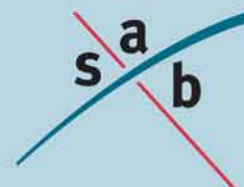


Bestemmingsplan

Kom Varsseveld, locatie Spanjerweg 5

Gemeente Oude IJsselstreek

1 december 2011
Projectnummer 110151
NL.IMRO.1509.BP000075-VA01



INHOUD

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding voor het plan	1
1.2	Doel van het plan	1
1.3	Ligging en begrenzing van het plangebied	1
1.4	Vigerende bestemmingsplan	2
1.5	Leeswijzer	3
2	Huidige situatie	5
2.1	Ontstaansgeschiedenis	5
2.2	Ruimtelijke en functionele beschrijving	5
3	BELEIDSKADER	6
3.1	Rijksbeleid	6
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Regionaal beleid	10
3.4	Gemeentelijk beleid	12
4	PLANBESCHRIJVING	14
4.1	Planuitgangspunten	14
4.2	Ruimtelijk	14
4.3	Functioneel	17
5	OMGEVINGSASPECTEN	18
5.1	Milieu	18
5.2	Archeologie	22
5.3	Flora en fauna	24
6	Waterparagraaf	26
6.1	Inleiding	26
6.2	Beleid	26
6.3	Beschrijving waterthema's	28
6.4	Tabel waterthema's	29
6.5	Vertaling in het bestemmingsplan	30
7	Juridische bestuurlijke aspecten	31
7.1	Planmethode	31
7.2	Opzet van de regels	31
8	Uitvoerbaarheid	36
8.1	Economische uitvoerbaarheid	36

Bijlagen

Bijlage I: bodem en asbest onderzoek

Bijlage II: milieutechnische onderbouwing

Bijlage III: archeologie onderzoek

Bijlage IV: selectieadvies archeologie

Bijlage V: quickscan flora en fauna

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding voor het plan

Onderhavige ontwikkeling is een uitzondering op het beleid van de rood voor rood regeling (VAB). Ondanks dat er niet aan de eisen wordt voldaan is de doelstelling van de VAB-regeling wel van toepassing: een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van ongebruikte gebouwen. De locatie aan de rand van Varsseveld levert in casu een aantal voordelen. Tevens is nieuwbouw van woningen binnen de bebouwde kom een acceptabeler gedachte dan in het buitengebied.

Met onderhavige ontwikkeling wordt op de locatie aan de Spanjersweg 5 circa 1.870m² agrarische bebouwing gesloopt. In ruil hiervoor mogen twee vrijstaande woningen worden gebouwd.

Een voorwaarde hierbij is ook dat deze ontwikkeling moet voldoen aan de criteria zoals beschreven in het Beeldkwaliteitplan¹.

Deze ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kom Varsseveld 2010'. In dit bestemmingsplan is voor deze locatie gedeeltelijk de bestemming Wonen en de bestemming Agrarisch opgenomen. De functie wonen in het plangebied blijft gehandhaafd. Dit betekent dat de bestemming Agrarisch wordt gewijzigd in de bestemming Wonen. Derhalve wordt er een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de bestemmingswijziging mogelijk.

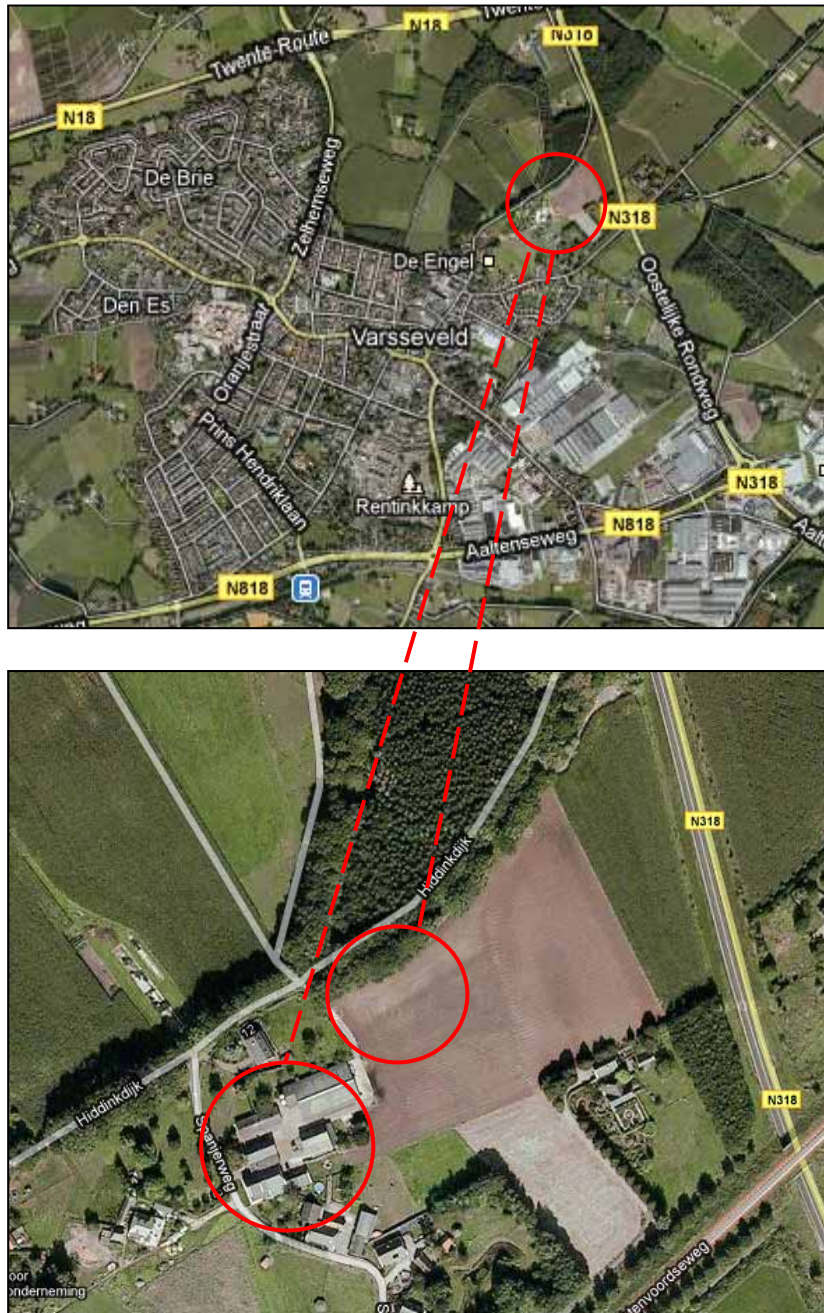
1.2 Doel van het plan

Het doel van het bestemmingsplan is een planologisch juridisch kader bieden voor de realisatie van twee woningen op de locatie Spanjerweg 5, te Varsseveld.

1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kom van Varsseveld in de gemeente Oude IJsselstreek. De boerderij wordt ontsloten vanaf de Spanjerweg, ten noorden ligt de Hiddinkdijk en ten zuiden de Lichtenvoordseweg. Beide wegen zijn oude uitvalswegen van en naar het centrum van Varsseveld. Aan de oostkant van het plangebied ligt de Oostelijke Rondweg. Deze weg is in de jaren '90 aangelegd. De hierna volgende figuur geeft de globale ligging van het gebied weer.

¹ Beeldkwaliteitplan, Spanjerweg 5 te Varsseveld, SAB, 02 juni 2010.



Figuur 1: ligging plangebied

1.4 Vigerende bestemmingsplan

Voor onderhavig plangebied geldt het vigerende bestemmingsplan 'Kom Varsseveld'. Dit plan is door de voormalige gemeenteraad van Oude IJsselstreek vastgesteld op 23 juni 2011.

De betreffende locaties hebben in dit bestemmingsplan de bestemmingen Wonen en Agrarisch. Binnen het plangebied ligt ook een Vrijwaringszone van een molenbiotop.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere wonen, bijzondere woonvormen, bed&breakfast, aan huis verbonden beroepen en bedrijven

en bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en parkeer-, speel-, groen-, water en nuts voorzieningen.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor: agrarische bedrijvigheid, het hobbymatig houden van dieren, extensieve (dag)recreatie, bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

Voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' gelden regels voor de bouwhoogtes. Het bestemmingsplan moet hierop aansluiten.



Figuur 2: globale ligging plangebied (rood) in het vigerende bestemmingplan 'Kom Varsseveld 2010'.

1.5 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting dient ter beschrijving en onderbouwing van het bestemmingsplan en bevat de resultaten van de diverse verrichte onderzoeken. De toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in

hoofdstuk twee de planbeschrijving weergeven. Hierin is een beschrijving van het plangebied, de bestaande situatie en de nieuwe situatie, opgenomen. In hoofdstuk drie komen de relevante beleidsaspecten aan bod. Daarna volgt in hoofdstuk vier de uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op belangrijke milieuaspecten en de aspecten akoestiek, archeologie, externe veiligheid en bedrijven en milieuzonering worden behandeld. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 6 worden de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan toegelicht.

2 Huidige situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied bevindt zich aan de rand van de bebouwde kom van Varsseveld. Varsseveld (Gemeente Oude IJsselstreek) is een dorp gelegen in het zuidoosten van de provincie Gelderland. De omgeving heeft overwegend een grootschalig agrarisch karakter waarbij de oorspronkelijke ruilverkavelingstructuur behouden is gebleven. Dit maakt de omgeving van Varsseveld tot een waardevol landschap.

2.2 Ruimtelijke en functionele beschrijving

In de huidige situatie ligt in het plangebied een woning en agrarische bebouwing.

De bestaande agrarische bebouwing wordt gesloopt en de verharde delen worden verwijderd. In het plangebied worden woningen gerealiseerd. De woningen worden qua stijl afgestemd op het agrarische verleden en zullen worden ingepast in de omgeving.

Onderstaand zijn een aantal foto's van en de agrarische bebouwing weergegeven.



Foto's bestaande situatie: agrarische bebouwing

3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de beleidsstukken welke relevant zijn voor de ontwikkeling aan Spanjerweg 5 te Varsseveld in beeld gebracht.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

Structuurvisie

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020. Tezamen met de realisatieparagraaf is deze nota in juni 2008 vastgesteld als structuurvisie. Bovendien bevat het een doorkijk naar de langere termijn, namelijk de periode 2020 - 2030. De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's) behorende bij de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra en het Structuurschema Groene Ruimte.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid, is ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevrage functies op het relatief beperkte oppervlak van Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid.

Met de Nota Ruimte heeft het kabinet gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Er wordt meer nadruk gelegd op "ontwikkelingsplanologie" en minder op "toelatingsplanologie". Daarnaast is het landelijke beleid gericht op het bundelen van verstedelijking en economische activiteiten. Steden en dorpen kunnen door bundeling van verstedelijking of economische activiteiten eenvoudiger worden ontsloten en ondersteunen een optimale benutting van de infrastructuur. Tevens maakt bundeling het mogelijk om functies bij elkaar te brengen waardoor het draagvlak voor voorzieningen ondersteund wordt en arbeid, zorgtaken en ontspanning beter te combineren zijn. Bij bundeling dient te worden aangesloten op bestaande ruimtelijke structuren.

Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (2008)

Op grond van artikel 2.3, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moeten structuurvisies niet alleen beleid bevatten maar tevens laten zien hoe men zich voorstelt dat deze voornemens worden gerealiseerd. Hiertoe heeft het kabinet in juni 2008 de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid vastgesteld. De paragraaf geeft inzicht in welke nationale belangen het kabinet heeft gedefinieerd en op welke wijze het Rijk deze wil verwezenlijken. In het bijzonder welke belangen zullen worden gewaarborgd in de AMvB Ruimte. De Realisatieparagraaf krijgt de status van structuurvisie en wordt als het ware toegevoegd aan de Nota Ruimte en overige PKB's. In de Realisatieparagraaf zijn onder andere de volgende nationale ruimtelijke belangen uit de Nota Ruimte opgenomen:

- 1 Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. Hieronder wordt verstaan de optimale benutting van bestaand bebouwd gebied, regime voor nieuwbouw in het buitengebied (inclusief uitzonderingsbepaling voor recreatiecomplexen) en locatiebeleid bedrijven en voorzieningen;

- 2 Ecologische Hoofdstructuur: basisbescherming bruto begrensde gebieden, netto begrenzing en 'nee, tenzij'-regime (incl. mitigeren, compenseren, salderen en herbegrenzen), regime voor omzetting recreatiewoningen, aanmerking windenergie en aardgas als van groot openbaar belang en regime voor verharding van defensie terreinen groter dan 5 hectare;
- 3 Nationale landschappen: begrenzing, 'Ja, mits'-regime (kernkwaliteiten, migratiesaldo nul, ruimte voor aanwezige bedrijvigheid, tegengaan grootschalige verstedelijking) en planologische bescherming werelderfgoederen Nieuwe Hollandse Waterlinie, Stelling van Amsterdam en Beemster.

Conclusie

Onderhavig plan betreft de bouw van twee woningen in ruil voor sloop van voormalige agrarische bebouwing (Rood voor Rood regeling, VAB). Het bestaande woonhuis bij de agrarische bebouwing blijft ook behouden. Met deze ontwikkeling wordt er optimaal gebruik gemaakt van de aanwezige ruimte en ontwikkeling. Ook wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Hiermee past de ontwikkeling binnen het rijksbeleid van de Nota Ruimte.

3.1.2 Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte

De Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte, ook wel de AMvB Ruimte genoemd, heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen.

De AMvB Ruimte is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Ook kan in zo'n AMvB aan de provincie worden opgedragen om ter behartiging van nationale ruimtelijke belangen, maar waar toch maatwerk is vereist, de regels uit de AMvB in een provinciale verordening verder uit te werken. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

De inwerkingtreding van de AMvB Ruimte is voorzien voor medio 2011.

In de AMvB zijn niet alle rijksbelangen opgenomen. De AMvB is slechts één instrument uit een grotere instrumentenset die dient ter realisering van de nationale ruimtelijke belangen. De AMvB bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermt kunnen worden.

De AMvB-bevoegdheid wordt slechts in een beperkt aantal gevallen ingezet. Daarbij is scherp gekeken of er geen sprake is van onnodige dubbeling met sectorale wet- en regelgeving. Daar waar sprake is van beleidsdoelen die gelijkwaardig worden geborgd is hiervoor gekozen. Voor de overzichtelijkheid van het beleid is gekozen voor het uitbrengen van één AMvB Ruimte. Daarbij wordt ingezet op zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare gebieden en bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast. Een aantal onderwerpen die daarin naar verwachting aan de orde komen zijn:

- de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- het kustfundament;
- de grote rivieren;
- de ecologische hoofdstructuur;

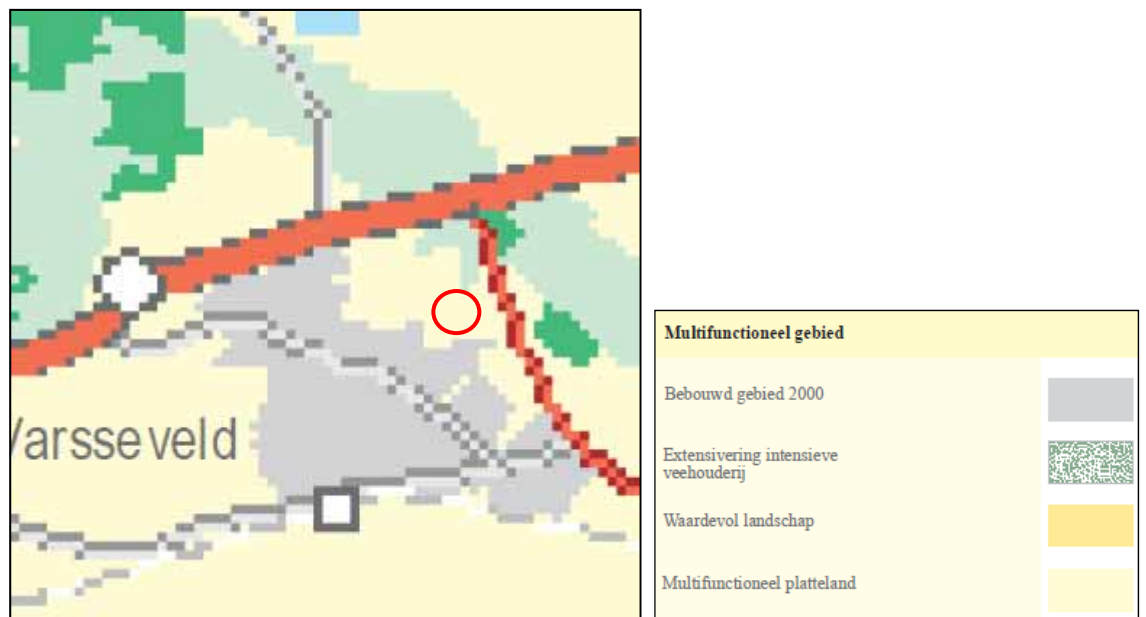
- de nationale landschappen inclusief de werelderfgoedgebieden Stelling van Amsterdam en de Beemster.

Conclusie

Onderhavig plan betreft de bouw van twee woningen in ruil voor de sloop van voormalige agrarische bebouwing (Rood voor Rood regeling, VAB). Het bestaande woonhuis bij de agrarische bebouwing blijft behouden. Met deze ontwikkeling is er sprake van zuinig ruimte gebruik in het bestaand bebouwd gebied. Hiermee past de ontwikkeling binnen de Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte.

3.2 Provinciaal beleid

- 3.2.1 Streekplan Gelderland 2005 incl. herzieningen en uitwerkingen (Structuurvisie)
 Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland is vastgelegd in het streekplan Gelderland 2005. Na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen.
 Het plangebied behoort tot het multifunctioneel platteland binnen het multifunctioneel gebied. In het provinciaal planologisch beleid wordt op het multifunctionele gebied geen expliciete provinciale sturing verricht. De vitaliteit van het gebied wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid te geven aan gemeenten.



Figuur 3: uitsnede Streekplan Gelderland 2005 met globale aanduiding plangebied (rood)

Conclusie

Het plangebied heeft de aanduiding multifunctioneel platteland en de bouw van twee woningen in ruil voor sloop van voormalige agrarische agrarisch bebouwing past binnen het beleid van het Streekplan Gelderland/ Structuurvisie. Met onderhavige ontwikkeling wordt er optimaal gebruik gemaakt van de aanwezige ruimte.

3.2.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

De Ruimtelijke Verordening Gelderland is vastgesteld door Provinciale Staten op 15 december 2010. En op 2 maart 2011 in werking getreden.

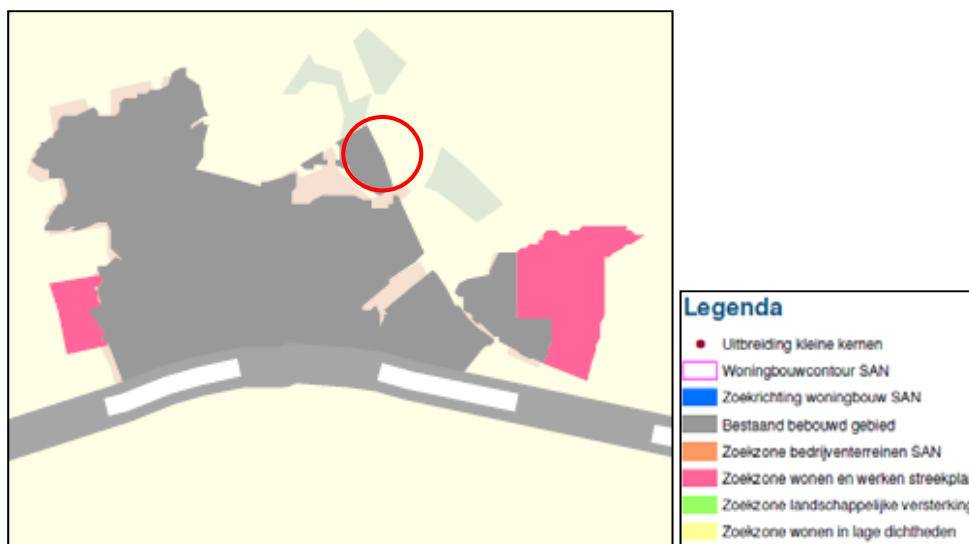
Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

De onderwerpen die de provincie belangrijk vindt en waarvoor regels in de verordening zijn opgenomen, zijn:

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

Het plangebied ligt op de grens van het 'bestaand bebouwd gebied' en de 'zoekzone wonen in lage dichtheden' zoals weergegeven op onderstaande figuur 4. In de Ruimtelijke Verordening Gelderland is opgenomen dat nieuwe verstedelijking bij voorkeur plaatsvindt binnen het bestaand bebouwd gebied, binnen de woningbouwcontour en de zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen en binnen de zoekzones voor wonen en werken.

Slechts een beperkt deel van verstedelijking kan buiten voornoemde gebieden plaatsvinden. Naast functioneel aan het buitengebied gebonden bebouwing, waaronder in ieder geval agrarische bebouwing, bebouwing voor recreatie, voor natuurbeheer, voor waterbeheer, voor veiligheid en hulpdiensten of voor de levering van gas, water of elektriciteit wordt verstaan, kan het ook gaan om functieverandering bij vrijkomende agrarische gebouwen, herbestemming van kazernesgebouwen of gebouwen van zorginstellingen en de oprichting van nieuwe landgoederen.



Figuur 4: uitsnede Ruimtelijke Verordening Gelderland

Conclusie

Onderhavig plan betreft de bouw van twee woningen in ruil voor sloop van voormalige agrarische bebouwing (Rood voor Rood regeling, VAB). Het bestaande woonhuis bij de agrarische bebouwing blijft behouden. Met deze ontwikkeling wordt er optimaal gebruik gemaakt van de aanwezige ruimte in het 'bestaand bebouwd gebied' en de 'zoekzone voor wonen in lage dichtheden'. Deze ontwikkeling sluit aan op het beleid van de Ruimtelijke Verordening Gelderland. Er is sprake van functieverandering naar een niet-agrarische functie. Binnen de ruimtelijke verordening is dit toegestaan wanneer sprake is van vervanging van bestaande bebouwing door nieuwe bebouwing welke leidt tot een substantiële vermindering van het bebouwd oppervlak.

3.3 Regionaal beleid

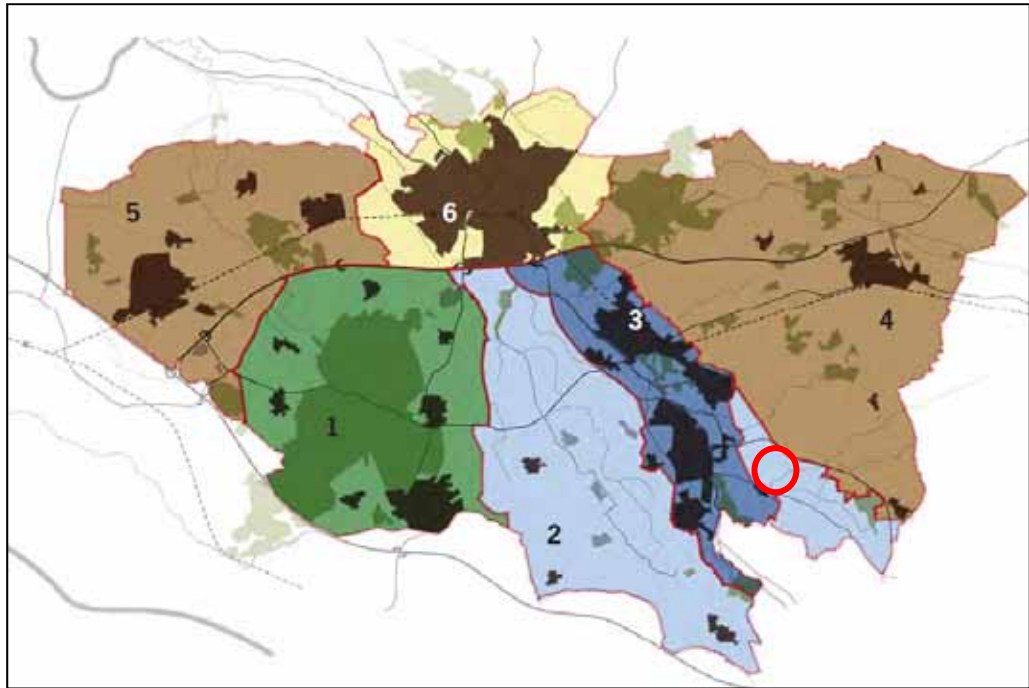
3.3.1 Landschapontwikkelingsplan (LOP)

Het gemeentelijk landschapsbeleid is vastgelegd in het Landschapontwikkelingsplan "Van Nieuwe Naobers En Brood Op De Plank", dat met de gemeenten Oude-IJsselstreek, Doetinchem en Montferland is opgesteld.

Het Landschapontwikkelingsplan (LOP) biedt deze gemeenten de mogelijkheid de landschappelijke eenheid en kwaliteit in de gemeentes te versterken en ook ruimte te bieden aan bestaande bedrijven en nieuwe ontwikkelingen in de toekomst.

De identiteit van het landschap wordt bepaald door de verschillen en de samenhangen tussen zes verschillende eigentijdse 'landschaps-ensembles'. Het betreft:

1. rondom de Montferlandsche Berg;
2. op de historische rivierterrassen van de oeroude IJssel;
3. in de dorpen langs de Oude IJssel;
4. op het zandgebied rondom Varsseveld;
5. op het zandgebied rondom Didam en Wehl;
6. in en rondom de Stad Doetinchem.



Figuur 5: zes verschillende ensembles met globale ligging plangebied (rood).

Het plangebied ligt in het 'Ensemble van dorpen langs de Oude IJssel'. De Oude IJssel loopt door een ingesleten dal met aan de westzijde het oude rivierkleiterrras met zandruggen en aan de oostzijde de hoge rivierduinen met beekdoorbraken. Het dal is vrij open en beplanting op de oevers is veelal laag. De dorpsfronten naar de Oude IJssel zijn veelal van het water afgekeerd en rommelig.

De zone langs de Oude IJssel met dorpen en rivierduinen kent veel afwisseling, kwaliteiten en mogelijkheden. De hoge rivierduinen met bos steken sterk af tegen het open dal van de Oude IJssel, de beekdalen en de open akkers.

Gaanderen, Silvolde, Gendringen, Terborg en Ulft liggen direct aan de rivier maar een groene zone van in beekdalen gelegen akkers en weilanden slingert van de oost naar de west oever tussen de bebouwing door. Langs de Oude IJssel zijn verschillende historische bewoningsplekken te vinden. Tussen Ulft en Etten begrensd door de N317 zijn op erven nog (restanten van) hoogstamfruitboomgaardjes en tuinen omgeven met oude hagen te zien. Langs de Oude IJssel vindt intensieve akkerbouw en graslandproductie plaats. De percelen zijn niet erg groot en worden hier en daar begeleid door restanten van oude heggen. Verspreid in het gebied liggen boerderijen en staan solitaire bomen, sommige met een monumentaal karakter.

Stuwende krachten achter de ontwikkeling

- stedelijk wonen en wonen in het buitengebied dichtbij voorzieningen;
- bedrijvigheid op industrieterreinen binnen een aantrekkelijk vestigingsklimaat;
- bedrijvigheid en wonen in vrijkomende agrarische bebouwing;
- watersport in de Oude IJssel en dagrecreatie op de rivierduinen, zoals bij Koekendaal en Engbergen;
- natuurontwikkeling langs de Oude IJssel en Aa-strang: natte ecologische verbindingzones;
- waterberging in verbrede waterlopen;
- verbrede landbouw en extensieve recreatie;
- sociale leefbaarheid en zorgverlenende bedrijvigheid;

- integrale plannen Engbergen en rondom voormalig klooster Betlehem;
- behoud, herstel, versterking en onderhoud landschapselementen.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling past binnen het Landschapontwikkelingsplan (LOP). Het plangebied ligt in het 'Ensemble van dorpen langs de Oude IJssel'. Een voorbeeld van stuwende krachten van dit ensemble zijn 'stedelijk wonen en wonen in het buitengebied dichtbij voorzieningen'.

De bestaande agrarische bebouwing aan de Spanjerweg wordt gesloopt en hiervoor in de plaats worden twee woningen gebouwd, dit stimuleert het stedelijk wonen en wonen in het buitengebied dichtbij voorzieningen en sluit aan op het beleid uit het LOP.

3.4 Gemeentelijk beleid

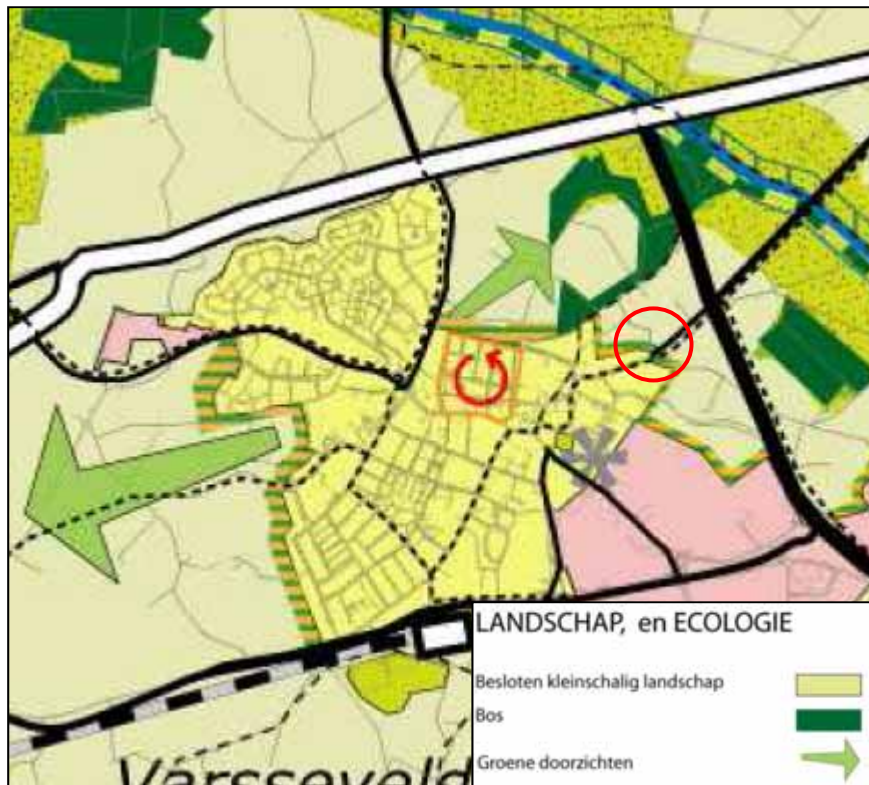
3.4.1 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025

De Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025 geeft richting aan het ruimtelijke, economische en maatschappelijke beleid van de gemeente Oude IJsselstreek tot 2025. Vraagstukken op deze beleidsterreinen zijn de basis voor deze visie. De structuurvisie is het vertrekpunt voor het uitwerken van het verdere beleid van de gemeente Oude IJsselstreek voor de toekomst.

Onderhavig plangebied ligt binnen de kom Varsseveld op de grens met het buitengebied van de gemeente Oude IJsselstreek. Bovendien ligt het gebied op de structuurvisiekaart binnen het 'besloten kleinschalig landschap'. Zie figuur 5.

Voor het 'besloten kleinschalig landschap' is geen specifiek gemeentelijk beleid, behalve dan dat het besloten kleinschalig landschap behouden en versterkt kan worden door een doelmatig beheer van de bestaande landschapselementen (hakhout en houtwallen regelmatig afzetten) en aanvullen (erfplantingen en landschapselementen van streekeigen soorten herintroduceren daar waar ze verdwenen zijn).

In de Structuurvisie is een visie en beleid voor het buitengebied van de gemeente opgenomen. De gemeente Oude IJsselstreek heeft een groot oppervlak landelijk gebied, waarin zich veel verschillende functies en waarden bevinden en allerlei ontwikkelingen gaande zijn. Plattelandsontwikkeling en toerisme zijn speerpunten van beleid. Daarnaast streeft de gemeente naar een brede en gedifferentieerde economische basis voor het buitengebied, maar ook de bescherming en ontwikkeling van natuurgebieden en water zijn van belang.



Figuur 6: Structuurvisiekaart Oude IJsselstreek 2025, met globale aanduiding plangebied (rood).

De hoofdfunctie van het buitengebied is agrarisch. Ondergeschikt aan deze functie is de woonfunctie. De functie wonen is van belang voor een leefbaar buitengebied. Wonen en werken zijn beide een basis voor een leefbaar platteland. De woonfunctie is naast een economische drager ook een sociale drager. Daarom streeft de gemeente naar een divers woningaanbod in het buitengebied. Een toename van burgerwoningen in het buitengebied is niet toegestaan.

In het buitengebied zijn vier woonmilieus te onderscheiden:

- wonen in een buurtschapskern;
- wonen op een (voormalig) boerenerf;
- wonen op een landgoed;
- wonen in verspreid liggende burgerwoningen (zonder agrarisch verleden).

Conclusie

In ruil voor sloop van voormalige agrarische bebouwing worden twee woningen gebouwd. Het bestaande woonhuis bij de agrarische bebouwing blijft behouden. De nieuwbouwwoningen behoren tot het woonmilieu 'wonen op een (voormalig) boerenerf. Met onderhavige ontwikkeling wordt er optimaal gebruik gemaakt van de aanwezige ruimte en ontwikkeling. Hiermee sluit het bestemmingsplan aan op het beleid uit de Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025. Gemeente Oude IJsselstreek kiest waar mogelijk voor inbreiding, hiertoe behoort ook functieverandering. Voor de functieverandering aan de Spanjerweg 5 is een beeldkwaliteitsplan opgesteld zodat de ruimtelijke inpassing gegarandeerd is.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Planuitgangspunten

Met dit bestemmingsplan wordt de bouw van twee woningen mogelijk gemaakt. In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe de bestemmingswijziging van invloed is op de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied.

In het Beeldkwaliteitsplan zijn stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten voor de locatie Spanjerweg 5 opgenomen. Onderhavig bestemmingsplan moet voldoen aan deze uitgangspunten:

- In stand houden cq versterken van de bebouwingsstructuur rond de es. De bebouwing rond de es is hierop georiënteerd. Belangrijk voor de beleving is de mogelijkheid tot doorzichten op en vanaf de es.
- Nieuw toe te voegen bebouwing bij voorkeur op het bestaande erf (in ieder geval 1 woning), of deel uit makend van het agrarisch bebouwingslint van de Hiddinkdijk.
- Het perceel op de hoek Hiddinkdijk-Spanjerweg is o.i. niet geschikt voor het ontwikkelen van nieuwbouw. Het perceel, dat in gebruik is als boomgaard, zorgt ervoor dat er ruimte blijft tussen de Hiddinkdijk en de bebouwing rond de es. Het draagt bij aan de beleefbaarheid van de es die gebaat is bij ruimte tussen de bebouwing. Het perceel en de inrichting als boomgaard draagt bij aan de beleving van de entree van Varsseveld, de Spanjerweg en de es door de ongedwongenheid en toevalligheid die ervan uitgaat, een resterend agrarisch perceeltje in het dorp.
- In het ontwerp van de bebouwing en openbare ruimte wordt rekening gehouden met de kwaliteiten van de dorpsrand aan deze zijde (coulissenbeeld). Dit stelt eisen aan de architectuur van de bebouwing, en de situering en aard van (nieuwe) beplanting.
- Voor de nieuw te bouwen woning op het erf geldt: de bestaande grootschalige volumes (stallen en schuren) zijn de referentie en inspiratie.
- Voor de nieuw te bouwen woning aan de Hiddinkdijk geldt: De (agrarische) burgerwoning geldt als referentie.

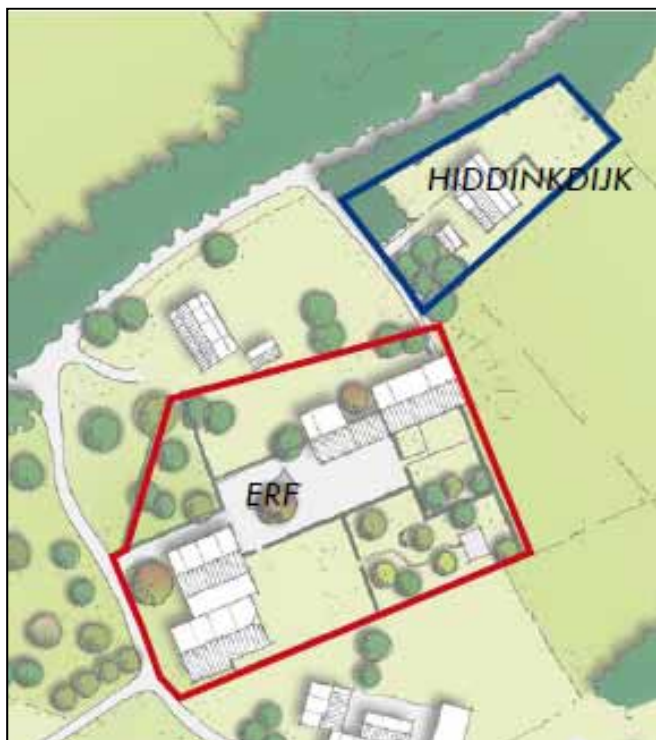
4.2 Ruimtelijk

In de huidige situatie staan er binnen het plangebied een woning en agrarische bebouwing. In de toekomstige situatie wordt in het kader van de rood voor rood regeling (VAB) 1870m² agrarische bebouwing gesloopt. In ruil hiervoor mogen twee vrijstaande woningen teruggebouwd worden. De bebouwing van het bestaande woonhuis blijft gehandhaafd.



Figuur 7: rood wordt gesloopt, groen blijft behouden.

In de toekomstige situatie wordt het plangebied verdeeld in twee deelgebieden: Erf en Hiddinkdijk. Op onderstaande figuur zijn de toekomstige deelgebieden weergegeven.

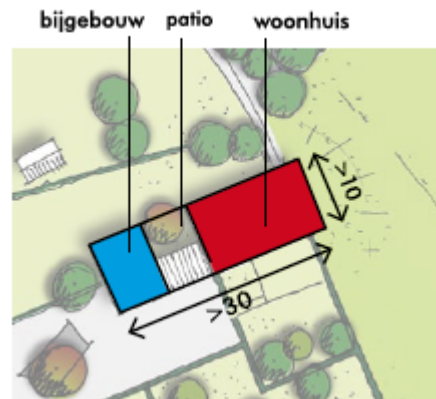


Figuur 8: schets deelgebieden Beeldkwaliteitsplan Spanjerweg 5, Varsseveld.

Erf

Het deelgebied Erf beslaat het huidige erf inclusief de te slopen stallen en schuren. Binnen dit deelgebied ligt de bestaande woning en er wordt één nieuwe vrijstaande woning gebouwd. Deze woning refereert aan de massaverhoudingen van de bestaande stallen. Hiertoe is het van belang dat de plattegrond van het volume (bestaand uit hoofdgebouw en bijgebouw) een maat krijgt die past bij deze massaverhoudingen. Dit kan bereikt worden door de verschillende gebouwdelen te koppelen onder één dak. Tevens wordt zoveel mogelijk woonoppervlak op de begane grond gerealiseerd.

Het bouwvolume bestaat uit één bouwlaag met daarboven een kap. Het bouwvolume heeft een rechthoekige plattegrond. De goot ligt op maximaal 3,0 meter. De nokhoogte bedraagt maximaal 8,0 meter. De plattegrond van het bouwvolume heeft als minimale maten 10x30 meter. Het hoofdgebouw en bijgebouw (garage) vallen in hetzelfde volume, onder één dak. Het woongedeelte bevindt zich aan de kant van de landerijen, het bijgebouw aan de kant van het erf.



Het dak heeft de vorm van een zadeldak en heeft een maximale helling 40°.

De woning ligt in dezelfde richting als de bestaande stal die achter op het perceel staat. De rooilijn ligt 5 m vanaf de noordelijke gevel van de bestaande boerderij. Hierdoor blijft er een zicht relatie mogelijk met het buitengebied.

Ontsluiting en parkeren

Het erf wordt voor autoverkeer ontsloten vanaf de Spanjerweg. De nieuwe woning op het erf kan middels een voetpad ontsloten worden vanaf de Hiddinkdijk.

Hiddinkdijk

Het deelgebied Hiddinkdijk is een oudere route door de nattere gebieden ten noordoosten van Varsseveld. Her en der langs de dijk liggen boerenerven en burgerwoningen. Het perceel voegt zich in het grootschalige landschap door aansluiting te zoeken bij bestaande lange (perceel)lijnen in het nabije landschap. Binnen dit plangebied wordt één vrijstaande woning gebouwd. Deze woning refereert aan de (burger)woningen die langs de uitvalswegen van Varsseveld gebouwd werden.

Het bouwvolume bestaat uit één bouwlaag met een kap. De goot ligt op maximaal 4,5 meter. De nokhoogte bedraagt maximaal 9,0 meter. Het gebouw heeft in hoofdzaak een rechthoekige vorm. Het dak heeft de vorm van een zadel- of mansardedak. De nok ligt loodrecht op de Hiddinkdijk.

De rooilijn ligt minimaal 10 meter vanaf de Hiddinkdijk. De woning is door zijn plaatsing en nokrichting in hoofdzaak georiënteerd op de Hiddinkdijk.

Ontsluiting en parkeren

De woning wordt ontsloten vanaf de Hiddinkdijk.

4.3 Functioneel

Middels deze wijziging wordt de bestemming Agrarisch gewijzigd in de bestemming Wonen. De agrarische bebouwing wordt gesloopt en hiervoor in de plaats worden twee woningen gebouwd.

5 OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Milieu

5.1.1 Bodem

Terra Agribusiness BV heeft een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd op de locatie. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de huidige kwaliteit van de grond op de locatie.

Het onderzoek is als separate bijlage toegevoegd. In deze paragraaf worden de belangrijkste bevindingen weergegeven.

Conform het onderzoeksprotocol NEN 5725 is ten behoeve van de onderzoeksstrategie op de locatie een vooronderzoek uitgevoerd. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek is voor de gehele locatie de hypothese 'de locatie is onverdacht' geformuleerd. Alleen voor de dieseltank is de hypothese 'verdachte bovengrond' geformuleerd.

Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat de bodem vrij is van verontreinigingen en het grondwater licht verontreinigd is met Barium (Ba). Dit betekent dat de hypothese voor de gehele locatie aangenomen dient te worden. De hypothese voor de dieseltank (verdachte bovengrond) is niet juist. De grond en het grondwater zijn vrij van verontreinigingen.

Conclusie

Gelet op het doel van het onderzoek zijn er geen redenen die een belemmering of beperking vormen bij de realisatie van de voorgenomen plannen.

5.1.2 Asbest

Tijdens het verkennend bodemonderzoek is er ook visueel onderzoek op Asbest uitgevoerd. Op basis van dit Vooronderzoek is de locatie als niet verdachte locatie met betrekking tot asbest in de grond beschouwd.

Dit betekent dat er geen analytisch laboratorium onderzoek van de grond op de aanwezigheid van asbest hoeft te worden uitgevoerd.

Mocht er tijdens de boringen asbest verdacht materiaal aangetroffen worden, dan wordt er alsnog overgegaan tot analyse van de grondmonsters op asbest.

Conclusie

Het aspect asbest vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.1.3 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten (bestaand en nieuw), in beeld worden gebracht.

² Verkennend Bodemonderzoek Spanjerweg 5, Varsseveld, Terra Agribusiness BV, 16 mei 2011.

Volgens het huidige beleid gebeurt dat door de effecten van bepaalde mogelijke ongevallen te berekenen en uit te drukken in de kans op (aantallen) doden. Voor het bepalen van externe veiligheidsrisico's, dient te worden gekeken naar het plaatsgebonden risico (PR) en naar het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico heeft betrekking op de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die zich een jaar lang op die plaats bevindt. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen (10^{-6} /jaar) onacceptabel wordt geacht. Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (zoals te realiseren woonlocaties) mogen niet binnen de zogenaamde 10^{-6} -contour worden gerealiseerd. Bedrijven op een bedrijventerrein zijn overigens geen kwetsbare objecten.

Het groepsrisico wordt berekend tot aan de 10^{-8} -risicocontour. Het groepsrisico is afhankelijk van het aantal personen dat zich op een bepaalde plaats bevindt (dit geldt ook voor werknemers van bedrijven): naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, dient de kans op zo'n ongeval kleiner te zijn.

Het groepsrisico wordt opgesplitst in twee zones. De eerste zone loopt van de 10^{-6} – contour naar de 10^{-7} -contour met een aanwezigheidslimiet van circa 100 personen/ hectare. De tweede zone loopt van 10^{-7} -contour naar de 10^{-8} -contour met een aanwezigheidslimiet van circa 280 personen/ hectare. De berekende groepsrisicowaarden geven een oriënterende waarde. Het bevoegd gezag kan hier gemotiveerd van afwijken.



Figuur 9: Uitsnede Risicokaart Gelderland met aanduiding plangebied (zwart)

Conclusie

De ontwikkelingen in het plangebied worden niet beperkt door factoren van externe veiligheid. Er zijn geen gevaarveroorzakende activiteiten aanwezig.

5.1.4 Akoestiek

In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan, waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting moet worden onderzocht binnen de zones behorende bij verkeerswegen, spoorwegen en industrieterreinen.

Onderhavig project betreft de realisatie van twee woningen. Woningen zijn een geluidgevoelige bestemming. Ook zijn de omringende wegen niet (allemaal) gelegen binnen een 30 km/u zone. Om die reden moet de haalbaarheid van het aspect akoestiek worden aangetoond. In de milieutechnische onderbouwing³ is ook een paragraaf opgenomen voor akoestiek.

In deze onderbouwing wordt verwezen naar de brochure van VNG waarin de aan te houden afstanden voor verschillende bedrijfsactiviteiten zijn aangegeven. Hieruit blijkt dat er een minimale afstand voor de woning geldt van 30 meter ten opzichte van een rundveebedrijf en 50 meter ten opzichte van een varkens/pluimveebedrijf. Aan deze afstanden inrichtingsgrenzen en nieuwe bestemmingsvlakken wordt voldaan.

Conclusie

Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.1.5 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer vormt het wettelijk kader voor de beoordeling van milieugevolgen bij een inrichting. Ook de beoordeling van de luchtkwaliteit vindt plaats op grond van de Wet milieubeheer. Voor onderhavige ontwikkeling is in de milieutechnische onderbouwing⁴ beoordeeld of luchtkwaliteit een belemmering vormt. In de bijlage is de hele onderbouwing opgenomen. In deze paragraaf volgende belangrijkste bevindingen.

Bij de beoordeling van een aanvraag voor een milieuvergunning voor een veehouderij moet de emissie van fijn stof getoetst worden aan de grenswaarden uit de Wet Milieubeheer. Alleen als de bijdrage niet in betekende mate⁵(NIBM) is hoeft er niet aan de grenswaarden te worden getoetst. De grenswaarden voor fijn stof zijn als volgt vastgelegd (bijlage 2 bij de Wet Milieubeheer):

- Jaargemiddelde concentratie: 40 µg per kuub
- Daggemiddelde concentratie: 50 µg per kuub
- Aantal toegestane overschrijdingen van daggemiddelde: maximaal 35 keer.

Emissiefactoren fijn stof

Fijn stof wordt gezien als een van de meest schadelijke stoffen van luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 (art. 66 en 67) moet voor de berekening van concentraties van fijn stof gebruik worden gemaakt van de emissiefactoren die door de minister van VROM zijn vastgesteld. Gebruikt zijn de emissiefactoren fijn stof voor de veehouderij die zijn gepubliceerd op de website van het ministerie van VROM.

Om te bepalen welke bijdrage de veehouderij levert aan de jaargemiddelde en 24-uurgemiddelde concentraties van zwevende deeltjes (fijn stof), moet de immissie bepaald worden. De hoogste immissieconcentratie moet bepaald worden vanaf de erfgrans van de inrichting (buiten de erfgrans). Op het terrein van de inrichting zelf hoeft niet getoetst te worden. De Regeling beoordeling luchtkwaliteit is per 20 maart 2009 aangepast. Artikel 2.3 geeft aan dat er alleen getoetst hoeft te worden op

³ Milieutechnische onderbouwing, Rood voor Rood, For Farmers Bomap, juli 2011.

⁴ Milieutechnische onderbouwing, Rood voor Rood, For Farmers Bomap, juli 2011.

locaties die zich bevinden in gebieden waartoe leden van het publiek toegang hebben en waar vaste bewoning is. Rijbanen en middenbermen van wegen worden hiertoe niet gerekend.

Besluit NIBM

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie PM10 in de buitenlucht (NIBM), hoeft een project niet langer meer getoetst te worden. Het Besluit NIBM legt vast wat geldt als niet in betekenende mate bijdragen. Na inwerkingtreding van het NSL op 1 augustus 2009, is de definitie van NIBM 3% van de grenswaarde, dat is 1,2 µg/m³ (artikel 2, lid1, Besluit NIBM in samenhang met Bijlage 1A van de Regeling NIBM).

Regeling NIBM

In de Regeling niet in betekenende bijdragen is een lijst met categorieën van projecten opgenomen die NIBM bijdragen aan de luchtverontreiniging. Ook een aantal landbouwbedrijven zijn hierin opgenomen. Zo zijn alle akkerbouwbedrijven, witloftrek of teelt van eetbare paddenstoelen in een gebouw, kinderboerderijen en onverwarmde glastuinbouwbedrijven aangemerkt als projecten die NIBM bijdragen.

Vuistregel voor veehouderijen

Veehouderijen zijn niet opgenomen in de Regeling NIBM. Toch is het niet altijd noodzakelijk om met behulp van een berekening vast te stellen of er sprake is van NIBM. Als hulpmiddel bij de motivering is een vuistregel opgesteld waarmee aangetoond kan worden dat een uitbreiding/oprichting NIBM is. Met deze berekening kan voor de betreffende afstand de hoeveelheid emissie worden berekend waarmee een veehouderij nog kan uitbreiden om niet in betekende mate bij te dragen. Met behulp van de emissiefactorenlijst op www.vrom.nl kan uitgerekend worden of de totale toename in emissie onder de NIBM grens blijft. Dit kan door de hoeveelheid nieuwe dieren te vermenigvuldigen met de emissiefactor en deze te vergelijken met de waarden uit de tabel.

Conclusie

Er zijn geen veehouderijen in de nabije omgeving die belemmerd zouden kunnen worden door de bouw van de woningen. Daarnaast zijn de afstanden ten opzichte van bestaande veehouderijen zodanig dat nu en in de toekomst het gezonde leefklimaat niet aangetast wordt.

5.1.6 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies - zoals woningen - mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Daarnaast is het van belang dat door realisering van onderhavig plan geen hinder wordt veroorzaakt voor de omgeving.

In de nabije omgeving van het plangebied liggen geen bedrijven die van invloed zijn op de ontwikkeling. Ook worden er geen bedrijven door de bouw van de twee woningen beperkt in hun ontwikkelmogelijkheden.

Conclusie

Het aspect bedrijven- en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.1.7 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (hierna: Wgv) is vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder veroorzaakt door veehouderijen. De Wgv bevat de normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld woningen). Onderhavige ontwikkeling betreffen geurgevoelige objecten en in de omgeving liggen vijf agrarische bedrijven. Een onderzoek naar de Wet geurhinder en veehouderij is daarom nodig. In de bijlage is het hele onderzoek⁵ opgenomen. In deze paragraaf worden de belangrijkste bevindingen weergegeven.

De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunningen. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren, die worden uitgedrukt in odour units per seconde (hierna: ouE/s), zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

Voor bedrijven met een rundveetak (geuremissie 0) geldt een vaste afstand (minimaal 50 meter) ten opzichte van geurgevoelige objecten aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. De nieuwe woningen vormen voor deze bedrijven geen belemmering.

Voor intensieve bedrijven (bedrijven met geuremissie) geldt dat er een berekening gemaakt dient te worden. Uit deze berekening blijkt dat er slechts een geurbelasting is van 0,3. De geurbelasting mag 14,0 odour zijn dus zullen de nieuw te bouwen woningen de toekomstige plannen van deze bedrijven niet hinderen. Daarnaast geeft de Wet geurhinder en veehouderij in artikel 14 aan dat woningen die na 19 maart 2000 gebouwd zijn en voor heen in gebruik waren als veehouderij wel geurgevoelig zijn maar deze mogen op dezelfde wijze beoordeeld worden als een agrarische woning. Dit betekent dat voor deze woningen de vaste afstand eis geldt van 100 c.q. 50 meter. Hier wordt aan voldaan.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde berekeningen wordt geconcludeerd dat; de milieu-kwaliteit in de omgeving Spanjerweg 5, geconstateerd dat de voorgrond belasting in dit geval bepalend is voor de geurhinder, goed is. Aangezien deze geurbelasting, ten opzichte van de huidige situatie, afneemt en daarnaast de achtergrondbelasting ook niet leidt tot een verslechtering van het leefklimaat kan gesteld worden dat er voor het project Spanjerweg 5 te Varseveld voor de toekomstige bewoners een goed woon- en leefklimaat is.

5.2 Archeologie

Bij graafwerkzaamheden in verband met de voorgenomen nieuwbouw binnen het plangebied Spanjerweg 5 te Varseveld, worden mogelijk archeologische waarden

⁵ Milieutechnische onderbouwing, Rood voor Rood, For Farmers Bomap, juli 2011.

verstoord. Daarom is door MUG een archeologisch vooronderzoek⁶ uitgevoerd om de archeologische verwachting van het plangebied op te stellen. In de bijlage is dit hele onderzoek opgenomen. In deze paragraaf worden de belangrijkste bevindingen weergegeven.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek kan worden geconcludeerd dat het plangebied, indien een intact bodemprofiel aanwezig is, een hoge verwachting kent ten aanzien van vindplaatsen uit de periode paleolithicum – nieuwe tijd. Er is sprake van een brede archeologische verwachting. Wat betekent dat er een breed scala aan mogelijke complextypen kan worden aangetroffen. Er is vermoedelijk sprake van enige mate van verstoring, maar de omvang hiervan kan op basis van een bureauonderzoek niet in nader detail worden vastgesteld.

Vanwege de hoge verwachtingswaarde in het plangebied wordt geadviseerd in eerste instantie een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen – verkennende fase uit te voeren. Het doel van de verkennende fase is het toetsen en verfijnen van het gespecificeerde verwachtingsmodel en het vaststellen van kansrijke en kansarme zones ten aanzien van archeologische vindplaatsen. Tijdens de verkennende fase wordt de lokale geomorfologische en bodemkundige situatie vastgesteld en wordt de mate van intactheid van het bodemprofiel ingeschat.

De gemeente Oude IJsselstreek heeft dit onderzoek beoordeeld. De beoordeling van het rapport geeft geen aanleiding tot het maken van inhoudelijke opmerkingen. Het onderzoek is uitgevoerd conform de hiervoor geldende normen en richtlijnen in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA versie 3.2, protocol BO).

De gemeente Oude IJsselstreek is het bevoegd gezag en heeft een selectieadvies gegeven op dit onderzoek. Dit selectieadvies⁷ is ook opgenomen in de bijlage. Op basis van de resultaten van het archeologisch vooronderzoek wordt in het plangebied een vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van een verkennend booronderzoek. Dit selectieadvies wordt onderschreven. Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek is het raadzaam om geen bodemingrepen dieper dan 0,50 m-mv uit te voeren. Indien diepere bodemingrepen dienen plaats te vinden dan wordt aanbevolen een aanvullend archeologisch onderzoek te laten verrichten. Geadviseerd wordt om dit vervolgonderzoek plaats te laten vinden ten tijde van het uitgraven van de bouwput. Dit in de vorm van een archeologische begeleiding conform het protocol opgraven uit KNA versie 3.2.. Deze archeologische begeleiding dient plaats te vinden op basis van een vooraf goedgekeurd Programma van Eisen.

Overigens dient te allen tijde bij het afgeven van een omgevingsvergunning de wettelijke meldingsplicht (ex artikel 53 Monumentenwet 1988) kenbaar te worden gemaakt om het documenteren van toevalsvondsten te garanderen:

Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij Onze minister. Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort.

⁶ Archeologisch bureauonderzoek, Spanjerweg 5 Varsseveld, 91030111, MUG, 4 mei 2011.

⁷ Selectieadvies archeologie, Regio Achterhoek, 18 mei 2011.

Het verdient aanbeveling ook de verantwoordelijk ambtenaar van de gemeente Oud IJsselstreek (F. Kroesen) hiervan per direct in kennis te stellen.

5.3 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de actuele natuurwaarden van de locatie. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten getoetst worden aan de Vogel- en/of Habitatrichtlijn, Natuurbeschermingswet en Flora en Faunawet.

Voor het Beeldkwaliteitsplan 'Rood voor Rood Spanjerweg 5 Varsseveld' is een quickscan flora en fauna⁸ uitgevoerd. De resultaten uit deze quickscan worden verwerkt in dit bestemmingsplan. In de bijlage is de hele quickscan opgenomen. In deze paragraaf worden de belangrijkste bevindingen weergegeven.

5.3.1 Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. Het plangebied te Varsseveld ligt niet in of nabij de EHS of een gebied dat is aangewezen in het kader van de NB-wet. Het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied ligt op een afstand van meer dan drie kilometer (hemelsbreed gemeten). Het dichtstbijzijnde natuurgebied dat is aangewezen als onderdeel van de EHS ligt op een afstand van 65 meter (hemelsbreed gemeten). Gezien de afwezigheid van verbindingen tussen het plangebied en de genoemde natuurgebieden, de aard van de ontwikkeling en de vermindering van de versturende werking zijn negatieve effecten op beschermde gebieden niet te verwachten. Gebiedsbescherming is op deze locatie niet aan de orde.

5.3.2 Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust. De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren. Door de werkzaamheden kunnen alle aanwezige soorten negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard.

Algemene soorten

De meeste van deze soorten zijn beschermd maar vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet (tabel 1). Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties.

⁸ Quickscan flora en fauna Spanjerweg Varsseveld, SAB BV, 3 mei 2010.

Strikt beschermde soorten

Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten staat vermeld op tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet en is daarmee strikter beschermd. Voor deze soorten geldt dat bij een aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd. De aanwezigheid van vaste rust- of verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten in het plangebied is niet te verwachten met uitzondering van de steenuil. Door voldoende rekening te houden met deze soort bij de landschappelijke inpassing, zijn negatieve effecten te voorkomen en kan de ecologische functionaliteit van het plangebied blijven behouden of zelfs verbeteren.

Verder kunnen bij de start van werkzaamheden in het broedseizoen, broedende vogels worden verstoord, of hun nesten worden aangetast. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren. Werkzaamheden dienen plaats te vinden buiten het broedseizoen of tijdens het broedseizoen, als broedende vogels binnen en in de directe omgeving van het plangebied uitgesloten kunnen worden.

Conclusie

Uit de quickscan blijkt dat de aanwezigheid van vaste rust- of verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten niet aannemelijk wordt geacht. Een nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

6 Waterparagraaf

6.1 Inleiding

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument de Watertoets. In de waterparagraaf van het bestemmingsplan moeten de resultaten van deze toets worden opgenomen, waaronder het wateradvies van de waterbeheerder.

6.2 Beleid

Hieronder is een beknopt overzicht gegeven van het relevante nationale, provinciale en waterschap beleid ten aanzien van water voor deze ontwikkeling.

6.2.1 Nationaal beleid

Nota Ruimte "Ruimte voor Ontwikkeling"

De watertoets is als verplichting verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en inhoudelijk vormgegeven in de Nota Ruimte. Water is in deze nota gekozen als één van de structurerende principes voor inrichting en gebruik van de ruimte. Dit principe houdt in dat water meer ruimte krijgt en dat waterkwantiteit en –kwaliteit sturend zijn voor het grondgebruik.

Waterwet

De Waterwet inwerking getreden 22 december 2009, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben.

De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland, met uitzondering van de Waterschapswet.

Het Nationaal Waterplan 'Een veilige leefbare delta, nu en in de toekomst'

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet dat op 22 december 2009 in werking is getreden. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW. Tevens bevat het Nationaal Waterplan een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie.

6.2.2 Provinciaal beleid

Waterplan Gelderland 2010-2015

Het Waterplan Gelderland is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan Gelderland is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 11 november 2009 door Provinciale Staten vastgesteld en op 22 december 2009 in werking getreden.

In het Waterplan Gelderland 2010-2015 staat hoe de provincie wil zorgen voor voldoende schoon water én droge voeten. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Kaderrichtlijn Water

Vanwege de Europese Kaderrichtlijn Water is voor bepaalde oppervlaktewateren vastgelegd of het een kunstmatig of sterk veranderd oppervlaktewater is. Ook zijn voor die oppervlaktewateren ecologische doelen geformuleerd. Voor verbetering van de grondwaterkwaliteit zijn maatregelen opgenomen.

Veranderingen door nieuwe Waterwet

Na de inwerkingtreding van de nieuwe Waterwet eind 2009 verleent de provincie alleen nog vergunningen voor onttrekken van grondwater voor bodemenergiesystemen, openbare drinkwatervoorziening en industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Het Waterplan Gelderland is het toetsingskader voor deze vergunningen.

6.2.3 Waterschapbeleid

Waterbeheerplan 2010 - 2015

Waterschap Rijn en IJssel heeft in 2009 het Waterbeheerplan vastgesteld voor de periode 2010-2015. Het Waterbeheerplan sluit aan op de Watervisie van het Waterschap. Het Waterbeheerplan van het waterschap Rijn en IJssel beschrijft het beleid op hoofdlijnen voor de waterkwaliteit, de waterkwantiteit en de waterkeringen in het beheersgebied van het waterschap. Het plan sluit aan op de beleidskaders van de provincies Gelderland en Overijssel en het Rijk, zoals opgenomen in de provinciale waterhuishoudingsplannen en de Kaderrichtlijn Water.

Met de voornemens uit het Waterbeheerplan wil het waterschap actief inspelen op alle lopende en komende veranderingen zoals de wijzigingen in de waterwetgeving en de Kaderrichtlijn Water. Er zijn mogelijkheden om de waterkwaliteit nog verder te verbeteren en om meer ruimte te bieden voor het vasthouden van water. Het gewenste peilbeheer wordt in het hele gebied in de komende periode planmatig opgepakt voor de landbouw en de natuur. Het beheer van water en afvalwater in stedelijk gebied krijgt steeds meer aandacht. In het landelijk gebied wil het waterschap kansen bieden voor recreatie op of bij het water.

Watervisie

Waterschap Rijn en IJssel heeft een Watervisie opgesteld. In deze Watervisie geven zij aan hoe zij aankijken tegen de gewenste ruimtelijke inrichting van het werkgebied om de wateropgaven waarvoor ze de komende vijftig jaar staan, duurzaam op te lossen. De visie geeft richting aan de eigen activiteiten, bijvoorbeeld als het gaat om het bestrijden van verdroging en regionale wateroverlast.

De Watervisie dient in eerste instantie als voeding voor de Reconstructieplannen in het waterschapsgebied. Binnen deze plannen wordt gekeken naar de herinrichting van het buitengebied op basis van regelgeving van de rijksoverheid. Waterschap Rijn en IJssel wil hierin ook het waterbeheer een plaats geven. De Watervisie vormt voor het waterschap tevens de basis voor overleg met andere overheden over de toekomstige inrichting van de streek van Rijn en IJssel.

6.3 Beschrijving waterthema's

6.3.1 Riool

Binnen de gemeente Oude IJsselstreek zijn alle percelen aangesloten op de riolering of op IBA-systemen. Het rioleringsstelsel van de gemeente Oude IJsselstreek bestaat uit ruim 193 km vrijvalleiding, 178 km drukriolering en 22 km persleiding. In dit rioleringsstelsel zijn 61 overstorten en inmiddels 17 berbezinkvoorzieningen opgenomen. Het afvalwater wordt verwerkt door RWZI Etten of RWZI Varseveld.

6.3.2 Schoon water

Steden en dorpen ontstonden vroeger vaak langs beken en rivieren. Het water werd gebruikt als drinkwater, om te wassen, eten te koken en voor het vervoer. Maar de beken en rivieren werden bij gebrek aan riolering ook gebruikt om afval kwijt te raken. Met de toename van het aantal steden, dorpen en de industrie werd de hoeveelheid afval die geloosd werd op beken en rivieren steeds groter. De kwaliteit van het oppervlaktewater ging dan ook steeds verder achteruit.

In 1970 veranderde dit met de komst van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren. Deze wet verbood het nog langer ongezuiverd afvalwater te lozen op oppervlaktewater. De taak om hier op toe te zien werd bij de waterschappen neergelegd.

Waterschap Rijn en IJssel zorgt in zijn werkgebied voor een goede kwaliteit van het oppervlaktewater. Dit wordt gedaan door het zuiveren van afvalwater in zuiveringsinstallaties (middels de membraantechnologie), het verstrekken en controleren van lozingsvergunningen en onderzoek naar de kwaliteit van het zwemwater.

6.3.3 Levend water

Waterschap Rijn en IJssel wil de natuurlijkheid en de aantrekkelijkheid van het water vergroten. Veel watergangen worden heringericht om te voldoen aan doelen op het gebied van ecologie of het vasthouden van water. Levend water kent ook andere kanten, zoals recreatie en cultuurhistorie.

6.3.4 Waterkering

Zonder dijken zouden grote delen van Nederland onder water staan. Waterschap Rijn en IJssel heeft in zijn werkgebied de zorg voor 140 kilometer dijken en kaden. De dijken in ons werkgebied zijn in de loop van honderden jaren al vele malen verhoogd of versterkt. Het waterschap werkt voortdurend aan de veiligheid van de dijken. Zo

wordt onder andere berekend of de dijken bij hoogwater voldoende stabiel zijn, plegen we onderhoud en begeleiden we werkzaamheden van derden zodat de stabiliteit van de dijk niet in gevaar komt. Daar waar nodig worden dijkverbeteringen uitgevoerd.

6.4 Tabel waterthema's

In artikel 3.1.6 (Bro) is aangegeven dat in de toelichting van een bestemmingsplan is beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema afgewogen. De relevante waterthema's worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en vervolgens beschreven.

Thema	Toetsvraag	Relevant
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)?	Ja
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van het waterschap?	Nee
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?	Nee
	2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja
	3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee
	2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel?	Nee
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee
	4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel?	Nee
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee

Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Ja Nee
AANDACHTTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

6.5 Vertaling in het bestemmingsplan

Op basis van de verschillende waterthema's kan geconcludeerd worden dat de ruimtelijke ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op de waterhuishouding in het plangebied. Ook vormt de waterhuishouding andersom geen belemmering voor de ontwikkeling.

Uit de watertabel blijkt dat het afvalwater (DWA) toeneemt. Het DWA wordt afgevoerd op de drukriolering.

Langs de Hiddinkdijk ligt de Hiddink sloot, deze watergang is in eigendom van het Waterschap Rijn en IJssel.

In bovenstaande watertabel is aangegeven dat er mogelijkheden zijn voor het afkoppelen van verhard oppervlak. Het huidige verhard oppervlak binnen het plangebied is circa 3.000m². Hiervan wordt 1.870m² bebouwing gesloopt. Hiervoor in de plaats mogen twee woningen van circa 300m² teruggebouwd worden. Dit betekent dat het nieuw verhard oppervlak circa 1.800m² bedraagt. Dit betekent dat er circa 1200m² verhard oppervlak van de riolering afgekoppeld wordt (ervan uitgaande dat het huidige verhard oppervlak afvoert via de riolering. Wanneer dit niet het geval is dan mag het nieuwe verhard oppervlak niet via de riolering afvoeren en dan zal een voorziening nodig zijn).

Overleg met het waterschap

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Rijn en IJssel. Het Waterschap heeft op 3 oktober 2011 een reactie gegeven op de waterparagraaf. De reactie van het waterschap is verwerkt in de waterparagraaf.

7 Juridische bestuurlijke aspecten

7.1 Planmethode

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de systematiek van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening, welke van kracht zijn per 1 juli 2008. Voor de bestemmingen en regels is gebruik gemaakt van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). De SVBP2008 regelt de standaardisering en uniformering van bestemmingen en regels. In het kader van de Wro is dit bestemmingsplan ook digitaal opgesteld. In paragraaf 7.2 wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen voorliggend bestemmingsplan.

7.1.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

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

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

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Inleidende regels

Voorliggend bestemmingsplan maakt de bestemmingswijziging van de locatie Spanjerweg 5 mogelijk. Het plan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels en deze toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridische deel. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De regels en verbeelding zijn opgesteld op basis van de landelijk geldende standaarden (SVBP2008) en de gemeentelijke standaarden en zijn aangepast aan de Wet ruimtelijke ordening en de Wabo.

Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Regels

De regels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken: Hoofdstuk 1 bevat inleidende regels. Deze bepalingen beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.

Hoofdstuk 2 bevat de regels in verband met de bestemming. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk bouw- en gebruiksregels, welke specifiek voor die bestemming gelden.

Hoofdstuk 3 bevat algemene regels. Het gaat daarbij om bouwregels en afwijkingsregels die op alle bestemmingen betrekking hebben. Tevens is in dit hoofdstuk een anti-dubbeltelbepaling opgenomen. Deze regel regelt dat grond, die reeds eerder bij een verleende bouw- of omgevingsvergunning is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning ten behoeve van bouwen mag worden meegenomen. De anti-dubbeltelbepaling heeft uitsluitend betrekking op bouwaanvragen die plaatsvinden onder het geldende bestemmingsplan. Het is dus niet zo dat gronden die zijn meegeteld bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen onder een vorig bestemmingsplan, bij het verlenen van een omgevingsvergunning onder het nieuwe bestemmingsplan ook buiten beschouwing moeten worden gelaten;

Hoofdstuk 4 bevat 2 artikelen, het overgangsrecht en de slotregel.

- 1 *Overgangsrecht: hierin staan het overgangsrecht voor bestaande bouwwerken en bestaande gebruiksactiviteiten die afwijken van de bestemmingen en/of de regels in het bestemmingsplan;*
- 2 *Slotregel: deze regel bevat de citeertitel van de regels.*

7.2.2 Bestemmingsregels

Bestemmingsregels zijn de regels in verband met de bestemmingen. De bestemmingsregels kennen allen eenzelfde opbouw met de volgende leden:

- 1 *Lid 1 bestemmingsomschrijving;*
- 2 *Lid 2 bouwregels;*
- 3 *Lid 3 afwijken van de bouwregels;*
- 4 *Lid 4 specifieke gebruiksregels*
- 5 *Lid 5 afwijken van de gebruiksregels*

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. Hierin worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. De bouwregels zijn gerelateerd aan deze omschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In genoemde gevallen kan onder voorwaarden middels een omgevingsvergunning worden afgeweken van de bouw- c.q. gebruiksregels.

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Tuin', 'Verkeer' en 'Wonen'.

Bestemming 'Tuin'

Deze gronden zijn bestemd voor tuinen, wegen en paden. Op deze gronden mogen erkers worden gebouwd. De maatvoeringseisen van een erker zijn in de regels opgenomen. Naast erkers mogen er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van erfafscheidingen worden gebouwd. Ook de maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen.

Bestemming 'Verkeer'

Deze gronden zijn bestemd voor onder andere wegverkeer, geluidwerende voorzieningen, parkeer-, groenvoorzieningen en kunstwerken. Op deze gronden mogen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De gebouwen mogen uitsluitend ten behoeve van openbaar vervoersvoorzieningen en

nutsvoorzieningen worden gebouwd. De maatvoeringseisen van al deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen.

Bestemming 'Wonen'

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor twee vrijstaande woningen, bed & breakfast, tuinen en erven, parkeer-, speel- en groenvoorzieningen. Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Op de verbeelding is aangegeven hoeveel woningen per bouwvlak mogen worden gebouwd. Ook is op de verbeelding aangegeven wat de maximale goot- en bouwhoogte van een woning moeten bedragen. Bijbehorende gebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. De maatvoeringseisen van deze gebouwen zijn in de regels opgenomen. Naast gebouwen mogen er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Ook de maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen. Onder hoofd- en bijgebouwen is ondergronds bouwen toegestaan. In de regels is tevens een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om in een gedeelte van een woning 'aan huis verbonden bedrijf' toe te staan. Wel zijn hieraan aantal voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden zijn in de regels opgenomen.

7.2.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Met de anti-dubbeltelbepaling wordt bedoeld, dat er na het volledig benutten van bouwmogelijkheden van een erf, er niet door het vervolgens verkleinen van de erfoppervlakte, vanwege de verschuiving van de erfgrens, daarop een nieuwe c.q. grotere bouwmogelijkheid voor een naburig erf ontstaat. Met de antidubbeltelregel wordt voorkomen dat met gebruikmaking van privaatrechtelijke overeenkomsten, de publiekrechtelijke regels worden ondergraven.

Algemene gebruiksregels

Dit artikel regelt enkele aspecten met betrekking tot het gebruik van gronden. De belangrijkste algemene gebruiksregel luidt dat het verboden is om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de bestemming. Gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden en/of bouwwerken wordt toegelaten.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is een regel opgenomen met betrekking tot de molenbiotoop van molen 'De Engel'.

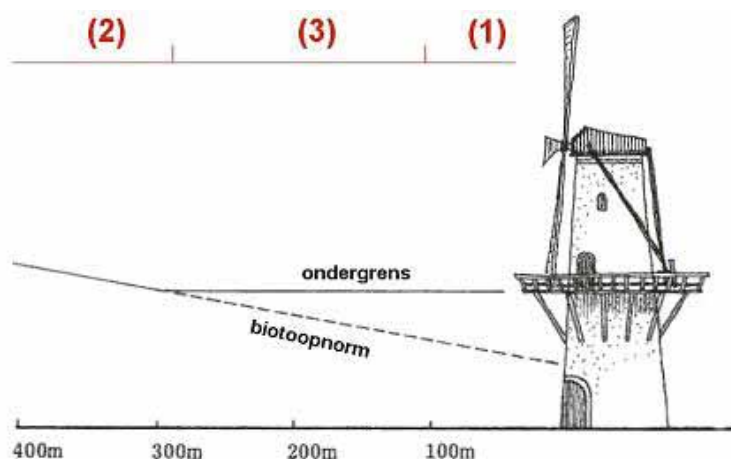
Vrijwaringszone - molenbiotoop

Nieuwe bebouwing in de molenbiotoop dient te voldoen aan de "Uitvoeringsregeling Gelderse Molenverordening", zoals deze op 16 november 2007 door de provincie Gelderland is vastgesteld. Voor de molenbiotoop wordt door berekening de toelaatbare hoogte van obstakels in een straal van 400 m rondom de molen bepaald.

Voor een traditionele korenmolen, zoals de nog functionerende ronde stenen stellingmolen "De Engel" in Varsseveld is het uitgangspunt dat zowel de vrije windvang als het zicht op de molen gegarandeerd moeten worden. Hiertoe is in dit plan het gebied binnen een straal van 400 meter rond de molen als molenbiotoop aangewezen. Voor deze zone geldt een restrictie ten aanzien van de bebouwings- en

beplantingsmogelijkheden. De bepalende maat hierbij is de afstand van het maaiveld tot het onderste punt van de verticaal staande wiek (5,40 m in het geval van deze molen). Rondom de molen dient in principe een zone van 100 m te worden gehanteerd, waarbinnen de bebouwing de hoogte van de stelling niet overstijgt. De molen staat aan de rand van de kern en wordt omringd door bebouwing, die de hoogte van de stelling al deels overstijgt. Er kan daarom worden geconstateerd dat de stellingmolen in de huidige situatie al enigszins wordt beperkt voor wat betreft de vrije windvang. Het streven is er daarom op gericht om de vrije windvang en het zicht op de molen niet te verminderen.

In de regels en op de verbeelding worden de consequenties van een molenbiotop in een straal van 400 meter rond de molen in beeld gebracht. Binnen het molenbiotop geldt, afhankelijk van de afstand tot de molen een toegestane maximum hoogte voor bebouwing en beplanting, die de aantasting van de windvang van de molen dient te voorkomen. Hiervoor is een formule (zie regels), waarbij wordt uitgegaan van een tweetal constanten, maar ook rekening wordt gehouden met de 'ruwheid' van het oppervlak rond de molen, die van invloed is op de windsnelheid.



Samenstelling van de toegestane hoogte voor de beoordeling van de molenbiotop (stellingmolen)

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bouwregels en toestaan dat gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd, mits geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of de waarde van de molen als landschapsbepalend element. Daarvoor moet vooraf schriftelijk advies worden ingewonnen bij de adviesinstantie van de provincie Gelderland.

Algemene afwijkingsregels

In de praktijk kunnen maatafwijkingen ontstaan ten opzichte van wat direct mogelijk wordt gemaakt. Ook kan, gelet op voortschrijdende ontwikkelingen, toch behoefte zijn aan een grotere hoogte van bouwwerken ten behoeve van algemeen nut. Starheid van bestemmingsregels mag niet de oorzaak zijn van gekunstelde oplossingen, waarmee de kwalitatieve doelstelling van het bestemmingsplan niet gediend is. Binnen een kader van bescherming van belangen, is door middel van dit artikel een zekere mate van flexibiliteit mogelijk.

7.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Het in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorgeschreven overgangsrecht is hier opgenomen.

Overgangsrecht is van toepassing op situaties (gebruik) die op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan van het nieuwe plan afwijken, dan wel op basis van een geldige omgevingsvergunning voor het bouwen nog gebouwd mogen worden (bouwwerken). Met deze overgangsregels wordt duidelijk dat die afwijking toegestaan is, maar wel begrensd is tot de bestaande afwijking. Dus de bestaande afwijking qua gebruik mag niet vergroot worden en het bouwwerk mag alleen maar goed onderhouden worden en niet volledig worden herbouwd. Het overgangsrecht is nadrukkelijk niet bedoeld voor bouwwerken die een gebruik kennen dat onrechtmatig is op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan. Hoewel Haarlem een actief handhavingsbeleid kent, is het onmogelijk om alle eventuele strijdigheden tijdig te ontdekken. Om die strijdigheden uit te sluiten van het legaliserende effect van het overgangsrecht, wordt deze categorie nadrukkelijk uitgesloten van overgangsrecht. Ten behoeve van de bestuurlijke zorgvuldigheid en om in te kunnen spelen op praktische situaties, kent het overgangsrecht ook een afwijkingsmogelijkheid.

Slotregel

Dit artikel geeft aan op welke wijze de regels van dit bestemmingsplan moeten worden aangehaald.

8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van onderhavige ontwikkeling is in particuliere opdracht. Dit betekent dat de kosten die gepaard gaan met de wijziging van het bestemmingsplan worden verhaald op de particulier. Voor de gemeente Oude IJsselstreek zijn er geen kosten verbonden aan dit bestemmingsplan.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conform artikel 1.3.1 Bro zullen burgemeester en wethouders kennis geven om het ontwerpbestemmingsplan 'Spanjerweg 5 Varsseveld' voor te bereiden.

Conform artikel 3.8 Wro juncto afdeling 3.4 Awb zullen burgemeester en wethouders kennis geven van het voornemen om het ontwerpbestemmingsplan 'Spanjerweg 5 Varsseveld' ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan ligt vervolgens gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage.

In deze periode zijn er geen zienswijzen op het bestemmingsplan binnengekomen.