

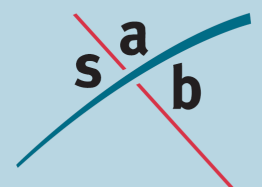
Bestemmingsplan

Buitengebied, Loovelderweg 1 Rekken 2011

toelichting

Gemeente Berkelland

Datum: 22 mei 2012
Projectnummer: 110625
ID: NL.IMRO.1859.BPBGB20110024-0100



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel	3
1.3	Begrenzing plangebied	3
1.4	Geldend bestemmingsplan	5
2	Beschrijving van het plangebied	6
3	Planbeschrijving	7
3.1	Het plan	7
4	Inventarisatie van het geldend beleid	9
4.1	Rijksbeleid	9
4.2	Provinciaal beleid	9
4.3	Regionaal beleid	13
4.4	Gemeentelijk beleid	15
5	Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten	17
5.1	Milieuaspecten	17
5.2	Ecologie	25
5.3	Water	26
5.4	Archeologie	29
5.5	Infrastructuur/parkeren	31
6	Juridische planopzet	32
6.1	Algemeen	32
6.2	Dit bestemmingsplan	34
7	Economische uitvoerbaarheid	36
8	Maatschappelijke inspraak	37
8.1	Inspraak	37
8.2	Overleg	37
8.3	Zienswijzen	37

Bijlagen

Bijlage 1 Inrichtingsschets, BuroCollou, januari 2011

Bijlage 2 Bodemonderzoek, Terra Agribusiness, september 2011

Bijlage 3 Natuurscan, Centrum Plattelandsontwikkeling Oost, november 2010

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aanleiding voor dit bestemmingsplan is het beëindigen van het ter plaatse aanwezige agrarische bedrijf en het veranderen van de agrarische functie in een woonfunctie op het perceel aan de Loovelderweg 1 te Rekken. Het perceel aan de Loovelderweg heeft de bestemming “Agrarisch gebied met landschapswaarden” en mag worden gebruikt voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Op het perceel staan de schuren die horen bij het varkensbedrijf. Nu is het plan opgevat om gebruik te maken van de regeling functieverandering en de agrarische functie te veranderen in een woonfunctie. Ook wordt het landschap ter plekke te versterkt in de vorm van de aanplant van nieuwe groenstructuren.

Omdat het geldende bestemmingsplan de gewenste functiewijziging niet mogelijk maakt, moet er een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.

1.2 Doel

Initiatiefnemer wil de agrarische opstallen ter plaatse van de Loovelderweg 1 omzetten naar wonen. Om de functieverandering mogelijk te maken moet het geldende bestemmingsplan worden herzien.

1.3 Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied ten noordwesten van Rekken. Op de volgende afbeeldingen is de ligging van het plangebied aangegeven. Voor de exacte ligging en begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Figuur 1: ligging plangebied (Bron: Topografische atlas Gelderland)



Figuur 2: luchtfoto plangebied (Bron: Google Earth 2011)

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Eibergen. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 1995 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 26 januari 1996.



Figuur 3: uitsnede plankaart bestemmingsplan buitengebied

Het plangebied heeft de bestemming "Agrarisch gebied met landschapswaarden". Zodoende mag het plangebied worden gebruikt voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, extensieve dagrecreatie en recreatief medegebruik. Daarnaast zijn de gronden bedoeld voor de instandhouding en bescherming van de daar aanwezige landschapswaarden.

Het geldende bestemmingsplan geeft geen mogelijkheid voor deze functiewijziging naar wonen. Om deze functiewijziging planologisch mogelijk te maken, is een herziening van het geldende bestemmingsplan nodig.

2 Beschrijving van het plangebied

Rekken

Rekken is een kleine kern in het noordwesten van de gemeente Berkelland, op steenworpafstand van de Duits-Nederlandse grens. Het dorp Rekken bestaat uit 2 kernen gescheiden door het riviertje de Berkel. Het plangebied is gelegen in het buitengebied ten noordwesten van Rekken.

Omgeving van het plangebied

De omgeving van het plangebied is te karakteriseren als bos- en natuurgebied, dan wel agrarisch gebied met landschappelijke waarden. De planlocatie is nage-nog geheel ingesloten door bosgebied. Verspreid liggend komen enkele agrari-sche bedrijven, burgerwoningen, een camping en 'De TBS kliniek Oldenkotte'.

Het plangebied

Het plangebied bestaat uit een voormalige varkenshouderij met bijbehorende agrarische gronden en opstallen. De activiteiten op het bedrijf zijn gestaakt. Het is de bedoeling om de bestaande bedrijfsgebouwen te slopen en in de plaats daar-van twee woningen op te richten.

Navolgende foto's geven een impressie van de bestaande situatie in het plange-bied.



Figuur 4: huidige situatie plangebied (Bron: BuroCollou)

3 Planbeschrijving

3.1 Het plan

Initiatiefnemers bezitten een pluimvee- en varkenshouderij met ca 950 vleesvarkens gelegen aan de Loovelderweg 1 te Rekken. Gezien de ligging van het bedrijf nabij natuur en de ligging van het bedrijf ten opzichte van de burgerwoningen in de omgeving is groei van het bedrijf niet gewenst. Daarom is het plan opgevat het bedrijf te beëindigen en gebruik te maken van de regeling functieverandering. Hierbij wordt de agrarische functie gewijzigd in wonen. De varkensstallen (1 en 2), de varkensschuur (3) en de berging (4) worden gesloopt. Dit bedraagt in totaal ca. 2019 m². In ruil hiervoor worden 2 vrijstaande woningen gebouwd van 750 m³ per woning en met een bijgebouw. De functie van het bestaande woonhuis wordt omgezet van bedrijfswoning naar burgerwoning. Onderstaande figuur geeft de ligging van de bestaande te slopen schuren.



Figuur 5: bebouwing

De locatie grenst aan het zoekgebied 'natuur' volgens het gebiedsplan 'Natuur en landschap 2008'. In de naaste omgeving van het plangebied ligt bos en natte natuur in de vorm van zogenaamde 'tichelgaten'. Door de sloop van de opstallen is het mogelijk om nieuwe natuur aan te leggen. Dit wordt gedaan door het gebied te versterken met de aanleg van groenstructuren.

De locatie Loovelderweg 1 is ingesloten door bos. Vanaf de Oldenkotseweg is er geen zichtbare connectie tussen het voormalige woonhuis op nummer 1 en de achterliggende stallen. Kadastraal zijn deze ook gescheiden. Ook vanaf de Loovelderweg is er geen verbinding tussen het woonhuis en de stallen. Het is daarom voor deze locatie niet noodzakelijk/wenselijk om te kiezen voor een erfstructuur. De oriëntatie van de twee nieuwe woningen zal daarom ook op de Loovelderweg zijn. Daarop vindt ook de ontsluiting plaats. Daarmee sluiten de woningen ook aan bij de bebouwingsstructuur zoals dit gebruikelijk is in de jonge ontginningen.

De bebouwing ligt op de plaats van de oude varkensstal, waardoor er achter en aan de voorzijde voldoende ruimte is om het omliggende bos te versterken.

De navolgende figuur geeft de nieuwe gewenste bebouwingssituatie weer. Voor de volledige inrichtingsschets wordt verwezen naar bijlage 1 van dit bestemmingsplan.



Figuur 6 nieuwe bebouwingssituatie

4 Inventarisatie van het geldend beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1.1 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 participeren. Het Rijk richt zijn aandacht vooral op de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur, ook wel RijksHoofd-Structuur genoemd (RHS). 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.

Toets plan

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de RijksHoofdStructuur, dat wil zeggen, het plangebied ligt niet in een gebied waarvoor specifiek nationaal beleid geldt. Daarom is de voorgestane ontwikkeling van het plangebied niet in strijd of tegenspraak met het rijksbeleid, zoals geformuleerd in de Nota Ruimte.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 ***Streekplan Gelderland 2005 inclusief herzieningen en uitwerkingen (Structuurvisie)***

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

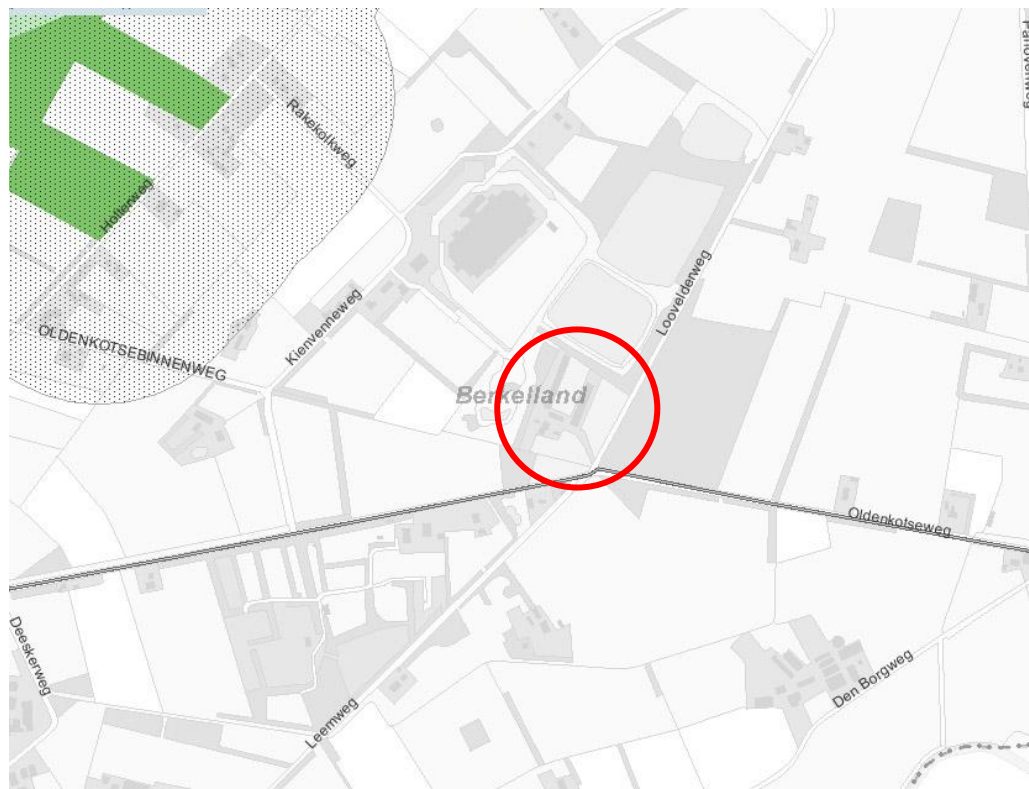
Volgens de 'Beleidskaart ruimtelijke structuur' ligt het plangebied in 'Multifunctioneel gebied'. Daarnaast zijn algemene provinciale regels voor functieverandering op dit plan van toepassing.

4.2.1.1 Multifunctioneel gebied

Volgens de 'Beleidskaart ruimtelijke structuur' ligt het plangebied in 'Multifunctioneel gebied'. Dit gebied is onderverdeeld in vier categorieën. Het plangebied ligt in categorie 'multifunctioneel platteland'.

Het provinciaal planologisch beleid richt zich niet op expliciete sturing binnen het 'multifunctioneel gebied'. Vitaliteit van de multifunctionele gebieden wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid voor samenwerkende gemeenten gericht op:

- Grondgebonden landbouw: de landbouw is en blijft een belangrijke economische drager voor een vitaal platteland.
- Vitale steden en dorpen: elke regio heeft buiten een stedelijk netwerk of een regionaal centrum vele verspreid liggende steden, dorpen en buurtschappen die tezamen het voorzieningenniveau bepalen. In en bij deze bebouwde gebieden moet de regionale behoefte aan 'dorps' wonen geacommodeerd kunnen worden, waarbij wordt gestimuleerd dat met dit ruimtelijk programma tegelijk wordt geïnvesteerd in de ontwikkeling van de groene en recreatieve omgevingskwaliteit.
- Nieuwe economische dragers: het betreft hier het bieden van werkgelegenheid buiten de landbouw. Deze nieuwe economische dragers kunnen vooral geacommodeerd worden in en bij bestaande kernen en in vrijgekomen agrarische bebouwing.



Figuur 7: uitsnede Streekplan Gelderland 2005 met globale aanduiding plangebied (rood)(Bron Datahotel provincie Gelderland)

4.2.1.2 Functieverandering

In de provinciale structuurvisie Streekplan Gelderland 2005 is beleid voor functieverandering van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen opgenomen. De provincie wil bevorderen dat vrijkomende gebouwen in het buitengebied op een goede wijze kunnen worden (her)gebruikt.

In het generieke beleid in het streekplan wordt bij functieverandering naar wonen uitgegaan van een reductie van tenminste 50% van de bestaande bebouwing per bestemmingswijziging. Het resterende oppervlak aan gebouwen kan hergebruikt worden voor wonen. Indien hergebruik van bestaande bebouwing niet mogelijk is, kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden in de vorm van meerdere wooneenheden in één gebouw, met een omvang van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing. Voor functieverandering waarbij nieuwe wooneenheden worden gecreëerd of nieuwe bedrijfsactiviteiten worden opgezet gelden de volgende algemene voorwaarden;

- 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 perceel en verkleining van het bouwvlak;
- met functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied wordt de bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd;
- functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling;
- met beeldkwaliteitsplannen wordt door de gemeenten de verschijningsvorm van de functieveranderingen afgestemd op de omgeving;
- overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen;
- In het groenblauwe raamwerk en in de extensiveringsgebieden (zoals vastgelegd in de Reconstructieplannen) kan het verplaatsen van (intensieve) veehouderijbedrijven van provinciaal belang zijn;
 - bijvoorbeeld als een dergelijke verplaatsing bijdraagt aan het realiseren van in provinciale plannen vastgelegde gebiedsdoelen (o.a. bescherming of verbetering kwetsbare natuur, of verbetering kwaliteit waardevolle landschappen). Om dergelijke verplaatsingen mogelijk te maken kan worden afgeweken van de algemene randvoorwaarden.

Regionale beleidsinvulling

Van de in algemene voorwaarden kan worden afgeweken, mits passend in een door Gedeputeerde Staten geaccordeerde regionale beleidsinvulling voor functieverandering. De regionale beleidsinvulling zal na definitieve en unanieme vaststelling door alle gemeenten in de regio en na accordering door Gedeputeerde Staten door middel van een afwijkingsprocedure in de plaats treden van het in dit streekplan verwoorde generieke beleid voor functieverandering in de betreffende regio.

De Achterhoekse gemeenten stelden deze gezamenlijke notitie in 2006 op. Gedeputeerde Staten van Gelderland stemden op 9 januari 2007 grotendeels in met dit regionale beleid. Verder lieten zij sinds januari 2008 ook toe dat via functieveranderingen vrijstaande woningen konden worden gebouwd (brief 25 januari 2008).

4.2.1.3 *Conclusie*

Onderhavige ontwikkeling betreft een functieverandering binnen het als multifunctioneel aangewezen platteland. Voor dit multifunctionele platteland gelden geen expliciete provinciale regels. De ontwikkeling beoogt de leefbaarheid van het platteland te versterken. Hiermee sluit de ontwikkeling aan op het provinciaal beleid uit het Streekplan Gelderland 2005. Bovendien past dit plan binnen de voorwaarden die in de provinciale structuurvisie worden gesteld voor functieverandering naar wonen. De conclusie luidt dan ook dat dit plan past binnen het beleid uit het Streekplan Gelderland 2005.

4.2.2 **Ruimtelijke Verordening Gelderland**

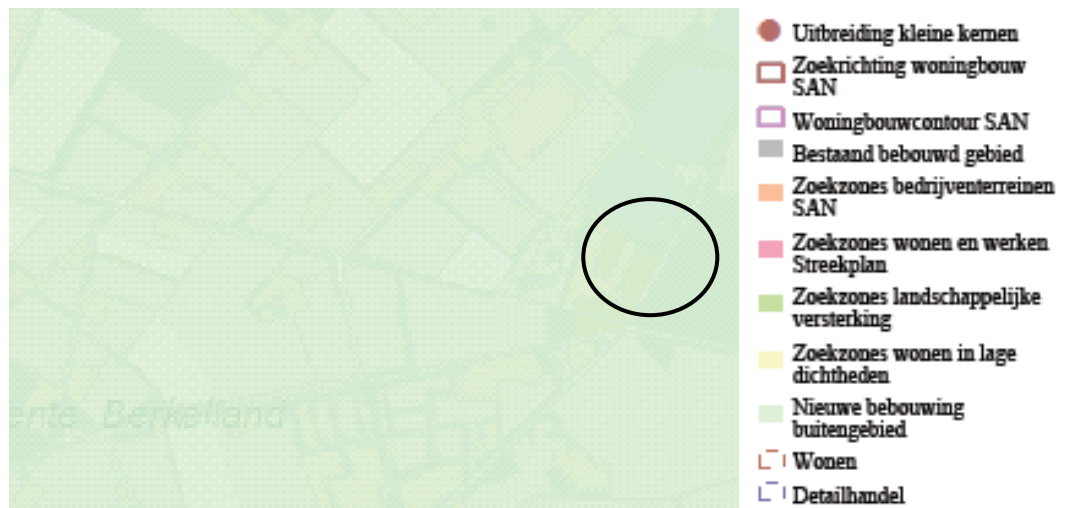
De Ruimtelijke Verordening Gelderland is vastgesteld door Provinciale Staten op 15 december 2010 en op 2 maart 2011 in werking getreden. Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

De onderwerpen die de provincie van provinciaal belang vindt en waarvoor regels in de verordening zijn opgenomen, zijn:

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

4.2.2.1 *Verstedelijking (artikel 2 Verordening)*

Voor dit plan is het verstedelijkingsbeleid uit de verordening van belang. In artikel 2 van de verordening is aangegeven dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken uitsluitend is toegestaan in bestaand stedelijk gebied, de woningbouwcontour van de Stadsregio, de zoekrichting woningbouw en bedrijventerreinen van de Stadsregio en de zoekzones wonen, werken en landschappelijke versterking. In artikel 2.3 onder b wordt hierop een uitzondering gemaakt voor functieverandering, mits sprake is van de vervanging van bestaande bebouwing, met inbegrip van bouwwerken ten behoeve van glastuinbouw, door nieuwe bebouwing welke leidt tot een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak, en 2) buiten de concentratiegebieden glastuinbouw en de regionale clusters glastuinbouw, en 3) in de toelichting bij een bestemmingsplan wordt aangegeven op welke manier nieuwe bebouwing landschappelijk wordt ingepast.



Figuur 8: uitsnede Kaart Verstedelijking Ruimtelijke Verordening Gelderland met globale aanduiding plangebied (zwart).

Het plangebied ligt in de categorie 'Nieuwe bebouwing buitengebied'. Dit betreft het gehele buitengebied buiten het bestaand bebouwd gebied en uitbreidingsrichtingen voor wonen en werken. Nieuwe bebouwing is hier onder voorwaarden toegestaan.

4.2.2.2 Conclusie

De provinciale verordening is een juridische vertaling van het beleid uit de structuurvisie streekplan Gelderland 2005. Voor de inhoudelijke toetsing aan de verordening wordt om die reden verwezen naar de conclusie in paragraaf 4.2.1 van deze toelichting.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 *Funcities zoeken plaatsen zoeken funcities (9 januari 2007)*

Het Streekplan Gelderland 2005 biedt kaders om hergebruik van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied vorm te geven. Tevens biedt de provincie de regio's in dit Streekplan de mogelijkheid dit beleid op regionaal niveau nader uit te werken, waarbij van het streekplanbeleid kan worden afgeweken, mits beargumenteerd en gedragen door de samenwerkende gemeenten in de regio.

De Achterhoekse gemeenten zijn van mening dat het streekplanbeleid ten aanzien van dit hergebruik van vrijgekomen bebouwing op bepaalde onderdelen onvoldoende mogelijkheden biedt om maatwerk te kunnen leveren en hebben daarom van deze gelegenheid gebruik gemaakt. De notitie 'Funcities zoeken plaatsen zoeken funcities' (FzPzF) is hiervan het resultaat.

De Achterhoekse gemeenten stelden deze gezamenlijke notitie in 2006 op. In het document geven zij hun visie weer op het vraagstuk van de vrijkomende bebouwing in het buitengebied. Het vrijkomen van (agrarische) gebouwen biedt volgens de regiogemeenten namelijk nieuwe kansen. Door op een goede manier hergebruik en/of functieverandering van deze gebouwen te stimuleren, krijgen de

leefbaarheid, de vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied een nieuwe impuls. Gedeputeerde Staten van Gelderland stemden op 9 januari 2007 grotendeels in met dit regionale beleid. Verder lieten zij sinds januari 2008 ook toe dat via functieveranderingen vrijstaande woningen konden worden gebouwd (brief 25 januari 2008).

In het regionale beleidsstuk is, op basis van het streekplan, een aantal algemene uitgangspunten geformuleerd waaraan alle initiatieven tot functieverandering in het buitengebied moeten voldoen:

- Functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied.
- Er kan bij nieuwe functies onderscheid worden gemaakt tussen een (nieuwe) nevenfunctie en de hoofdfunctie.
- Het beleid richt zich op maatwerk waarbij wordt gestreefd naar winwinsituaties.
- Functieverandering moet leiden tot een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit dan wel andere aan het buitengebied gebonden kwaliteiten.
- Verevening (kwaliteitsbijdrage) kan nadrukkelijk als instrument/voorwaarde worden ingezet om ruimtelijke kwaliteit te bewaken en/of te bereiken. Ook sloop wordt gezien als een vorm van verevening.
- De in de omgeving aanwezige functies mogen niet onevenredig worden geschaad.
- De nieuwe functies moeten binnen de aard en schaal van de omgeving passen. Door dit beleid voor functieverandering moet de (landschappelijke) kwaliteit van een gebied minimaal gelijk blijven, maar bij voorkeur verbeterd worden. Bij het bepalen van de landschappelijke kwaliteit, en de eventuele verbetering, wordt aansluiting gezocht bij gemeentelijke landschaps(ontwikkelings)plannen en de Streekplanuitwerking voor de 'Kernkwaliteiten' van waardevolle landschappen.
- De nieuwe functie mag geen onaanvaardbare aantasting zijn van karakteristieke of monumentale gebouwen.
- Nieuwe functies mogen geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.
- Bij verbouw/nieuwbouw moet worden voldaan aan beleid voor beeldkwaliteit en welstand.
- Buitenopslag van goederen en stalling buiten is niet toegestaan.
- Detailhandel is slechts toegestaan voor streekeigen en/of ter plaatse vervaardigde agrarische producten.

Functieverandering naar wonen

Het functieveranderingsbeleid voor wonen kent vier scenario's voor het realiseren van nieuwe woningen in het buitengebied:

1. Boerderijsplitsing: dit is ook in veel bestemmingsplannen al mogelijk. Aan deze mogelijkheid is geen vereveningsregeling gekoppeld. Wanneer er splitsing plaatsvindt, waarbij één extra woning ontstaat met een oppervlakte niet groter dan 350 m², is verevening niet van toepassing. Dit is analoog aan het beleid voor bedrijfsmatige nevenfuncties. Bij een integrale herziening van een bestemmingsplan buitengebied, waarbij gemeenten conform wettelijke verplichting de bestaande toestand van een (burger-)woning (hoofdgebouw) positief

moeten bestemmen, kan verevening eveneens buiten beschouwing worden gelaten;

2. Hergebruik van bestaande gebouwen;
3. Hergebruik van bestaande gebouwen in combinatie met sloop en nieuwbouw;
4. Volledige sloop van alle gebouwen (exclusief de bestaande (bedrijfs)woning) en nieuwbouw.

Bij dit plan is sprake van scenario 4. Het gaat om volledige sloop van alle bedrijfsbebouwing en nieuwbouw. Uitgangspunt bij functieverandering naar wonen is dat de bebouwingsoppervlakte wordt gereduceerd met 50%. Om maatwerk te kunnen leveren zijn de gezamenlijke gemeenten van oordeel dat, net als bij de functieverandering naar werken, naast of in de plaats van sloop, verkleining van het bouwvlak, behoud van karakteristieke/monumentale bebouwing, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing, verbetering infrastructuur, aanleg recreatieve voorzieningen en een financiële bijdrage vormen van verevening zijn, die kunnen worden ingezet al naar de gelang de specifieke situatie ter plaatse en de mate van functieverandering dit verlangt.

4.3.1.1 Conclusie

Dit plan houdt in dat er ongeveer 2.000 m² aan vrijgekomen agrarische bebouwing wordt gesloopt. Hiervoor komt ongeveer 600 m² terug in de vorm van twee woningen, elk ongeveer 150 m² en twee bijgebouwen met een maximum van 150 m² per gebouw. Dit betekent dat de norm van 50% reductie wordt gehaald.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 *Structuurvisie Berkelland 2025*

De raad heeft op 26 oktober 2010 de structuurvisie Berkelland 2025 vastgesteld. Wat betreft het buitengebied is in deze visie het geldend beleid uit onder meer de Ruimtelijke Visie Buitengebied Berkelland overgenomen. De Structuurvisie heeft voor het buitengebied als doel om de kwaliteit van het landelijke gebied te beschermen en te verbeteren, rekening houdend met de veranderende functie. Verbetering van de kwaliteit leidt tot duurzame landbouw, versterkte natuur, verbetering van recreatieve mogelijkheden, verlaging van de milieubelasting, verbetering van de infrastructuur, het woon- en werkklimaat en de economische structuur.

4.4.2 *Uitgangspuntennotitie*

In voorbereiding op het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Berkelland is de uitgangspuntennotitie opgesteld. De uitgangspuntennotitie is vastgesteld door de gemeenteraad op 27-10-2009 en door het college op 15-12-2009. De notitie is gepubliceerd op 22-12-2009 en bekend gemaakt op 23-12-2009.

Het doel van de uitgangspuntennotitie is behoud en versterking van het landschap van de gemeente Berkelland. De mogelijkheden van functieverandering zijn opgenomen in de uitgangspuntennotitie.

Functieverandering is gekoppeld aan vereveningsmaatregelen. Voor de functieverandering naar wonen geldt dat er moet worden gesloopt. Uitgangspunten hiervoor zijn dat alle vrijgekomen agrarische bebouwing gesloopt moet worden. Verder moet er 1.000 m² worden gesloopt voor de bouw van één nieuwe woning. Wel geldt dat er maximaal twee nieuwe woningen gebouwd mogen worden. Als ondergrens geldt dat er per woning 750 m² wordt gesloopt, maar dan moet het tekort van 250 m² op een andere manier worden verevend, bijvoorbeeld door te investeren in het landschap.

4.4.3 Bevolkingsontwikkeling

Met het oog op demografische ontwikkelingen wordt in de regio Achterhoek de plancapaciteit teruggedrongen van 14.000 woningen tot 5.900 woningen. Dit is opgenomen in het Kwalitatief Woonprogramma 3 (2010-2019) van de provincie Gelderland, vastgesteld op 15 december 2009.

De gemeenteraad van Berkelland heeft vervolgens de regionale woonvisie vastgesteld op 25 januari 2011. In deze woonvisie is een binnenregionale verdeling op woningbouw aantallen per gemeente gemaakt. Op basis van dit document is het voor Berkelland nog mogelijk om 635 extra woningen te kunnen bouwen voor de periode tot 2020. Om dit te bereiken neemt de gemeente Berkelland maatregelen. Één van deze maatregelen is het intrekken van het beleid voor functieverandering naar wonen.

Op 26 oktober 2010 besloot de gemeenteraad van Berkelland om geen medewerking meer te verlenen aan bouwplannen die leiden tot extra woningen en niet passen binnen het geldende bestemmingsplan. Het onderdeel 'functieverandering naar wonen' in de Uitgangspuntennotitie voor het bestemmingsplan buitengebied Berkelland is daarbij ingetrokken. Als overgangsbepaling wordt gehanteerd dat de aanvragen die ontvangen worden na de dag van bekendmaking van het raadsbesluit niet meer worden behandeld volgens het oude beleid, maar volgens deze nieuwe beleidsregel.

Uit de overgangsbepaling blijkt dat aanvragen, die zijn ontvangen voor 26 oktober 2010, nog worden behandeld volgens het onderdeel 'functieverandering naar wonen' uit de uitgangspuntennotitie. Wel vraagt de gemeente de indieners om binnen een vastgestelde termijn de aanvraag compleet te maken (besluit van 21 december 2010).

Dit plan heeft de gemeente Berkelland ontvangen voor 14 april 2009. Het plan in kwestie is dan ook behandeld volgens deze, inmiddels verouderde, beleidsregels.

Conclusie

Op grond van het voorgaande sluit het plan aan bij het ruimtelijk beleid op zowel rijks-, provinciaal als gemeentelijk niveau.

5 Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten

Ten behoeve van het aantonen van de haalbaarheid van dit plan is onderzoek verricht naar onder andere milieuaspecten, archeologie, ecologie en water. Voorliggend hoofdstuk geeft de resultaten van de onderzoeken naar deze aspecten weer. De conclusies van de diverse onderzoeken zijn overgenomen in dit hoofdstuk. De onderzoeksrapporten zelf zijn als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Bodem

5.1.1.1 Inleiding

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

5.1.1.2 Onderzoek

Door Terra Agribusiness is in augustus 2011 een verkennend bodemonderzoek op de locatie uitgevoerd. Op basis van de bevindingen uit het onderzoek wordt een nader onderzoek niet noodzakelijk geacht. Er zijn geen milieuhygiënische bezwaren tegen de voorgenomen bouwplannen. Er is niet aangetoond dat de voormalige dieselopslag een nadelige invloed heeft veroorzaakt in de bodem en het grondwater. Hiermee is deze deellocatie dus niet meer verdacht.

5.1.1.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.1.2 Geluid

5.1.2.1 Algemeen

Binnen ruimtelijke procedures is het van belang om mogelijke hinder of overlast voor mensen voor het aspect geluid te beoordelen. Voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen is de Wet geluidhinder het wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

In de Wet geluidhinder staat beschreven dat alle wegen een zone hebben, waarbinnen onderzoek moet worden verricht naar de geluidsbelasting. De zone is een gebied waarbinnen een nader akoestisch onderzoek verplicht is. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en of de omgeving binnenstedelijk of buitenstedelijk is.

Als er vanuit deze wegen een belasting boven de 48 dB op de gevel van woningen uitkomt, moeten er maatregelen worden getroffen om deze belasting terug te dringen. Indien dit niet mogelijk is kunnen er hogere grenswaarden aangevraagd worden, met dien verstande dat de binnenwaarde in de woning niet hoger is dan

33 dB. De binnenwaarde is het geluidniveau dat doordringt in de woning. Hoe beter de woning geïsoleerd wordt hoe lager het binnenniveau.

Wegen waar een maximumsnelheid van 30 km geldt zijn buiten het Hogere grenswaarden traject gelaten. Daar geldt dan geen zone en zijn geen hogere grenswaarden nodig.

Voor het Bouwbesluit worden deze wegen wel bekeken omdat dit besluit eisen stelt aan de maximum binnenwaarde. Dus ook als er geen hogere grenswaarden nodig zijn kan de geluidbelasting op de gevel wel om maatregelen vragen. Voor de hogere grenswaarden wordt gewerkt met een groepsreductie. Deze reductie is snelheidsafhankelijk; 2 dB bij een > 70 km weg en 5 dB voor een < 70 km weg. Dit is een correctie om het steeds stiller worden van de voertuigen mee te nemen in de beoordeling.

5.1.2.2 Onderzoek

Industrielawaai

In de omgeving van de geplande woningen zijn geen op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterreinen gelegen.

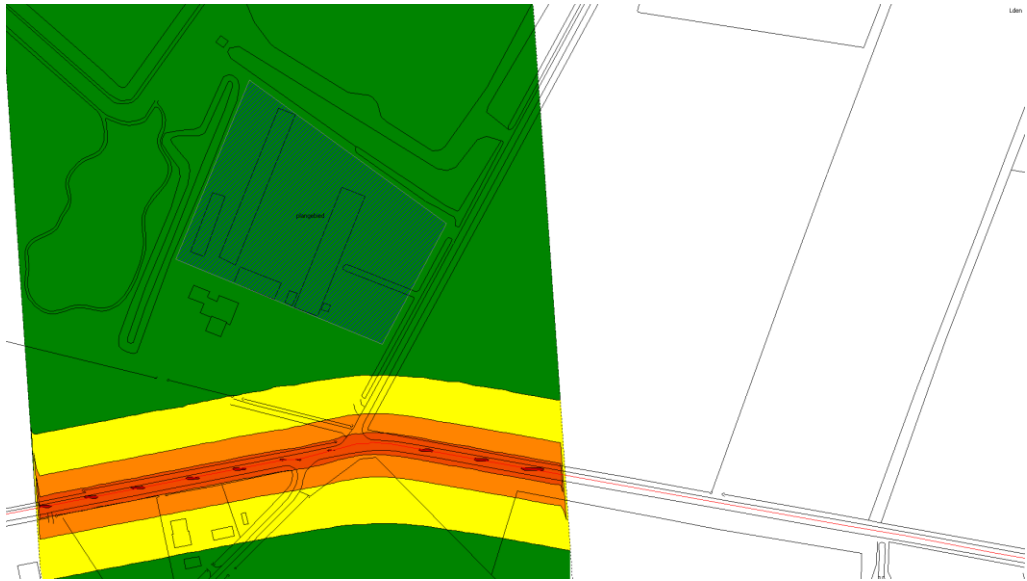
Wegverkeerslawaaï.

Het plangebied is gelegen binnen de zones van de wegen:

1. Loovelderweg;
2. Oldenkotseweg.

Van de Loovelderweg zijn geen verkeerstelgegevens voorhanden. Deze weg is hoofdzakelijk een agrarische ontsluitingsweg met beperkt doorgaand verkeer. Er kan dus van worden uitgegaan dat de geluidsbelasting van deze weg verwaarloosbaar klein is en niet boven de streefwaarde uit de Wet geluidhinder zal liggen.

De Oldenkotseweg daarentegen is een drukker doorgaande weg. Van deze weg zijn telgegevens bekend. Aan de hand van die gegevens is een berekening gemaakt, waarvan onderstaande kaart een weergave is. Uit deze berekening blijkt dat de geluidsbelasting van de Oldenkotseweg op het plangebied ruim onder de streefwaarde is gelegen.



Figuur 9: openveld contour geluidbelasting Oldenkotseweg incl. 2 dB correctie

5.1.2.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt mits voldoende maatregelen genomen worden geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.1.3 Luchtkwaliteit

5.1.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (Luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

5.1.3.2 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (nibm) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling nibm is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling nibm kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Met grenswaarden voor beide stoffen van 40 µg/m³ komt dit neer op een bijdrage van 1,2 µg/m³.

5.1.3.3 *Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze “gevoelige bestemmingen” zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van “gevoelige bestemmingen” binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.1.3.4 *Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007*

In deze regeling staan criteria en eisen vastgelegd waaraan de berekeningen en de rekenmodellen moeten voldoen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie (ondermeer veehouderijen).

5.1.3.5 *Overwegingen*

De Regeling nibm is van toepassing omdat de ruimtelijke procedure voorziet in de realisatie van twee woningen. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

5.1.3.6 *Conclusie*

De ruimtelijke procedure voorziet niet in de ontwikkeling van een gevoelige bestemming. Ook om deze reden is aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit niet nodig.

5.1.4 Bedrijven en milieuzonering

5.1.4.1 Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moeten 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 is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid aansluiting te zoeken bij de afstanden genoemd in de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom kan deze publicatie worden gebruikt voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving. De VNG-publicatie geeft op systematische wijze informatie over de milieukeurmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op gemeentelijk niveau op elkaar af te stemmen.

Het is niet de bedoeling om de in deze publicatie genoemde richtafstanden zonder meer toe te passen. De afstanden moeten worden afgestemd op de omgevings- en bedrijfskenmerken. Dit leidt tot een gemotiveerd toepassen van de afstanden.

5.1.4.2 Onderzoek

In de omgeving van de Loovelderweg 1 bevinden zich enkele veehouderijen. Omdat voor veehouderijen het aspect geur in de praktijk bepalend is voor de aan te houden afstand wordt hier in het kader van bedrijven en milieuzonering niet nader op ingegaan (zie de tekst onder het kopje "Geur veehouderijen"). Verder bevinden zich in de omgeving enkele niet-agrarische bedrijven. Deze worden hieronder nader toegelicht.

Oldenkotseweg 8 - camping

Betreft een kampeerterrein. Voor deze activiteit vermeldt 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand van 50 meter. Het aspect geluid is daarbij maatgevend voor de aan te houden afstand.

<i>SBI 2008</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Geur</i>	<i>Stof</i>	<i>Geluid</i>	<i>Gevaar</i>	<i>Categorie</i>
553,552	Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	30	0	50	30	3.1

Ten opzichte van de aangevraagde woningen voldoet de camping aan de richtafstand.

Kienvenneweg 18 - kliniek Oldenkotte

Betreft een forensisch-psychiatrische kliniek. Hiervoor vermeldt 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand van 10 meter. Het aspect geluid is daarbij maatgevend voor de aan te houden afstand.

<i>SBI 2008</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Geur</i>	<i>Stof</i>	<i>Geluid</i>	<i>Gevaar</i>	<i>Categorie</i>
8621, 8622, 8623	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	1

Ten opzichte van de aangevraagde woningen voldoet de kliniek aan de richtafstand.

5.1.4.3 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.1.5 Geur

5.1.5.1 *Wettelijk kader*

Toetsing van agrarische geurhinder dient vanaf 1 januari 2007 plaats te vinden aan de hand van het gestelde in de Wet geurhinder en veehouderij (verder aangeduid met Wgv). Cumulatieve stankhinder hoeft daarbij niet te worden bepaald, zodat kan worden volstaan met het in beeld brengen van de individuele geurcontouren van veehouderijbedrijven in de omgeving van de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling. De Wgv geeft twee methoden voor het beoordelen van geur bij veehouderijbedrijven:

1. De geuremissie van een diercategorie is bekend

Aan de hand van de vergunde dieraantallen wordt met behulp van de in de Regeling geurhinder en veehouderij opgenomen omrekeningsfactoren de geuremissie van het veehouderijbedrijf berekend (uitgedrukt in het aantal odour units per seconde). Deze geuremissie wordt vervolgens ingevoerd in een verspreidingsmodel, dat als resultaat de in de omgeving optredende geurbelasting geeft (uitgedrukt in het aantal odour units per kubieke meter lucht als 98-percentielwaarde).

2. De geuremissie van een diercategorie is niet bekend

Voor deze diercategorieën gelden volgens de Wgv vaste minimumafstanden (bijvoorbeeld voor melkrundvee en paarden).

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet onderzoek worden gedaan naar de geurcontouren van omliggende veehouderijbedrijven. Enerzijds moet worden bekeken of de voorgestane ontwikkeling de rechten van veehouderijbedrijven niet aantast, terwijl anderzijds voor nieuwe geurgevoelige objecten een aanvaardbaar woon- en leefklimaat moet kunnen worden gewaarborgd. De berekening van de geurcontour vindt plaats met het softwarepakket V-Stacks Gebied.

Het uitgangspunt bij ruimtelijke ordening is dat moet worden uitgegaan van de grens van het agrarisch bouwperceel. Voor de in het verspreidingsmodel in te voeren parameters gemiddelde gebouwhoogte, schoorsteenhoogte, diameter en uittreesnelheid moet daarbij worden uitgegaan van de vergunde situatie (gemiddelde waarden van de verschillende stallen). Gemakshalve worden de verschillende parameters in eerste instantie op nul gezet, zodat een “worst case” situatie in beeld wordt gebracht.

Als een veehouderijbedrijf in de bestaande situatie al wordt beperkt in zijn mogelijkheden door een nabijgelegen geurgevoelig object geldt een ander uitgangspunt. In een dergelijk geval dient namelijk de geurcontour van de daadwerkelijk vergunde situatie in kaart te worden gebracht. In plaats van de grens van het agrarisch bouwperceel dient dan het emissiepunt als meet- en rekenpunt. Bovendien gelden voor de gemiddelde gebouwhoogte, schoorsteenhoogte, diameter en uittreesnelheid de vergunde waarden als invoerwaarde. In de omgeving van het geurgevoelige object moet de op deze wijze bepaalde geurcontour worden gevolgd.

De gemeente Berkelland is gelegen binnen een concentratiegebied als bedoeld in de Meststoffenwet. Binnen dergelijke gebieden moet de berekende geurbelasting op grond van de Wgv worden getoetst aan twee standaardnormen:

- 3 odour units per kubieke meter lucht voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom;
- 14 odour units per kubieke meter lucht voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom.

Voor dieren die niet zijn te herleiden tot odour units gelden daarnaast de volgende minimale afstanden:

- 100 meter voor geurgevoelige objecten in de bebouwde kom;
- 50 meter voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom.

Bij verordening mogen gemeenten binnen bepaalde grenzen van de normen in de Wgv afwijken. Deze afwijkende normen gelden dan vervolgens binnen een bepaald gebied. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het gebied, de zogenaamde gebiedsvisie. Daarbij moet een relatie worden gelegd met de bestaande en de te verwachten achtergrondbelasting aan geur in het gebied. Op deze wijze is het mogelijk maatwerk te leveren per gebied, zodat een balans kan worden gevonden tussen de gewenste ruimte voor veehouderijbedrijven enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds. Op dit moment geldt alleen voor de zeven kleine kernen van Berkelland een bij verordening vastgestelde afwijkende afstand en normwaarde.

Overigens wordt voor bedrijven die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit landbouw milieubeheer ook bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen aangesloten bij de in dat besluit vermelde afstanden (100 meter voor woningen in de bebouwde kom en 50 meter voor woningen buiten de bebouwde kom).

5.1.5.2 Overwegingen

Voor woningen die worden gerealiseerd in samenhang met beëindiging van het veehouderijbedrijf geldt een bijzondere regeling. Indien sprake is van een buiten de bebouwde kom gelegen woning die voldoet aan de volgende criteria hoeft op grond van artikel 14 Wgv namelijk slechts rekening te worden gehouden met een minimaal tot een omliggende veehouderij aan te houden afstand van 50 meter:

- de woning is op of na 19 maart 2000 gebouwd;
- de woning is gelegen op een kavel die op 19 maart 2000 in gebruik was als veehouderij;
- de woning is gebouwd in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij;
- de woning is gebouwd in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij

5.1.5.3 Conclusie

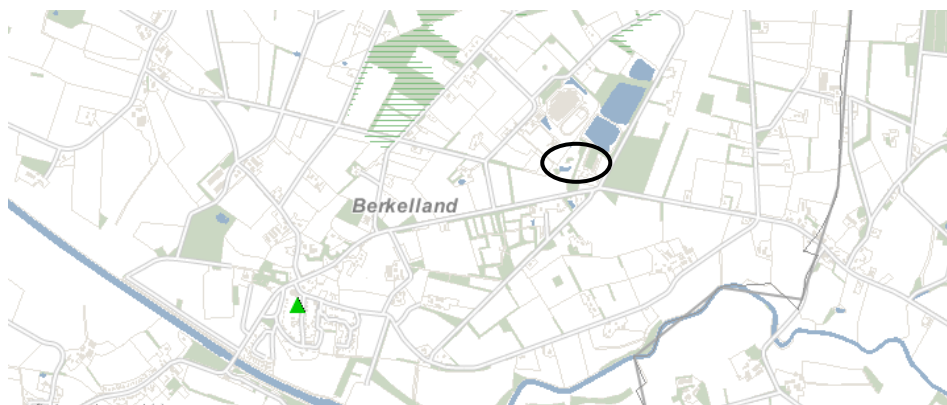
De situatie voor de Loovelderweg 1 voldoet aan bovenstaande criteria, zodat het voldoende is om te toetsen aan de minimale afstand van 50 meter. Uitgaande van de bouwblokgrenzen van omliggende veehouderijen wordt ruimschoots aan deze afstand voldaan. Voor de Wet geurhinder en veehouderij is daarom ten opzichte van omliggende veehouderijen sprake van een toelaatbare situatie. Overigens zijn andere veehouderijen in de omgeving qua vergunde geuremissie van relatief beperkte omvang en/of op ruime afstand van de nieuwe woning gelegen. Ook zonder toepassing van artikel 14 Wgv is ten opzichte van de nieuwe woning sprake van voldoende afstand om te kunnen spreken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.1.6 Externe veiligheid

5.1.6.1 Algemeen

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

Navolgende figuur geeft een uitsnede van de risicokaart provincie Gelderland.



Figuur 10: uitsnede risicokaart provincie Gelderland

5.1.6.2 Onderzoek

Uit onderzoek van de gemeente Berkelland blijkt dat in de omgeving van de locatie Looovelderweg 1 zich geen Bevi-bedrijven bevinden. De locatie valt buiten de plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-6} per jaar. De locatie valt bovendien buiten het invloedsgebied van het groepsrisico. Ook vanuit het Activiteitenbesluit en het Vuurwerkbesluit krijgt deze locatie niet te maken met veiligheidsafstanden.

Bij deze ontwikkeling is geen sprake van vervoersbewegingen die vallen onder het vervoer van gevaarlijke stoffen. Op wegen in de omgeving is het aantal transporten met gevaarlijke stoffen bovendien zodanig gering, dat de plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-6} per jaar binnen de rijbaan liggen en het groepsrisico verwaarloosbaar klein is.

In de omgeving zijn geen ondergrondse buisleidingen voor het vervoer van aardgas onder hoge druk of vloeibare brandstoffen aanwezig.

In de omgeving zijn bovendien geen ondergrondse buisleidingen voor het vervoer van aardgas onder hoge druk of vloeibare brandstoffen aanwezig.

5.1.6.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit initiatief.

5.2 Ecologie

5.2.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied in het kader van bijvoorbeeld de Vogel- of Habitatrichtlijn. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Als bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

5.2.2 Onderzoek

Door Natuurbank Overijssel is in november 2010 ecologisch onderzoek verricht.

5.2.2.1 Gebiedsbescherming

In het kader van de gebiedsbescherming is nagegaan of het plangebied in of nabij een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) ligt. In de directe omgeving liggen geen beschermde natuurgebieden. Voorgenomen initiatief heeft derhalve geen nadelig effect op deze gebieden.

5.2.2.2 Soortenbescherming

Voorafgaand aan het veldonderzoek is op basis van bureauonderzoek een analyse gemaakt van de potentiële biotopen en mogelijk aanwezige beschermde soorten. Op basis van deze analyse is besloten dat een eenmalig terreinbezoek in mei voldoende bruikbare informatie kan opleveren om de natuurwaarden in het plangebied vast te stellen. Daartoe is het plangebied eenmaal bezocht om vast te stellen welke biotopen en beschermde planten & dieren aanwezig zijn of zeer waarschijnlijk aanwezig zijn. Op basis van de bevindingen is beoordeeld of specifiek vervolgonderzoek noodzakelijk wordt geacht.

Het plangebied is volledig onderzocht. Er zijn geen beschermde soorten aangetroffen in het plangebied. Wel worden de gebouwen als nestplaats gebruikt door enkele vogelsoorten. Dit zijn echter geen soorten waarvan de nestplaats het gehele jaar door beschermd is volgens de Ff-wet.

Het slopen van de gebouwen en het rooien van de beplanting dient bij voorkeur buiten de broedtijd uitgevoerd te worden (de broedtijd is globaal maart-september) om te voorkomen dat bezette nesten vernield of verstoord worden.

Er hoeft geen vervolg onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of verklaring van geen bedenking aangevraagd te worden.

5.2.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit initiatief.

5.3 Water

5.3.1 Beleid

5.3.1.1 Rijksbeleid

Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

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

Het plangebied ligt in het gebied 'Hoog Nederland'. Dit gebied omvat grofweg de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord- Brabant en Limburg. Hoog Nederland is grotendeels vrij afwaterend, dat wil zeggen dat het water onder vrij verval naar de rivieren en de zee stroomt. Het gebied bevat enkele scheepvaartkanalen die door het rijk worden beheerd en daarnaast vooral regionale wateren in beheer bij de waterschappen.

Kenmerkend voor dit deelgebied is de directe samenhang tussen het grond- en oppervlaktewatersysteem en de van nature meanderende beken met aangrenzende beekdalgronden die incidenteel in tijden van extreem natte perioden op natuurlijke wijze kunnen overstromen.

De belangrijkste wateropgaven voor hoog Nederland zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en waterkwaliteit.

5.3.1.2 Provinciaal beleid

Waterplan Gelderland 2010-2015

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

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

5.3.1.3 Beleid Waterschap Rijn & IJssel

Waterbeheerplan

Het Waterschap Rijn & IJssel heeft in 2009 een nieuw waterbeheerplan vastgesteld voor de periode 2010-2015. Met de voornemens uit het Waterbeheerplan wil het waterschap actief inspelen op alle lopende en komende veranderingen zoals de wijzigingen in de waterwetgeving en de Kaderrichtlijn Water. Er zijn mogelijkheden om de waterkwaliteit nog verder te verbeteren en om meer ruimte te bieden voor het vasthouden van water. Het gewenste peilbeheer wordt in het hele gebied in de komende periode planmatig opgepakt voor de landbouw en de natuur. Het beheer van water en afvalwater in stedelijk gebied krijgt steeds meer

aandacht. In het landelijk gebied wil het waterschap kansen bieden voor recreatie op of bij het water.

Het Waterbeheerplan 2010-2015 bevat het beleid op hoofdlijnen voor alle taakgebieden van Waterschap Rijn & IJssel. Dit plan is opgesteld samen met vier andere waterschappen, die deel uitmaken van deelstroomgebied Rijn-Oost. Het plan geeft aan welke doelen het Waterschap nastreeft en welke maatregelen en projecten daarvoor in de planperiode worden ingezet. De maatregelen die uitgevoerd worden en de bijbehorende financiële middelen zijn op hoofdlijnen aangegeven.

De opdracht van de waterschappen in Rijn-Oost is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid. Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen. Aandachtspunten zijn het verbeteren van ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat.

In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

5.3.2 De waterparagraaf

Deze waterparagraaf weegt de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema af via de watertoetstabel, zoals die hieronder is weergegeven.

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
Grondwateroverlast	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
Oppervlaktewaterkwaliteit	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
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel?	Nee

	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	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

Afvalwater

De afvoer van afvalwater gaat door het bestaande drukrioleringsstelsel.

Wateroverlast

Er hoeven geen extra voorzieningen te worden getroffen voor de afvoer van hemelwater aangezien er geen sprake is van een uitbreiding van het bestaande bebouwde oppervlak. De bebouwde oppervlakte neemt juist af. Het hemelwater wordt afgevoerd/geïnfiltreerd op het eigen perceel.

5.3.3 Conclusie

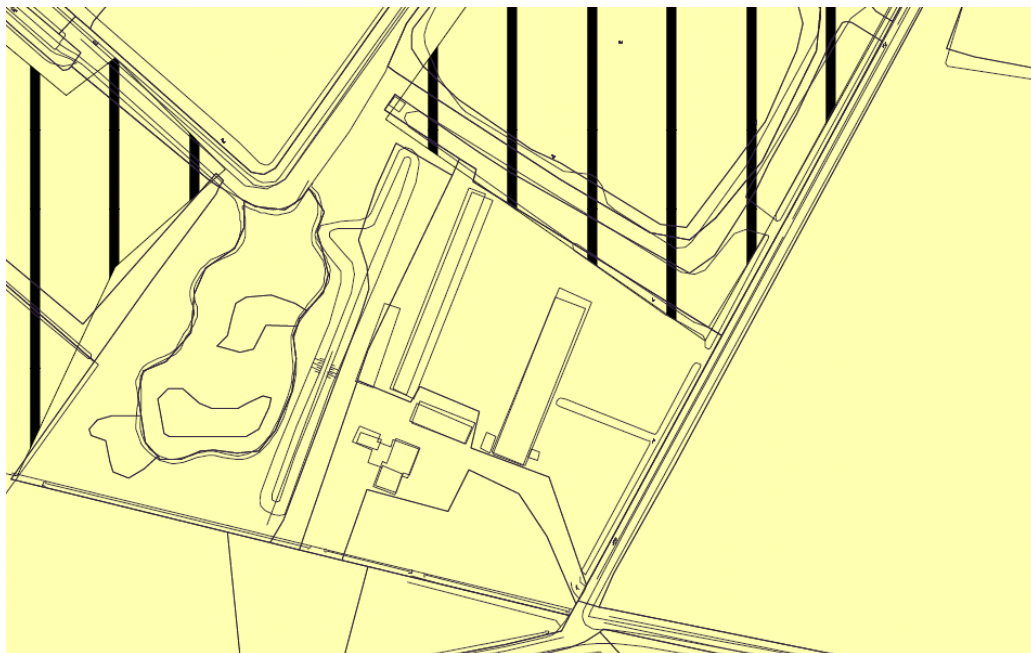
Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.4 Archeologie

5.4.1 Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken.

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge verwachtingswaarde, of indien het plangebied niet is gekarteerd.



Figuur 11: uitsnede beleidsadvieskaart Berkelland

Op basis van de geomorfologische eigenschappen behoort de locatie tot het dekzand- en beekdallandschap. Specifiek gaat het om dekzandruggen en –koppen. Dergelijke gebieden verheffen zich over het algemeen boven hun omgeving. Vanwege de hoge gronden, goede ontwatering en ligging langs beekdalen waren dit ideale locaties voor vroegere bewoning. Hier kunnen (delen van) nederzettingen gelegen hebben. Er is een verhoogde kans op het vinden van archeologische resten;

Uit de archeologische beleidsadvieskaart van Berkelland blijkt dat gebieden waar een dekzandwelingen zonder plaggendek voorkomen een middelmatige archeologische verwachtingswaarde hebben.

Het plangebied is aangemerkt als Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied (AWV) categorie 8.

Op basis van het beleidsdocument 'Archeologische Monumentenzorg in de gemeente Berkelland' waarin de uitgangspunten voor archeologisch onderzoek staan gedefinieerd, geldt dat:

Categorie 8

Gestreefd moet worden naar behoud in de huidige staat. Bodemingrepen dieper dan de bouwvoor moeten voorkomen worden. Indien behoud niet mogelijk is, dan moet bij bodemingrepen dieper dan 30 centimeter onder het huidige maaiveld en groter dan 100 m² vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek plaatsvinden.

Uit de ruimtelijke plannen blijkt dat de nieuwe woonfuncties gerealiseerd worden ter plaatse van de huidige agrarische bedrijfsgebouwen. Tijdens de graafwerkzaamheden ten behoeve van de bouw van deze bedrijfsgebouwen is het archeologisch bodemarchief destijds al verstoord. Om hier archeologisch onderzoek te doen is dan ook weinig zinvol.

5.4.2 Onderzoek

Aangezien de grond ter plaatse van de nieuwbouw in het verleden al geroerd is, is de kans op het aantreffen van archeologische sporen zeer klein. Er hoeft daarom geen onderzoek gedaan te worden. Voor de gronden buiten de bouwvlakken van de beoogde woningen is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' opgenomen.

5.4.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.5 Infrastructuur/parkeren

5.5.1 Infrastructuur

Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten op de aangrenzende Loovelderweg. Het ontsluitingsverkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op deze wegen.

5.5.2 Parkeren

Op eigen terrein moet in voldoende parkeerplaatsen (min 2 per woning) voorzien worden. Aangezien hier gemakkelijk aan voldaan wordt, vormt dit geen belemmering.

5.5.3 Conclusie

Het aspect infrastructuur en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

6 Juridische planopzet

6.1 Algemeen

6.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

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

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

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt onder andere:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- het bebouwen van de gronden;

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

6.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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

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

- 3 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels bijvoorbeeld geregeld dat extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing zijn opgenomen. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

6.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

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

6.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

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

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

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

6.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Groen -Landschapselement', 'Tuin' en 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2'.

Groen - Landschapselement

De gronden met de bestemming 'Groen - Landschapselement zijn bestemd voor bos- en natuurbeheer, het behoud, herstel en ontwikkeling van landschapselementen, extensief recreatief medegebruik, onverharde wegen en paden en water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen, erkers ten dienste van de aangrenzende woningen met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen zoals wegen, paden en parkeervoorzieningen.

Wonen

De gronden bestemd als 'Wonen' zijn bestemd voor het wonen, met daarbij aan huis-verbonden beroepen of bedrijven, terras, tuinen en erven, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen in de vorm van erfbeplanting, (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Per bouwvlak is 1 woning toegestaan. In de regels is de maatvoering van de woning gegeven. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen per woning mag niet meer bedragen dan 150 m². Ten behoeve van mantelzorg is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Waarde - Archeologische verwachting 2

De aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

Algemene regels

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

7 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 3.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer. Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden indien verhaal van exploitatiekosten anderszins is verzekerd (op een andere manier geregeld is) en tevens locatie-eisen en regels voor woningbouwcategorieën niet nodig zijn of anderszins zijn verzekerd.

De gemeente neemt niet deel aan de ontwikkeling van het plan. De gemeente verzorgt de planologische kaders na toetsing van de planontwikkeling. De gemeente sluit met de initiatiefnemers een overeenkomst om eventuele schade als bedoeld in artikel 6.1 en 6.3 van de Wro op hen te verhalen. Dit is in lijn met artikel 6.4a Wro. De exploitatiekosten zijn daarmee anderszins verzekerd. Voor het plan worden geen locatie-eisen of regels voor woningbouwcategorieën als bedoeld in artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening gesteld. In een realisatie-overeenkomst worden afspraken gemaakt over de sloop van de opstallen en de landschappelijke inpassing.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

8 Maatschappelijke inspraak

8.1 Inspraak

Het bestemmingsplan heeft in de periode van 14 december 2011 tot en met 24 januari 2012 voor de inspraak ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen inspraakreacties op het bestemmingsplan ingediend.

8.2 Overleg

Het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening toegestuurd aan de overlegpartners. Het bestemmingsplan gaf voor geen van de overlegpartners aanleiding tot het maken van opmerkingen.

8.3 Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft in de periode van 8 februari tot en met 20 maart 2012 als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend.