

Middendijk 22, Nijbroek

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Het plangebied	3
1.3 Doel	5
Hoofdstuk 2 Planomschrijving	6
2.1 Historische situatie	6
2.2 Bestaande situatie	6
2.3 Toekomstige situatie	8
2.4 Ruimtelijke afweging	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Rijksbeleid	10
3.3 Provinciaal beleid	10
3.4 Regionaal beleid	12
3.5 Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden en onderzoek	13
4.1 Inleiding	13
4.2 Milieu-onderzoeken	13
4.3 Archeologie	15
4.4 Flora en Fauna	15
4.5 Civieltechnische aspecten	16
4.6 Water	16
4.7 Economische uitvoerbaarheid	16
Hoofdstuk 5 Maatschappelijke haalbaarheid	17
Bijlagen	19
Bijlage 1 Watertoets	20

Ruimtelijke onderbouwing

Behorende bij de omgevingsvergunning SXO-2020-0421 voor de uitbreiding van een woning aan de Middendijk 22, Nijbroek.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 *Aanleiding*

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om de uitbreiding van de bedrijfswoning aan de Middendijk 22 in Nijbroek mogelijk te maken. De initiatiefnemers hebben een omgevingsvergunning aangevraagd om de bedrijfswoning uit te breiden aan de voorzijde. Op deze manier wordt voldoende ruimte gecreëerd om met 2 huishoudens in de bedrijfswoning te wonen. De aanbouw past niet binnen het huidige bouwvlak.

1.2 *Het plangebied*

De locatie van het plangebied in de omgeving is weergegeven in figuur 1. Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Nijbroek, in het buitengebied. Het plangebied is gelegen in de cultuurhistorisch waardevolle Polder Nijbroek. In figuur 2 is een luchtfoto van het plangebied opgenomen. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Nijbroek, sectie B, perceelsnummer 2229 en 2230 (deels).



Afbeelding 1 - Situering van het plangebied



Afbeelding 2 - Luchtfoto

1.3 Doel

Het doel van deze ruimtelijke procedure is het planologisch mogelijk maken van de verbouw van de bedrijfswoning aan de Middendijk 22 in Nijbroek. Het geldende bestemmingsplan laat dit niet toe. De woning wordt uitgebreid waarbij een deel van de uitbreiding buiten het bouwvlak valt. Om de uitbreiding toch mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van een 'grote buitenplanse afwijking' (Wabo). Met deze omgevingsvergunning wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied (eerste en tweede herziening). Voorliggend stuk vormt de ruimtelijke onderbouwing voor de omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Planomschrijving

2.1 *Historische situatie*

Het perceel is gelegen aan de Middendijk. Dit is de centrale ontginningsas van de Polder Nijbroek. De polder Nijbroek maakt onderdeel uit van het broekontginnings landschap. De polder Nijbroek is sterk planmatig ontgonnen. Het ontginningsgebied Polder Nijbroek is cultuurhistorisch gezien van zeer grote waarde. Bijzonder is de vroege ontginning in de 14e eeuw. Door de wijze van verkavelen wordt het gebied ook wel aangeduid als veenontginningsgebied, terwijl het feitelijk geen veengebied is. Kenmerkend voor de verkaveling zijn de haaks op elkaar staande hoofdrichtingen van ontginningsbases, zoals wegen en kavel. Vooral in het zuiden van de Polder Nijbroek vindt men zeer regelmatige verkaveling, met kenmerkende slagen van 60 bij 2250 meter. De Polder Nijbroek kende behalve een groot aantal sloten (gebied was erg nat) ook een groot aantal hagen en bosschages. Tot circa 1900 was het gebied altijd behoorlijk bebost geweest. Deze bosschages zijn blijven bestaan tot de afwatering van het gebied verbeterde en het mogelijk werd de landerijen agrarisch in gebruik te nemen. Het gebied kenmerkte zich vroeger veelal door de aanwezigheid van bosschages. Met name sinds de jaren 50 is de hoeveelheid bos in het gebied sterk afgenomen. De verschillende kavels werden van elkaar gescheiden door hagen, houtsingels of bomenrijen, vaak in de vorm van populier, eik, meidoorn, wilg, iep of els. Verspreid in het gebied kwamen ook bosjes (voormalig hakhout) voor. Rond de jaren 50 werd vervolgens, aan de Middendijk 22, de huidige woning gerealiseerd in het agrarische landschap.

2.2 *Bestaande situatie*

In de huidige situatie bestaat de omgeving van het plangebied uit een agrarisch erf met een camping. Het perceel is in gebruik als hertenboerderij met recreatieve nevenfuncties. Het erf betrof vanaf 1950 tot ongeveer 2000 een melkveehouderij. Vanaf 2002 is men overgestapt op het houden van herten. In 2006 kwam hier ook de boerencamping bij.

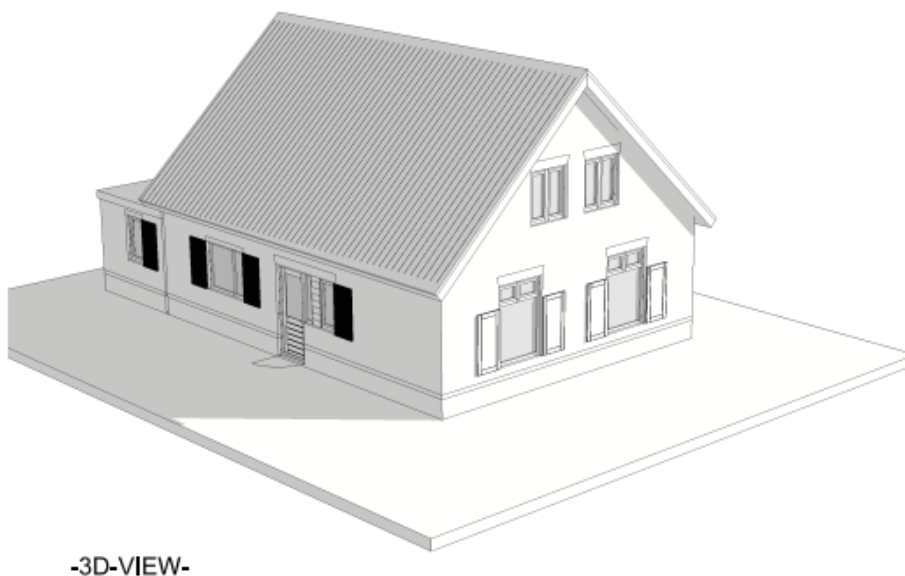
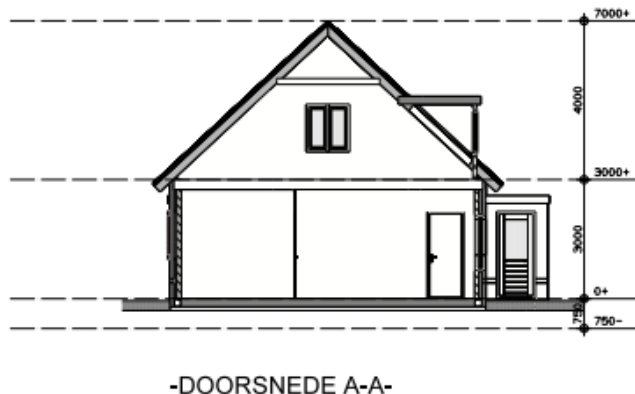
De vroegste bebouwing op het erf stamt uit het jaar 1950. Destijds werd de woning en een tweetal schuren gebouwd. Vervolgens is in 1989 de grote stal op het midden van het erf gerealiseerd. In 2007 is vervolgens de kapschuur bij de campingplaatsen gebouwd. De aangrenzende gronden zijn veelal in gebruik als grasland en weiland.



Afbeelding 3 - Luchtfoto bestaand erf

2.2.1 Bestaande woning

De bestaande bedrijfswoning betreft een burgerwoning met zadeldak in het buitengebied. De woning ligt op zo'n 200 meter afstand van de Middendijk tussen de weilanden. Het hoofdvolume stamt uit het jaar 1950. Het hoofdvolume is uitgebreid met een platte aanbouw achter de woning. De nokrichting ligt haaks op de weg.



Afbeelding 4 - Impressie bestaande woning

2.3 Toekomstige situatie

De ruimtelijke ingreep bij deze procedure betreft de uitbreiding van de bestaande bedrijfswoning. Verder verandert er niks op het erf of in het landschap.

2.3.1 Nieuwe woning

In de toekomstige situatie wordt de bestaande woning aan de voorzijde uitgebreid. De woning krijgt de uitstraling van een klassieke T-boerderij. Dit zijn niet alleen van oorsprong de rijke boerenhuizen, maar ook wel zichtbaar bij wat kleinere boerenbedrijven in de polder Nijbroek. De woning blijft binnen de slagen, staat voldoende ver vanaf de weg en heeft op deze wijze geen impact op het gekozen principe van herstel van het slagenlandschap in de polder Nijbroek. De hoofdrichting van de woning is nog in de richting van de slagen.



Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan de belangrijkste ruimtelijke beleidskaders op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR biedt het nieuwe kader dat de (nieuwe) ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 benoemt en de focus bepaalt voor mobiliteitsinvesteringen. De structuurvisie speelt in op een aantal ontwikkelingen en uitdagingen; krimp, groeiende mobiliteitsbehoefte, versterken internationale concurrentiepositie, koesteren en versterken ruimtelijke structuur, klimaatverandering, duurzame energie en het stelsel van regels en procedures. Eén van de kernmiddelen die wordt ingezet om goed op deze ontwikkelingen en uitdagingen in te spelen is decentralisatie. Beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen wil het kabinet dichterbij burgers en bedrijven brengen en provincies en gemeenten krijgen de ruimte om maatwerk te leveren voor regionale opgaven. Het Rijk richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen als geheel. Hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur, ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten, waterveiligheid en milieukwaliteit en de bescherming van ons werelderfgoed zijn onderwerpen waar het Rijk zich op richt. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaat boeken.

Onderhavig plan is een plan van lokaal belang. Er is geen specifiek rijksbeleid van toepassing.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Gelderland

De Gelderse Omgevingsvisie is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. De Omgevingsvisie is de vervanger van het streekplan en enkele andere structuurvisies.

De titel van de Gelderse Omgevingsvisie is Gaaf Gelderland. Gaaf kent twee betekenissen. Enerzijds gaat gaaf in op de schoonheid van het landschap en de historie. Anderzijds heeft gaaf betrekking op de vernieuwing binnen Gelderland. De ambitie van Gelderland is het in stand houden van het landschap en de cultuurhistorische waarde. In de Omgevingsvisie staat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

- Gezond en veilig. Dat is een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat is voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat is aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.

- Schoon en welvarend. Dat is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En, dat is het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Dit plan past binnen de kaders van de omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

In de Omgevingsverordening Gelderland staan regels beschreven die ervoor zorgen dat de Omgevingsvisie Gelderland ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd. De Omgevingsverordening dient dan ook als een juridisch instrument en beperkt zich tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. Daarmee dient de Omgevingsverordening als een toetsingskader bij het opstellen van nieuwe ruimtelijke plannen zoals een bestemmingsplan of een uitgebreide afwijkingsprocedure in het kader van de omgevingsvergunning.

De Omgevingsverordening Gelderland bestaat uit de volgende kaartlagen waaraan regels zijn verbonden: Windenergie, Landbouw, Glastuinbouw, Natuur, Landschap, Water en milieu en Erfgoed.



Afbeelding 7 - Kaartuitsnede omgevingsverordening Gelderland

Afbeelding 7 laat zien dat er provinciaal beleid van invloed is op het plangebied. Het plangebied is aangewezen als intrekgebied. De provincie streeft er in deze gebieden naar het grondwater als bron voor de drinkwatervoorziening te beschermen. Het is daarom verboden om in een intrekgebied werken tot stand te brengen of handelingen te verrichten ten behoeve van de winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas.

Daarnaast is het plangebied gelegen in Nationaal Landschap de Veluwe. In de omgevingsverordening wordt de Polder Nijbroek specifiek benoemt vanwege het markante verkavelingspatroon. Het ontwerp heeft geen negatieve invloed op het aanwezige verkavelingspatroon. Het bouwwerk blijft binnen de de slag. Onderhavig plan levert geen strijdigheden op met bovengenoemde aspecten van de omgevingsverordening.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale Structuurvisie Stedendriehoek 2030

De Regionale Structuurvisie Stedendriehoek 2030 (RSV) (vastgesteld 2007) en de Regionale Structuurvisie De Voorlanden (vastgesteld 2009) geven de kaders voor de ruimtelijke ontwikkeling op langere termijn, tot 2030. De RSV gaat over het zogenaamde bundelingsgebied van de drie steden Apeldoorn, Deventer en Zutphen en het daarbinnen gelegen middengebied (grote delen van het grondgebied van de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Deventer, Lochem, Voorst en Zutphen).

De basis voor de inhoudelijke keuzes in de structuurvisie is de bestuurlijke doelstelling die door alle partners wordt gedragen als leidend beginsel voor het ruimtelijk beleid van de Stedendriehoek. De doelstelling die hierbij luidt is het behoud en versterking van de samenhang en variatie in woon-, werk- en recreatiegebieden, met het gelijktijdig ontwikkelen van nieuwe kwaliteiten in water, natuur, landschap en landbouw. De Regionale Structuurvisie heeft de formele status van Intergemeentelijk Structuurplan. Dit betekent dat de structuurvisie richtinggevend is voor de ruimtelijke ontwikkeling. Onderhavig plan past binnen de kaders van de regionale structuurvisie.

3.4.2 Landschapsontwikkelingsplan Van Veluwe tot IJssel

In november 2009 hebben de gemeenten Epe, Heerde en Voorst het landschapsontwikkelingsplan (LOP) Van Veluwe tot IJssel vastgesteld. Met het LOP willen de gemeenten sturen op behoud en ontwikkeling van landschappelijke waarden. Tevens willen ze de ontstening van het buitengebied stimuleren en de karakteristieke kenmerken van de verschillende landschapstypen versterken. Met het LOP wordt het landschapsbelang in alle ruimtelijke veranderingsprojecten ingebracht. De uitbreiding van de woning blijft binnen de gestelde kaders van het bestemmingsplan Buitengebied. De inhoudsmaat van de woning wordt niet overschreden. De versterking van het Buitengebied blijft op deze manier beperkt.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Ruimtelijke Toekomstvisie Voorst

In de Ruimtelijke Toekomstvisie Voorst wordt een visie gegeven op wonen, werken, verkeer en voorzieningen binnen de gemeente Voorst. Het plangebied ligt in de Polder Nijbroek. Hoofdkoers in dit gebied is het vergroten de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Deze waarden komen naar voren in het stelsel van ontginningen. Hierbij zijn de slagen kenmerkend voor het landschap van de Polder Nijbroek. Het plan levert geen strijdigheid op met de visie.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden en onderzoek

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de randvoorwaarden vanuit de aspecten flora en fauna, archeologie, cultuurhistorie, verkeer en parkeren, water en milieu behandeld.

4.2 Milieu-onderzoeken

4.2.1 Geluid

De Wet geluidhinder heeft tot doel de volksgezondheid en het milieu te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van de wet dient bij het opstellen van ruimtelijke plannen dan ook aandacht te worden geschonken aan het aspect geluid. Geluidsbelasting op gevels van geluidsgevoelige objecten moet binnen de normen blijven. Het gaat hier zowel om geluidhinder van wegverkeer als van railverkeer. Dit plan betreft de uitbreiding van een bestaande bedrijfswoning. De bedrijfswoning behoort tot de inrichting die zich ter plaatse bevindt. Hierdoor is de milieubescherming voor deze woning beperkt. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor dit plan.

4.2.2 Bodem

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient in verband met de uitvoerbaarheid hiervan onderzoek te worden verricht naar de geschiktheid van de gronden voor het beoogde doel. In het geval van verontreiniging moet de mate en de omvang ervan worden vastgesteld, zodat beoordeeld kan worden of en ja welke kosten gemoeid zijn met het verwijderen of verminderen van die verontreiniging, zodat voldaan kan worden aan de eisen van de milieuwetgeving.

Ter plaatse van de uitbreiding van de woning zijn de gronden altijd in gebruik geweest als tuingrond bij de woning. De locatie is dus onverdacht op de aanwezigheid van bodemverontreiniging.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Met de 'Wet luchtkwaliteit' (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wet milieubeheer) wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen alsook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. Er is sprake van verslechtering van de luchtkwaliteit "in betekenende mate" bij de volgende ontwikkelingen:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg of 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg; 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

Het plan heeft niet één van deze ontwikkelingen tot gevolg. Geconcludeerd kan worden dat met het plan de luchtkwaliteit niet "in overwegende mate" zal verslechteren. Om die reden hoeft niet verder op het aspect luchtkwaliteit te worden ingegaan.

4.2.4 Externe veiligheid

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

Uit de risicokaart Gelderland blijkt dat in de nabijheid van het projectgebied geen stationaire bronnen aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op het plan. Van vervoer van gevaarlijke stoffen over

omliggende wegen is geen sprake. Het plangebied ligt in een gebied dat volgens de Gelderse Risicokaart een klein risico loopt op overstromingen. Deze kleine kans houdt in dat er overstromingen kunnen plaatsvinden, maar de kans dat dit binnen een mensenleven plaatsvindt is zeer gering. Bovendien ligt het plangebied in een beschermd gebied. Dit houdt in dat het gebied wordt beschermd door een primaire waterkering tegen buitenwater (zee, grote rivieren etc.) en regionale wateren (kleine rivieren, kanalen etc.). Het aspect externe veiligheid vormt om die reden geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.2.5 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van voldoende ruimte tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen de milieubelastende en milieugevoelige functies. Dit plan betreft de uitbreiding van een bedrijfswoning bijbehorend tot een inrichting ter plaatse. De inrichting waarbij de bedrijfswoning hoort is niet van invloed qua milieuzonering. Het dichtstbijzijnde bedrijf van derden bevindt zich op ongeveer 300 meter afstand. De uitbreiding van de woning levert dus geen belemmeringen op voor omliggende bedrijven.

4.2.6 Stikstof



Afbeelding 8 - Afstand tot Natura 2000-gebieden

Op bovenstaande afbeelding is de afstand van het plangebied tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden weergegeven. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op 2,5 km afstand. Het plan betreft de uitbreiding van een woning. In het plangebied is op dit moment al een woning aanwezig. De

uitbreiding maakt het mogelijk met twee huishoudens in de woning te wonen. De extra verkeersgeneratie vindt dus plaats in de bouwfase en de gebruiksfase. De AERIUS calculator is recent ingezet bij een woningbouwlocatie bedoeld voor 42 woningen, op een vergelijkbare afstand van Natura 2000-gebieden. Uit de berekening voor deze 42 woningen volgt dat de gecumuleerde bouw- en gebruiksfase van dit plan geen depositieresultaten oplevert boven 0,00 mol/ha/jr.

Onderhavig plan behelst slechts de uitbreiding van 1 woning. Geconcludeerd kan worden dat de Wet natuurbescherming, vanuit stikstof gezien, geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.3 Archeologie

Door het Verdrag van Malta zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voordat er bodemingrepen plaatsvinden, is een archeologisch onderzoek nodig. Dit geldt zowel voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen, als waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden voorkomen. Vanaf 1 juli 2016 is een deel geregeld in de Erfgoedwet (de Monumentenwet trad uit werking). Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving, gaat over naar de Omgevingswet wanneer deze (naar verwachting) in 2021 in werking treedt. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet. Hier blijven zij ongewijzigd van toepassing totdat de Omgevingswet in werking treedt.

De bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door bodemverstorende activiteiten blijft geregeld. Hierbij wordt uitgegaan van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijke ordeningsproces. Het plangebied ligt in een zone met een middelmatige archeologische verwachtingswaarde. In deze zone dient bij bodemingrepen groter dan 1000 m² én dieper dan 30 cm archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Onderhavig plan blijft ruimschoots binnen deze grenzen. Archeologisch onderzoek is in dit geval niet vereist.

4.4 Flora en Fauna

Vanaf 1 januari 2017 vervangt de Wet natuurbescherming een drietal wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Het doel van deze wet is de bescherming van de biodiversiteit in Nederland, decentralisatie van verantwoordelijkheden en een vereenvoudiging van regels. De wet gaat in op gebiedsbescherming (Natura 2000-gebieden of Nationaal Natuurnetwerk) en op soortbescherming. De Wet natuurbescherming heeft de verbodsbepaling uit de Flora- en faunawet overgenomen dat activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten, verboden zijn. De verboden activiteiten zijn het op enige wijze verwijderen van beschermde inheemse planten van hun groeiplaats, een beschermde inheemse diersoort opzettelijk te verontrusten en/of nesten, hollen of andere vaste rust- en verblijfplaatsen van deze dieren te verstoren.

Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van een beschermd natuurgebied. Ook zijn binnen het plangebied geen belangrijke ecologische waarden bekend die om bescherming vragen. Gezien aard en omvang van het plan is nader ecologisch onderzoek om die reden achterwege gelaten. Wanneer blijkt dat de fysieke werkzaamheden binnen het broedseizoen worden uitgevoerd (globaal de periode halverwege maart tot en met augustus) dan is het mogelijk dat er maatregelen noodzakelijk zijn om te voorkomen dat de door de werkzaamheden broedende volgens worden verstoord of nesten worden vernield doordat enkele soorten als broedvogel niet zijn uit te sluiten. Dit moet dan door een ecooloog nader worden beoordeeld.

Het uitvoeren van een ecologisch onderzoek, het treffen van eventuele mitigerende maatregelen en/of het aanvragen van een eventuele ontheffing van de Wet natuurbescherming (verklaring van geen bedenkingen bij de provincie) zijn gekoppeld aan de uitvoeringsfase en dienen afgerond te zijn voor de start van de fysieke uitvoering van de sloopwerkzaamheden (van de bestaande agrarische bedrijfswoning). Verder geldt dat te allen tijde voor alle planten en dieren de algemene zorgplicht in acht genomen moet worden als deze tijdens de werkzaamheden onverwacht worden aangetroffen. Het maakt geen verschil of deze soorten beschermd zijn of niet.

4.5 Civieltechnische aspecten

Parkeren vindt plaats op het eigen terrein. Er is voldoende ruimte om te voorzien in de behoefte van een extra huishouden op het perceel.

4.6 Water

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn. In bijlage 1 zijn de uitgebreide uitkomsten van de toets te vinden.

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Toegepaste (bouw)materialen mogen dan ook geen schadelijke stoffen uitscheiden.

4.7 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In dit geval is van een dergelijk bouwplan geen sprake. Om die reden hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

In dit geval is de initiatiefnemer ook de eigenaar van de grond. De kosten van deze ruimtelijke procedure en de uitvoering zijn voor zijn rekening. Dit geldt ook voor eventuele planschade.

Hoofdstuk 5 Maatschappelijke haalbaarheid

Deze ruimtelijke onderbouwing wordt samen met de aanvraag om omgevingsvergunning op basis van de Wabo en overeenkomstig afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken als ontwerp ter inzage gelegd. Gedurende deze periode hebben belanghebbenden de mogelijkheid een zienswijze over het ontwerp naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Bijlagen

Bijlage 1 Watertoets

datum 14-12-2020
dossiercode 20201214-10-25054

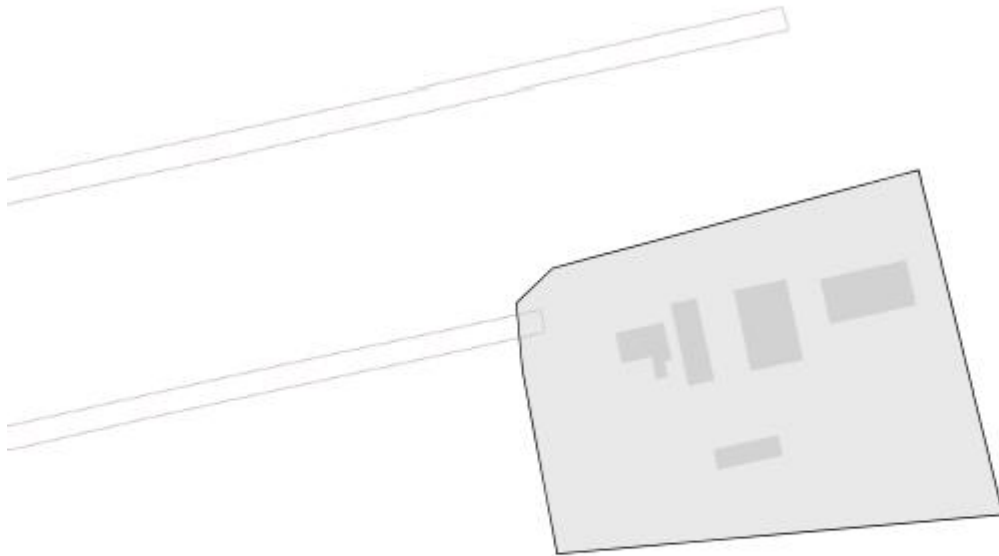
Wateradvies voor ruimtelijke plannen met een klein waterbelang (korte procedure)

Algemeen

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Beoordeling

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.



OSM & Kadaster

Aandachtspunten

Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Algemene aandachtspunten

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Wij vragen de initiatiefnemer om duurzame bouwmaterialen te gebruiken. De gemeente kan u hierbij verder helpen.

Tot slot

Eventueel benodigde vergunningen worden niet binnen de watertoets procedure of met deze Digitale Watertoets geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Een watervergunning van het waterschap is bijvoorbeeld nodig voor het dempen en/of vergraven van watergangen, het lozen van water op oppervlaktewater en het onttrekken van grondwater. Informatie over een watervergunning kunt u vinden op de website van het waterschap (www.vallei-veluwe.nl/loket). Op www.omgevingsloket.nl kunt u een watervergunning aanvragen. Daarnaast kunt u telefonisch contact opnemen met het waterschap onder telefoonnummer 055 - 52 72 911. Wij wensen u succes met de verdere ruimtelijke planvorming en verzoeken u het voorontwerp bestemmingsplan naar ons te mailen [watertoets@vallei-veluwe.nl].

Heeft u vragen of opmerkingen over deze watertoetsapplicatie? Laat het ons per mail weten [watertoets@vallei-veluwe.nl]. Voor dringende watertoetszaken kunt u ons telefonisch bereiken op 055 - 52 72 911.

Team Watertoets, Waterschap Vallei en Veluwe

Disclaimer

Waterschap Vallei en Veluwe streeft ernaar om correcte en actuele informatie in deze watertoetsapplicatie aan te bieden. Aan het beschikbaar gestelde kaartinformatie kunnen geen rechten worden ontleend. Waterschap Vallei en Veluwe aanvaard geen aansprakelijkheid voor enige vorm van schade naar aanleiding van het gebruik of de informatie die via deze applicatie beschikbaar wordt gesteld.

www.dewatertoets.nl

