

Bestemmingsplan

Buitengebied, Hulshofweg 8 Ruurlo 2012

Toelichting

Gemeente Berkelland



ID: NL.IMRO.1859.BPBGB20120002-0100

vErbano stedenbouw

11 september 2012

11S21

Inhoud

1 Inleiding		
1.1 aanleiding	.....	3
1.2 doel	.....	3
1.3 begrenzing plangebied	.....	3
1.4 geldend bestemmingsplan	.....	5
2 Beschrijving plangebied	.....	6
3 Planbeschrijving	.....	8
4 Inventarisatie beleid		
4.1 rijk	.....	11
4.2 provincie	.....	12
4.3 regio	.....	13
4.4 gemeente	.....	14
5 Onderzoek en uitvoerbaarheid		
5.1 milieu	.....	16
5.2 ecologie	.....	20
5.3 water	.....	21
5.4 archeologie	.....	23
5.5 infrastructuur en parkeren	.....	24
6 Juridische planopzet		
6.1 algemeen	.....	25
6.2 dit plan	.....	26
7 Uitvoerbaarheid economisch	.....	28
8 Uitvoerbaarheid maatschappelijk		
8.1 inspraak	.....	29
8.2 overleg	.....	29
8.3 zienswijzen	.....	29

Bijlagen

- 1 Inrichtingsschets Schipperdouwesarchitecten, februari 2012
- 2 Bodemonderzoek, adviesbureau Econsultancy, april 2007
- 3 Hulshofweg 8, Milieuadvies, gemeente Berkelland, november 2011

1 Inleiding

1.1 aanleiding

Voor het perceel aan de Hulshofweg is een bouwvergunning verleend voor 4 woningen op basis van een "Vrijstelling van het bestemmingsplan" op basis van artikel 19 lid 2, WRO - op 24 juli 2007. Thans is in verband met marktomstandigheden en woningbouwbeleid gewenst het aantal woningen terug te brengen tot twee. Daartoe wordt een partiële herziening van het nu nog vigerende bestemmingsplan Ruurlo Buitengebied, 1995, ingezet.

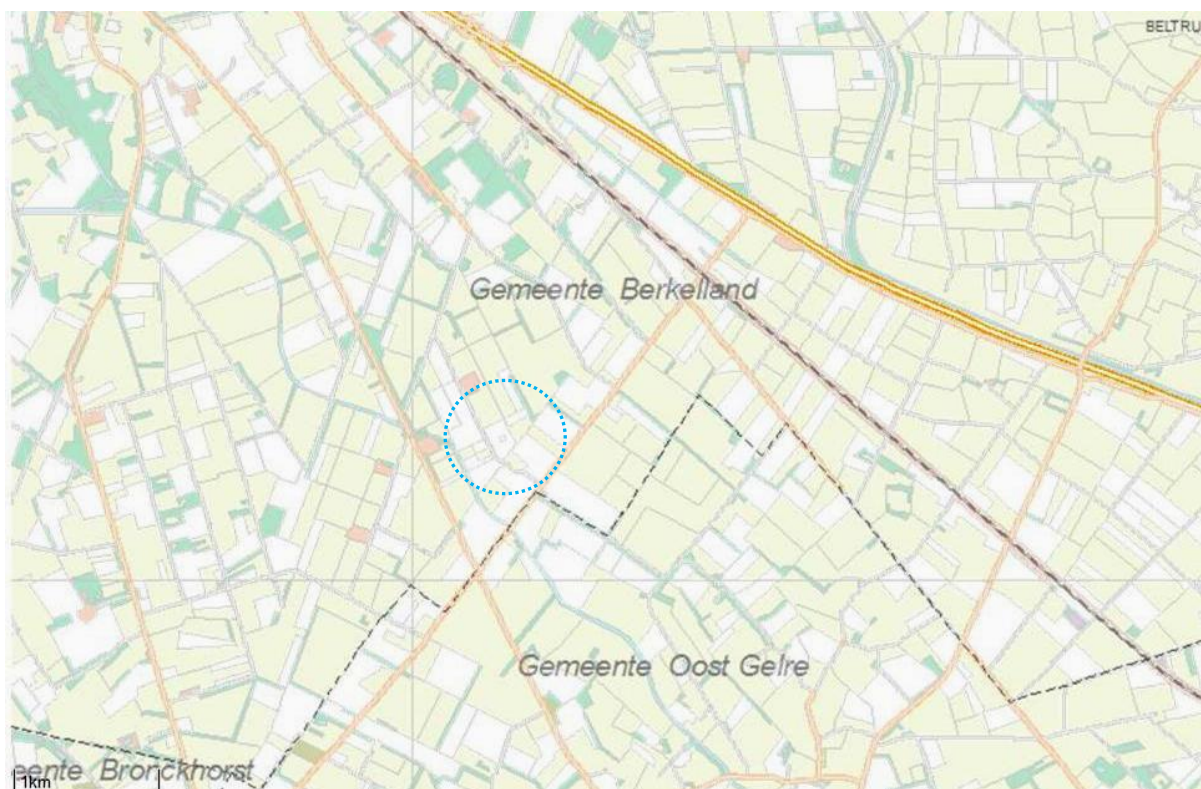
1.2 doel

Doel van de herziening is om op het perceel Hulshofweg 8 de bouw mogelijk te maken van twee nieuwe vrijstaande woningen met bijgebouwen.

1.3 begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten zuidoosten van Ruurlo in de zuidelijke Ruurlose Broek.



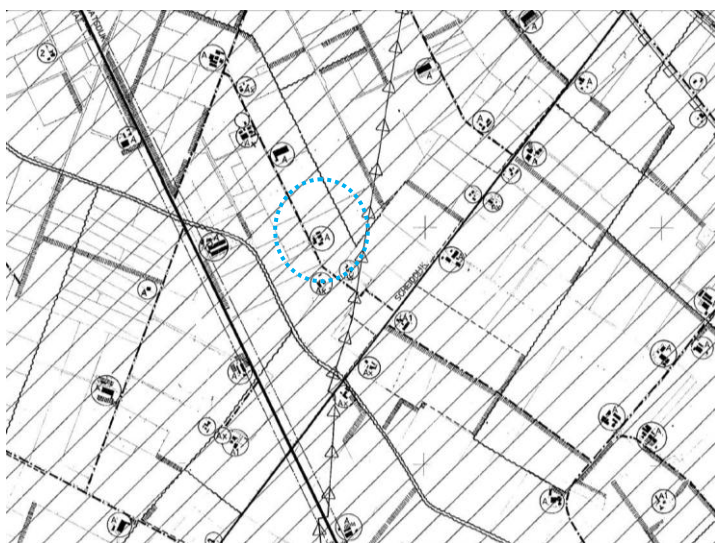


Voor de exacte begrenzingen verwijzen wij naar de verbeelding.



1.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt thans nog het bestemmingsplan Buitengebied Ruurlo, 1995. Er is een nieuw bestemmingsplanbuitengebied in voorbereiding, maar dat is zover in de procedure dat dit plan daarbij niet meer kan worden meegenomen. De bestemming van het perceel is agrarische doeleinden, met een bouwperceel van 1 hectare. Daarop is 1 woning toegestaan. Het geldend bestemmingsplan maakt de gewenste woonbestemmingen dus niet mogelijk, er is dus een herziening noodzakelijk.

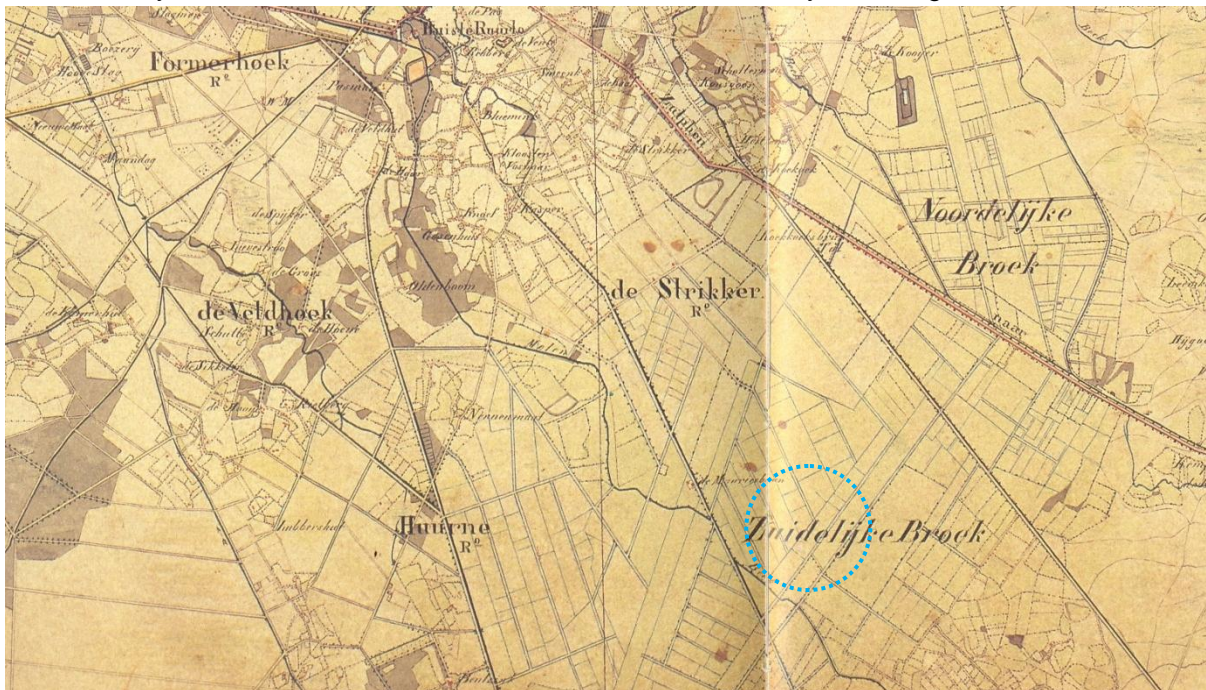


Uitsnede uit de plankaart 'Ruurlo bestemmingsplan buitengebied 1995'

2 Beschrijving plangebied

Hulshofweg 8 ligt in de broekgebieden tussen Ruurlo en Groenlo. Dit zijn lager gelegen en nattere gebieden die relatief laat in cultuur zijn gebracht: de 2^e helft van de 19^e en de 1^e helft van de 20^e eeuw. De kavelstructuur laat het patroon van een 'jonge ontginning' zien: grote orthogonale kavels, die zich onderscheiden van de veel oudere, grilliger verkavelingen op de hogere gronden rond Ruurlo en die rond Zieuwent en Groenlo. Deze gronden zijn ook dichter begroeid. De jonge ontginning heeft een opener, grootschalig karakter.

Op de kaart van rond 1850 is het karakter van nog maar net ontgonnen nat gebied duidelijk te zien. De slotenstructuur zorgt voor de ontwatering, maar nog lang niet alle kavels worden gebruikt. Zuidoostelijk van de kavel loopt de Scheiddijk, die het broek verdeelt in de noordelijke- en de zuidelijke Ruurlosche Broek. De kavel ontwaterd in noordelijke richting.

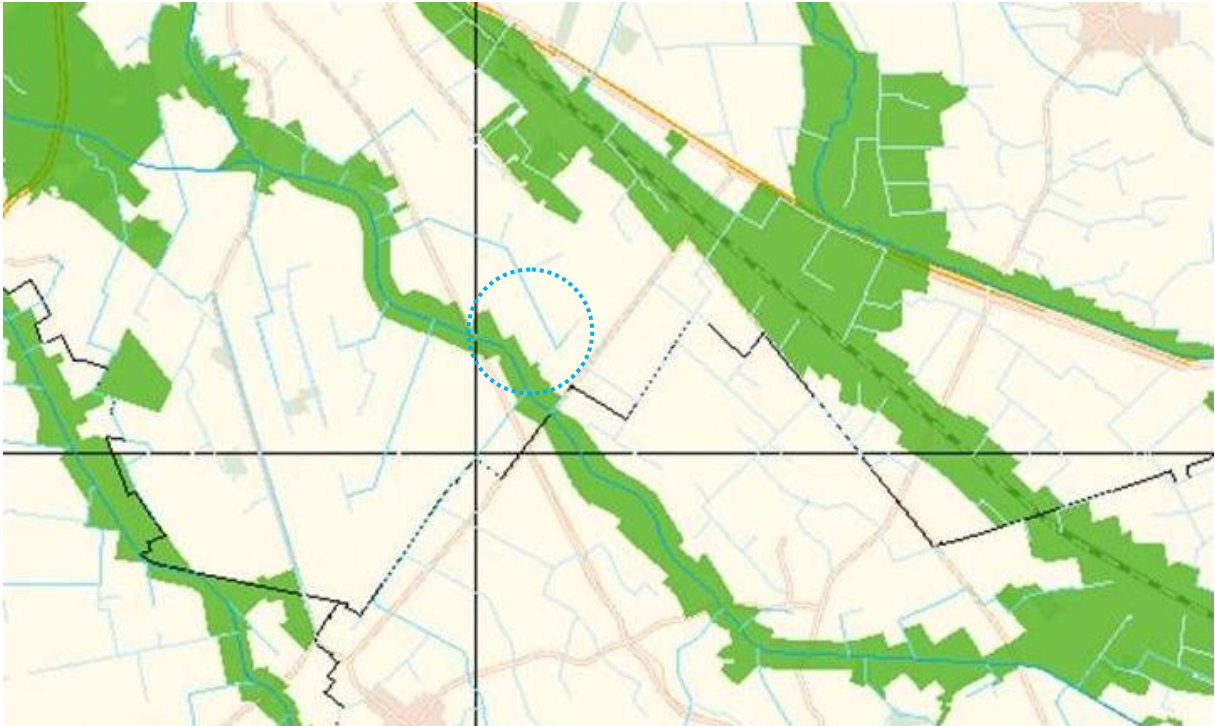


Aan de loop van de Baaksebeek, de Batsdijk en de Scheiddijk is de locatie te herkennen.



~ 2010

De locatie ligt in het stroomgebied van de Baakse beek, dat hier de kenmerken heeft van 'moeraslandschap'. Het relatief vlakke gebied wordt begrensd door langgerekte zandruggen zoals de Romienendiek, het Zand en de zandrug bij Ruurlo. Deze ruggen hebben stagnatie van afstromend water veroorzaakt. Het water dat door de beken op andere plekken versneld werd afgevoerd, kwam in dit vlakke gebied tot stilstand. Hier ontstond een moeraslandschap, met grote veen- en broekgebieden, zoals het Aaltense Goor, het Wolfersveen en het Ruurlosche Broek. In de loop van de 19e eeuw is begonnen met de ontginning van dit moeras. Met cultuurtechnische ingrepen is het gebied geschikt gemaakt voor landbouw en veeteelt. Daarbij zijn er ook grote ingrepen gedaan aan de Baakse Beek. In een later stadium is de Veengoot aangelegd om overtollig water uit het gebied af te voeren. Het gebied vormt nu een grootschalig landbouwgebied.



Ecologische hoofdstructuur langs de Baakse beek

Het gebied wordt nu gewaardeerd als 'botanisch waardevol grasland', met een bijbehorend gewenst beheer type. Het natuurgebiedje aan de noordzijde van de kavel is gewaardeerd als 'moeras'

3 Planbeschrijving



Het agrarisch erf in 2007 en hieronder de situatie in maart 2011.



In de bestaande situatie zijn de stallen en schuren van een agrarisch bedrijf gesloopt en is de boerderij een woonhuis geworden. Aan de noordoost- en de zuidzijde is in het kader van de art 19 procedure uit 2007 natte natuur aangelegd.

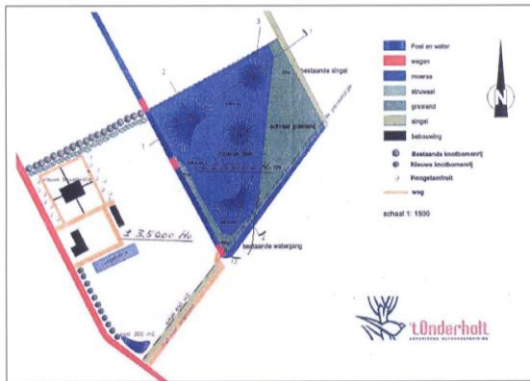


Met het plan wordt aansluiting gezocht bij de vorm en de schaal van de 'jonge ontginning'. De nieuwe woningen en bijgebouwen staan in een strak orthogonaal patroon, dicht bij de bestaande boerderij.





De woningen zijn eenvoudige volumes opgetrokken uit natuurlijke materialen in donkere kleuren. Zij passen goed bij het agrarisch karakter van de locatie. Een lange bomenrij op de grens van de kavel benadrukt het grootschalige ontginningslandschap. De overige erfbeplanting wordt gevormd door bomen en struikgroepen op het erf tussen de woningen. Alle erfscheidningen worden gevormd door beplanting, in de vorm van hagen of struikgroepen.



Poel

Ten behoeve van de eerdere bouwplannen is de schets gemaakt voor de natuurontwikkeling die gekoppeld is aan de erftransformatie. Deze ontwikkeling heeft inmiddels plaatsgevonden. Het natte natuurgebied aan de noordkant is gerealiseerd. Er is een grote poel aangelegd in de zuidelijke hoek van het perceel, en er is op verschillende plaatsen nieuwe aanplant van bomen en houtwallen gerealiseerd. Onder meer een boomgaard van oude fruitrassen. Initiatiefnemer heeft een onderhoudsplicht voor deze landschapselementen.



Houtsingel



Boomgaard

4 Inventarisatie beleid

4.1 Rijk Nota Ruimte

De Nota Ruimte legt op rijksniveau de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vast. De nota heeft vier hoofddoelen: versterken economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle (inter)nationale groengebieden en waarborging van de veiligheid.

In de nota worden de bakens verzet in de vorm van nieuwe voorstellen met minder regels (deregulering) en meer ruimte voor ontwikkeling (van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie). Het rijk wil hierbij meer overlaten aan lagere overheden ('centraal wat moet en decentraal wat kan'). Vandaar de extra aandacht voor de eigen verantwoordelijkheid van provincies en gemeenten, verbrede plattelandsontwikkeling en een minder streng contourenbeleid voor het bebouwde gebied.

De Nota Ruimte geeft de hoofdlijnen van het landelijk ruimtelijk beleid aan door middel van een kaart: 'Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur: economie, infrastructuur, verstedelijking'. De gemeente Berkelland heeft daarop geen aparte aanduiding gekregen.

Op de kaart 'Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur: Water, Natuur en Landschap' zijn in de gemeente Berkelland enkele aanduidingen voor 'Natuurgebied' opgenomen. Daarnaast loopt door de gemeente een robuuste ecologische verbinding.

De Nota Ruimte biedt kansen om het economisch draagvlak en de vitaliteit van het landelijk gebied te vergroten. Het Rijk wil de mogelijkheid voor hergebruik en nieuwbouw van gebouwen in het buitengebied verruimen. Als de agrarische functie verdwijnt kan die worden gewijzigd in wonen of werken (kleinschalige bedrijvigheid). Bij sloop van agrarische gebouwen wordt, onder voorwaarden, woningbouw mogelijk gemaakt, de zogenoemde 'ruimte-voor-ruimte', of 'rood voor rood' regeling, en nieuwe landgoederen, 'rood voor groen'.

Het kabinet acht economisch vitale, grondgebonden landbouw van groot belang voor de duurzame kwaliteit van het buitengebied en verwacht dat de provincies in hun ruimtelijke plannen mogelijkheden scheppen voor een bredere bedrijfsvoering. Het rijk ondersteunt de veranderingen in de landbouw onder andere door ruimtelijke ontwikkelingen in de richting van duurzame productie te vergemakkelijken.

Plantoets: Het plangebied ligt niet in een gebied waarvoor het rijk specifiek beleid heeft geformuleerd. Het plan betreft een rood voor rood regeling in verband met het stoppen van agrarische bedrijfsvoering. In die zin sluit het aan bij het rijksbeleid.

4.2 Provincie

Streekplan Gelderland 2005 met 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.

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, 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 voorzieningsniveau bepalen. In en bij deze bebouwde gebieden moet de regionale behoefte aan 'dorps' wonen geaccommodeerd 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 geaccommodeerd worden in en bij bestaande kernen en in vrijgekomen agrarische bebouwing.

Voor dit multifunctionele platteland gelden geen expliciete provinciale regels.

Deze ontwikkeling beoogt de leefbaarheid van het platteland te versterken. Hiermee sluit de ontwikkeling dus aan op het provinciaal beleid.

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 op voor bestemmingsplannen van gemeenten. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen daarvan, of de vorm hebben van gebiedsgerichte 'thema's'. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw.

Dit plan valt binnen het thema 'Nieuwe bebouwing buitengebied'. Dit betreft het gehele buitengebied. Nieuwe bebouwing is, onder voorwaarden, mogelijk. Die voorwaarden zijn door de regio nader uitgewerkt in de notitie 'Functies zoeken plaatsen zoeken functies', Die wordt hieronder onder regionaal beleid behandeld.

4.3 Regio

Functies zoeken plaatsen zoeken functies (9 januari 2007)

De Achterhoekse gemeenten zijn van mening dat het streekplanbeleid ten aanzien van hergebruik van vrijgekomen bebouwing op bepaalde onderdelen onvoldoende mogelijkheden biedt om maatwerk te kunnen leveren en hebben daarom gebruik gemaakt van de mogelijkheid een eigen invulling van het beleid te geven. De notitie 'Functies zoeken plaatsen zoeken functies' (FzPzF) is hiervan het resultaat.

Hoewel dit plan strikt genomen geen functieverandering betreft wordt hier voor de volledigheid dit beleid wel genoemd. Op het eerdere bouwplan is het immers wel van toepassing geweest. Het huidige bouwplan moet ook aan de kwalitatieve en kwantitatieve randvoorwaarden daarvan voldoen.

Het vrijkomen van (agrarische) gebouwen biedt volgens de regiogemeenten nieuwe kansen. Door hergebruik en functieverandering van vrijkomende agrarische 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 in met dit regionale beleid. Bij brief van 25 januari 2008 is ook toegestaan dat bij functieverandering vrijstaande woningen worden gebouwd.

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, legaal tot stand gekomen gebouwen, die gelegen zijn in het buitengebied.
- Er kan bij nieuwe functies onderscheid worden gemaakt tussen een nevenfunctie en de hoofdfunctie.
- Het beleid richt zich op maatwerk waarbij wordt gestreefd naar win-win situaties.
- Functieverandering moet leiden tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de vitaliteit of van andere kwaliteiten van het buitengebied.
- 'Verevening', een omschreven en in contract vastgelegde bijdrage aan de verbetering van de kwaliteit van landschap en natuur, kan worden ingezet. Sloop kan worden gezien als een vorm van verevening.
- Functies uitgeoefend in de omgeving mogen niet onevenredig in uitoefening of ontwikkeling worden geschaad.
- De nieuwe functies moeten bij de aard en de schaal van de omgeving passen. De kwaliteiten van een gebied moeten versterkt worden, of, op zijn minst gelijk blijven. Die kwaliteit is omschreven in gemeentelijke Landschaps-Ontwikkelings-Plannen en in de Streekplanuitwerking voor waardevolle landschappen, waarbij 'Kernkwaliteiten' zijn omschreven.
- De nieuwe functie mag de kwaliteit van karakteristieke of monumentale gebouwen niet onaanvaardbaar aantasten.
 - Nieuwe functies mogen geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking hebben.
 - Alle bouwactiviteit wordt getoetst aan het beleid voor beeldkwaliteit en welstand.
 - Opslag van goederen en stalling is buiten niet toegestaan.
 - Detailhandel is slechts toegestaan als het streekeigen of ter plaatse vervaardigde agrarische producten betreft.

Funcieverandering naar wonen

Het functieveranderingbeleid met betrekking tot nieuwe woningen kent vier scenario's:

1 Boerderijsplitsing. Dit is in veel bestemmingsplannen al mogelijk.

Als bij de splitsing één extra woning ontstaat en het oppervlak daarvan niet groter is dan 350 m², is verevening niet van toepassing. Verevening is ook niet van toepassing als de reëel bestaande situatie van een woning in het buitengebied, ingevolge een wettelijke verplichting, positief moet worden bestemd.

2. Hergebruik van bestaande gebouwen;

3. Hergebruik van bestaande gebouwen in combinatie met sloop en nieuwbouw;

4. Volledige sloop van alle vrijkomende gebouwen en nieuwbouw.

Conclusie

Het oorspronkelijke plan hield in dat er een oppervlak van 1200 m² aan agrarische bebouwing werd gesloopt. Dit biedt, onder voorwaarde dat er een redelijke bijdrage wordt geleverd aan landschapsverbetering, de mogelijkheid om maximaal twee woningen van 750 m³ terug te bouwen. De bijdrage aan de kwaliteit van landschap en natuur is geleverd in de vorm van het natuurgebied ten noorden van de kavel en de poel met beplanting in de zuidhoek. Op de kavel wordt een lange rij bomen geplaatst die het ontginningslandschap vorm geeft. De nieuwe woonbebouwing heeft de vorm van agrarische schuur en het erf is compact ingericht. Het nieuwe plan voldoet dus aan het functieveranderingbeleid.

4.4 Gemeente

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 wordt gezocht in een duurzamer landbouw, een hoogwaardiger natuur, uitbreiding van de recreatieve mogelijkheden, verlaging van de milieubelasting, verbetering van de infrastructuur, het woon- en werkklimaat en de economische structuur.

Uitgangspuntennotitie nieuw Bestemmingsplan Buitengebied

In voorbereiding op het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Berkelland is de uitgangspuntennotitie opgesteld. Dez notitie 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 notitie is behoud en versterking van het landschap van de gemeente Berkelland. De mogelijkheden van functieverandering zijn erin opgenomen.

Funcieverandering met vervangende nieuwbouw moet voldoen aan de volgende uitgangspunten:

- Verandering van de hoofdfunctie verloopt via een planologische procedure (Wro) en gaat samen met intrekking van de geldende milieuvergunning of -melding;
- De gemeente sluit met de aanvrager een overeenkomst over het verhalen van 'tegemoetkoming in schade' en over de uitvoering van de verevening;
- Door 'vervangende woningbouw' ontstaan maximaal twee nieuwe woningen waarbij voor de omvang van de nieuwe woning(en) en de bijgebouwen de normale regels voor de woonbestemming in het buitengebied gelden;
- Funcieverandering door 'vervangende nieuwbouw' is pas mogelijk als op hetzelfde perceel alle agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt of hergebruikt, en de oppervlakte van deze gebouwen 1.000 m² of meer bedraagt. Als het te slopen oppervlak kleiner is, met een minimum van 750 m² moet de aanvrager een extra vereveningsbijdrage leveren evenredig aan het verschil tussen het te slopen oppervlak en de norm van 1.000 m²;
- Voor de vervangende woning(en) en de erfinrichting gelden de ontwerpuitgangspunten uit de notitie 'Achterhoekse erven veranderen' en de 'Kadernota ruimtelijke kwaliteit'.

Bevolkingsontwikkeling

Met het oog op demografische ontwikkelingen is in de regio Achterhoek de plancapaciteit teruggebracht van 14.000 woningen tot 5.900 woningen. Dit is vastgelegd 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 regionale verdeling van aantallen nieuw te bouwen over de gemeenten gemaakt. Volgens dit document is het in Berkelland mogelijk om 635 woningen aan de voorraad toe te voegen in de periode tot 2020.

Om dit te bereiken neemt de gemeente Berkelland maatregelen. Eén van de 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 die niet passen binnen een geldend bestemmingsplan. Het onderdeel 'functieverandering naar wonen' in de Uitgangspuntennotitie voor het bestemmingsplan buitengebied Berkelland is daarbij ingetrokken.

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

Conclusie

Dit plan heeft de gemeente Berkelland ontvangen vóór 8 juni 2010. Het plan in kwestie is dan ook formeel behandeld volgens inmiddels verouderde beleidsregels. Daarenboven gaat het nu om een halvering van het aantal woningen ten opzichte van een eerder vergund bouwplan. Het past dus ook bij het nieuwe beleid.

Algemene Conclusie

Op grond van het voorgaande sluit het plan aan bij het ruimtelijk beleid op zowel Rijks-, Provinciaal als Gemeentelijk niveau.

5 Onderzoek en uitvoerbaarheid

Ten behoeve van het aantonen van de haalbaarheid van dit plan is onderzoek verricht naar verschillende milieuaspecten, archeologie, ecologie, water, en verkeersaspecten. Dit hoofdstuk geeft de resultaten van deze onderzoeken. De onderzoeksrapporten zelf zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

5.1 Milieu

5.1.1 Bodem

Bij een planologische procedure wordt getoetst of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit wordt bepaald aan de hand van een verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740. Voor de locatie aan de Hulshofweg 8 in Ruurlo is in april 2007 een dergelijk bodemonderzoek uitgevoerd door adviesbureau Econsultancy.

Het onderzoek toont aan dat de boven- en ondergrond *niet* verontreinigd zijn. Alle onderzochte parameters liggen onder de destijds geldende streefwaarde. Het grondwater was alleen licht verontreinigd met chroom (> streefwaarde).

In 2008 is de streefwaarde voor grond vervangen door de achtergrondwaarde (AW2000). Deze waarden geven het niveau aan waarbij nog sprake is van een duurzame bodemkwaliteit. Bij dit niveau kan de bodem alle functionele eigenschappen voor mens, dier of plant vervullen; Op de locatie zijn geen gehalten aangetroffen die de tussen- of interventiewaarde overschrijden. Aanvullend onderzoek of het treffen van sanerende maatregelen zijn daarom niet aan de orde.

Opgemerkt wordt nog dat een bodemonderzoek uitgevoerd volgens NEN 5740 een geldigheid heeft van twee jaar. Deze termijn kan worden verruimd naar een periode van vijf jaar als er geen wezenlijke verandering in het gebruik of de bodemgesteldheid van de locatie heeft plaatsgevonden. Het voorliggende plan voldoet aan deze uitgangspunten. Vandaar dat actualisatie van het bodemonderzoek uit 2007 niet noodzakelijk is.

conclusie

Het bodemonderzoek toont aan dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor dit plan.

5.1.2 Geluid

Beoordelingskader

Voor de geluidbelasting is de toekomstige woonlocatie getoetst aan de wet geluidhinder en het bouwbesluit. Voor de gedetailleerde toetsing verwijzen wij naar de betreffende paragraaf in bijlage 3: Milieuadvies 20 november 2011, gemeente Berkelland.

Overwegingen

De ontwikkeling ligt binnen de 'zone' van de Hulshofweg. De Hulshofweg is een verkeersarme weg die niet is opgenomen in het 'Verkeersmodel Berkelland'. Er zijn geen tellingen maar de belasting is verwaarloosbaar.

Conclusie

Uit de berekeningen blijkt dat er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB waardoor aanvullend onderzoek voor de ruimtelijke procedure niet noodzakelijk is.

Voor toetsing aan het Bouwbesluit moet rekening worden gehouden met de geluidbelasting zonder correcties. Deze bedraagt ten hoogste 38 dB op de gevel. Met een minimale geluidwering van de gevel van 20 dB is het binnenniveau gegarandeerd. Aanvullende maatregelen aan de gevel zijn dan ook niet nodig.

5.1.3 Luchtkwaliteit Beoordelingskader

Het kader voor de toetsing van de effecten op de luchtkwaliteit is de 'Wet luchtkwaliteit'. Grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen zijn vastgelegd in de volgende Besluiten en Regelingen:

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

Voor de gedetailleerde toetsing verwijzen wij naar de betreffende paragraaf in bijlage 3 Milieuoadvies 20 november 2011, gemeente Berkelland

Overwegingen

De Regeling nibm is van toepassing omdat de ruimtelijke procedure voorziet in de realisatie van 2 woningen. Er is geen sprake van een gevoelige bestemming. De locatie ligt bovendien op voldoende afstand van rijks- en provinciale wegen.

Conclusie

De nieuwe ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Er is daarom geen aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit nodig.

5.1.4 Bedrijven en milieuzonering

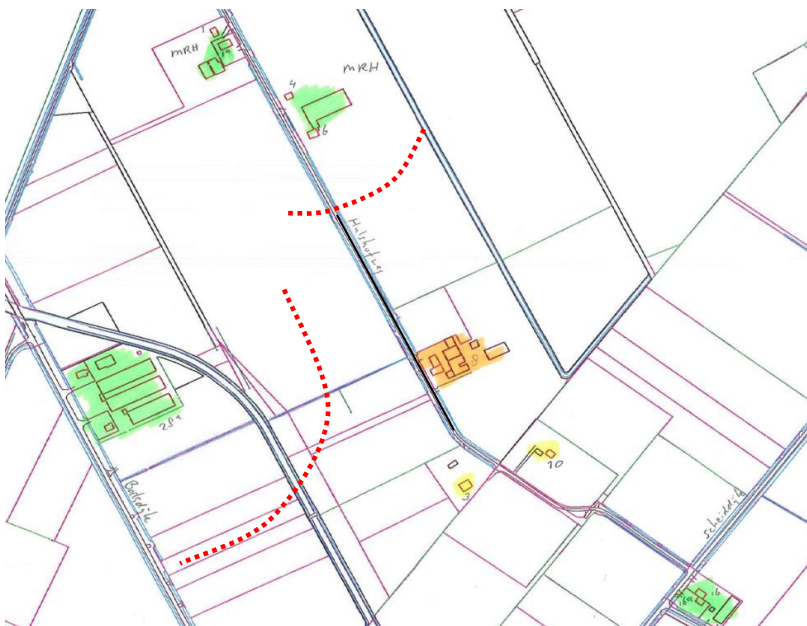
Beoordelingskader

Voor de beoordeling van de milieubelasting van de nieuwe woningen is gebruik gemaakt van de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Hoewel de in deze publicatie genoemde richtafstanden niet alles bepalend zijn, zijn ze wel geschikt om vast te stellen of er nader onderzoek naar de feitelijke milieueffecten nodig is.

Het kan zo zijn dat specifieke wet- en regelgeving andere afstanden voorschrijft. Deze gaan dan voor de afstanden uit de VNG-publicatie. Dit geldt bijvoorbeeld voor de 'Wet geurhinder en veehouderij', het 'Activiteitenbesluit' en het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen'. Op deze punten zal dan ook nader worden ingegaan in paragraaf 5.1.5 en 5.1.6.

Overwegingen

Er zijn in de directe omgeving een aantal veehouderijen gelegen. Op grond van de bedrijfsactiviteiten gelden volgens de VNG-publicatie de richtafstanden in onderstaande tabel. De locatie Hulshofweg 8 bevindt zich buiten deze richtafstanden.



Omgeving Hulshofweg 8. Oranje is aanvrager, geel zijn burgerwoningen, groen zijn veehouderijen. Rood zijn de hinder cirkels bij benadering.

<i>SBI 2008</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Geur</i>	<i>Stof</i>	<i>Geluid</i>	<i>Gevaar</i>	<i>Categorie</i>
0141,0142	Fokken en houden van rundvee Hulshofweg 1&1a, melkrundveehouderij Hulshofweg 4&6, melkrundveehouderij	100	30	30	0	3.2
0146	Fokken en houden van varkens Scheidijk 16&16a, vleesvarkenhouderij	200	30	50	0	4.1
0147	Fokken en houden van pluimvee: opfokkippen en mestkuikens Batsdijk 28a, vleeskuikenhouderij	200	30	50	0	4.1

Conclusie

De woningen liggen op voldoende afstand van omliggende bedrijven. Deze ontwikkeling werkt niet belemmerend voor deze bedrijven. Ook het woon- en leefklimaat op deze locatie is hierbij niet in het geding. Voor de planologische procedure levert dit dus geen problemen op.

5.1.5 Geur

Voor de beoordeling van geurhinder van de omliggende veehouderijen is getoetst aan de volgende kaders:

- Wet geurhinder en veehouderij;
- Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Berkelland;
- Besluit landbouw milieubeheer.

Voor de gedetailleerde toetsing verwijzen wij naar de betreffende paragraaf in bijlage 3 Milieuadvies 20 november 2011, gemeente Berkelland.

Conclusie

Getoetst aan alle drie de regelingen blijkt de ontwikkeling op voldoende afstand te liggen van de omliggende veehouderijen. Deze ontwikkeling werkt niet belemmerend voor deze bedrijven. Ook het woon- en leefklimaat op deze locatie is hierbij niet in het geding. Voor de planologische procedure levert dit dus geen problemen op.

5.1.6 Externe veiligheid Beoordelingskader

Voor de beoordeling van het aspect externe veiligheid gelden is getoetst aan de volgende kaders:

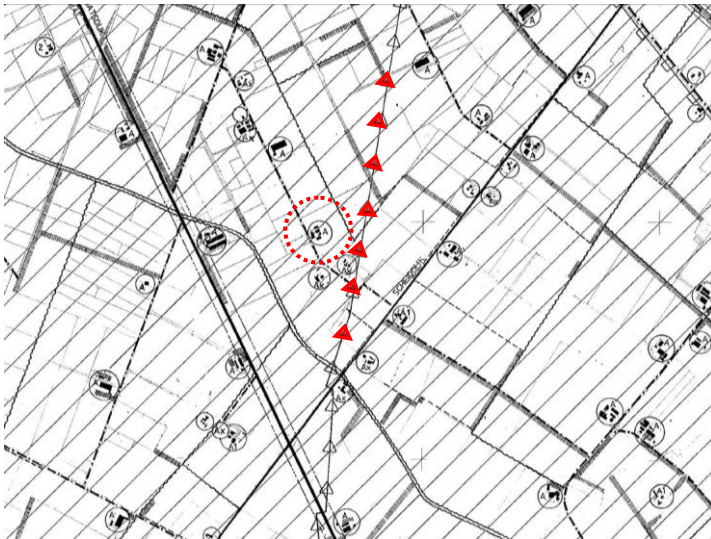
- Besluit externe veiligheid inrichtingen (plus de daaronder vallende Regeling externe veiligheid inrichtingen);
- Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Berkelland;
- Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (plus de daaronder vallende Regeling externe veiligheid buisleidingen);
- Activiteitenbesluit en het Vuurwerkbesluit.

Voor de gedetailleerde toetsing verwijzen wij naar de bijlage 3 Hulshofweg 8, Milieu advies, gemeente Berkelland november 2011.

Overwegingen

In de omgeving van de locatie Hulshofweg 8 bevinden zich *geen* zogenoemde Bevi-bedrijven. 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 is een ondergrondse buisleiding voor het vervoer brandstoffen onder hoge druk aanwezig op de kaart aangegeven als een lijn met driehoeken. Bouwactiviteiten en graafwerkzaamheden moeten minstens 14 meter uit het hart van dit tracé verwijderd blijven.

Conclusie

De ontwikkeling vindt plaats op voldoende afstand van:

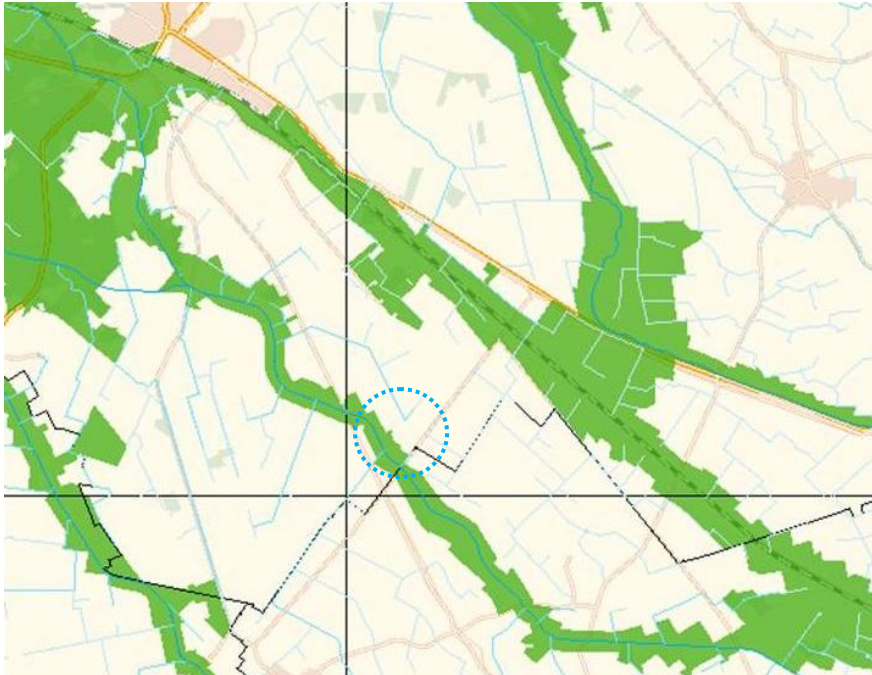
- bedrijven die werken met gevaarlijke stoffen,
- wegen waarop vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- ondergrondse buisleidingen waarin vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

5.2 Ecologie

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 sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Onderzoek



De Ecologische HoofdStructuur ligt langs de Baakse beek ten zuiden van de locatie en de spoorlijn in het Noorden. Via de afwatering aan de noordzijde van het perceel is er een directe verbinding met de EHS.

De ontwikkelingen op de kavel bieden extra kansen. De woonfunctie verdraagt zich goed met de natuurfuncties. Er wordt voor dit plan niets gesloopt. Dat is in het verleden al gebeurd. Er worden geen leefgebieden of nestgelegenheden vernietigd. Integendeel, de nieuwbouw, de tuin en erf beplantingen, de kavelbeplanting en de kavelsloten bieden nieuwe mogelijkheden voor vele dieren voor nestelen en fourageren.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van ecologie is de uitvoering van dit initiatief positief.

5.3 Water beleid

Rijk *Nationaal Waterplan*

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 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 geeft het beleid van het Rijk om te komen tot een duurzaam waterbeheer op hoofdlijnen weer. Het richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende - en schoon water en diverse vormen van gebruik van water.

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 extreem natte periodes op natuurlijke wijze kunnen overstromen. De belangrijkste wateropgaven voor hoog Nederland zijn: watertekort bestrijden, grondwater kwaliteit op peil houden, wateroverlast voorkomen en waterkwaliteit handhaven of verbeteren.

Provincie *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.

Waterschap Rijn en 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.

Waterparagraaf

Thema	Toetsvraag		toelichting
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	2 woningen
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 Ja	inzijgen in greppels op de kavel.
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 slotjes of andere wateren ?	Nee Nee Nee Nee	
Oppervlaktewater kwaliteit	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 Ja Nee	Sloot achter kavel staat in directe verbinding met EHS beek
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	
Volksgesondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee	
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee	
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Nee	EHS beken
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	
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
Het hemelwater wordt afgevoerd/geïnfiltreerd op het eigen perceel.

Natte terreinen

Er worden geen sloten of natte terreinen gedempt of drooggelegd. Dit plan heeft alleen positieve invloed op de waterhuishouding, er is immers in het kader van deze erftransformatie moeras aangelegd.

Conclusie

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

5.4 Archeologie

Algemeen

Het Europese Verdrag van Valletta en de gewijzigde Monumentenwet 1998 regelen de omgang met het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van beide is het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (in-situ) te bewaren. Waar dit niet mogelijk is, betalen degene die de bodem verstoort het archeologisch onderzoek. Om een uitspraak te kunnen doen over de archeologische waarde van het plangebied is de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Berkelland geraadpleegd. Deze kaart geeft een beeld van de te verwachten archeologische waarde van het hele grondgebied van de gemeente Berkelland. De kaart is tot stand gekomen door middel van onderzoek naar bodemkenmerken, de ontstaansgeschiedenis en cultuurhistorie van de gemeente, en archeologische vondsten. Met deze gegevens is de kaart samengesteld waarop drie zones zijn onderscheiden:

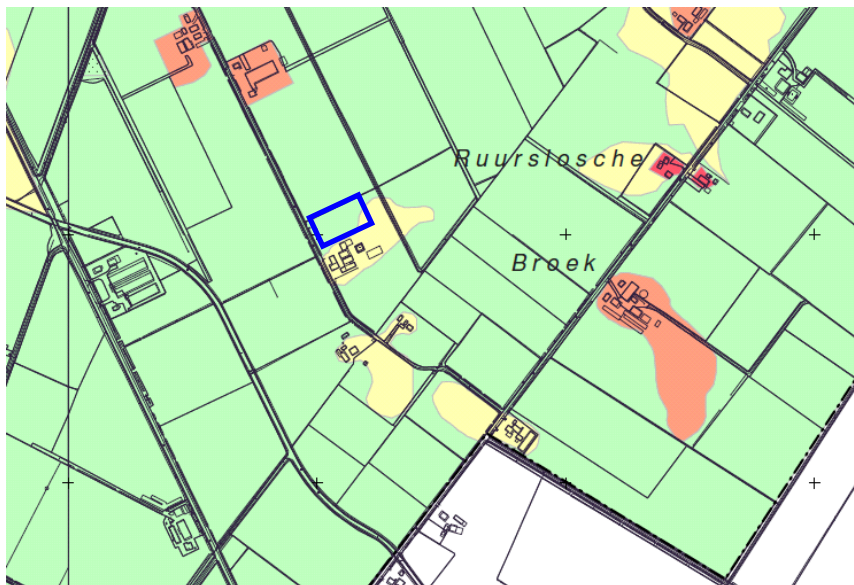
- gebieden met een hoge archeologische verwachting (rood);
- gebieden met een middelmatige archeologische verwachting (geel);
- gebieden met lage archeologische verwachting (groen).

Archeologisch veldonderzoek wordt verplicht gesteld voor bodemingrepen die dieper graven dan 30 cm onder maaiveld en een bepaald oppervlak overschrijden.

In gebieden met een hoge- en gebieden met een middelmatige archeologische verwachting is onderzoek verplicht als de bodemverstoring groter is dan 100 m². In gebieden met een lage archeologische verwachting als de bodemverstoring groter is dan 2500 m².

Onderzoek

De uitgangspunten voor archeologisch onderzoek zijn vastgelegd in het beleidsdocument 'Archeologische Monumentenzorg in de gemeente Berkelland'.



Dit is een uitsnede van de archeologische beleidsadvieskaart van Berkelland. Het plangebied is blauw aangegeven.

Geomorfologisch behoort de locatie tot het dekzand- en beekdallandschap. Het is een relatief laaggelegen en vochtig gebied dat in het verleden niet gebruikt werd voor bewoning. De kans op het voorkomen van archeologische resten is in deze gebieden gering.

Het plangebied is aangemerkt als Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied (AWV) categorie 9. Voor categorie 9 geldt dat:

“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 2500 m² vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek plaatsvinden.”

Voor zover bekend zijn op de locatie zelf geen archeologische vondsten gedaan. Er zijn geen meldingen in het registratiesysteem 'Archis' of onderzoeksrapporten aanwezig.

Uit de ruimtelijke plannen blijkt dat de twee nieuwe woningen gerealiseerd worden ten noorden van de bestaande woonboerderij (bouwland). De uitbreiding is minder dan de hierboven gestelde 2500 m².

Conclusie

Het plangebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde. Er is **geen** archeologisch onderzoek volgens KNA 3.2 noodzakelijk om uitsluitel te geven over de behoudenswaardigheid van het archeologisch bodemarchief;

5.5 infrastructuur en parkeren

Infrastructuur

De ontsluiting van de nieuwe woningen vindt plaats langs de uitrit die er al ligt. Dat zal enkele auto's en fietsen meer per dag betekenen.

Parkeren

Bij de nieuwe woningen worden garages gebouwd en er is ruime parkeergelegenheid op het erf. Er zal geen enkele auto op de openbare weg hoeven te staan.

Conclusie

De ontwikkeling heeft op het gebied van verkeer geen consequenties op de openbare weg.

6 Juridische planopzet

6.1 Algemeen

Wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is de wettelijke regeling waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toestaan van bepaalde gebruiksmogelijkheden. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, pachter of huurder) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan toelaat, 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 dat
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen dan de gegeven bestemming.

Van die toegekende functies worden regels afgeleid, die de wijze waarop die functies mogen worden uitgeoefend, nader bepalen. Bijvoorbeeld regels voor de wijze waarop gebouwd wordt, regels voor terreinwerkzaamheden en dergelijke.

Het bestemmingsplan op basis van de Wet ruimtelijke ordening is een belangrijk instrument voor het stellen van regels die vastleggen wat wel en niet mag op een stuk grond, maar zeker niet het enige. Ook op basis van andere wetten en regelingen worden regels gegeven voor het bouwen op - en het gebruiken van grond, zoals bijvoorbeeld in de Woningwet, de Monumentenwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de Bouwverordening.

Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op een kaart, 'de verbeelding' genoemd, wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt met zogenoemde bestemmingsvlakken. Voor die bestemmingsvlakken gelden bepaalde gebruiksmogelijkheden die vastgelegd worden in de 'regels' die bij het plan horen.

De gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden uitgewerkt:

1 Met een dubbelbestemming.

Er geldt altijd één bestemming, maar soms kan die aangevuld worden met een tweede of zelfs derde bestemming. Daarmee kunnen extra regels worden gesteld, aanvullend aan die van de eerste bestemming.

2 Met een aanduiding.

Een 'aanduiding' is een nadere uitwerking van een bepaalde bestemming. Bijvoorbeeld de maximale goothoogte op een bestemmingsvlak 'wonen'. Zo kunnen er vele verschillende aanduidingen zijn. Ze staan op de verbeelding in de vorm van een teken in de bestemmingsvlakken. In de regels zijn ze verwoord.

Indeling van de regels

De regels zijn verdeeld in 4 verschillende hoofdstukken

- 1 Inleidende regels
- 2 Bestemmingsregels
- 3 Algemene regels
- 4 Overgangs- en slotregels.

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 de wijze waarop gemeten moet worden precies bepaald (artikel 2).

2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de regels voor de verschillende bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde.

Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels gesteld. Er kunnen ook bepalingen zijn opgenomen die betrekking hebben op het uitvoeren van werken die geen bouwwerken zijn, of op werkzaamheden.

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. Dan volgen regels die voorwaarden en grenzen stellen aan de afwijkingen die toegestaan zijn van de bouw- en/of gebruiksregels.

Ten slotte zijn soms bepalingen opgenomen die betrekking hebben op het uitvoeren van werken die geen gebouwen zijn, en op het uitvoeren van andere werkzaamheden. Er kunnen ook regels zijn gesteld over de wijze waarop het plan kan worden veranderd.

Het is belangrijk om te vermelden dat naast deze bestemmingsregels ook alle andere regels van toepassing zijn en nagegaan moeten worden om een volledig beeld van hetgeen is geregeld te krijgen.

3 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor alle bestemmingsvlakken. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.

4 Overgangs- en slotregels

In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hierin wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

6.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan kent meerdere bestemmingen en een dubbelbestemming. Deze bestemmingen worden hieronder kort toegelicht.

Agrarisch:

De gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, het weiden van vee en het verbouwen van gewassen.

Verder mogen de gronden gebruikt worden voor recreatievoorzieningen (voet-, fiets- en/of ruiterspaden, parkeer- en picknickvoorzieningen en dergelijke). Tevens mogen de gronden gebruikt worden voor de watervoorziening.

Op deze gronden mogen alleen bouwwerken die geen gebouwen zijn gerealiseerd worden ten dienste van de bestemming en met een maximale bouwhoogte van 3 meter. Uitzonderingen hierop zijn erfafscheidingen. Deze hebben een maximale bouwhoogte van 2 meter.

Wonen:

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bedoeld voor 'woondoelinden', met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, tuinen, erven, paden, parkeerplaatsen, groen, en dergelijke. Binnen het plangebied mogen maximaal drie woningen aanwezig zijn, waaronder de bestaande woning. De nieuwe woningen hebben een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 9 meter. De inhoud van de nieuwe woningen is maximaal 750 m³. Bij de woningen mogen aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen gerealiseerd worden met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 en 4 meter.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologische Verwachting 3:

De met 'Waarde – Archeologische Verwachting 3' aangewezen gronden zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem. Voor ingrepen die dieper gaan dan 30 cm beneden maaiveld en die groter zijn dan 2.500 m² is een archeologisch onderzoek vereist.

Algemene regels:

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

7 Uitvoerbaarheid economisch

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, zoals 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 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 realisatieovereenkomst worden afspraken gemaakt over de sloop van de opstallen en de landschappelijke inpassing.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

8 Uitvoerbaarheid maatschappelijk

8.1 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft in de periode van 11 april tot en met 22 mei 2012 als voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen reacties op het bestemmingsplan gegeven.

8.2 Overleg

Het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening heeft geen reacties opgeleverd die aanleiding gaven tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 20 juni tot en met 31 juli 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen mondelinge of schriftelijke zienswijzen ingediend.

Bijlagen:

- 1 Inrichtingsschets Schipperdouwesarchitecten, februari 2012
- 2 Bodemonderzoek, adviesbureau Econsultancy, april 2007
- 3 Hulshofweg 8, Milieuadvies, gemeente Berkelland, november 2011