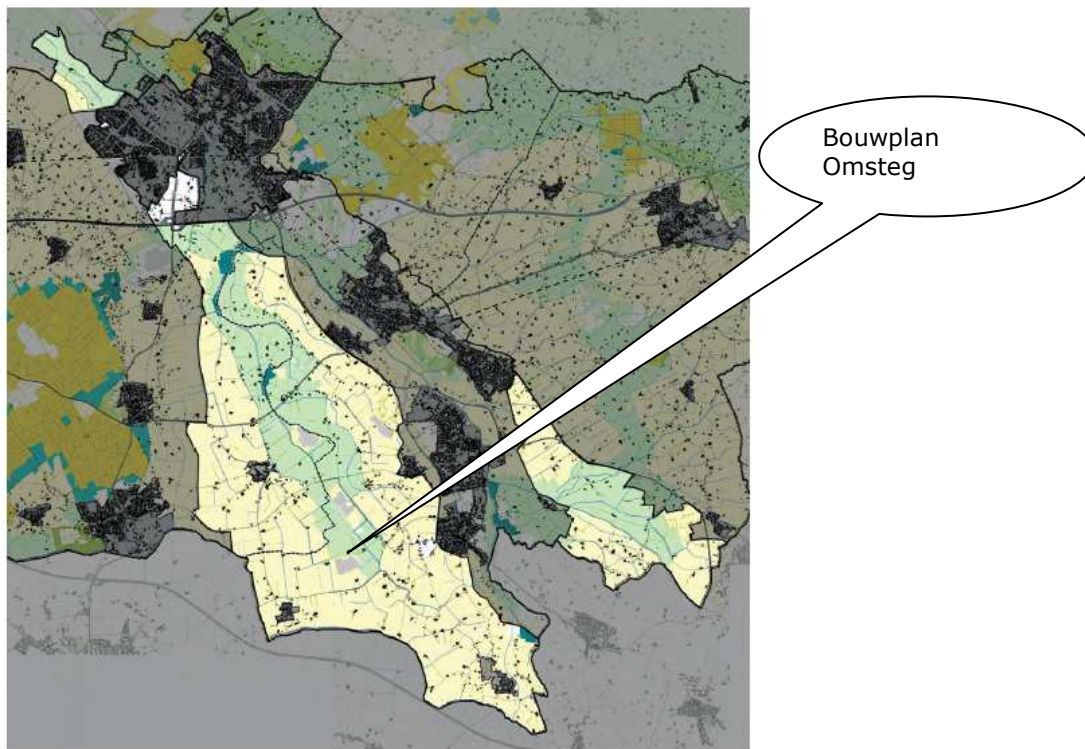
particuliere partners voor natuurlijker inrichting en beheer van terreinen tot een percentage van het totaal.

De aanbevelingen voor het deelgebied zijn:

### **"verwevingsgebied met ontwikkelingsmogelijkheden landbouw"**

#### **5.4 | Landschapsontwikkeling voor het agrarisch landschap**

- . Herstel en goed beheer van bestaande elementen zoals oude erfbeplanting incl. hoogstamboomgaarden, restanten van oude hegstructuren.
- . Behoud van resterende cultuurhistorische stukjes landschap zoals bij de Dijkhuizerstraat (slingerwegen, oude knotbomen, kleine percelen, hoogstamfruit, solitaire bomen)
- . Aanleg van ecologische dwarsverbindingen (kruidenrijke bermen en akkerranden) door het LOG met Azewijn als webmiddenpunt, gebruikmakend van 'tichelbosjes'.
- . Herstel en duurzaam beheer van cultuurhistorische stukjes landschap zoals de heggenstructuur tussen Jonkerstraat en Hettergraaf.



#### **5. Natuurontwikkeling**

| Gebiedsplan natuur en landschap                                                                                           |                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span>     | agrarisch natuurbeheer           |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:darkgreen; border:1px solid black;"></span>  | nieuwe natuur                    |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightgreen; border:1px solid black;"></span> | nieuwe natuur met inrichting     |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span>     | zoekgebied landschap             |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightgreen; border:1px solid black;"></span> | zoekgebied natuur(beheer) <10%   |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightgreen; border:1px solid black;"></span> | zoekgebied natuur(beheer) 10-50% |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightgreen; border:1px solid black;"></span> | zoekgebied natuur(beheer) >50%   |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:darkgreen; border:1px solid black;"></span>  | inrichting bestaande natuur      |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span>     | zoekgebied inrichting            |

De inrichting van het plangebied met streekeigen beplanting, het opknappen van de oude erfbeplanting, behoud boomgaard, kruidenrijke bermen en oeverzoals beschreven onder paragraaf 2.3 (landschapsplan) past in deze gebiedsvisie.



Concreet betekent dit voor het plangebied het behoud en de versterking van bestaande groene landschapselementen en zo mogelijk de vergroting van natuur en ecologische waarden.

*Conclusie:*

Het onderhavige bouwplan Omsteppast in het gemeentelijke landschapsbeleid en de gewenste inrichting van het deelgebied volgens het handboek.



Nieuwe natuur in aanleg, uitbreiding zandwinning Netterden (ten noorden plangebied)

#### 4.5.2 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 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 dubo 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](http://www.oude-ijsselstreek.nl/pagina/digitaal_loket/duurzaam_bouwen)).

## 5. Haalbaarheid

### 5.1 Bodem:

Ter plaatse van het bouwplan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd volgens NEN 5740 door bureau Ecopart, rapportnummer 15384 d.d. 12 mei 2011 met uitgebreid vervolgonderzoek voor de in het verleden aanwezig brandstoftanks. Uit deze onderzoeken zijn geen milieuhygiënische belemmeringen of bijzonderheden voor het bouwplan gebleken.

De bovengrond is licht verontreinigd met PAK, koper en zink. De bovengrond ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieselolietank is licht verontreinigd met minerale olie. De ondergrond is niet verontreinigd voor wat betreft de onderzochte parameters. Tevens is de ondergrond ter plaatse van de voormalige ondergrondse HBO-tank niet verontreinigd met minerale olie. In het grondwater is voor barium een licht verhoogd gehalte aangetroffen.

Het is niet aannemelijk dat de geconstateerde verontreiniging van het grondwater risico's voor de volksgezondheid met zich mee brengen. Er is hier sprake van een aanvaardbare situatie. Het bodemonderzoek met voornoemd rapportnummer is als bijlage aan deze Ruimtelijke Onderbouwing toegevoegd.

Ten behoeve van het bouwplan hoeft geen grond te worden afgevoerd. Er is sprake van een gesloten grondbalans.

#### *Conclusie:*

Er zijn geen milieutechnische bezwaren of bedenkingen voor het bouwplan Omsteg ten aanzien van de bodemkundige situatie.

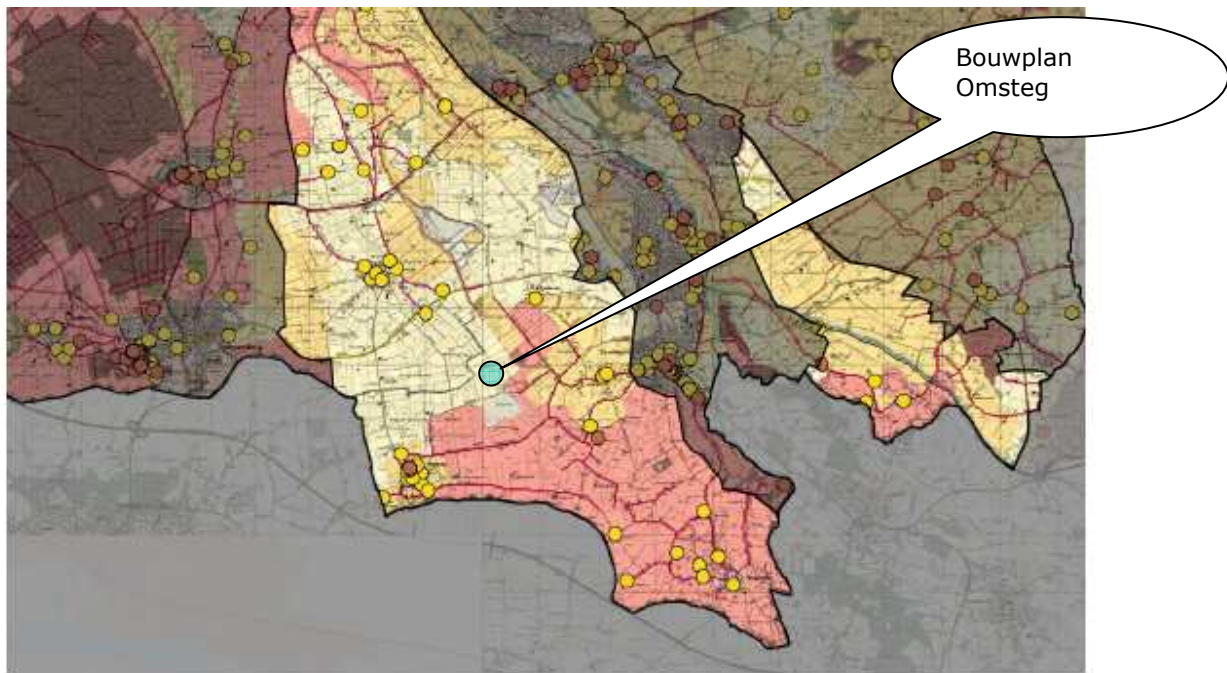
### 5.2 Cultuurhistorie en Archeologie:

#### *Algemeen:*

Het plangebied is gelegen in een zone van rivier en broekontginningen in het rivierkleigebied van het plateau van Azewijn. Het is een gebied met een gemengd grondgebruik en activiteiten (zie paragraaf 2.1) in een grootschalig landschap met divers grondgebruik. De ontgrondingen rond het plangebied zijn dominant in de ruimtelijke opbouw en de inrichting van het gebied.

Het bouwplan Omsteg voor twee woningen is een in architectuur op landelijke woningen geïnspireerd ontwerp. Daarmee past het bouwplan in de aard en het karakter van het historische landschap en haar cultuurhistorie met voldoende onderscheid van de overige bebouwing in het gebied.

Het plangebied Omsteg heeft in het landschapsontwikkelingsplan een lage historische geografische waardering.



### 3. Landschapswaardering en monumenten



Kaart landschapswaardering en monumenten

bron: Landschapsonwikkelingsplan OYS

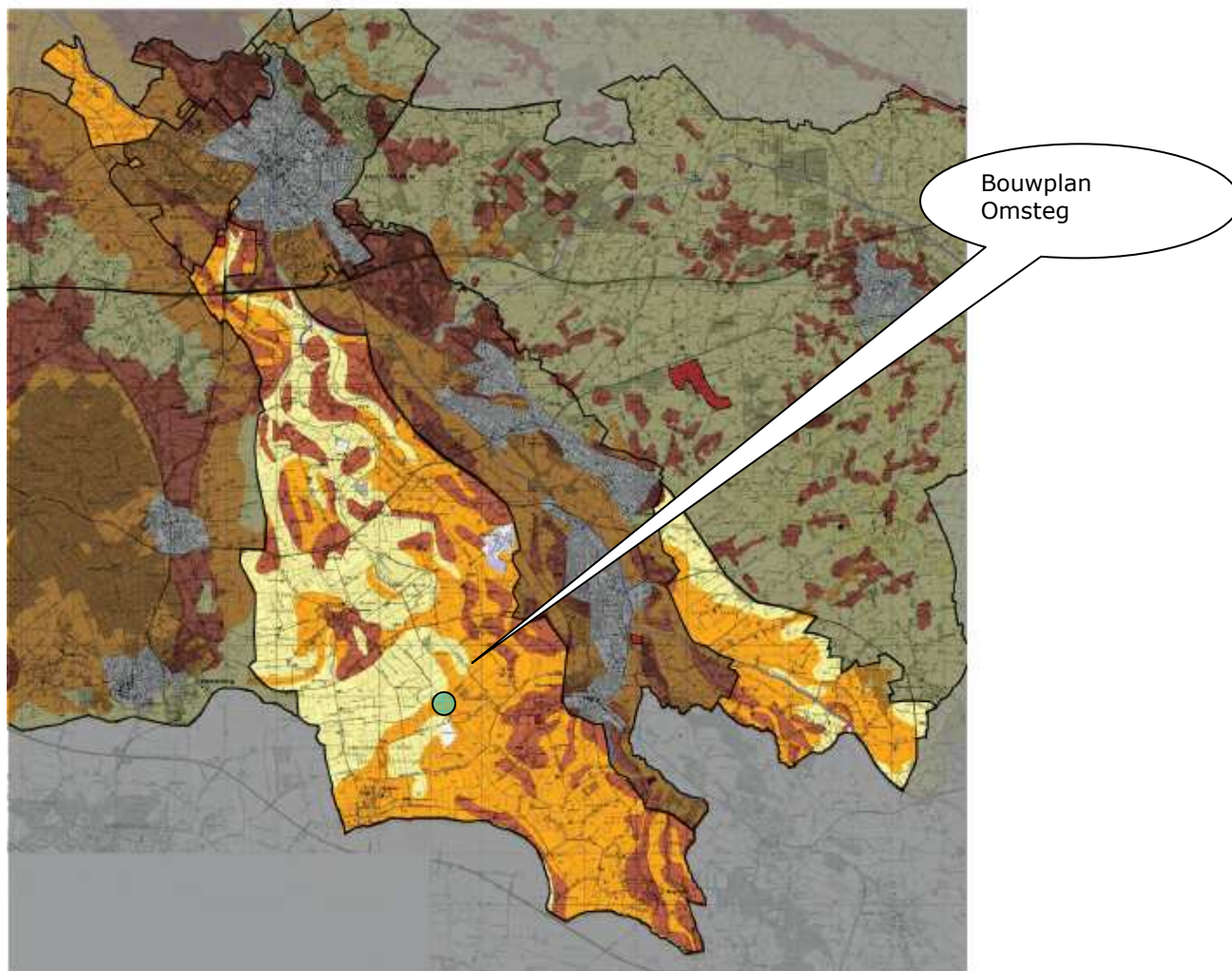
#### *Monumenten:*

Er is geen sprake van naburige monumenten en dus ook geen mogelijkheid dat het bouwplan de aard hiervan schaadt.

#### *Archeologie:*

Het plangebied is op basis van de kaart uit het landschapsonwikkelingsplan ingedeeld in de zone met een lage archeologische verwachtingswaarde (geel). Het plangebied betreft een bedrijfskavel van naoorlogse bouw. Hierbij is het erf volledig vergraven met de aanleg van diepe gierkelders onder de schuren. De bodemprofielen zijn volledig verstoord. De nieuwbouw woning komt boven de locatie van de te saneren schuren. Er is geen aanleiding voor een nader archeologisch onderzoek. Indien bij grondwerken toch cultuurhistorische waarden worden aangetroffen geldt de wettelijke meldingsplicht.

In het landschapsontwikkelingsplan is ook een archeologische waardenkaart opgenomen.



## 2. Archeologische verwachtingswaarde en vindplaatsen

| Archeologische verwachtingswaarde          |                              |
|--------------------------------------------|------------------------------|
| <span style="color: brown;">■</span>       | Hoog                         |
| <span style="color: orange;">■</span>      | Middel                       |
| <span style="color: yellow;">■</span>      | Laag                         |
| Archeologische terreinen                   |                              |
| <span style="color: lightyellow;">■</span> | Terrein van betekenis        |
| <span style="color: yellow;">■</span>      | Terrein van waarde           |
| <span style="color: orange;">■</span>      | Terrein van hoge waarde      |
| <span style="color: red;">■</span>         | Terrein van zeer hoge waarde |

### Conclusie:

Het bouwplan Omsteg past in de cultuurhistorische omgeving. Er zijn geen belemmeringen voor het bouwplan ten aanzien van archeologische waarden.

## 5.3 Water:

Eind 2000 heeft het kabinet het standpunt "Anders omgaan met water" vastgesteld. Het op een andere manier omgaan met water én ruimte is nodig om in de toekomst bescherming te bieden tegen overstromingen en wateroverlast. De watertoets is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met



het beleid om het water meer ruimte te geven. De watertoets heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. De toets heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik en de functie van het plangebied en de directe omgeving van het gebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit’.

### ***Standaardwaterparagraaf Waterschap Rijn & IJssel***

Het Waterschap Rijn & IJssel heeft een zogenaamde “standaardwaterparagraaf” samengesteld. Dit is een document met een hoofdindeling van de wateraspecten en is bedoeld om de beoordeling van paragrafen te vergemakkelijken.

De indeling van deze paragraaf is conform de “Standaard”, versie oktober 2008.

#### Beschrijving watersysteem:

Het bouwplan ligt in het buitengebied van de gemeente Oude IJsselstreek ca. 3 km. ten westen van de bebouwde kom van Gendringen op de rivierkleigronen van het Azewijnse Broek op het zogenaamde “Oost-Nederlandse Plateau”. In de directe omgeving van het plangebied is geen waterloop van het waterschap aanwezig. Ten noorden van het plangebied ligt de zandwinning Netterden en ten zuiden ligt het “Wiekense Gat”. De afwatering en grondwaterstroming van het plangebied is richting Oude IJssel in oostelijke richting.

#### *Bodemsituatie*

Het bodemprofiel is een pakket van ca. 1 m. zwak siltige (rivier)klei op een ondergrond van matig fijn zwak siltigzand. De drooglegging (diepte grondwaterspiegel) is ca. 1,5 m. Uit het bodemonderzoek is gebleken dat het watervoerende pakket van ca. 20m. wordt gevormd door de matig grove tot zeer grove en grindrijke Formaties van Kreftenheye en Drente. Op deze fluvioglaciale en fluvialeformaties liggen de fijnzandige, matig goed doorlatende dekzandafzettingen, behorende tot de Formatie van Boxtel, met een dikte van enkele meters.

Het kleidek op het Azewijnse plateau is in principe matig doorlatend. Een aanvullend geo-hydrologisch onderzoek voor de bepaling van de zogenaamde “k-waarde” voor de doorlatendheid wordt op basis van de beschikbare gebiedsgegevens niet nodig geacht. De k-waarde is op basis van gebiedskennis kleiner dan 1 m/dag. Infiltratie is zoals bij andere projecten in de omgeving technisch mogelijk, echter dient dan voldoende ruimte te worden gevonden in verband met de matige doorlatendheid van de bodem.

De projecten in het buitengebied van een gemeente kenmerken zich door het relatief grote oppervlak aan beschikbare ruimte voor infiltratie. Ook matig of slecht doorlatende gronden kunnen bij een grotere beschikbare oppervlakte voor toepassing van infiltratie geschikt zijn.

Volgens overzicht van het Waterschap heeft het plangebied een globale afvoercoëfficiënt van 0,5 l/s/ha wat voor een maatgevend neerslagvolume volgens bui 100+ (T100 + 10%) een bergingscapaciteit van 85mm in het bodemprofiel van het plangebied vergt.

Relevante waterthema's:

**De watertoetstabel met relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's**

| Thema                            | Toetsvraag                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Relevant<br><sup>a</sup> |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>HOOFDTHEMA'S</b>              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |
| Veiligheid                       | 1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?<br>2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?                                                                                                                                                                         | Nee<br>Nee               |
| Riolering en Afvalwaterketen     | 1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? (afvoer via bestaande drukriolering)<br>2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?<br>3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?                                                                                         | Ja<br>Nee<br>Nee         |
| Wateroverlast (oppervlaktewater) | 1. Is er sprake van toename van het verhard/ <b>bebouwd</b> oppervlak? (verkleining bebouwd oppervlakte)<br>2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?<br>3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes? | Nee<br>Nee<br>Nee        |
| Grondwateroverlast               | 1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?<br>2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel?<br>3. Is in het plangebied sprake van kwel? (plaatselijk agv de stuwwal)<br>4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?    | Ja<br>Nee<br>Nee<br>Nee  |
| Oppervlakte-waterkwaliteit       | 1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd?<br>2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?<br>3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?                                                                                    | Nee<br>Nee<br>Nee        |
| Grondwater-kwaliteit             | 1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?                                                                                                                                                                                                                      | Nee                      |
| Volksgezondheid                  | 1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel?<br>2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?           | Nee<br>Nee               |
| Verdroging                       | 1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?                                                                                                                                                                                                                   | Nee                      |
| Natte natuur                     | 1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?<br>2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?                                                                                                                                                      | Nee<br>Nee               |
| Inrichting en beheer             | 1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?<br>2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?                                                                                                                               | Nee<br>Nee               |
| <b>AANDACHTSTHEMA'S</b>          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |
| Recreatie                        | 1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?                                                                                                                                                      | Nee                      |
| Cultuurhistorie                  | 1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?                                                                                                                                                                                                                           | Nee                      |

Het Waterschap Rijn&IJssel voert als beleid de afkoppeling van schoon regenwater van projecten en gebieden. Voor het onderhavige bouwplan is de afkoppeling van hemelwaterafvoer in beginsel bij beschikbare ruimte en mogelijkheden vereist. Als thema's zoals vastgesteld in de "standaard waterparagraaf voor bestemmingsplannen" onderscheidt het Waterschap Rijn & IJssel voor een situatie zoals de onderhavige vooral: "Wateroverlast". Hierbij wordt als beleid gevoerd zo mogelijk af te koppelen en het hemelwater niet in de riolering af te voeren. Tevens is de doelstelling het oppervlaktewaterpeil en het grondwaterpeil duurzaam in stand te houden om enerzijds verdroging en bodemdalingen en anderzijds wateroverlast te voorkomen. Ten aanzien van de oppervlaktewaterkwaliteit mogen geen activiteiten plaatsvinden die tot extra belasting van de waterkwaliteit leiden. De overige waterthema's in de voornoemde standaard zijn niet relevant voor het plan.

Door de ontwikkelingen in het plangebied neemt het bebouwde oppervlak per saldo door de sanering van bedrijfsgebouwen af. De oppervlakte verharding neemt niet toe omdat gebruik wordt gemaakt van het bestaande erf en oprit. Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, nu en in de toekomst te voorkomen wordt het regenwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden - bergen - afvoeren behandeld. In het plan is ruimte gereserveerd voor: *buffering in de perceeloppervlakte in een infiltratiegreppel*.

Het dakwater zal worden geloosd op een bestaande en te verruimen perceelgreppel. Deze is niet aangesloten op een externe waterleiding. Er is geen sprake van afvoer van water van het perceel. Alle hemelwater wordt geïnfiltreerd op het perceel.

#### Berekening waterberging:

Bij de berekening van de watertoets moet volgens de "leidraad rioleringen" worden gerekend met de zogenaamde "Bui 10". Deze bui valt ca. 1x per 10 jaar en heeft een neerslag van 35,7 mm. Het Waterschap Rijn en IJssel hanteert verder voor stedelijke uitbreidingen een norm van een bui 100+ (T100+10%) voor voorkoming van overlast/schade van water boven maaiveldniveau.

#### Globale watertoets: Bouwplan Omsteg

- Bebouwde oppervlakte (nieuw en bestaand)      totaal ca. 600 m<sup>2</sup>;
- Bui 10 (T=10), 35,7mm per m<sup>2</sup>;
- K-waarde > 1 m/dag;
- Beschikbare infiltratieruimte -> gehele resterende open kavel (10.000 m<sup>2</sup>) of lengte infiltratiegreppel

#### Opties berging hemelwater:

- Buffering in toplaag perceel, tuin en oprit;
- Oppervlakkige infiltratie in greppel of terreinlaagte (wadi).

De te infiltreren hoeveelheid schoon hemelwater is ca. 21,42 m<sup>3</sup> (35,7 ltr x 600 m<sup>2</sup>).

Het dakwater zal lozen op een greppel. De greppel (50 m<sup>1</sup> x 0,5 b. x 1d berging ) heeft een inhoud van maximaal 25 m<sup>3</sup>. Dit is ruimschoots voldoende voor elke situatie. Ook een volledige lozing van bebouwde en bestrate oppervlakte van het bestaande erf is mogelijk. Op deze wijze wordt het hemelwater direct in de omgeving geïnfiltreerd. Er is geen sprake van directe lozing op een waterschapssloot. Ook bui T100 kan in het plangebied worden geborgen zonder overlast en schade. De erfverharding zal bovengronds afwateren op de tuin en de weiden.

Op de drukriolering wordt alleen de vuilwaterafvoer aangesloten.

#### Afwijking van de uitgangspunten van het Waterschap:

Er is geen sprake van afwijking van de uitgangspunten van het Waterschap.

Er is geen sprake van toepassing van niet gecoate uitlogende bouwstoffen en er vinden geen activiteiten plaats die het watersysteem beïnvloeden of bedreigen.

De keuze voor de wijze van hemelwaterafvoer dient te voldoen aan de uitgangspunten van de gemeente en van het Waterschap. Dit is het geval.

#### *Conclusie:*

De infiltratie van hemelwater voor het plangebied zal op eigen terrein plaatsvinden met directe infiltratie in een greppel op het perceel zonder rechtstreekse lozing op een waterschapssloot. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de gemeente en het Waterschap.

## **5.4 Luchtkwaliteit:**

### Luchtkwaliteit als gevolg van het bouwplan

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur.

Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm en de ministeriële regeling-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 Rg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd. De maximale verslechtering van 3% vindt plaats bij ontwikkelingen tot 1.500 woningen.

Aangezien het in het onderhavige plan om de nieuwbouw van één woning gaat en de verbouwing van een schuur tot woning (totaal 2 toegevoegde wooneenheden), zal het plan 'in niet betekenende mate' van invloed zijn op de luchtkwaliteit. Het onderhavige bouwplan leidt tot een beperkte verandering van de omgeving en heeft nauwelijks gevolgen voor de woningdichtheid en verkeersintensiteit.

De invloed van het bouwplan op de toename van het autoverkeer en daarmee op de luchtkwaliteit is te verwaarlozen. Het bouwplan zal dus niet in betekenende mate bijdragen en geen grenswaarden overschrijden.

Volgens prognose bedraagt de toename van het aantal autobewegingen per dag gemiddeld 8 bewegingen (2x2 voor halen en brengen, winkelen, bezoek etc. en voor 2 extra woningen). In vergelijking met de oude situatie van een agrarisch bedrijf neemt het zwaar (agrarisch) vrachtverkeer af tot nihil.

Het bouwplan Omsteg kan, conform de Wet milieubeheer, voldoen aan de luchtkwaliteitseisen.



### *Conclusie:*

Het bouwplan Omsteg draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk.

### Geurbelasting en woon- en leefklimaat

De geurhinder wordt bepaald op basis van de achtergrondbelasting en de voorgrondbelasting. Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting bedoeld van die veehouderij welke de meeste geurbelasting op een voor geurhinder gevoelig object veroorzaakt. De achtergrondbelasting wordt veroorzaakt door alle veehouderijen die rondom een geurgevoelig object zijn gelegen. De achtergrondbelasting is een goede maat om de effecten van geurhinder op het woon- en leefmilieu te kunnen beoordelen, maar bij een situatie waarin geurbelasting in sterke mate wordt bepaald door één bedrijf, dient ook rekening te worden gehouden met de relatie tussen de voorgrondbelasting en de kans op geurhinder.

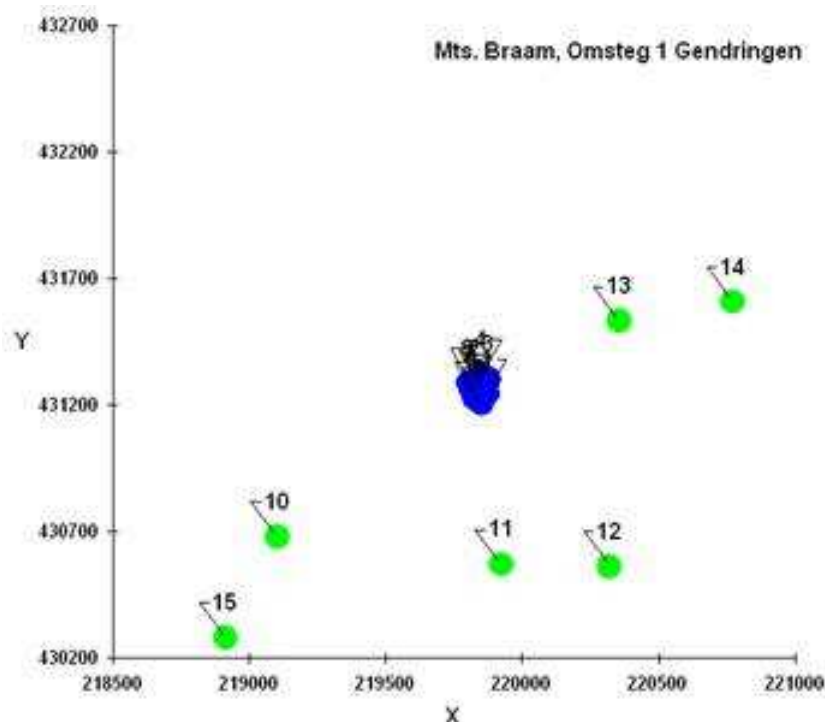
Bij de beoordeling van ruimtelijke ordeningsplannen dienen 2 aspecten in ogenschouw te worden genomen:

1. is er sprake van een goed woon-, leef- en werkklimaat?;
2. worden de in de omgeving liggende agrarische bedrijven niet extra belemmerd?

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 leefklimaat kan worden gegarandeerd, is het toelaatbaar om binnen de contour van de geldende norm geurgevoelige objecten te bouwen.

### **Achtergrondbelasting**

Onderdeel van een goed woon- en leefklimaat is eveneens geur. In het landelijk gebied is de achtergrondbelasting, ofwel 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 slecht één intensieve veehouderij (Omsteg 1) dat een wezenlijke bijdrage levert aan deze achtergrondbelasting. Uit een berekening met V-Stacks vergunning blijkt de geurbelasting op de dichtstbijzijnde nieuw op te richten woning 5,58 OU/m<sup>3</sup> te bedragen.



Geur gevoelige locaties:

| Volgnummer | Adres                | Xcoördinaat | Ycoördinaat | Geurnorm | Geurbelasting |
|------------|----------------------|-------------|-------------|----------|---------------|
| 10         | Lupseweg 1           | 219 101     | 430 675     | 14,00    | 2,35          |
| 11         | Netterdensestraat 15 | 219 923     | 430 567     | 14,00    | 3,33          |
| 12         | Netterdensestraat 30 | 220 321     | 430 560     | 14,00    | 2,75          |
| 13         | Omsteg 4             | 220 357     | 431 529     | 14,00    | 5,58          |
| 14         | Omsteg 2             | 220 773     | 431 606     | 14,00    | 2,61          |
| 15         | Beb. kom Netterden   | 218 912     | 430 277     | 3,00     | 1,39          |

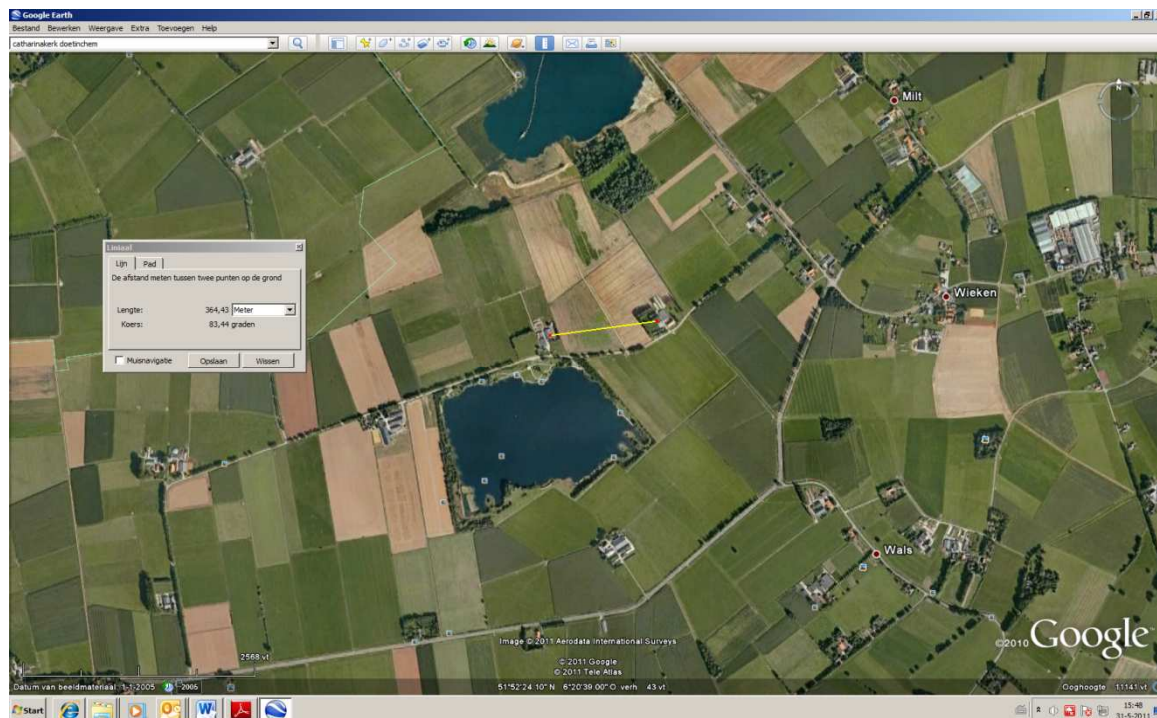
In een straal van 2 km rond het plangebied liggen enkele intensieve veehouderijen. Deze bedrijven liggen op grote afstand op meer dan 1,5 km. Een dergelijke beperkte intensiteit van bedrijvigheid geeft voor de huidige situatie en toekomstige situatie naar verwachting een goed leefklimaat zoals beschreven in bijlage 7 van de Handreiking Wet geurhinder en veehouderij. Een nader onderzoek is niet noodzakelijk.

### **Voorgrondbelasting**

In de directe omgeving van de locatie bevinden zich woningen, grondgebonden veehouderijen (circa 340 meter) en een intensieve veehouderij (circa 500 meter). Woningen produceren geen geur en voor 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 art. 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.



Het meest nabije agrarische bedrijf (rundveehouderij) ligt op ca. 340 m.

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 veehouderijen.

#### *Conclusie:*

Er zijn geen beperkende factoren voor het bouwplan ten aanzien van geurhinder.

## **5.5 Geluid:**

Volgens het gestelde in artikel 74, lid 1 sub. A2 van de Wet Geluidhinder dient de invloed van alle wegen in een buitenstedelijk gebied met een of twee rijstroken gelegen binnen 250 meter van de woningen in het plangebied op de betreffende gevels te worden onderzocht. Dit op basis van het Reken- en Meetvoorschrift Wegverkeerslawaaï uit 2006 (RMV '06) en de zogenaamde "standaardrekenmethode II". Per 1 januari 2007 is deze rekenmethode geactualiseerd.

De maximale grenswaarde voor woningen in een buitenstedelijk gebied (buiten de bebouwde kom) is 53 dB (Wgh art. 83). In een binnenstedelijke situatie bedraagt deze 63 dB.

Het plangebied is een buitenstedelijke situatie. De voorkeursgrenswaarde is 48 dB.

Het bouwplan is gelegen aan de Omsteg 4 in Wieken. Het is een smalle plattelandsweg met 1 rijstrook en zonder doorgaand verkeer. Er is sprake van extensief agrarisch, recreatief en bestemmingsverkeer. Het verkeersregiem is 60 km.



Aansluiting Omsteg op de Azewijnsestraat



Het plangebied ligt binnen een 60 km zone.

Voor een dergelijke plattelandsweg zijn er geen tellingsgegevens in verband met de lage verkeersintensiteit. De Omsteg heeft in ieder geval minder dan 300 motorvoertuigen per etmaal (anders zou de weg zijn opgenomen in de gemeentelijke verkeerstellingen RVMK).

De nieuwe woning komt met de voorgevel op ca. 60 m. uit de weg. Op basis van een globale toets en berekening voor een plattelandsweg is op ca. 20 m. uit de weg een mogelijke maximale gevelbelasting van 43 dB te verwachten. Dit ligt ruim onder de voorkeursgrenswaarde. Een woning op 60 m. uit deze plattelandsweg kan geen voorkeursgrenswaarde overstijgen. Een nader akoestisch onderzoek is niet nodig.

De bouwplannen brengen door de aard van inrichting geen relevante geluidsaspecten met zich mee en hebben ook geen invloed op andere objecten.

#### *Conclusie:*

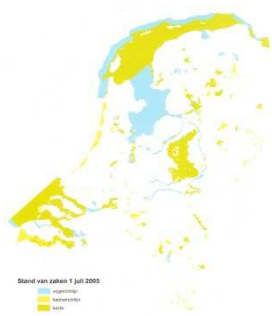
Er is geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mogelijk en er is geen hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder nodig.

## **5.6 Natuurwaarden:**

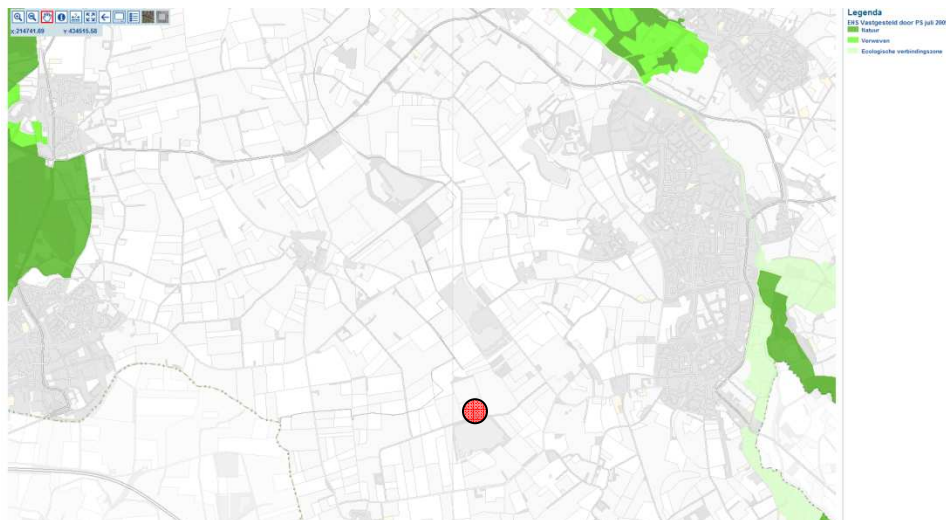
### *Bureauonderzoek*

In het kader van de Flora- en faunawet moeten de gevolgen van een wijziging in de ruimtelijke ordening worden onderzocht en zonodig nadelige gevolgen voorkomen of gecompenseerd worden.

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Oude IJsselstreek. Het valt buiten de Europese vogel- en habitatrichtlijngebieden en de provinciale Natura 2000 gebieden. Dit zijn de grotere natuurgebieden waaronder het rivierengebied en de Veluwe.



De afstand van het plangebied tot het Natura 2000 gebied "De Geldersepoort" is ca. 25 kilometer. De afstand tot het beschermde natuurmonument/natuurkerngebied landgoed "Montferland" is ca. 6 kilometer en de afstand tot het beschermde natuurmonument/natuurkerngebied landgoed "Engbergen" is ca. 5 kilometer.



Ecologische hoofdstructuur Wijken eo

Het plangebied ligt buiten de kerngebieden van Ecologische Hoofdstructuur (EHS), boscomplex Montferland en Engbergen. Het bouwplan heeft ook geen invloed op deze gebieden.

Het plangebied Omsteg is met een Quickscan Flora en Fauna beoordeeld door Planburo Oosterink. Het rapport met nr. PBO 11050602 d.d. 27 mei 2011 is als bijlage toegevoegd aan deze Ruimtelijke Onderbouwing.

Er zijn geen beschermde planten of dieren aangetroffen. Er hoeven geen andere compenserende maatregelen te worden getroffen of een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

De sanering van het agrarische bedrijf en de realisatie van twee woningen met landschappelijke beplantingen volgens het landschapsplan is een versterking van de ecologische situatie en de biotoop voor alle voornoemde planten en dierengroepen. De plannen zijn gunstig voor Flora en Fauna.

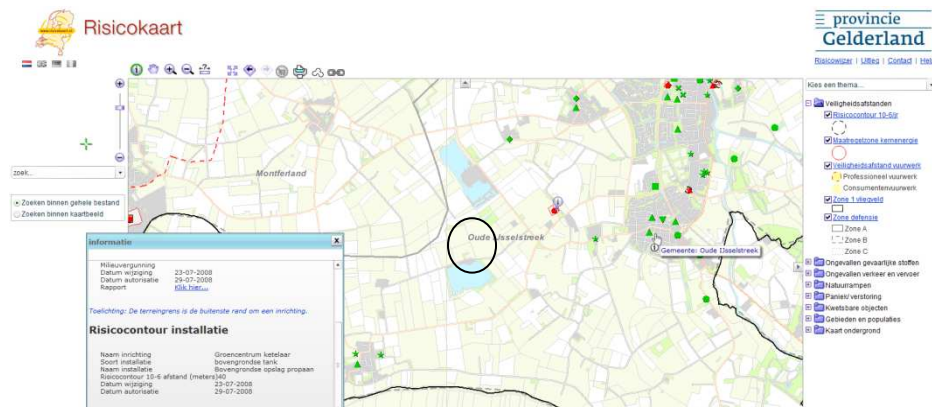
#### *Conclusie:*

Er zijn geen belemmeringen voor het bouwplan Omsteg. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet nodig.



## 5.7 Externe veiligheid en bedrijvigheid:

Op 28 mei 2004 is in het Staatsblad 250 het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) gepubliceerd. Dit besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het besluit heeft betrekking op inrichtingen en op ruimtelijke ordeningsaspecten. Voor het onderhavige plangebied is de volgende situatie relevant:



fragment risicokaart provincie, geen risico tracé's of BEVI bedrijven nabij.

In de nabijheid van het plangebied liggen geen Bevi-bedrijven. De meest nabije potentieel gevaarlijke installatie is een bovengrondse opslag van propaan bij groencentrum Ketelaar, Dijkweg 3. Het plangebied ligt ver buiten de risicocontour. Nabij het plangebied bevinden zich geen hoogspanningstracé's of andere risicoaspecten.

Het bouwplan zelf is ook geen kwetsbaar object of beïnvloed door aard en inrichting de risicosituatie voor andere objecten. Het bouwplan belemmert op geen wijze de externe veiligheid en past in het gemeentelijk beleid en haar ambitieniveau.

### *Conclusie:*

Binnen het beleidskader externe veiligheid bestaat er geen belemmering voor de bouwplannen.

### Bedrijvigheid:

In de (aangepaste) VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (maart 2009) zijn richtlijnen vastgelegd voor hindercirkels. Uitgangspunt in de richtlijnen is "functiescheiding waar het moet, functiemenging waar het kan". De aspecten voor hinder zijn: geur, stof, geluid en gevaar.

Een varkenshouderij heeft op basis van de richtlijnen in beginsel een stankcirkel van 200m. Het meest nabije bedrijf is een grondgebonden agrarisch bedrijf op ca. 340 m. ten oosten van het plangebied.

Ten noorden van het plangebied ligt de zandwinning Netterden op ca. 1000m. (kantoor en installaties). Dit bedrijf heeft een hindercirkel van 500 m. ten aanzien van het aspect geluid (installaties). De zandwinning zelf (waterplas) zal in de toekomst tot nabij het bouwplan plaatsvinden. Dit is een afgestemde situatie en vormt geen hinderaspect.

De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij ligt op circa 500 meter.

Daarmee ligt het bouwplan op basis van de richtlijntabellen niet binnen de hindercirkel van enig bedrijf.

### *Conclusie:*

Het bouwplan ligt niet binnen de zonering van een bedrijf en vormt derhalve geen belemmering voor de milieuzonering van derden.

## **5.8 Verkeersaspecten:**

De bouwplannen zijn gelegen op een private kavel in het buitengebied van de gemeente Oude IJsselstreek. Het parkeren kan en zal op eigen terrein/erf plaatsvinden. Op het verharde erf is ruimte voor ca. 10 parkeerplaatsen. Daarmee voldoet het plan ruimschoots aan de norm van 1,6-1,8 parkeerplaats per woning volgens het CROW (publicatie 182). Er is geen sprake van een belasting van de openbare weg. De bouwplannen hebben een zeer beperkte beïnvloeding van de verkeerssituatie en verkeersintensiteit tot gevolg. Als gevolg van het bouwplan worden maximaal 8 extra autobewegingen per dag verwacht. De gevolgen voor de verkeersintensiteit in de directe omgeving zijn nihil.

### *Conclusie:*

Het parkeren kan en zal volledig op eigen terrein plaatsvinden en de gevolgen voor de verkeersintensiteit in de directe omgeving zijn nihil.

## **5.9 Diversen:**

### 5.9.1 Duurzaam bouwen:

Het bouwplan Omstegzal nader worden uitgewerkt op basis van de bouwverordening. Daarnaast zal het bouwplan in nadere uitwerking van de schetsen met de welstandscommissie afgestemd worden.

De uitwerking zal plaatsvinden op basis van de principes van "duurzaam bouwen". Er zal geen gebruik worden gemaakt van uitlogende stoffen of andere milieubelastende bouwmaterialen. Er is sprake van een passende landelijke vormgeving en aard van de bouwvorm. Het initiatief is bedoeld en ontwikkeld voor een inrichting en gebruik voor onbepaalde tijd en derhalve een duurzame planontwikkeling.

### *Conclusie:*

De woning zal worden gebouwd volgens de principes van "duurzaam bouwen" en voor onbepaalde tijd.

### 5.9.2 Kabels en leidingen:

In of bij plangebied liggen geen belemmerende transportleidingen van nutsbedrijven of beschermingszones voor tracés.

Aan de Omstegzijn alle gangbare nutsvoorzieningen aanwezig. De woning kan worden aangesloten op de bestaande netwerken. Het vuilwater kan worden aangesloten op de bestaande riolering en in combinatie op de huisaansluiting van de voormalige bedrijfswoning.

### *Conclusie:*

De riolering en het overige nutsvoorzieningentracé vormen geen belemmeringen voor het bouwplan.

## 6. Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het onderhavige bouwplan Omsteg is een particulier initiatief. De initiatiefnemer neemt dan ook alle bijbehorende uitvoeringskosten voor zijn rekening. Middels de gemeentelijke legesverordening zullen de kosten voor het opstellen van een wijzigingsplan en de bijbehorende ruimtelijk-juridische procedure aan de initiatiefnemer worden doorberekend.

Voor de gemeente Oude IJsselstreek zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van dit project geen kosten en/of financiële risico's verbonden. De financiële uitvoerbaarheid is gegarandeerd en er is een dekkende exploitatie. De initiatiefnemer heeft overleg gevoerd met de eigenaren van de belendende percelen en heeft afspraken gemaakt voor aanpassingen en afstemming. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst afgesloten met daarin een planschade clause.

### *Conclusie:*

De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.



Bedrijfswoning met achterliggende te verbouwen kapschuur

## **7. Juridische opzet**

### **7.1 Algemeen**

Het bestemmingsplan "Ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied, locatie Omsteg 4 Gendringen" bestaat uit een verbeelding (deel I), regels (deel II) en een toelichting (deel III).

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

Hieronder staan de verschillende onderdelen van het bestemmingsplan kort toegelicht:

#### **Regels**

De regels omvatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels over de toelaatbaarheid van bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

#### **Digitale verbeelding/geometrische plaatsaanduiding**

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

#### **Toelichting**

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

### **7.2 Hoofdopzet**

De regels zijn onderverdeeld in een viertal hoofdstukken.

#### **Hoofdstuk 1: Inleidende regels**

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

#### **Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels**

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

#### **Hoofdstuk 3: Algemene regels**

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

#### **Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels**

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

### **7.3 Artikelsgewijs commentaar**

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

## **Hoofdstuk 1: Inleidende regels**

### *Artikel 1: Begrippen*

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

### *Artikel 2: Wijze van meten*

Hoe bepaalde maten dienen te worden gemeten, is aangegeven in artikel 2. Het geeft bijvoorbeeld aan hoe de goothoogte, (bouw)hoogte en inhoud van een bouwwerk dient te worden bepaald.

## **Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels**

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen, namelijk:

*Artikel 3           Wonen*

*Artikel 4           Tuin*

Deze artikelen zijn onderverdeeld in de volgende kopjes:

### *Bestemmingsomschrijving*

In dit onderdeel wordt aangegeven welke functies zijn toegestaan binnen de op de digitale verbeelding opgenomen bestemmingsvlakken.

### *Bouwregels*

In de bouwregels is vastgelegd waar gebouwd mag worden, de maximaal toelaatbare bebouwde oppervlakte, regelingen omtrent de erfbebouwing en erfafscheidingen en het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De maximum goothoogte en bouwhoogte zijn op de digitale verbeelding aangegeven.

### *Ontheffingen*

Om de flexibiliteit te vergroten zijn zonodig ontheffingsregels opgenomen. Burgemeester en wethouders mogen ontheffing verlenen, onder voorwaarden, van de bouwregels c.q. gebruiksregels

## **Hoofdstuk 3: Algemene regels**

### *Artikel 6: Anti dubbeltelregel*

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

### *Artikel 7: Algemene bouwregels*

In dit artikel zijn algemene bepalingen opgenomen aangaande regels omtrent bouwen. Er wordt een koppeling gelegd met de bouwverordening van de gemeente en de Woningwet.

### *Artikel 8: Algemene gebruiksregels*

In dit artikel zijn algemene bepalingen opgenomen aangaande het gebruik van de gronden van het bestemmingsplan.

### *Artikel 9: Algemene ontheffingsregels*

De algemene ontheffingen hebben ten doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Via een door Burgemeester en wethouders te verlenen ontheffing kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoering plaatsvinden. Ontheffingen kunnen slechts worden verleend indien zich daartegen geen dringende redenen verzetten en het beoogde stedenbouwkundige beeld niet onevenredig wordt aangetast.



#### *Artikel 10: Algemene wijzigingsregels*

De algemene wijzigingen hebben ten doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Via een door Burgemeester en wethouders te verlenen wijziging kunnen onder meer geringe wijzigingen in de bestemmings- en bebouwingsgrenzen plaatsvinden. Ontheffingen kunnen slechts worden verleend indien zich daartegen geen dringende redenen verzetten en het beoogde stedenbouwkundige beeld niet onevenredig wordt aangetast.

#### *Artikel 11: Algemene procedureregels*

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen omtrent de te voeren procedure bij ontheffingen en wijzigingen van het bestemmingsplan.

### **Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels**

#### *Artikel 12: Overgangsregels*

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

Tevens zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het gebruik en uitzonderingen op het overgangsrecht.

#### *Artikel 13: Strafbaarstellingregel*

In dit artikel wordt een koppeling gelegd met de Wet op de economische delicten.

#### *Artikel 14: Slotregel*

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



Rijksweg 25

7011 DR Gaanderen

T 0315 34 11 54