

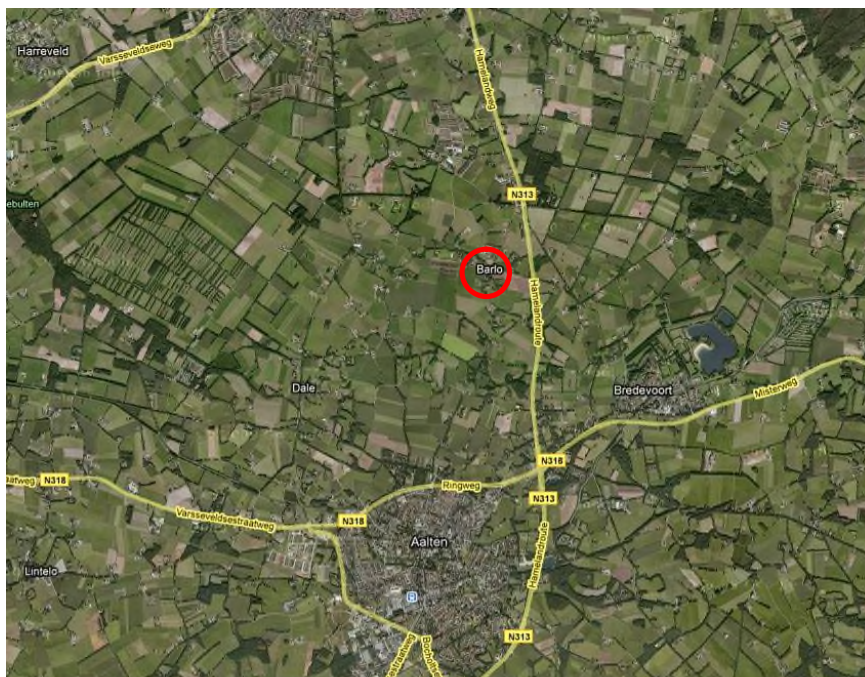
# PC

## **GEMEENTE AALTEN**

### **Bestemmingsplan Kern Barlo 2010**

#### **Toelichting**

|           |                                             |           |
|-----------|---------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>INLEIDING .....</b>                      | <b>3</b>  |
| 1.1.      | Aanleiding .....                            | 3         |
| 1.2.      | Ligging plangebied .....                    | 3         |
| 1.3.      | Vigerende plannen .....                     | 4         |
| 1.4.      | Leeswijzer .....                            | 4         |
| <b>2.</b> | <b>BESCHRIJVING PLANGEBIED .....</b>        | <b>6</b>  |
| 2.1.      | Ontstaansgeschiedenis .....                 | 6         |
| 2.2.      | Ruimtelijke structuur .....                 | 6         |
| 2.3.      | Functionele structuur .....                 | 9         |
| <b>3.</b> | <b>BELEIDSKADER .....</b>                   | <b>10</b> |
| 3.1.      | Rijksbeleid .....                           | 10        |
| 3.2.      | Provinciaal beleid .....                    | 11        |
| 3.3.      | Gemeentelijk beleid .....                   | 14        |
| <b>4.</b> | <b>MILIEU- &amp; OMGEVINGSASPECTEN.....</b> | <b>16</b> |
| 4.1.      | Bodem .....                                 | 16        |
| 4.2.      | Geluid .....                                | 17        |
| 4.3.      | Externe veiligheid .....                    | 18        |
| 4.4.      | Luchtkwaliteit .....                        | 20        |
| 4.5.      | Geur.....                                   | 21        |
| 4.6.      | Archeologie .....                           | 22        |
| 4.7.      | Flora & fauna .....                         | 22        |
| 4.8.      | Bedrijven en Milieuzonering.....            | 23        |
| 4.9.      | Waterhuishouding .....                      | 23        |
| <b>5.</b> | <b>JURIDISCH PLAN.....</b>                  | <b>25</b> |
| 5.1.      | Indeling .....                              | 25        |
| 5.2.      | Bebouwing .....                             | 25        |
| 5.3.      | Artikelsgewijze bespreking .....            | 26        |
| <b>6.</b> | <b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>    | <b>32</b> |
| <b>7.</b> | <b>OVERLEG &amp; INSPRAAK.....</b>          | <b>33</b> |



*Ligging Barlo in groter verband met globale aanduiding plangebied (rode cirkel)*

*Bron: <http://maps.google.nl>*

## **1. INLEIDING**

### **1.1. Aanleiding**

In het kader van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplichte tienjaarlijkse actualisatie van bestemmingsplannen worden de vigerende (geldende) bestemmingsplannen binnen de gemeente Aalten herzien, zo ook voor het buurtschap Barlo.

Voor het buurtschap Barlo heeft de gemeenteraad op 15 januari 1980, het bestemmingsplan "Barlo" vastgesteld. Dit bestemmingsplan is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland bij besluit van 3 maart 1981, nr. B2864/5-ROV/G-5207. Dit plan heeft tot nu als basis gediend voor alle verdere uitwerkingen en partiële herzieningen. Hierdoor is echter een lappendeken aan regelingen ontstaan en is er geen sprake van een duidelijke en overzichtelijke juridisch/planologische regeling voor dit buurtschap.

Middels een herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro wordt een actuele en eenduidige juridisch/planologische regeling vastgelegd die voor alle kernen binnen de gemeente Aalten gelijk is.

### **1.2. Ligging plangebied**

Het buurtschap Barlo bevindt zich midden tussen de kernen Aalten en Lichtenvoorde (gemeente Oost Gelre), even ten westen van de Hamelandroute (N313). Middels de Lichtenvoordsestraatweg is het buurtschap verbonden met de kern Aalten en middels de Aaltenseweg met Lichtenvoorde.

#### *Begrenzing*

Het plangebied wordt aan de noordzijde globaal begrensd door de Zilverbeek. Vervolgens loopt de plangrens aan de oostzijde aan de oostzijde van de Lichtenvoordsestraatweg. Vervolgens loopt de zuidelijke plangrens direct ten zuiden van de woning Lichtenvoordsestraatweg 71a en daarna door op de perceelsgrens van de percelen aan de zuidzijde van de Markerinkdijk. De westelijke plangrens wordt tenslotte gevormd door de Ligterinkweg.



Globale begrenzing plangebied buurtschap Barlo (rode omkadering)

Bron: <http://maps.google.nl>

### 1.3. Vigerende plannen

In het plangebied van de kern Barlo vigeren op dit moment de volgende bestemmingsplannen:

| Naam bestemmingsplan                                                | Datum vaststelling | Datum goedkeuring |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Bestemmingsplan Barlo                                               | 15 januari 1980    | 3 maart 1981      |
| Bestemmingsplan Barlo 1 <sup>e</sup> uitwerking                     | 14 oktober 1986    | 3 december 1986   |
| Bestemmingsplan Barlo, Lintelo, IJzerlo, herziening woningdichtheid | 18 augustus 1987   | 29 oktober 1987   |
| Bestemmingsplan Barlo, uitbreiding Markerinkdijk                    | 20 mei 1997        | 16 september 1997 |
| Bestemmingsplan Barlo herziening 2003 - A, Markerinkdijk 2c en 4    | 1 juli 2003        | 20 augustus 2003  |
| Bestemmingsplan buitengebied Aalten 2007                            | 20 november 2007   | 21 juli 2008      |

Het bestemmingsplan Kern Barlo 2010 vervangt ook alle overige vrijstellingsbesluiten en wijzigingsplannen.

### 1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven;
- In hoofdstuk 3 volgt vervolgens een beschrijving van het beleidskader dat van toepassing is op het bestemmingsplan;
- In hoofdstuk 4 worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten behandeld;
- In hoofdstuk 5 volgt de beschrijving van het juridische deel van het plan;
- In hoofdstuk 6 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod;
- In hoofdstuk 7 tenslotte worden de resultaten uit overleg en inspraak besproken en behandeld.

## 2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

### 2.1. Ontstaansgeschiedenis

De gemeente Aalten strekt zich uit over een oppervlakte van bijna 8.400 ha en heeft circa 27.500 inwoners. Naast de hoofdkernen Aalten en Dinxperlo is het historische stadje Bredevoort een belangrijk woongebied. Verspreid komt er een aantal buurtschappen voor, zoals het buurtschap Barlo, waarop het bestemmingsplan betrekking heeft.

### 2.2. Ruimtelijke structuur



#### *Groen- & landschapsstructuur*

Het landschap rondom de kern Barlo bestaat uit een oud ontginningslandschap. Barlo is gelegen op een helling, die doorsneden wordt door het beekdal van de Zilverbeek. De Zilverbeek en de gronden daaromheen maken onderdeel uit van een (nog aan te leggen) ecologische verbindingszone.

De bebouwing is geconcentreerd in het beekdal, en bevindt zich tussen de Markerinkdijk, die overgaat in de Buddinkdijk, en de Zilverbeek én langs de Lichtenvoordsestraatweg. De gebieden achter de bebouwing zijn hoger gelegen en open, en in gebruik als landbouwgrond.

Rondom Barlo kunnen twee verschillende landschapstypen onderscheiden worden:

- Het Essenlandschap: Het essengebied rondom Barlo kenmerkt zich door openheid en hoogteverschillen. Het betreft gebieden met overwegend grote essen. Alhoewel er vroeger vrijwel geen beplanting en bebouwing voor kwam op de essen is de grote mate van openheid nu verdwenen door beplante wegen. De overgebleven open ruimten zijn nog wel zo groot dat de kenmerkende bolle reliëfvorm tot uiting komt. De randen van alle escomplexen zijn op veel plaatsen aangegeven door een steilrand, al dan niet met beplanting;
- Het Hoevenlandschap: Dit zijn gebieden met overwegend eenmans- of meermans-esjes van beperkte omvang voorkomend op de plateauhellingen bij Barlo. Vroeger was dit een zeer afwisselend landschap gekenmerkt door de grillige en complexe verzameling van bouwlandjes, weilandjes, veekeringen, bosschages en boerderijen. Door de toenemende schaalvergroting in de landbouw is dit kleinschalige landschap veranderd in open landschap met vrijliggende boerderijen, geëgaliseerde bouwlanden en rechtgetrokken wegen.





### *Stedenbouwkundige en bebouwingsstructuur*

De kern Barlo kan gekarakteriseerd worden als een plaatselijke concentratie van woningen langs de Markerinkdijk. Een duidelijk centrum ontbreekt, mede gezien het kleinschalige karakter.

### *Verkeersstructuur*

Barlo is gelegen even ten westen van de Hamelandroute (N313), ten westen van de kruising van de Markerinkdijk met de Lichtenvoordsestraatweg, de verbindingsweg tussen Lichtenvoorde en Aalten. Het buurtschap bestaat uit twee straten: de oost-west gerichte Markerinkdijk, die is opgespannen tussen de Ligterinkweg en de Lichtenvoordsestraatweg, en de noord-zuid gerichte doodlopende Meester Weeninkweg.

### *Nieuwe ontwikkelingen*

In het vigerende bestemmingsplan waren nog mogelijkheden voor de bouw van enkele woningen opgenomen aan de noordzijde van de Markerinkdijk. Hiertoe was reeds een uit te werken woonbestemming opgenomen in het moederplan Bestemmingsplan 'Barlo'.

In het nieuwe bestemmingsplan wordt een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen voor de locatie Meester Weeninkweg - Markerinkdijk 2B. Hier kunnen drie woningen gerealiseerd worden (zie verkavelingsopzet hieronder).



*Verkavelingsopzet  
uitwerkingsbevoegdheid achterzijde  
Meester Weeninkweg -  
Markerinkdijk 2B*



De locatie aan de noordoostzijde van de Markerinkdijk, waarvoor in het vigerende bestemmingsplan al een indirecte mogelijkheid voor woningbouw was opgenomen, komt grotendeels als woonbestemming in het bestemmingsplan. Binnen de aangegeven bouwstrook is het mogelijk maximaal vijf woningen te realiseren waarbij in de gehele strook vrijstaande woningen zijn toegestaan. Enkel in het westelijke deel mogen ook twee woningen aaneen komen. De voorkeur gaat uit naar de realisering van één tweekapper en drie vrijstaande woningen. Van belang is de ruime opzet te benadrukken met doorzichten tussen de woningen naar het achterliggende landschap. In de regels is daarom bepaald dat het bevoegd gezag nadere eisen kan stellen ter behoud van deze doorzichten.

Verkavelingsopzet noordoostzijde  
Markerinkdijk



Ten oosten van de hiervoor genoemde bouwstrook biedt een wijzigingsbevoegdheid nog de mogelijkheid één vrijstaande woning te realiseren. Hiervoor is in het bestemmingsplan een bevoegdheid opgenomen om de bestemming Tuin-Gaarde te wijzigen in Wonen en Tuin.

Aan de zuidzijde van de Markerinkdijk, tussen nr. 17 en 23 is, mede op basis van de vigerende bestemming, nog ruimte voor een vrijstaande woning. Ook ter hoogte van Markerinkdijk 43 (ter vervanging van de bestemming bijzondere doeleinden van het verenigingsgebouw) wordt de mogelijkheid geboden voor de bouw van een dubbele woning (zie afbeelding volgende pagina) of een rijtje van drie woningen. Ter hoogte van de Markerinkdijk 4 kan ter vervanging van de bestaande woning eveneens een dubbele woning komen. De voornoemde ontwikkelingen worden via de bestemming 'Wonen' direct mogelijk gemaakt.

Voor Markerinkdijk 45 en een deel van het perceel van Markerinkdijk 51 wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Vooralsnog blijft Markerinkdijk 45 enkel in gebruik als atelier en voor bed & breakfast. Dit is in het bestemmingsplan vastgelegd. Te zijner tijd mag, onder voorwaarde dat de bebouwing van nr. 45 gesloopt wordt, een nieuwe

woning opgericht worden ten zuiden van Markerinkdijk 51. Er vindt dan ook een herverkaveling plaats. De afbeelding hieronder toont een mogelijke opzet.



Tenslotte is ook voor het timmer- en bouwbedrijf aan de Markerinkdijk 2a een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Bij eventuele beëindiging/verplaatsing van de activiteiten is de bouw van maximaal 2 vrijstaande woning mogelijk.

### 2.3. Functionele structuur

In de kern Barlo bevinden zich een basisschool (Markerinkdijk 2), een timmer- annex bouwbedrijf (Markerinkdijk 2a) en (tot voor kort) een verenigingsgebouw met als belangrijkste gebruiker een peuterspeelzaal. Het verenigingsgebouw is echter niet meer als zodanig in gebruik. Ter vervanging wordt op de bestaande locatie van de school, ten noorden van de Markerinkdijk, voorzien in een nieuwe multifunctionele accommodatie. De rest van de kern heeft een woonfunctie in de vorm van grondgebonden woningen.

### 3. BELEIDSKADER

#### 3.1. Rijksbeleid

Op 1 juli 2008 is de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in werking getreden, de zogenaamde Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wetwijziging zorgt voor een duidelijke taakverdeling tussen de overheden waarbij ruimtelijke beleidsplannen van rijk, provincie en gemeenten in hoge mate verticaal op elkaar zijn afgestemd. In de Wro is de sturingsfilosofie dat elke overheid op basis van de eigen verantwoordelijkheid en de daarbij behorende instrumenten vooral proactief optreedt ter realisering van haar eigen ruimtelijk beleid. Hiertoe stelt elke overheidslaag een structuurvisie vast. De Nota ruimte en het Streekplan worden aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro.

##### *Nota Ruimte*

In de meer landelijke gebieden van Nederland vraagt een aantal ontwikkelingen om een adequaat, deels ruimtelijk, antwoord. Zo neemt het aantal agrarische bedrijven af door onder meer de vermindering van de productieondersteuning die past bij het streven naar een verdergaande liberalisering van de wereldmarkt. Een aanzienlijk aantal bedrijfsgebouwen komt naar verwachting leeg te staan en de leefbaarheid en vitaliteit van verschillende gebieden neemt af. De ‘blijvende’ bedrijven zullen doorgroeien, zich naar verwachting organiseren in robuuste agrarische en agrofoodcomplexen of hun economische activiteiten verbreden.

Het kabinet creëert in de nota Ruimte de ruimtelijke voorwaarden voor een vitaal platteland. Het gaat er daarbij om de middelen en de inzet enerzijds te richten op een vernieuwd sociaal-economisch draagvlak met behoud van de sociaal-culturele identiteit en anderzijds gericht bij te dragen aan kwaliteitsborging en -verbetering van de groene ruimte (water, natuur, toerisme, recreatie en landschapsontwikkeling). Belangrijk is dat iedereen kan meedoen om een goede toekomst van het platteland te garanderen.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het rijk uit van de bundelingsstrategie. Daarbij wordt voldoende aanbod van ruimte gereserveerd voor stedelijke functies en bij de vraag aangesloten. Er wordt optimaal gebruikt gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is en er wordt ruimte geboden aan gemeenten om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. Dit uitgangspunt wordt ook toegepast op het buurtschap Barlo.

### *Nationaal landschap Winterswijk*

Het buurtschap Barlo valt binnen de begrenzing van het nationaal landschap Winterswijk. De omgeving van Winterswijk is een coulissenlandschap. Houtwallen en wegbegroeiingen delen het landschap op in kleine, onregelmatige vlakken, die vaak als essen in gebruik zijn.

### **3.2. Provinciaal beleid**

Zoals hierboven aangegeven wordt het streekplan aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro. De provincie ziet er op toe dat bestemmingsplannen ook inderdaad worden vastgesteld conform hun beleid, waarbij zij een reactieve rol vervult. Een en ander vraagt om een nadere vertaling van het streekplanbeleid. Die vertaling is neergelegd in de Wro-agenda. De Wro-agenda beoogt een kader te bieden voor de toepassing van nieuwe instrumenten en duidelijkheid te bieden waar dit al kan. In deze agenda, die het bestaande beleid en de gedragslijn “Gelderland en de nieuwe Wro” als uitgangspunt heeft, wordt beschreven welke instrumenten toegepast (kunnen) worden voor het verwezenlijken van provinciale doelen. De nieuwe wet verandert vrijwel niets aan de inhoud van het Streekplan ‘Gelderland 2005’, tenzij de agenda dit aangeeft. Voor het plangebied heeft de agenda geen consequenties bovenop het streekplanbeleid.

### *Streekplan*

Provinciale Staten van Gelderland hebben het Streekplan Gelderland 2005 op 29 juni 2005 vastgesteld. Het streekplan kiest voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Eén van de belangrijkste ruimtelijke beleidsaccenten is een aanbod aan woningen en woonmilieus dat beter aansluit bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrum-stedelijk en landelijk wonen. Het Gelders kwalitatieve woonbeleid richt zich met name op een aanbod van woningen en woonmilieus dat aansluit bij de voorkeur van de bewoners: de juiste woningen, op de juiste plaats en op het juiste moment.



*Fragment beleidskaart ruimtelijke structuur met globale aanduiding plangebied (rode cirkel)*

Op de beleidskaart ruimtelijke structuur is de kern Barlo rondom ingesloten door multifunctioneel gebied met de nadere aanduiding waardevol landschap. De Zilverbeek direct ten noorden van het buurtschap en de gronden van het buurtschap zelf zijn op de beleidskaart aangeduid als EHS verbindingszone.

Waardevolle landschappen zijn gebieden met (inter)nationaal en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard, en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De “ensemble”-waarden van deze gebieden is groot, dat wil zeggen dat de samenhang tussen de verschillende landschapsaspecten groot is. Grondgebonden landbouw

speelt een belangrijke rol bij het instandhouden van de landschapskwaliteiten.

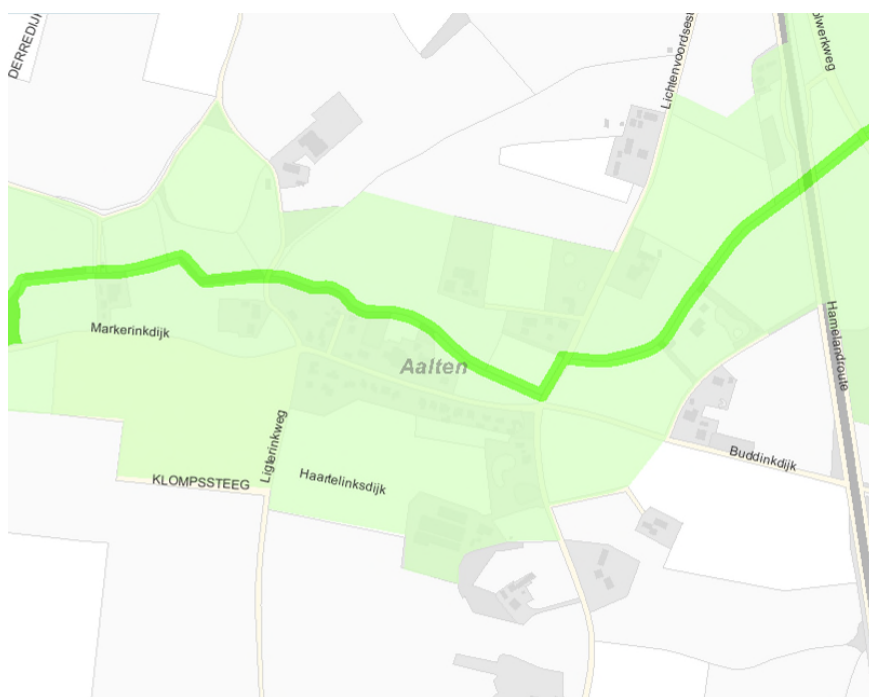
Voor de waardevolle landschappen als geheel geldt binnen de algemene voorwaarde dat de kernkwaliteiten worden versterkt, en bij inachtneming van het beleid voor functieverandering in het buitengebied een 'ja mits'-benadering voor het toevoegen van nieuwe bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen. Voor zover de waardevolle landschappen deel uitmaken van het multifunctioneel gebied (zoals het plangebied) is de voorwaarde dat de nieuwe bebouwing past binnen de door de regio vast te stellen of reeds bepaalde zoekzones voor stedelijke functies of zoekzones landschappelijke versterking, en dat recht wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van de betreffende landschappen. Deze zoekzones worden in een streekplanuitwerking vastgelegd.

#### *Streekplanuitwerking Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse Ecologische HoofdStructuur*

Ter verbinding van EHS-natuur en EHS-verweving worden in de streekplanperiode ecologische verbindingen gerealiseerd. Deze verbindingszones bestaan uit een schakeling van natuurelementen (stapstenen) die multifunctioneel gebied doorsnijdt. In die zin komen ze sterk overeen met de kenmerken van EHS-verweving. Aangezien het gaat om smalle zones met een strategische ligging, is voor de realisering van de verbindingszones specifiek ruimtelijk beleid aan de orde. Het betreft een combinatie van planologische bescherming van aanwezige waarden en planologische reservering (zoekzone) voor versterking van de natuurwaarde voor de doelsoorten die in het Gelderse gebiedsplan Natuur en landschap zijn aangegeven.

De zones, waar de ecologische verbindingsfunctie wordt versterkt, bestaan uit landbouwgronden en verspreid gelegen kleine natuur- en bouselementen, waarbij veelal beken en andere watergangen de as van de ecologische verbindingszone vormen.

Naast de ecologische verbindingszones van provinciaal belang zijn er verbindingszones van nationaal belang. Deze 'robuuste' ecologische verbindingszones zijn door het Rijk geïntroduceerd in de Nota Ruimte. Robuuste verbindingen zullen gaan bestaan uit landschapszones van enkele honderden meters tot circa een kilometer breed met daarbinnen een hoge dichtheid aan natuurgebieden en -elementen. In Gelderland gaat het onder andere om de verbinding Veluwe - Duitsland ter plaatse van het plangebied. Het hele plangebied valt binnen deze robuuste EHS-verbindingszone (zie onderstaande afbeelding).



In de EHS verweving en verbindingszones zijn er onder voorwaarden mogelijkheden voor de ontwikkeling van andere functies. In de EHS-verweving en sterker nog in EHS-verbinding, zijn onderdelen van de EHS niet voor 100% belegd met natuurdoelen. Het zijn als het ware zoekgebieden waar de precieze locatie van natuurdoelen nog niet vast staat. De natuurdoelen en de bijbehorende omgevingscondities zijn in de streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur' weergegeven. Initiatieven voor bijvoorbeeld recreatie of landschappelijk wonen kunnen hier mogelijk zijn wanneer wordt bijgedragen aan de realisering van de natuurdoelen, die dan onderdeel moet zijn van de realisering van het initiatief. Door gelijktijdig met een initiatief bij te dragen aan de realisering van de natuurdoelen kan het mogelijk zijn om significante aantasting van kernkwaliteiten of omgevingscondities te voorkomen. Dit geldt alleen wanneer daarmee geen bestaande natuurwaarden significant worden aangetast en geen barrières voor de gewenste samenhang worden gecreëerd.



*Uitsnede kaart zoekzones  
deeluitwerking regio Achterhoek*

De robuuste verbindingszone Veluwe-Winterswijk is nog niet begrensd. Bij de vaststelling van de Reconstructieplannen is afgesproken, dat dit aan de orde zal komen bij de herziening van het Reconstructieplan.

#### *Streekplanuitwerking zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking*

Bij de kern Barlo is, ter uitvoering van het streekplan, een "zoekgebied kleine kernen" opgenomen voor woningbouw. Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben dit zoekgebied, op 12 december 2006 vastgesteld bij



de Streekplanuitwerking “Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking”.

Bij kleine kernen en buurtschappen is alleen een symbolische aanduiding aangegeven. In veel gevallen zal het hierbij dan niet eens gaan om een aaneengesloten gebied dat wordt ontwikkeld. Gemeenten moeten de ruimte hebben om - uitgaande van de aanwezige kwaliteiten in en rond kleine kernen en buurtschappen, zoals Barlo - maatwerk te realiseren met in acht neming van de gestelde beleidskaders. Bij de toepassing van de ruimte die nu wordt geboden, gaat de provincie er wel vanuit dat het aandeel van de centrumkern(en) in de gemeente tenminste op een gelijk niveau wordt gehouden uit oogpunt van bereikbaarheid en handhaving van het voorzieningenniveau.

### 3.3. Gemeentelijk beleid

#### *Toekomstvisie Aalten*

In de Toekomstvisie Aalten, vastgesteld op 14 december 2004 is het toekomstperspectief voor het buurtschap Barlo aangegeven. De structuur van Barlo leent zich niet voor uitbreiding, aangezien dat de ruimtelijke kwaliteiten zou aantasten. Eventueel kunnen extra woningen worden gerealiseerd door splitsing van boerderijen. Ook kunnen op de locatie van het huidige verenigingsgebouw woningen worden gerealiseerd. Voorwaarde hiervoor is dat er in samenspraak met betrokkenen een goede alternatieve locatie kan worden gevonden voor het verenigingsgebouw.’



### *Welstandsnota*

In de op 18 mei 2004 door de gemeenteraad vastgestelde Welstandsnota maakt het plangebied onderdeel uit van het deelgebied "Bebouwing in buurtschappen". In de nota zijn algemene beschrijvingen van de te onderscheiden gebieden opgenomen. Voor 'bebouwing in buurtschappen' zijn hieronder enkele relevante fragmenten uit de omschrijving opgenomen: *"Het halfopen bebouwingsbeeld met kleinschalig individuele bebouwing dient behouden te blijven. Nieuwe bebouwing zal wat betreft maat en schaal en ook wat kleur- en materiaalgebruik in harmonie met de bestaande bebouwing ontworpen dienen te worden. Het veelvuldig gebruik van bakstenen en dakpannen in aardkleuren zorgen er voor dat sprake is van harmonie tussen de bebouwing in de kern en het buitengebied"*.

In dit deelgebied is welstandsniveau 2 van toepassing. Dit zegt iets over de wijze van toepassing van de beoordelingscriteria (regulier). Dit betekent dat de welstandsbeoordeling zich richt op het handhaven of gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied. Daarbij wordt zorgvuldig gekeken naar de invloed op de omgeving en de architectonische uitwerking van het bouwplan. Detaillering en materialisering worden op hoofdlijnen bekeken. Het gemeentebestuur is van oordeel dat deze welstandsuitgangspunten zich niet verzetten tegen de bouw van aaneengebouwde woningen.

### *Duurzaamheid / aanpasbaarheid*

De gemeente Aalten streeft ernaar dat in principe alle nieuwbouw levensloopgeschikt wordt uitgevoerd, dat wil zeggen dat in ieder geval aan het basispakket van Woonkeur wordt voldaan. Op het gebied van duurzaam bouwen heeft de gemeente ingezet op het 'actieve niveau' zoals dat in de ambitiekaarten van het KWP-2 zijn opgenomen. Dit betekent dat - naast de minimale eisen uit het Bouwbesluit 2006 - de basismaatregelen en kostenneutrale verdergaande Dubo-maatregelen van het Nationaal Pakket Woningbouw (NPW) moeten worden genomen.

## 4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

### 4.1. Bodem

Het bestemmingsplan heeft grotendeels betrekking op een bestaande situatie zodat geen nader onderzoek naar de bodemkwaliteit binnen het plangebied hoeft te worden uitgevoerd.

Voor wat betreft de ontwikkelingen in het bestemmingsplan worden deze zowel direct als indirect mogelijk gemaakt. Voor de laatste categorie geldt dat pas op het moment dat gebruik gemaakt wordt van de in het plan opgenomen uitwerkings- en wijzigingsbevoegdheden een nader onderzoek naar de bodemkwaliteit noodzakelijk is. Dit onderzoek is eveneens verplicht om een omgevingsvergunning voor bouwen te krijgen.

Voor de directe nieuwe bouwmogelijkheden is bezien of in het kader van het bestemmingsplan onderzoek noodzakelijk is. De directe bouwmogelijkheden ten noorden van de Markerinkdijk betreffen alle onverdachte locaties. Er zijn in het gemeentelijk bodemarchief geen aanwijzingen dat de bodemkwaliteit een belemmering kan opleveren voor de realisering van de nieuwe woningen. Een nader onderzoek kan nu derhalve achterwege blijven. In het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen blijft uiteraard een schone grond verklaring een vereiste. Voor de ontwikkeling aan de Markerinkdijk 43 is wel een bodemonderzoek uitgevoerd.

#### *Markerinkdijk 43*

Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv heeft een aanvullend bodemonderzoek (nr. MT.29218, d.d. 28 juli 2009) uitgevoerd voor het terrein aan de Markerinkdijk met daarop een verenigingsgebouw. Het achterste deel is in gebruik als gazon.

#### Conclusies & aanbevelingen

De onderzoekshypothese “onverdacht” is niet bevestigd. Op grond van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek is het onderstaande aanvullend onderzoek nodig. Peilbuis 2 moet worden herbemonsterd op Zink en Cadmium. Op het achterterrein moet een asbestonderzoek worden uitgevoerd.

Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv heeft vervolgens een aanvullend onderzoek uitgevoerd en hierover gerapporteerd in een briefrapport (nr. MT.29248, d.d. 31 augustus 2009).

### Conclusies & aanbevelingen

Het is bekend dat in het grondwater zware metalen in sterk fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt (vermesting). De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden. De zinkverontreiniging in het grondwater overschrijdt de tussenwaarde waarbij formeel gezien een nader onderzoek noodzakelijk is. Mogelijk komt het verhoogde gehalte zink van nature voor in de bodem. Zeker gezien het feit dat er meerdere metalen verhoogd zijn aangetroffen. Ook zijn er geen verhoogde gehalten aan metalen in de grond aangetroffen, welke zouden kunnen duiden op een potentiële bron. Verder zijn er geen antropogene bronnen aan te wijzen en ligt de onderzoekslocatie in een van oorsprong agrarisch gebied. In de bodem is zowel analytisch als zintuiglijk geen asbest aangetoond.

### Eindbeoordeling

De gemeente heeft beide onderzoeken beoordeeld en stelt dat de locatie Markerinkdijk 43 geschikt is voor de functie wonen met tuin.

## **4.2. Geluid**

De gemeente Aalten heeft een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï verricht voor het bestemmingsplan Kern Barlo 2010. Het bestemmingsplan is voornamelijk een vigerend bestemmingsplan. Echter er zit een aantal mogelijkheden in om nieuwe woningen op te richten.

Het gebied ten oosten van de Markerinkdijk 2-II ligt binnen de geluidszone van de Lichtenvoordsestraatweg. Deze weg is buitenstedelijk gelegen en heeft maximaal twee rijstroken. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor nieuw te bouwen woningen ten gevolge van een bestaande weg bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt in een binnenstedelijke situatie 63 dB (daar de woningen binnen de bebouwde kom komen te liggen). Voor een goede ruimtelijke ordening is ook de Markerinkdijk betrokken in het onderzoek, ondanks dat deze weg gelegen is binnen de bebouwde kom met een maximum snelheid van 30 km/uur en geen onderzoekszone vanuit rechtswege, art. 74 lid 2 onder 6 Wet geluidhinder.

Uit het akoestisch onderzoek dat door de gemeente is verricht blijkt dat de 48 dB-contour als gevolg van de Lichtenvoordsestraatweg op 35 m uit de wegas ligt. De 48 dB-contour ten gevolge van de Markerinkdijk ligt op minder dan 10 m uit de wegas.

Er wordt aanbevolen dat er geen woningen binnen de 35 m uit de as van de Lichtenvoordsestraatweg komen te liggen. Ten gevolge van de Markerinkdijk zullen geen belemmeringen ontstaan.

### 4.3. Externe veiligheid

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het “Besluit externe veiligheid inrichtingen” (Bevi). In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling “Regeling externe veiligheid inrichtingen” (Revi) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het Bevi. Op 3 april 2007 is de Regeling tot wijziging van de Revi gepubliceerd. De wijziging is op 1 juli 2007 in werking getreden en heeft onder andere betrekking op de gewijzigde afstanden voor bestaande LPG tankstations. Daarnaast zijn de Handreiking Verantwoording Groepsrisico van VROM en de Handleiding externe veiligheid inrichtingen hulpmiddelen voor de wijze waarop volgens het Bevi met het externe veiligheidsrisico's moet worden omgegaan relevant.

Het Bevi verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Het bestemmingsplan heeft een drietal wijzigingslocaties, waarin woningen gerealiseerd kunnen worden. De te realiseren woningen zijn kwetsbare objecten.

#### Plaatsgebonden risico (PR)

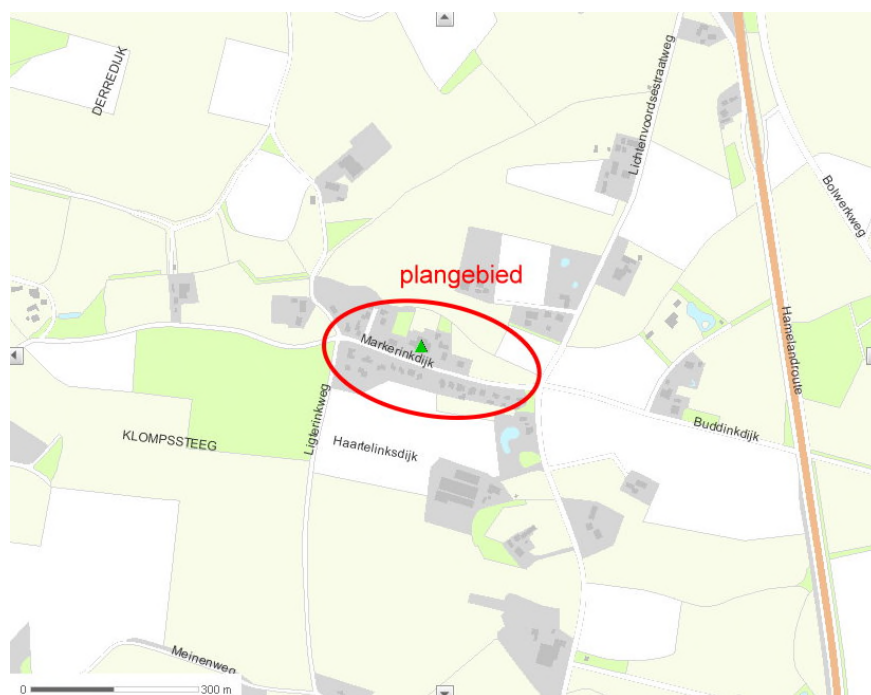
In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico).

#### Groepsrisico (GR)

In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.

De gemeente Aalten heeft op 19 juni 2008 de Beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. In deze visie geeft de gemeente Aalten aan dat ze haar inwoners een voldoende veilige leefomgeving bieden. Om die reden wordt gestreefd naar een verantwoord evenwicht tussen de beperking van veiligheidsrisico's en de maatschappelijk gewenste activiteiten die deze risico's veroorzaken. Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die samenhangen met het opslaan, gebruiken en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Doel van het Externe Veiligheidsbeleid is duidelijk te maken welke externe veiligheidsrisico's in de gemeente aanwezig zijn en hoe met deze en toekomstige risico's moet worden omgegaan.

Om inzicht te krijgen in de externe veiligheidssituatie is de provinciale risicokaart geraadpleegd. Hierop is te zien dat er geen risicovolle inrichtingen gelegen zijn binnen en/of invloed uitoefenen op het plangebied (zie afbeelding uitsnede risicokaart).



Afbeelding: uitsnede risicokaart

Daarnaast is de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (Ministerie van Verkeer en Waterstaat - Adviesdienst Verkeer en Vervoer (RWS – Avv), Aviv, d.d. maart 2003) geraadpleegd. Het plangebied ligt niet aan een transportroute voor gevaarlijke stoffen.

Verder is het Basisnet wegen geraadpleegd. Het Basisnet (wegen, spoor en binnenvaart) wordt ontwikkeld om een duurzaam evenwicht te creëren tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en veiligheid. In het Basisnet wordt voor alle rijkswegen, hoofdvaarwegen en spoorwegen een risicoplaafond, dus hoeveel risico er maximaal mag zijn, vastgesteld voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Daarnaast wordt beschreven welke ruimtelijke ontwikkelingen wel en niet zijn toegestaan in het gebied tot 200 m vanaf de infrastructuur. Het plangebied ligt niet binnen een gebied van een weg met een risicoplaafond.

Er zijn geen hoogspanningsleidingen (geraadpleegd netkaart hoogspanningslijnen, Rivm d.d. 4 maart 2010) en buisleidingen (met een juridisch planologische relevantie) in en in de directe omgeving om het plangebied aanwezig.

Daarnaast worden er geen bedrijfsvestigingen mogelijk gemaakt die voor het aspect externe veiligheid (Bevi-inrichtingen) van belang zijn

Het aspect externe veiligheid vormt dus geen belemmering voor het bestemmingsplan Kern Barlo 2010.

#### **4.4. Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

De Nibm-grens voor een woningbouwlocatie (3% criterium) bedraagt:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- < 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Woningen die gerealiseerd zouden kunnen worden vallen onder de regeling 'Niet in betekenende mate' verslechtering van de luchtkwaliteit. Verder wordt voldaan aan de grenswaarden die genoemd worden in de paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer'.



#### 4.5. Geur

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) ingegaan. De Wgv vervangt de Wet stankemissie veehouderijen die van toepassing was voor landbouwontwikkelings-, verwevings- en extensiveringsgebieden met het primaat natuur en de drie 'stankrichtlijnen': de Richtlijn Veehouderij en Stankhinder 1996, de Brochure Veehouderij en de Hinderwet 1985.

Gemeenten hebben de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren door middel van het vaststellen van een geurverordening die is afgestemd op de ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en de gewenste (toekomstige) ruimtelijke inrichting. De gemeente Aalten heeft daarom op 7 juli 2009 een geurverordening vastgesteld

De verordening voor de gemeente Aalten stelt een waarde van  $6 \text{ ou}_E/\text{m}^3$  als norm voor de maximale geurbelasting voor de zoekgebieden voor woningbouw en een vaste afstand van 50 m binnen de bebouwde kom voorzover dit betrekking heeft op bedrijven met maximaal 56 stuks dieren waarvoor vaste afstanden gelden.

##### *Woonkern Barlo en zoekgebieden*

In alle doorgerekende scenario's en situaties is de gemiddelde geurbelasting op de woonkern Barlo met  $3 - 4 \text{ ou}_E/\text{m}^3$  laag. Deze waarde blijft ruimschoots onder de gestelde streefwaarde van  $10 - 20 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ .

Uit vergelijking van de scenarioresultaten is op te maken dat de toekomstscenario's weinig effect hebben op de achtergrondbelasting. De toekomstscenario's resulteren namelijk in een toename van maximaal  $1 \text{ ou}_E/\text{m}^3$  op de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting van  $3 - 4 \text{ ou}_E/\text{m}^3$  wordt gewaardeerd als een goed leefklimaat.

In het zoekgebied voor woningbouw nabij Barlo Oost neemt de gemiddelde achtergrondbelasting toe van  $3 \text{ ou}_E/\text{m}^3$  in de huidige situatie naar maximaal  $4 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ . Er wordt ruimschoots voldaan aan de streefwaarde van  $10 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ . Genoemde achtergrondbelasting van  $3 - 4 \text{ ou}_E/\text{m}^3$  wordt beoordeeld als goed en is aanvaardbaar en vormt daarmee geen belemmering voor woningbouw.

In het zoekgebied voor woningbouw nabij Barlo West neemt de gemiddelde achtergrondbelasting toe van  $2 \text{ ou}_E/\text{m}^3$  in de huidige situatie naar maximaal  $4 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ . Er wordt ruimschoots voldaan aan de streefwaarde van  $10 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ . Genoemde achtergrondbelasting van  $2 - 4 \text{ ou}_E/\text{m}^3$  wordt beoordeeld als zeer goed tot goed en is aanvaardbaar en vormt daarmee geen belemmering voor woningbouw.

Uit de resultaten blijkt dat in de kern Barlo zowel in de huidige situatie als volgens de toekomstscenario's geen overschrijdingen van de streefwaarde voorkomen.

#### **4.6. Archeologie**

In verband met de wijziging van de Monumentenwet 1988 per 1 september 2007 en de implementatie van het Europese verdrag van Malta is de gemeente verplicht in de bestemmingsplannen voor het buitengebied en de bebouwde kommen de archeologische en cultuurhistorische waarden structureel te gaan meewegen in het ruimtelijke planvormingsproces. Vestigia bv Archeologie & Cultuurhistorie heeft hiertoe een archeologische en cultuurhistorische inventarisatie voor het gehele grondgebied van Aalten uitgevoerd en deze aansluitend vertaald naar een archeologische waarden- en verwachtingenkaart en een daarop gebaseerde archeologische maatregelenkaart. Barlo is gesitueerd in een gebied met zowel hoge als middelhoge verwachtingswaarden. Vandaar dat voor het gehele plangebied de bestemming "waarde-archeologie" is opgenomen met in de regels bepalingen ten aanzien van bodemingrepen.

Kern van de regeling is dat bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 2.500 m<sup>2</sup> de aanvrager een rapport dient te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld. Geen van de geboden bouw mogelijkheden overschrijdt deze oppervlaktemaat zodat een onderzoek achterwege kan blijven.

Aanvullend op het bovenstaande zijn door de gemeentelijk archeoloog de volgende randvoorwaarden aangegeven voor de nieuwbouwontwikkeling ter hoogte van het voormalige verenigingsgebouw aan de Markerinkdijk:

- De sloop van het huidige gebouw moet onder archeologische begeleiding plaats vinden;
- De kabels en leidingen voor de nieuwe woningen dienen ter hoogte van de huidige leidingenstraat aangelegd te worden.

Bij de verdere planontwikkeling wordt het bovenstaande in acht genomen.

#### **4.7. Flora & fauna**

De Zilverbeek en de gronden daaromheen maken onderdeel uit van een (nog aan te leggen) ecologische verbindingszone. Ter bescherming en ontwikkeling van de natuurwaarden op deze gronden is een dubbelbestemming opgenomen. Het bouwen van gebouwen is hier niet toegestaan en bepaalde werken en werkzaamheden zijn gebonden aan een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

De Flora en faunawet (april 2002) beschermt een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten. Op basis van de geboden ontwikkelingsmogelijkheden dient met name bepaald te worden, of zich in of in de directe nabijheid van de op te richten bebouwing natuurwaarden bevinden, die verstoord zouden kunnen worden.

Gezien de aard en omvang van de ontwikkelingen en mede op basis van visuele waarneming ter plaatse zijn er geen aanwijzingen die een belemmering vormen voor het op richten van de nieuwe woningen. Bovendien is bij de gemeente en initiatiefnemer geen informatie bekend die tot vermoedens zouden kunnen leiden tot aanwezigheid van bedreigde plant- en diersoorten.

Eventuele significante schadelijke effecten op kritische inheemse bedreigde soorten (planten- en diersoorten, die op bijlage IV van de Habitatrichtlijn staan vermeld, alsook rode lijstsoorten binnen de locatie) dan wel op hun duurzaam leefgebied worden dan ook niet verwacht. Een nader onderzoek naar de flora- en fauna binnen het plangebied is derhalve niet nodig.

#### **4.8. Bedrijven en Milieuzonering**

In het buurtschap Barlo bevindt zich één bedrijf. Het betreft een timmer-annex bouwbedrijf (< 200 m<sup>2</sup>). Dit bedrijf is volgens de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) uit 2009 een bedrijf uit milieucategorie 3.1 (SBI-2008: 162902). Hiervoor geldt in nieuwe situaties een richtafstand van 50 m tot nieuwe gevoelige objecten, zoals woningen. Vanuit de locatie die relevant is, daar waar de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, wordt aan deze eis voldaan. Eveneens mede bepalend, en in deze situatie aanwezig, zijn de bestaande woningen die binnen 50 m van het bedrijf liggen. Conclusie is dan ook dat het aspect milieuzonering geen belemmering oplevert voor de woningbouwontwikkelingen in het bestemmingsplan.

#### **4.9. Waterhuishouding**

In het plangebied bevindt zich de Zilverbeek. Deze smalle beek wordt in de toekomst opgewaardeerd tot een ecologische verbindingszone. Verder bevindt er zich, behoudens enkele sloten langs wegen, geen oppervlaktewater in het plangebied.

Het plangebied valt binnen het werkgebied van Waterschap Rijn en IJssel. Het waterschap heeft een 'handreiking standaard waterparagraaf voor bestemmingsplannen opgesteld'. Hier wordt bij aangesloten:

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie

"Vasthouden-Bergen-Afvoeren" staat hierbij centraal. Voor de waterkwaliteit is het uitgangspunt "stand still - step forward". Watersysteembenadering en integraal waterbeheer dienen als handvaten voor het benutten van de natuurlijke veerkracht van een watersysteem.

In het "Waterbeheersplan 2010 - 2015" heeft het waterschap Rijn en IJssel deze beleidsdoelstellingen uitgewerkt en vormgegeven voor zijn waterbeheer. Het waterschap streeft naar schoon water, levend water en functioneel water. Het watersysteem dient optimaal afgestemd te zijn op de ruimtelijke functies van een gebied. Aandachtspunten zijn het verbeteren van waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast. In zowel landelijk- als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema afgewogen.

#### Riolering en Afvalwaterketen

Het afvalwater neemt toe door de ontwikkelingen in dit plan. Het afvalwater wordt afgevoerd naar het gemengd stelsel van Barlo. Regenwater wordt niet afgevoerd via het riool (zie thema wateroverlast). Het riolsysteem wordt hierop ontworpen.

#### Wateroverlast

Door de nieuwe ontwikkelingen zal het verharde oppervlak toenemen. Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, nu en in de toekomst, te voorkomen wordt het regenwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden - bergen - afvoeren behandeld. Ter hoogte van de geboden ontwikkelingen is voldoende ruimte aanwezig om infiltratievoorzieningen aan te leggen. Uitgangspunt is dat dit op eigen terrein gebeurt, eventueel met een overstortmogelijkheid naar de Zilverbeek.

## 5. JURIDISCH PLAN

De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding. De basis voor de verbeelding, de tekening, zijn een recente kadastrale ondergrond en topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleur- en letteraanduidingen weergegeven. Voorts zijn aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

Uitgangspunt voor de regels zijn de planregels die in de meest recente plannen binnen de gemeente zijn opgenomen, deels aangepast en uitgebreid op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

Het voorliggende bestemmingsplan is een conserverend plan, wat betekent dat overwegend het huidige gebruik en de huidige verschijningsvorm als uitgangspunt dienen. Deze worden in dit plan vastgelegd met een vernieuwde regeling. De regeling is flexibeler van aard dan het vigerende bestemmingsplan uit 1980. Dit is een gevolg van een andere tijdsgeest en andere inzichten. Het plan geeft meer mogelijkheden om in te spelen op nieuwe (kleinschalige) ontwikkelingen zonder het plan te hoeven herzien.

### 5.1. Indeling

De regels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

*Hoofdstuk 1* bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde aangegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.

*Hoofdstuk 2* bevat de bestemmingen en de dubbelbestemmingen. Deze artikelen hebben een vaste opbouw.

Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltelbepaling, de procedureregels en algemene regels voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels.

*Hoofdstuk 4* bevat tenslotte het overgangsrecht en de slotregel, met daarin de titel van het bestemmingsplan.

### 5.2. Bebouwing

In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor de situering en maatvoering van bouwwerken is het belangrijk dat er regels zijn opgenomen met betrekking tot:

#### *Goot- en bouwhoogte*

De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van (hoofd)gebouwen is op de verbeelding opgenomen door middel van de aanduiding “maximale goot- en bouwhoogte”.

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is opgenomen in de regels in de subparagraaf “bouwwerken, geen gebouwen zijnde”.

#### *Situering gebouwen*

Teneinde de situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing “gezoneerd”.

Voor bouwwerken is met betrekking tot de situering op de verbeelding en in de regels onderscheid gemaakt door het gebruik van de aanduiding “bouwvlak”. Het bouwvlak is bestemd voor gebouwen.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan.

### **5.3. Artikelsgewijze bespreking**

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

##### *Begrippen*

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een gedeelte van de begrippen is aansluiting gezocht bij de begrippenlijst uit bijlage 11 bij het SVBP 2008, voor de overige begrippen is aansluiting gezocht bij de formulering van de in Aalten gebruikelijke (meest recente) regels.

##### *Wijze van meten*

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Ook hier is aansluiting gezocht bij de standaard (meet)regels uit het SVBP 2008.

Verder is ook een bepaling opgenomen voor ondergeschikte bouwdelen, zoals regenpijpen, luifels, balkons etcetera. Voor deze bouwdelen is een overschrijding van het bouwvlak van maximaal 1,0 m toegestaan.

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

In het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

##### *Agrarisch*

In het plangebied zijn enkele percelen aanwezig die een agrarische functie vervullen, deze gronden zijn bestemd als “agrarisch”. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. De bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 1,0 m, met dien verstande dat de

bouwhoogte van teeltondersteunende voorzieningen 2,5 m mag bedragen.

Door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels kan het bevoegd gezag toestemming geven voor de bouw van een schuilgelegenheid voor vee.

### *Bedrijf*

Binnen de kern Barlo is één bedrijf aanwezig, een timmer- en bouwbedrijf. Het uitgangspunt van de bestemming “bedrijf” is dat bedrijven zijn toegestaan tot maximaal categorie 2 uit de als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit zijn bedrijven die weinig overlast veroorzaken en daardoor te combineren zijn met de woonfuncties in de omgeving.

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels verlenen om bedrijven toe te staan welke ontbreken op de bedrijvenlijst, danwel zich in een hogere milieucategorie bevinden, en die geen onevenredige inbreuk maken op het woon- en leefmilieu van de omgeving. Een bedrijfswoning is binnen deze bestemming uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning”.

In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde de bestemming ‘bedrijf’ te kunnen wijzigen in de bestemming ‘Wonen’, teneinde maximaal 2 woningen te kunnen realiseren met een maximale goothoogte van 4,5 m en een bouwhoogte van 9,0 m. Voorwaarde hiervoor is wel dat het bedrijf ter plaatse is beëindigd en dat vanuit milieuoogpunt geen bezwaren bestaan tegen de woningen.

### *Groen*

De bestemming betreft gronden waarop uitsluitend groenvoorzieningen, paden, sport- en spelvoorzieningen, water e.d. is toegestaan. Het onderscheid met de bestemming ‘Verkeer’ is gelegen in het feit dat groenvoorzieningen een daadwerkelijk structureel groen karakter hebben en behouden.

### *Maatschappelijk*

De bestemming “maatschappelijk” is bedoeld voor de school. In de bestemmingsomschrijving is een algemene regeling opgenomen, welke sociale-, educatieve-, gezondheids-, levensbeschouwelijke-, en overheidsvoorzieningen toestaat. Door deze algemene formulering is een uitwisseling van functies mogelijk binnen de bestemming. In de gebruiksregels zijn echter wel bepaalde functies uitgezonderd die niet passend zijn binnen het plangebied, het gaat hierbij om een asielzoekerscentrum, crematorium, opvang van dieren, justitiële inrichting of militaire zaken.

Voor fietsenstallingen en bergingen is een regeling opgenomen om ook buiten het bouwvlak deze, en vergelijkbare, bouwwerken toe te staan, tot een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>. Hierdoor is de flexibiliteit aanwezig om deze gebouwen ook buiten het bouwvlak te kunnen realiseren.

#### *Tuin*

Deze bestemming geldt voor de voor- en zijtuinen van woningen. Op gronden met deze bestemming mag beperkt gebouwd worden, zoals een erker of een luifel.

#### *Tuin-Gaarde*

Deze bestemming is opgesteld ter bescherming en handhaving van (moes-)tuinen, huisweiden, boomgaarden en dergelijke in de kern. Deze tuinen en weiljes hebben een semi-agrarische functie en geven de kern een open en groen karakter. De bouw van een kleine kas of stal is mogelijk.

#### *Verkeer*

De bestemming “verkeer” geldt voor de openbare verkeersruimte binnen Barlo. De (woon)straten, aanliggende trottoirs, parkeerplaatsen, bermen en beplantingen zijn in deze bestemming opgenomen.

Een algemene bestemming voor zowel de verharding als het aanliggende groen maakt een eventuele herinrichting van het openbare gebied eenvoudiger te regelen.

#### *Wonen*

Deze bestemming geldt voor de grondgebonden woningen en de bijbehorende achtertuinen. De hoofdfunctie in deze gebieden is wonen, maar een aan huis gebonden (dienstverlenend) beroep is ook toegestaan. Hierbij geldt dat de woning in overwegende mate de woonfunctie moet behouden en het beroep moet passen in de woonomgeving. De goot- en bouwhoogte en de bouwwijze zijn op de verbeelding aangeduid. Voor zover in het bouwvlak meerdere bouwwijzen zijn opgenomen houdt dit in dat deze naast elkaar zijn toegestaan. Dit zorgt voor enige flexibiliteit in de toekomst bij het situeren en bouwen van de woningen.

Buiten het bouwvlak zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan tot een maximale oppervlakte van 90 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat op bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> de bebouwde oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen maximaal 125 m<sup>2</sup> mag bedragen.

Voor het gebouw aan de Markerinkdijk 45 is een specifieke aanduiding opgenomen teneinde aan te geven dat hier een atelier, danwel bed & breakfast uitgeoefend mag worden.



#### *Wonen – Uit te werken*

Naast de school is een locatie aanwezig waar woningbouw is gepland, maar waarvan nog onvoldoende concreet is hoe deze ingevuld zullen gaan worden. Voor de gronden is een uit te werken bestemming opgenomen, waarbij in de bestemming randvoorwaarden zijn gesteld voor het uitwerkingsplan. Het uitwerkingsgebied is bestemd voor één vrijstaande en één halfvrijstaande woning (twee-aaneen) (3 woningen totaal).

#### *Waarde – Archeologie*

Aangezien zich in het plangebied archeologisch gebieden bevinden met een middelhoge verwachtingswaarde is in de regels een dubbelbestemming opgenomen om deze gebieden te beschermen. Voor de bescherming van de archeologische waarden zijn beperkingen met betrekking tot het bouwen van gebouwen opgenomen, alsmede een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Voor bouwen geldt dat bij bouwwerkzaamheden met een oppervlakte van minder dan 2500 m<sup>2</sup> geen onderzoeksverplichting bestaat. Voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m<sup>2</sup> dient een archeologische rapport overlegd te worden, behoudens indien de bestaande fundering wordt benut of maximaal 2,5 m uit de fundering gebouwd wordt.

Het omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden houdt in dat de bodem niet mag worden verstoord, tenzij daarvoor een omgevingsvergunning is verleend. Op deze regeling zijn een aantal uitzonderingen gemaakt. Ten eerste is deze vergunning niet nodig voor werkzaamheden die minder dan 2.500 m<sup>2</sup> beslaan. Daarnaast is het niet nodig een vergunning te eisen voor werkzaamheden in reeds 'geroerde' grond, hetgeen inhoudt dat geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden is vereist voor bodemingrepen die niet dieper dan 50 cm gaan.

#### *Waarde – Ecologie*

De Zilverbeek en de gronden daaromheen maken onderdeel uit van een ecologische verbindingszone. Ter bescherming en ontwikkeling van de natuurwaarden op deze gronden is een dubbelbestemming opgenomen. Binnen de dubbelbestemming is het bouwen van gebouwen niet toegestaan en zijn bepaalde werken en werkzaamheden gebonden aan een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

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

#### *Anti-dubbeltelbepaling*

Met de anti-dubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor bouwen is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor bouwen mag worden meegenomen.

#### *Algemene gebruiksregels*

In de algemene regels zijn enkele algemene gebruiksregels opgenomen die voor alle bestemmingen gelden, zoals het verbod om gronden en gebouwen te gebruiken voor prostitutiedoeleinden en stort/opslagplaats voor grond en afval (behoudens een stort/opslagplaats voor normaal gebruik, bijvoorbeeld in het kader van de bedrijfsvoering).

#### *Algemene afwijkingsregels*

Het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen.

#### *Algemene wijzigingsregels*

Het gaat hierbij om een algemene wijzigingsbepaling voor een nutsvoorziening met een goothoogte van 5,0 m en een inhoud van 150 m<sup>3</sup>.

Daarnaast zijn ook twee wijzigingsgebieden opgenomen op de verbeelding:

- Voor wijzigingsgebied 1 geldt dat deze gronden kunnen gewijzigd worden in de bestemming “wonen” teneinde de bouw van een vrijstaande woning mogelijk te maken. Voorwaarde is echter wel dat het gebouw ter plaatse van de aanduidingen “bed & breakfast” en “atelier” wordt gesloopt.
- Ter plaatse van de gebiedsaanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 2’ kan de bestemming ‘Tuin – Gaarde’ worden gewijzigd in ‘Tuin’ en ‘Wonen’ teneinde de bouw van maximaal 1 woning toe te staan.

Voor zowel wijzigingsgebied 1 als 2 geldt dat onderzocht dient te worden of vanuit milieuoogpunt geen bezwaren bestaan tegen de bouw van de woning(en).

### **Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel**

#### *Overgangsrecht*

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan.

De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro), waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

*Slotregel*

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

## **6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

De herziening van het bestemmingsplan voor de kern maakt onderdeel uit van de verplichte reguliere vervangingscyclus die iedere tien jaar moet plaatsvinden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Hiervoor zijn in de gemeentelijke begroting middelen opgenomen.

Voor de uitwerkings- en wijzigingsbevoegdheden zoals opgenomen in het bestemmingsplan geldt als voorwaarde dat de realisatie van de woningen budgetneutraal moet verlopen. Dit betekent dat vooraf onder andere een planschaderisico-overeenkomst met de indiener van het verzoek tot wijziging of uitwerking wordt afgesloten.

Wat de directe nieuwe bouwmogelijkheden betreft komen de kosten van de planologische procedure voor rekening van de initiatiefnemer. Daarnaast is voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wro met de initiatiefnemer een exploitatie-overeenkomst afgesloten. Hierin is vastgelegd dat de gemeente gevrijwaard wordt van planschadeclaims en dat overige te maken kosten voor rekening van de initiatiefnemer komen. Hiermee zijn er geen kosten verbonden voor de gemeente aan de realisatie van het initiatief.

## 7. OVERLEG & INSPRAAK

Het Bro (artikel 3.1.1) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het ontwerpbestemmingsplan daarom gestuurd naar de volgende instanties voor een reactie:

- Provincie Gelderland;
- Vrom-inspectie Oost;
- Waterschap Rijn en IJssel.

De voorbereiding van het besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan zal op grond van afdeling 3.4 van de Awb in het kader van de zienswijzen gedurende zes weken voor een ieder ter inzage worden gelegd. Binnen deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend. Eventuele ingediende zienswijzen zullen in de besluitvorming worden betrokken.

In de separaat bijgevoegde commentaarnota 'Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Kern Barlo 2010"' is een samenvatting van de reacties en adviezen uit het vooroverleg opgenomen en is tevens aangegeven op welke wijze met de reacties is omgegaan.