

Kom Sinderen, locatie Kromkamp e.o.

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding voor het plan	5
1.2	Doel van het plan	5
1.3	Ligging en begrenzing van het plangebied	5
1.4	Geldende bestemmingsplannen	7
1.5	Opzet bestemmingsplan (en toelichting)	10
Hoofdstuk 2	Huidige situatie	11
2.1	Ontstaansgeschiedenis	11
2.2	Ruimtelijke en functionele beschrijving	11
Hoofdstuk 3	Beleidskader	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Regionaal beleid	14
3.4	Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 4	Planbeschrijving	18
4.1	Toekomstige situatie	18
Hoofdstuk 5	Omgevingsaspecten	20
5.1	Milieu	20
5.2	Archeologie	23
5.3	Flora en fauna	24
5.4	Verkeer en parkeren	26
Hoofdstuk 6	Waterparagraaf	27
6.1	Inleiding	27
6.2	Beleid	27
6.3	Tabel waterthema's (toets)	28
6.4	Vertaling in het bestemmingsplan	30
Hoofdstuk 7	Juridisch bestuurlijke aspecten	31
7.1	Planmethode	31
7.2	Opzet van de regels	31
7.3	Bestemmingen	31
7.4	Bijzondere aspecten	32
Hoofdstuk 8	Economische uitvoerbaarheid	33
Hoofdstuk 9	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
9.1	Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	35
9.2	Resultaten zienswijzen	35
Bijlagen bij de toelichting		36
Bijlage 1	Nader Bodemonderzoek	37
Bijlage 2	Saneringsonderzoek	37
Bijlage 3	Bodemonderzoek	37
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek wegverkeer	37
Bijlage 5	Geuronderzoek	37
Bijlage 6	Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek	37
Bijlage 7	Quickscan flora en fauna	37
Bijlage 8	Aanvullend ecologisch veldonderzoek	37

Regels		39
Hoofdstuk 1 Inleidende regels		40
Artikel 1	Begrippen	40
Artikel 2	Wijze van meten	42
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels		43
Artikel 3	Groen	43
Artikel 4	Tuin	44
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	45
Artikel 6	Wonen	46
Hoofdstuk 3 Algemene regels		48
Artikel 7	Anti-dubbeltelbepaling	48
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	49
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	50
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	51
Artikel 11	Strafbepaling	52
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels		53
Artikel 12	Overgangsrecht bouwwerken	53
Artikel 13	Slotregel	54

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het plan

Vanwege de verplaatsing van het metaalwarenbedrijf Kromkamp B.V. is een locatie nabij de Kapelweg en de Aaltenseweg aan de zuidwestzijde van Sinderen vrijgekomen voor uitbreiding. De gemeente Oude IJsselstreek heeft het plan ontwikkeld om op het terrein van het metaalwarenbedrijf Kromkamp B.V. en omliggende gronden 23 nieuwe woningen te realiseren.

De vigerende bestemmingsplannen "Buitengebied 2000 (herziening 2002)" van de voormalige gemeente Gendringen, bestemmingsplan "Buitengebied Wisch" en bestemmingsplan "Sinderen" bieden voor de gemeente Oude IJsselstreek geen mogelijkheid voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Doel van het plan

De gemeente wil in Sinderen een kwaliteitsslag op meerdere fronten kunnen maken. Door de verplaatsing van het metaalwarenbedrijf Kromkamp in Sinderen naar het bedrijventerrein Hofskamp Oost II in Varsseveld en het realiseren van woningbouw op de schaal van Sinderen kunnen zowel in economische als in maatschappelijke zin aanzienlijke kwaliteitsslagen worden gemaakt. Het bedrijf heeft op de nieuwe locatie meer ontwikkelingsmogelijkheden en de leefbaarheid in Sinderen krijgt door de verplaatsing een aanzienlijke kwaliteitsimpuls.

In het afgelopen jaar heeft de gemeente op een breed front een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd om de consequenties van de bedrijfsverplaatsing en de herontwikkeling van het gebied in beeld te brengen. Op basis van de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek kan groen licht worden gegeven aan de bedrijfsverplaatsing van Kromkamp en de voorgenomen herontwikkeling van het achterblijvende en aanpalende gebied.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft als hoofddoel de realisatie van 23 woningen mogelijk te maken. Het nieuwe bestemmingsplan, dat wordt opgesteld conform artikel 3.1 Wro, voorziet het gebied van een actuele juridisch-planologische regeling. Hier kunnen de toekomstige bewoners en de gemeente hun rechten en plichten uit afleiden.

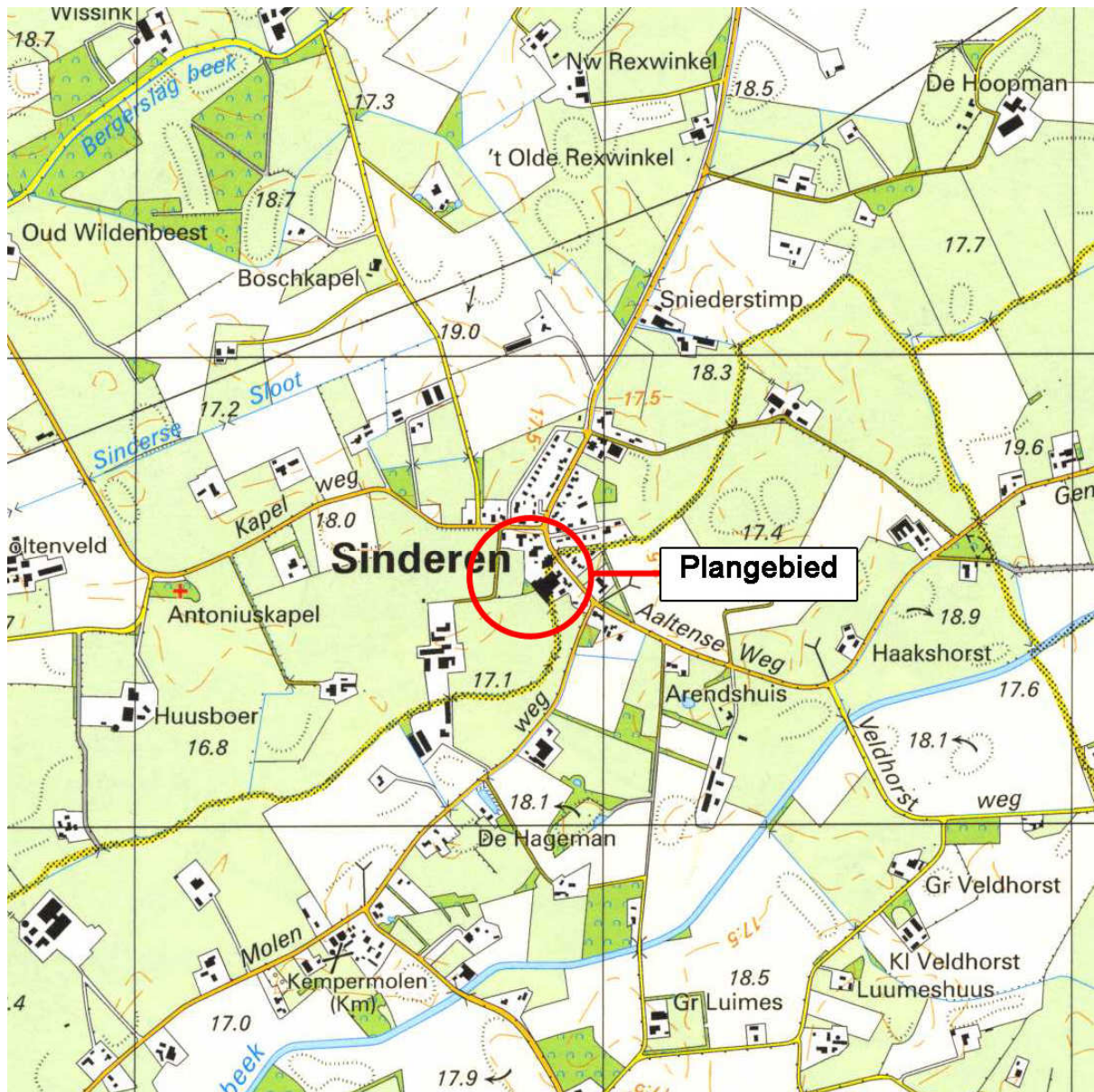
Het bestemmingsplan dient daarnaast ook te voldoen aan de nieuwe wet- en regelgeving. Het bestemmingsplan wordt opgesteld in overeenstemming met de "standaard vergelijkbare bestemmingsplannen SVBP2008" en het "Informatiemodel ruimtelijke ordening IMRO2008". Het plan is hierdoor digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar.

1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied

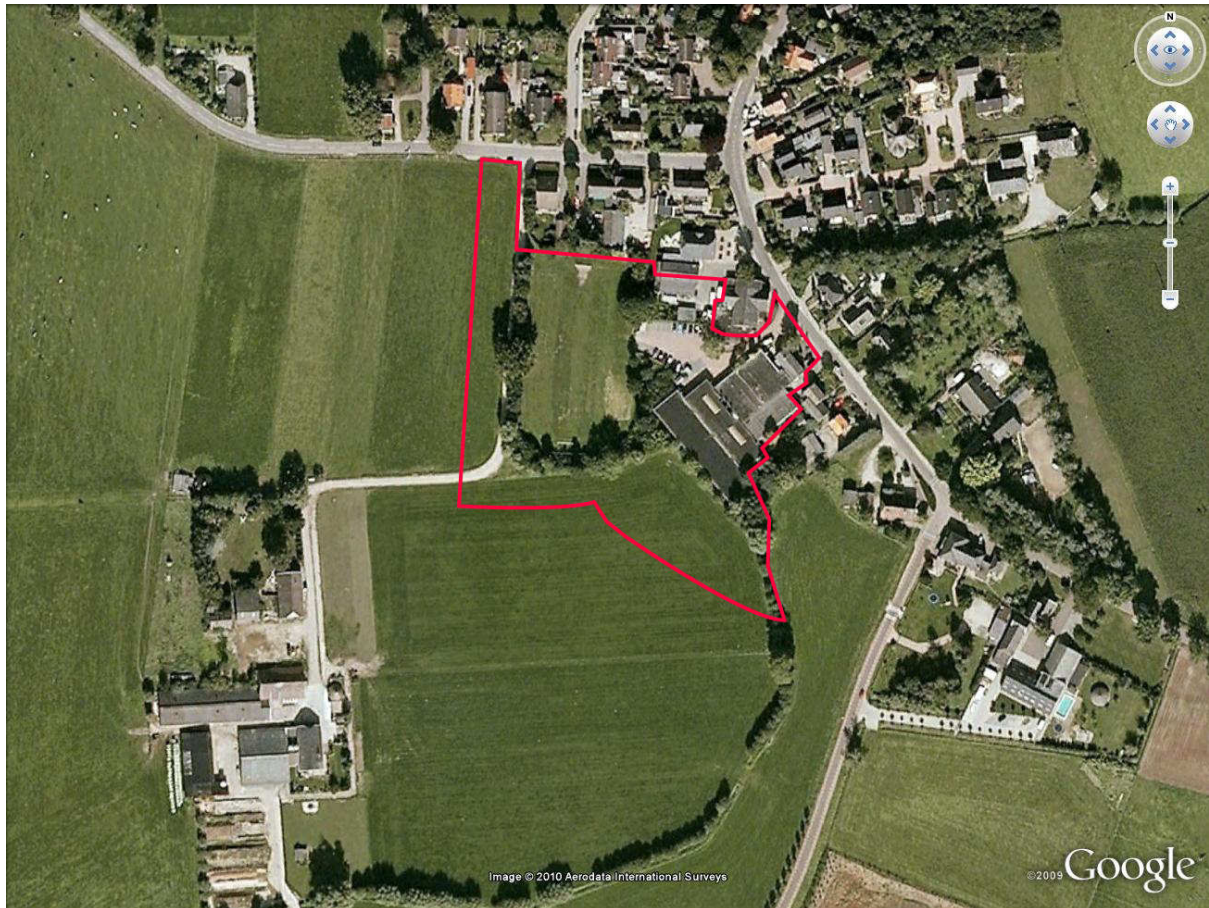
Het plangebied is gelegen in de gemeente Oude IJsselstreek aan de zuidwestzijde van de kern Sinderen. Het plangebied omvat het bedrijfsperceel van het metaalwarenbedrijf Kromkamp B.V. en door de gemeente in eigendom verworven agrarische gronden.

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door woonbebouwing aan de Kapelweg en een basisschool. Het plangebied bestaat uit gronden die door de gemeente zijn verworven, zoals onder andere het bedrijfsperceel van metaalwarenbedrijf Kromkamp B.V. en enkele agrarische gronden. Zowel ten westen als ten zuiden van het plangebied zijn agrarische percelen gelegen.

Op de figuur 1 en 2 zijn de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



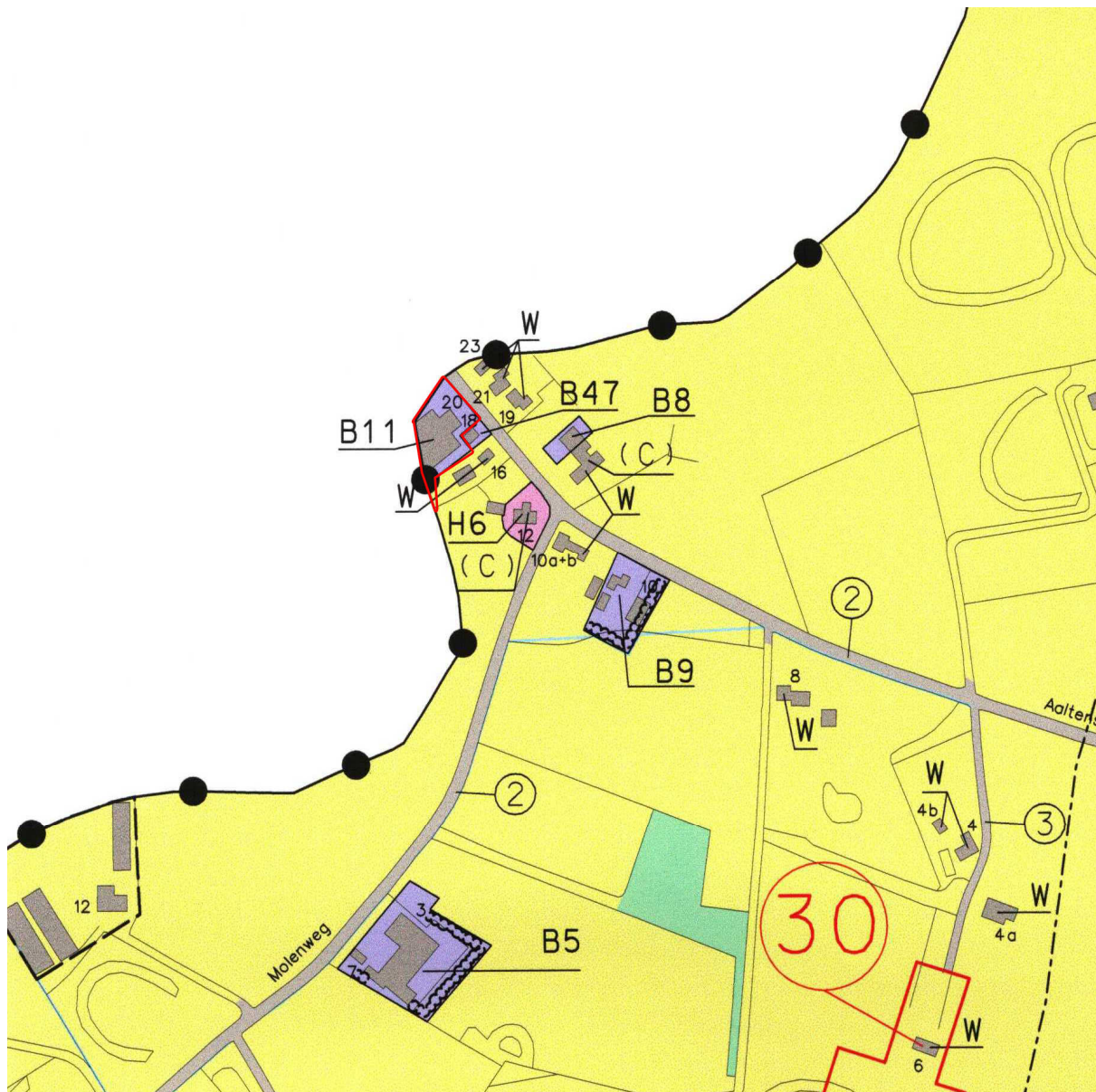
Figuur 1 - Globale ligging van het plangebied



Figuur 2 - Globale begrenzing van het plangebied (Bron: Google Earth)

1.4 Geldende bestemmingsplannen

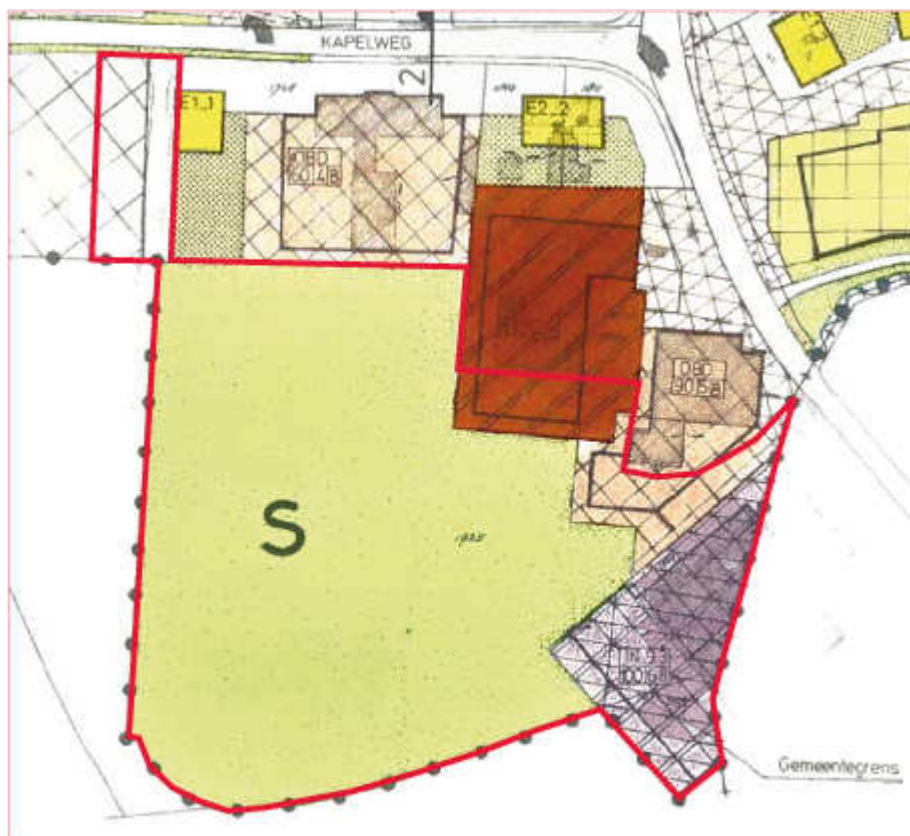
Het zuidoostelijke deel van het plangebied valt binnen het bestemmingsplan "Buitengebied 2000 (herziening 2002)" van de voormalige gemeente Gendringen. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Gendringen op 21 september 2004, en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 26 februari 2004. Voor dit deel van het plangebied gelden de bestemmingen "Agrarisch gebied met landschapswaarden", "Bedrijven" en "Wonen". De aanduiding "B11" geeft het soort bedrijf binnen de bestemming bedrijven aan. De aanduiding "B11" betreft een metaalwarenbedrijf.



Figuur 3 - Uitsnede van plangebied, plankaart bestemmingsplan "Buitengebied 2000 (herziening 2002)"

Het middelste deel van het plangebied valt binnen het bestemmingsplan "Sinderen". Het bestemmingsplan is vastgesteld 29 augustus 1985 en goedgekeurd op 23 mei 1986. De betreffende gronden hebben de bestemming:

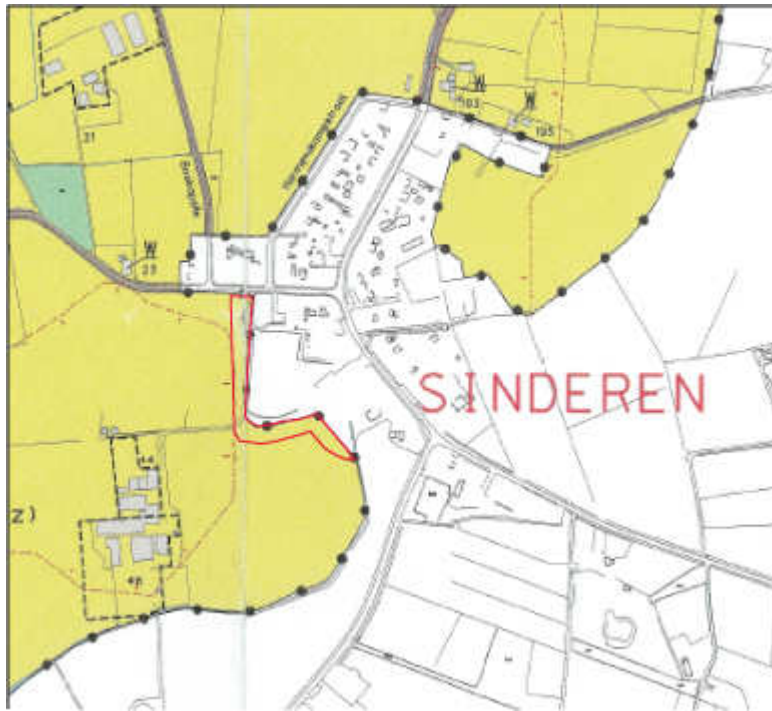
- Recreatieve doeleinden met nadere bestemming "openbaar groen" en met de aanduiding "speelveld". (groene kleur)
- Doeleinden van handel en bedrijf met nadere bestemming "industrie". (paarse kleur)
- Doeleinden van openbaar nut en bijzondere doeleinden met nadere bestemming "openbare en bijzondere doeleinden". (roze kleur)
- Doeleinden van handel en bedrijf met nadere bestemming "detailhandel". (rode kleur)
- Woondoeleinden met nadere bestemmingen "eengezinshuizen", "erven" en "tuinen". (geel en lichtblauw).



Figuur 4 - Uitsnede van plangebied, plankaart bestemmingsplan "Sinderen"

Verder heeft op 6 februari 1992 de provincie Gelderland een verklaring van geen bezwaar voor de toepassing van een artikel 19, lid 1 vrijstelling WRO afgegeven voor een uitbreiding van het metaalwarenbedrijf Kromkamp.

Het zuidelijke en westelijke deel van het plangebied vallen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Wisch", vastgesteld d.d. 16 december 2004 en goedgekeurd d.d. 26 juni 2005. De gronden hebben de bestemming "Agrarisch gebied met landschapswaarden", met nadere aanduiding H (houtwallenlandschap), R (relief van de bodem) en Z (zandwegen).



Figuur 5 - Uitsnede van plangebied, plankaart bestemmingsplan "Buitengebied Wisch"

1.5 Opzet bestemmingsplan (en toelichting)

Het bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

1. de **toelichting**: hierin worden de overwegingen beschreven die hebben geleid tot het geven van een bepaalde bestemming aan een stuk grond evenals een uitleg van de gebruikte bestemmingen;
2. de **regels**: hierin wordt per bestemming een omschrijving gegeven van het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing van de in dit plan begrepen gronden, en;
3. een **verbeelding**, met daarop aangegeven de bestemmingen van alle gronden.

De inhoud van de toelichting is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige situatie en de ontstaansgeschiedenis;
- in hoofdstuk 3 is een beknopt overzicht opgenomen van de beleidskaders van andere overheden die relevant zijn voor het plangebied;
- hoofdstuk 4 gaat in op de toekomstige situatie. Stilgestaan wordt bij het ontwerp en de inpassing van de nieuwe situatie in de huidige omgeving;
- de gevolgen of effecten op de planologische- en milieutechnische aspecten worden in hoofdstuk 5 beschreven;
- hoofdstuk 6 gaat in op de belangrijkste uitkomsten van de watertoets.
- in hoofdstuk 7 worden de gehanteerde bestemmingen met bijbehorende regeling beschreven;
- hoofdstuk 8 heeft betrekking op de economische uitvoerbaarheid van het plan;
- hoofdstuk 9 behandelt ten slotte de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hierin worden de resultaten beschreven van het vooroverleg conform artikel 3.1.1 Bro en de zienswijzen.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Van oorsprong is Sinderen een agrarische nederzetting met een kerk en een klein aantal woningen.

Sinderen bestaat uit één historisch bebouwingslint, de Sinderenseweg - Aaltenseweg, met daaraan gekoppeld enkele straten met relatief jonge bebouwing. Langs de Sinderenseweg - Aaltenseweg kwam van oorsprong zeer verspreide bebouwing voor, wat te zien is aan de sporadische en ver van elkaar gelegen historische panden. De grote open ruimtes daartussen zijn in de loop van de tijd vooral bebouwd met vrijstaande, meest naoorlogse woningen.

Rondom het historisch bebouwingslint hebben geleidelijk uitbreidingen plaatsgevonden.

Het plangebied is tot begin van de 20e eeuw geheel in agrarisch gebruik geweest. In de twintiger jaren van de 20e eeuw werd het oostelijke deel bebouwd en in gebruik genomen als industrieel perceel. De Ziegenbeek, die door het plangebied stroomt, werd hierbij via een duiker onder het oostelijke deel door geleid. Het westelijke deel bleef lange tijd in agrarisch gebruik, waarna het werd ingericht als speelveld/ voetbalveld.

Opvallend aan de kern van Sinderen is de aanwezigheid van vele straatbomen, waarbij de markante bomen langs het bebouwingslint een bijzonder element toevoegen aan de karakteristiek van het dorp. De bomen maken samen met het vele privégroen van Sinderen een dorp met een groen karakter. Het groene karakter van het dorp wordt verder versterkt door de overgang van de straatbomen naar het buitengebied en de grote houtwal aan de westzijde van de kern.

2.2 Ruimtelijke en functionele beschrijving

Het oostelijke deel van het plangebied is bebouwd met de bedrijfspannen van het metaalwarenbedrijf Kromkamp B.V. De terreindelen direct ten noordoosten en noordwesten van het metaalwarenbedrijf zijn in gebruik als parkeerterrein of als toegangsweg tot het parkeerterrein en zijn geheel voorzien van een klinkerverharding. Onder het metaalwarenbedrijf en het uiterst noordoostelijke deel van de toegangsweg bevindt zich een duiker waar de Ziegenbeek doorheen stroomt.

Het westelijke deel van het plangebied is in gebruik als speelveld/ voetbalveld en is onverhard. Het meest westelijke en zuidelijke deel van het plangebied zijn momenteel in gebruik als weiland.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

Het belangrijkste beleidskader op rijksniveau wordt gevormd door de Nota Ruimte. De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben ingestemd met deze nota op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 in onder andere de Staatscourant is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. In 2010 zal de AMvB Ruimte de Nota Ruimte vervangen.

In de Nota Ruimte staan de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Deze nota gaat in op vraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarin 'ontwikkelings-planologie', de ruimtelijke hoofdstructuur (RHS), een 'basiskwaliteit' en de lagenbenadering een belangrijke rol spelen. In de nota benadrukt het Rijk, net als in voorgaande nota's opnieuw het belang van sterke steden in een vitaal platteland. Bundeling van wonen en werken in stedelijke gebieden en stedelijke vernieuwing en verdichting zijn de speerpunten van het beleid. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zo veel mogelijk aan de rand van en aansluitend bij bestaand bebouwd gebied te geschieden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Gelderland 2005-2015

Het Streekplan Gelderland 2005-2015 (vastgesteld op 29 juni 2005) vormt het belangrijkste beleidskader op provinciaal niveau. Het streekplan is door de inwerkingtreding van de Wro (m.i.v. 01-07-2008) van rechtswege aangemerkt als een structuurvisie. Het streekplan heeft als hoofddoel de ruimtebehoefte zorgvuldig en in regionaal verband te accommoderen.

Met het ruimtelijk beleid beoogt de provincie bij te dragen aan de versterking van de ecologische, economische en sociaal-culturele positie van Gelderland als één van de Europese regio's. Hierbij wordt onder andere ingezet op versterking van de vitaliteit van het landelijk gebied en de leefbaarheid van de kleine kernen.

Het ontwikkelingsperspectief van de Achterhoek is groeien op eigen kracht, regionaal maatwerk en het benutten van de historische en karakteristieke verweving van functies en de economische diversiteit (zoals symbiose van landbouw en nijverheid en verbrede plattelandsontwikkeling). Een kwaliteit van het wonen in de Achterhoek is de inpassing van dorpen, gehuchten en buurtschappen in een kleinschalig mozaïekachtig verwevingslandschap. Deze kwaliteit van het dorpenlandschap dient in stand te worden gehouden.

De provincie wil er in voorzien dat voldoende ruimte wordt gereserveerd voor de toekomstige behoefte aan woningen en arbeidsplaatsen, onder handhaving van de regionale spreiding over de verschillende delen van Gelderland. Voor woningbouw in de Achterhoek leidt dit tot een indicatieve opgave van 7.200 woningen in de periode 2010-2019. De opgave werkt ook door in andere beleidsstukken op provinciaal en gemeentelijk niveau.

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en 'stedelijke uitbreiding'. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van stedelijk gebied. Hiervoor zijn nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- het bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluitend op de vraag van de inwoners van Gelderland door kwalitatief woonbeleid;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

Het plan past binnen de kaders van het Streekplan/de Structuurvisie Gelderland 2005. Het voorgenomen project heeft namelijk betrekking op stedelijk gebied dat op zorgvuldige wijze wordt herontwikkeld voor woningbouw. De woningbouwontwikkeling speelt in op de indicatieve woningbehoefte in Gelderland.

3.2.2 Wonen in Gelderland 2009 (2009)

In de provincie Gelderland wordt het woonbeleid regionaal aangepakt. Mensen zijn immers steeds minder gebonden aan een bepaalde gemeente. De provincie zorgt ervoor dat het regionale aanbod van woningen zo goed mogelijk aansluit op de vraag.

In haar woonbeleid hanteert de provincie Gelderland twee belangrijke uitgangspunten:

- het woningaanbod moet aansluiten bij de voorkeur van bewoners
- goedkope woningen, huurwoningen en woningen geschikt voor ouderen krijgen prioriteit.

De provincie brengt periodiek de woningbehoefte per regio in kaart en maakt met gemeenten en woningcorporaties afspraken over hoe zij samen in die woningbehoefte gaan voorzien. In het woonbeleid van de provincie wordt gekeken in hoeverre het mogelijk en op basis van de planning aannemelijk is, dat gemeenten er in slagen om de afspraken te realiseren en te voorzien in de regionale woningbehoefte. In het rapport wordt informatie gegeven over de ontwikkelingen op de Gelderse woningmarkt in 2008 en geeft een beschrijving van de stand van zaken per 1 januari 2009.

Provinciale Woonvisie

Om ontwikkelingen op de regionale woningmarkt inzichtelijk te maken, heeft de provincie een woonvisie opgesteld, dat de volgende delen kent:

- deel a: Woonbeleid met Kwaliteit, waarin de uitgangspunten van het woonbeleid staan beschreven
- deel b: Anders wonen in de regio, waarin een analyse wordt gegeven van de verschillende regionale problematieken
- deel c: Kwalitatief Woonprogramma, waarin per regio de afspraken van de provincie met de individuele gemeenten en woningbouwcorporaties zijn vastgelegd.

Kwalitatief Woonprogramma (KWP)

Het KWP is een uitwerking van het provinciaal streekplan en maakt sinds de nieuwe Wet ruimtelijke ordening deel uit van de provinciale ruimtelijke structuurvisie.

Het KWP is een regionaal woonprogramma en heeft nadrukkelijk een regionaal karakter. Het heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte (de vraag) aan woningen. Op basis van geconstateerde regionale woningbehoefte beschrijft het KWP per regio de programmatische opgave. Gemeenten en woningcorporaties hebben de taak - gezamenlijk in regionaal verband - de regionale woonopgave te realiseren. Daarvoor wordt een ontwikkeltraject afgesproken en bijzondere afspraken gemaakt over thematische onderwerpen.

In de Gelderse Woonvisie is aangegeven dat iedere vijf jaar een nieuw KWP wordt opgesteld, dat op zijn beurt tien jaar vooruit blikte. Zo hebben Gedeputeerde Staten eind 2009 het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) vastgesteld.

In het KWP3 is gebruik gemaakt van de woningbehoeftegegevens uit het landelijk woningbehoefteonderzoek (WoON 2006) en de meest recente regionale uitwerking van de landelijke CBS-bevolkingsprognose, Primos 2007. Deze nieuwe cijfers zijn doorvertaald in een "ideaal" woningbouwprogramma (referentiekader) voor de regio Achterhoek. Voor de periode 2010-2019 betekent dat, dat in de Regio Achterhoek bruto 7.200 nieuw te bouwen woningen aan de voorraad mogen worden toegevoegd. Rekening houdende met sloopplannen komt dat neer op een toevoeging van 5.900 woningen om uiterlijk in 2020 op een woningtekort van nul uit te komen.

Afsprakenkader voor de periode 2010-2019.

Om het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de kwalitatieve woningbehoefte is voor de regio Achterhoek in het KWP3 een ontwikkeltraject afgesproken, dat gericht is op het aanpakken van de belangrijkste verschillen tussen de gebleken behoefte (referentiekader) en de gezamenlijke woningbouwprogramma's van de individuele gemeenten.

Daarnaast zijn er nog een aantal bijzondere afspraken opgenomen met betrekking tot de thema's energie en klimaat, dak- en thuislozen, collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) en wonen-welzijn-zorg.

De realisatie van de 23 woningen wordt gezien als een kwaliteitsimpuls aan de kern Sinderen. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de invulling van het woonprogramma voor de gemeente Oude IJsselstreek en de regio Achterhoek.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek (2004)

In de regionale structuurvisie voor de Achterhoek zijn twee doelstellingen met elkaar vervlochten, namelijk:

- een grotere dynamiek in de regio (door onder andere versterking van de regionale economie en het regionale woning- en voorzieningenaanbod);
- het behoud van de eigen ruimtelijke kwaliteiten (zoals rust, ruimte en groen en kleinschaligheid).

De spanning die tussen beide bovengenoemde doelstellingen bestaat, maakt dat een zekere mate van concentratie en sturing van de stedelijke ontwikkelingen noodzakelijk is om bestaande kwaliteiten (zoals beleving van 'rust en ruimte') te behouden en ongewenste effecten (bijvoorbeeld verkeershinder en onveiligheid, afkalving voorzieningenniveau) te voorkomen. Dit is gevat in het gelaagd principe van concentratie. Hiervoor is onderscheid gemaakt in drie lagen, namelijk het landelijk gebied, het dorpenlandschap en de dragerzone. Het gelaagd principe heeft meerdere doelen, zoals:

- de karakteristieke, relatief kleine schaal van zoveel mogelijk kernen in de Achterhoek behouden;
- de leefbaarheid in dorpen en kleine kernen verbeteren.

Het nederzettingenpatroon van de Achterhoek wordt gezien als een dorpenlandschap, waarbij vitale dorpen de basis vormen voor de regionale werkgelegenheid, het voorzieningenaanbod en de leefbaarheid op het platteland. In de dorpen wordt ruimte geboden voor een toename van de woningvoorraad en voor het wijzigen van de woningvoorraad om deze beter op de vraag toe te snijden. In zijn algemeenheid geldt dat de groei van de woningvoorraad de ontwikkeling van de plaatselijke bevolkingsgroei zal volgen, rekening houdend met een eventuele verdergaande afname van de gemiddelde woningbezetting. Locaties voor de toevoeging van bebouwing voor wonen, werken, voorzieningen of recreatie en toerisme dienen in eerste instantie binnen de bestaande kernen te worden gezocht (inbreiden). De inbreiding mag echter niet zover gaan dat de voor dorpen karakteristieke groene gebiedjes uit het dorp verdwijnen.

Het plangebied omvat agrarische gronden, een bedrijfsperceel, parkeerterrein en voetbalveld aan de zuidwestrand van Sinderen. De ontwikkeling draagt bij aan de toename van de woningvoorraad en daarbij de vitaliteit van het dorp. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt het dorpse karakter in stand gehouden en verdwijnt geen kostbaar groengebied.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Oude IJsselstreek, op weg naar 2020 (2005)

In deze visie wordt richting gegeven aan de ambities van de gemeente om zich verder te ontwikkelen tot een kansrijke en leefbare samenleving. Het doel daarbij is bestaande voorzieningen op peil te houden en waar nodig te versterken. De gemeente wil een vitale plattelandsgemeente worden. Daarom zet de gemeente in op:

- inwoners meer mogelijkheden bieden om in de eigen regio en in de eigen gemeente te vestigen;
- stimuleren van de economische bedrijvigheid;
- op peil houden van het voorzieningenniveau.

In de Strategische ruimtelijke en maatschappelijke visie Oude IJsselstreek, op weg naar 2020 is het motto "kansen benutten en ontwikkelingen stimuleren, een kansrijke en leefbare samenleving voor iedereen". Daarbij is de insteek gekozen om niet langer uit te gaan van een gemeente als optelsom van woonkernen met een eigen identiteit, maar in te steken op één sterke plattelandsgemeente van 40.000 inwoners die wil groeien in kwaliteit en in kwantiteit naar 47.000 inwoners en meer. In het plan wordt ingezet op het huisvesten van de inwoners in de huidige woonkernen.

Deze kernen worden vernieuwd. Door een toename van het inwonersaantal worden de voorzieningen (onder andere voor cultuur, welzijn en onderwijs) beter benut en nieuwe inwoners, deels starters op de woningmarkt, gaan vergrijzing tegen.

In de visie is de voorgenomen ontwikkeling voor nieuwe woningen in een kern als Sinderen in zoverre opgenomen, dat in dit soort kernen gebouwd dient te worden om te voorzien in de lokale behoefte. De voorgenomen ontwikkeling past in deze visie. Door het realiseren van de woningen wordt een impuls gegeven aan de ruimtelijke kwaliteit van de kern Sinderen. De toename van de woningvoorraad draagt bij aan het draagvlak van voorzieningen.

3.4.2 Woonvisie Oude IJsselstreek 2008-2015

De woonvisie speelt onder meer in op de provinciale woonvisie en de bovenstaande gemeentelijke ontwikkelingsvisie Oude IJsselstreek, op weg naar 2020. De woonvisie biedt een integrale visie op het gebied van wonen. De visie biedt ook een goed kader voor de uitwerking van concrete projecten die meer omvatten dan uitsluitend woningbouw.

In de woonvisie worden doelstellingen geformuleerd op het gebied van wonen en aanpalende beleidster-reinen zoals leefbaarheid, zorg en welzijn. De hoofdlijnen uit de woonvisie zijn:

- vertrek voorkomen en nieuwe vestigers vinden;
- werken aan aantrekkelijke en vitale kernen;
- met onderscheidende en gevarieerde nieuwbouw.

Wonen in Oude IJsselstreek

De gemeente wil het inwoneraantal verhogen. Een verhoging van de nieuwbouwproductie zal nieuwe inwoners aan moeten trekken. Wijzigingen in de bevolkingsopbouw hebben gevolgen voor de woningvraag. In de komende jaren zal de vergrijzing toenemen. De vergrijzing laat de groep mensen toenemen die liever niet verhuizen maar, als dat moet, behoefte hebben aan voorzieningen in de woonomgeving. De groep tussen 30 en 45 is nu nog de grootste maar zal worden opgevolgd door de huishoudens in de leeftijd 45-64. Dit zijn zeer kritische woonconsumenten, die niet snel verhuizen en veel belang hechten aan een karakteristiek woonmilieu.

Aantrekkelijke en vitale kernen

De gemeente heeft kernen voor ogen die kwaliteit bieden aan oude en nieuwe inwoners. Kwaliteit heeft onder meer te maken met een gevarieerd woonaanbod, met moderne voorzieningen en een aantrekkelijke omgeving. Samen met corporaties en andere partijen wil de gemeente investeren in aantrekkelijke en vitale kernen. De gemeente zal zichtbaar investeren in de kwaliteit van de openbare ruimte en de groenvoorzieningen.

Meer onderscheid in de nieuwbouw

De gemeente Oude IJsselstreek voert de regie over een ambitieus nieuwbouwprogramma. Daarin wordt onderscheid gemaakt tussen de nieuwbouw die nodig is om aan de reguliere woningvraag te voldoen en nieuwbouw die bedoeld is om nieuwe inwoners naar de gemeente te trekken. Speciaal voor dat laatste doel worden vernieuwende woonconcepten benoemd.

De voorgenomen woningbouwontwikkeling draagt bij aan de woningbouwvariatie en aantrekkelijkheid van de kern Sinderen. Uitgangspunt van lokaal beleid is, dat in kernen ter grootte van de kern Sinderen gebouwd dient te worden om te voorzien in de lokale behoefte. Dit betekent dat er per jaar gemiddeld vijf woningen gerealiseerd mogen worden. Echter kijkend naar de afgelopen jaren waarin weinig tot geen woningen in Sinderen gebouwd zijn, is voor te stellen dat in de komende jaren het aantal te bouwen woningen iets hoger ligt.

In juni/ augustus 2010 is een Woningbehoefteonderzoek in Sinderen gehouden. Uit dit onderzoek blijkt dat in Sinderen vooral behoefte is aan vrijstaande woningen en rijtjeswoningen (starters en senioren). Twee onder één kap woningen zijn eveneens gewild. In totaal bestaat er behoefte aan 31 woningen. Zo'n 70% van de respondenten geeft een voorkeur voor koopwoningen.

Met 23 woningen in verschillende woningtypen sluit het bouwplan Kromkamp sluit zo veel mogelijk aan bij de resultaten uit het Woningbehoefteonderzoek.

3.4.3 Welstandsnota gemeente Oude IJsselstreek

De Woningwet verplicht gemeenten tot het vastleggen van een welstandsbeleid. De gemeente Oude IJsselstreek heeft een welstandsnota vastgesteld. Het doel van de welstandsnota is het bevorderen en in stand houden van de schoonheid van stad en land. In de welstandsnota worden algemene criteria aangegeven waar bouwwerken aan behoren te voldoen en er staat in beschreven op welke wijze de procedure voor welstandadvisering verloopt. Voor uiteenlopende gebieden zijn specifieke criteria vastgesteld. Per welstandsgebied is een welstandsbeleid op maat uitgewerkt.

Voor Sinderen is het welstandsbeleid gericht op het handhaven of gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied. Daarbij wordt zorgvuldig gekeken naar de invloed op de omgeving en de architectonische uitwerking van het bouwplan.

Binnen het welstandsbeleid voor Sinderen kan onderscheid worden gemaakt in deelgebieden. Het plangebied is gelegen in de deelgebieden "Historisch Bebouwingslint" (Si-a) en "Bebouwing in groene context" (Si-c).

Het historische bebouwingslint vormt de hoofdstructuur van Sinderen. Hier wordt een hoog ambitieniveau nagestreefd, waardoor welstandsniveau 1 van toepassing is. Voor de bebouwing in de groene context geldt het reguliere welstandsniveau (niveau 2). Het aanzicht van het dorp vanuit het buitengebied vraagt bijzondere aandacht, waarbij wordt gestreefd naar een ingetogen en evenwichtig bebouwingsbeeld.

Daarbij moet er voor worden gewaakt, dat er geen zgn. "witte schimmels" ontstaan. Met andere woorden er is geen witte bebouwing toegestaan aan de rand van de bebouwing, grenzend aan het buitengebied.

De nieuwe woningen, die gesitueerd zijn in het oude bebouwingslint (naast Kapelweg 56 en naast Aaltenseweg 18) komen te liggen in het deelgebied "Historisch Bebouwingslint" (Si-a) en de rest van het gebied zal worden ingedeeld in "Bebouwing in groene context" (Si-c). Het bovenstaande is aangegeven door de rayonarchitect tijdens de welstandszitting van 14 september 2010 en zal worden verwerkt in de Welstandsnota.

3.4.4 Inrichting openbare ruimte

De gemeente Oude IJsselstreek heeft een programma van eisen opgesteld met inrichtingseisen voor de openbare ruimte (november 2009) binnen de gemeente. In dit document worden eisen beschreven aangaande de procedures en vergunningen, de watergangen, het leidingwerk, de verhardingen, de kunstwerken, de groenvoorzieningen, de terreininrichting, de nutsvoorzieningen en de specifieke eisen.

Bij de verdere uitwerking van dit plan zal met de naar aanleiding van deze beleidsuitgangspunten opgestelde randvoorwaarden rekening worden gehouden.

3.4.5 Klimaatbeleid

De klimaatveranderingen, de eindigheid van de fossiele brandstof en het daarop anticiperende beleid van het Rijk, provincies en gemeenten vragen er om dat actief gekeken wordt naar duurzaamheid in nieuwbouwplannen. Het betreft thema's zoals CO₂- en energiebesparing, duurzame energie en duurzaam bouwen.

De gemeente Oude IJsselstreek (Klimaatbeleid, energiekansenkaart 2006), de provincie Gelderland (Kwalitatief Woon Programma) en het ministerie van VROM hechten allen belang aan aandacht voor Duurzaam Bouwen. Bouwende partijen worden gestimuleerd hier aandacht aan te geven en nu al te anticiperen op toekomstige ontwikkelingen op dit gebied.

De gemeente Oude IJsselstreek streeft naar een verschepte EPC van minimaal 10%. In de energiekansenkaart worden de economisch meest gunstige opties uitgewerkt. Daar waar mogelijk heeft het toepassen van een zongerichte verkaveling de voorkeur.

Duurzaamheid is onder te verdelen in o.a. energieverbruik, materiaal verbruikt, waterverbruik maar ook het binnenmilieu en toekomstgericht bouwen. Voor woningbouw (nieuwbouw) is in de Regio Achterhoek een puntenlijst ontwikkeld om particulieren die duurzaam willen bouwen een handvat te bieden. De vier bovengenoemde elementen zijn hierin verwerkt. Deze puntenlijst is zeer geschikt om richting en invulling te geven aan het duurzaam bouwen en het dubo gehalte van de woning te meten. ([www.oude-ijsselstreek.nl / digitaal loket/ duurzaam bouwen](http://www.oude-ijsselstreek.nl/digitaal-loket/duurzaam-bouwen)).

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Toekomstige situatie



Figuur 4 - Stedenbouwkundig plan

Woningen

In de toekomstige situatie worden 23 nieuwe woningen gerealiseerd. De woningcategorieën zijn als volgt verdeeld:

- Zeven vrijstaande woningen.
- Tien twee-onder-één-kapwoningen.
- Zes rijwoningen.

In het centrale deel van het plangebied zijn zes rijwoningen gepland. De rijwoningen zijn via de achterzijde bereikbaar. Verspreid door het plangebied zijn de vrijstaande woningen en de twee-onder-één-kapwoningen gelegen.

Alle woningen bestaan uit maximaal twee lagen met een kap. De goothoogte van iedere woning bedraagt maximaal 6 meter en de hoogte van iedere woning is maximaal 9 meter. Iedere woning is met de voorzijde georiënteerd aan de straatkant. Met deze vormgeving wordt stedenbouwkundig aangesloten bij de omgeving.

Openbare ruimte

Ontsluiting van de locatie vindt plaats door een aansluiting op de Kapelweg en een aansluiting op de Aaltenseweg. Voor fietsers en voetgangers wordt er aan de zuidzijde een langzaam verkeersroute aangelegd. Deze langzaam verkeersroute wordt verbonden met de Molenweg.

Het westelijke deel zal worden ingericht als een onverhard terrein met als primaire functie een speelveld ten behoeve van de naastgelegen basisschool. Het speelveld zal in voorkomend geval eveneens worden gebruikt als parkeerplaats in geval van evenementen. Het terrein blijft onverhard. De locatie maakt onderdeel uit van het verblijfsgebied (30 km-zone). Aan de voorzijden van de woningen zijn in de woonstraten trottoirs opgenomen.

Aan de westzijde, de zuidzijde en centraal in het plangebied zijn groenstroken met bomen en een speelveld met bomen gelegen. De westelijke, de centrale en de zuidelijke groenstroken maken onderdeel uit van een bestaande groenstrook in het plangebied. De bestaande groenstrook wordt door de aanplant van nieuw groen uitgebreid en versterkt.

Het speelveld en zowel de westelijke, de centrale als de zuidelijke groenstrook vormen overgang naar de agrarische dorpsranden. Het overige groen in het plangebied bestaat uit de privétuinen bij de woningen.

De Ziegenbeek die vanaf de oostzijde door het plangebied stroomt, zal worden verlegd naar buiten het plangebied. De gemeente treedt hierover in overleg met het waterschap.

Aan de zuidzijde van het plangebied wordt een waterpartij aangelegd. Deze kan gebruikt worden ten behoeve van de waterberging.

Parkeren

Op de locatie van het bedrijf Kromkamp in Sinderen wordt een nieuwe woningbouwlocatie ontwikkeld. Op de locatie komen 22 woningen, daarnaast wordt langs de Kapelweg nog een woning gebouwd. Ten behoeve van de woningen zullen 42,2 parkeerplaatsen moeten worden aangeboden. Een groot deel hiervan wordt op het eigen erf gerealiseerd. Voor een onderbouwing van het aantal parkeerplaatsen wordt verwezen naar paragraaf 5.4.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

5.1 Milieu

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien de beleidsvelden naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de besluitvorming over het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Het is daarnaast van belang om milieubelastende functies (zoals bepaalde bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals wonen. Andersom moet in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening gehouden worden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu. Milieubelastende situaties moeten voorkomen worden.

Ten behoeve van de ontwikkeling zijn meerdere milieuonderzoeken uitgevoerd. In dit hoofdstuk zijn conclusies van de onderzoeken opgenomen. Voor de volledige onderzoeken wordt verwezen naar de bijlagen.

5.1.1 Bodem

Voor de locatie Aaltenseweg 20 (het terrein **Kromkamp B.V.**) zijn in het verleden al verschillende onderzoeken uitgevoerd: "Rapport Nader Onderzoek Aaltenseweg 20 te Sinderen" (21 september 2005) en, aangezien een ernstige verontreiniging is aangetroffen, het "Addendum Rapport Saneringsonderzoek Aaltenseweg 20 te Sinderen" (2 januari 2006). Uit de onderzoeken blijkt dat de bodem ter plaatse gesaneerd dient te worden alvorens met het bouwplan kan worden begonnen. De provincie Gelderland heeft bij brief van 21 december 2009 aangegeven dat de sanering noodzakelijk is. Er is geen wettelijke termijn bepaald. De onderzoeken, en de brief van de provincie zijn in bijlagen 1 en 2 bijgevoegd.

De bodem van het **overige deel van het plangebied** dient eveneens geschikt te zijn voor de toekomstige functie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het daarom van belang om middels een verkennend bodemonderzoek te kijken of de bodem geschikt is voor de nieuwe functie. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek zorgt er voor dat voorafgaand aan het verlenen van een bouwvergunning onderzoek is uitgevoerd naar de kwaliteit van de bodem.

Omdat bij de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een wijziging van het gebruik van de gronden is voor het plangebied in 2010 door Econsultancy een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ("Verkennend bodemonderzoek Aaltenseweg (ong.) (plangebied Kromkamp) te Sinderen Gemeente Oude IJsselstreek"; Project: OUD.G08.NEN; Rapportnr: 10035329; 18 juni 2010; zie bijlage 3).

Uit het onderzoek blijkt dat ter hoogte van de parkeerplaats en toegangsweg tot het bedrijfsperceel en het voetbalveld in de bovengrond als in de ondergrond geen verontreinigingen zijn aangetroffen.

Ter plaatse van de parkeerplaats en de toegangsweg is het grondwater licht verontreinigd met arseen. Deze aangetoonde lichte metaalverontreiniging is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan het regionaal voorkomen van verhoogde concentraties van metalen in het grondwater.

Het grondwater ter plaatse van het voetbalveld is licht verontreinigd met barium, cadmium, nikkel en xylenen. De aangetoonde lichte metaalverontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan het regionaal voorkomen van verhoogde concentraties van metalen in het grondwater. Voor de lichte xylenenverontreiniging is tijdens het onderzoek geen verklaring gevonden.

Conclusie

Op basis van de aard en mate van de aangetoonde verontreinigingen wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.1.2 Externe veiligheid

Op 28 oktober 2004 is het Besluit Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht geworden. In het besluit zijn richtlijnen opgenomen voor het bouwen en handhaven van gevoelige bestemmingen zoals woningen in de buurt van inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd en/of opgeslagen.

In het kader van de externe veiligheid worden drie mogelijke risicobronnen onderscheiden:

- Inrichtingen;
- Transportroutes;
- Buisleidingen.

De onderstaande afbeelding laat zien dat in de nabijheid van het plangebied is geen sprake van de ligging van risicobronnen.

Alleen de ten noorden gelegen school is een kwetsbaar object.



Figuur 5 - Uitsnede risicokaart (Bron: www.risicokaart.nl)

5.1.3 Geluid

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. Er wordt daarin onderscheid gemaakt tussen geluidsgevoelige en overige gebouwen. In de wet worden woningen als "geluidsgevoelig gebouw" bepaald.

Op basis van de Wgh zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai. In de omgeving van de woningbouwlocatie liggen alleen wegen. Daarom is onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de nieuwe woningen vanwege wegverkeer. Het onderzoek is bijgevoegd in bijlage 4.

De woningbouwlocatie is gelegen binnen de bebouwde kom van Sinderen. De locatie grenst aan de Kapelweg en de Aaltenseweg en ligt op korte afstand van de Molenweg en de Sinderenseweg. De gehele kom van Sinderen kent een maximum snelheid van 30 km. De wegen in de bebouwde kom hebben daarom geen geluidzone in de zin van de Wet Geluidhinder. De locatie ligt echter binnen de zone van de Kapelweg, de Aaltenseweg en de Molenweg voor zover deze wegen buiten de kom van Sinderen liggen.

De geluidbelasting op de woningen ten gevolge van wegverkeer buiten de bebouwde kom bedraagt minder dan 43 resp. 46 dB na aftrek van 2 dB ex art 110-g Wgh op de Kapelweg resp. de Molenweg, en minder dan 34 dB ten gevolge van wegverkeer op de Aaltenseweg. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee niet overschreden. Voor de woningen hoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd.

De geluidbelasting bedraagt in rekenpunt 6 ten hoogste 56 dB op de gevels van de woning ten gevolge van de geluidbelasting van alle wegen samen. Er is voor de gevel in dit punt een gevelwering vereist van 23 dB. Extra geluidwerende voorzieningen die verder gaan dan de geluidwering van een standaard scheidingsconstructie die aan het Bouwbesluit voldoet, zijn in dit rekenpunt nodig. T.b.v. de bouwaanvraag, nadat de tekeningen definitief zijn, dient een rapport te worden toegevoegd met de noodzakelijke geluidwerende voorzieningen voor deze woning.

In de overige rekenpunten is de minimum GA;k vereist van 20 dB. Extra geluidwerende voorzieningen die verder gaan dan de geluidwering van een standaard scheidingsconstructie die aan het Bouwbesluit voldoet, zijn in de overige rekenpunten niet nodig.

5.1.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. In de nieuwe wet is van bepaalde projecten getalsmatig vastgelegd dat ze "niet in betekende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Met de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009, zijn deze grenzen zoals deze in de Wet luchtkwaliteit waren opgenomen verruimd. Een project draagt volgens het NSL "niet in betekende mate" bij zolang de toename van de concentratie fijnstof of stikstofdioxide maximaal 3% bedraagt van de grenswaarde. Het NSL zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen zodat de luchtkwaliteit verbeterd en alsmede de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang kunnen vinden.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van projecten (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor woningbouwlocaties geldt dat voor maximaal 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden.

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van 23 nieuwe woningen betreft, voldoet het plan ruimschoots aan de NIBM grens en draagt dus niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Nadere toetsing van het plan aan de Wet Luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

5.1.5 Geur

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet worden gewaarborgd dat sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat op plaatsen waar het vestigen van een (geur)gevoelig object mogelijk wordt gemaakt. Verder moet worden voorkomen dat bestaande veehouderij onevenredig in haar belangen worden geschaad. Om de milieuocontouren te bepalen moet worden uitgegaan van de 'omgekeerde werking' van de milieuregelgeving. In de bestemmingsplantoets wordt daardoor getoetst of ter plaatse van de te bestemmen geurgevoelige objecten voldaan zou kunnen worden aan de eisen die de milieuregelgeving stelt.

Voor het aspect geur van veehouderijen moet een toets op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) worden uitgevoerd. De geplande geurgevoelige objecten moeten zijn gelegen buiten de (wettelijk geldende) geurcontouren en vaste afstandscontouren van de aanwezige veehouderijen. De geurhinder in een gebied wordt behalve door de geurbelasting per bedrijf ook bepaald door de achtergrondbelasting (de geurbelasting ten gevolge van alle veehouderijen samen).

De Roever Milieuadviesing heeft in opdracht van de gemeente Oude IJsselstreek een geuronderzoek uitgevoerd (Berekening Achtergrondbelasting Nieuwbouwplan Kapelweg achter 58 te Sinderen Gemeente Oude IJsselstreek; Documentnr: OIJssel.051; 1 juli 2010, zie bijlage 5). Het uitgevoerde geuronderzoek richt zich enkel op de achtergrondbelasting. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat in het plangebied een goed woon- en leefklimaat aanwezig is voor het bouwplan. Het aspect geur vormt wat dat betreft geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

De toets of de geplande geurgevoelige objecten die buiten de individuele geurcontouren en afstanden van veehouderijen liggen, zijn niet in het onderzoeksrapport opgenomen. De woningbouwlocatie ligt binnen de hindercirkel van één agrarisch bedrijf (Kapelweg 46). Met de eigenaar is in een overeenkomst vastgelegd, dat de milieuvergunning uiterlijk eind 2010 wordt ingetrokken en er zijn afspraken gemaakt over het tijdstip van de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten.

5.1.6 Milieuhinder overige bedrijvigheid

In de directe omgeving van het plangebied zijn een school, een buurtschapshuis en een café aanwezig. Voor zowel scholen (SBI 852, 8531) als buurthuizen ((SBI 94991) gelden volgens de publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" een grootste (richt)afstand van 30 meter voor het aspect geluid. Voor café's (SBI 563) geldt een afstand van 10 meter voor geluid.

Volgens de verkaveling komen de dichtbijstaande woningen binnen 30 meter van het buurtschapshuis te staan. Aan de richtafstand van 30 meter wordt niet voldaan. In de huidige situatie staan echter ook al woningen binnen de richtafstand van 30 meter. De nieuwe woningen leveren wat betreft de milieuzonering geen extra problemen op voor het buurtschapshuis. Gezien de beperkte omvang en de aard van de activiteiten worden er geen problemen verwacht ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige woningen.

Het café staat op een grotere afstand dan 10 meter van het plangebied.

5.2 Archeologie

Sinds 2007 is in Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht, die de volledige implementatie van het Verdrag van Malta (1992) in de Monumentenwet (1988) betekent. De Nederlandse overheid heeft zich er met de ondertekening van het Verdrag van Malta toe verplicht bij ruimtelijke plannen rekening te houden met het archeologische 'bodemarchief'. De Monumentenwet heeft derhalve als doel de bescherming van het 'bodemarchief'. Het is daarom van belang om in beeld te krijgen welke archeologische waarden in het plangebied aanwezig zijn.

Bij grondwerkzaamheden in verband met de voorgenomen sloop en nieuwbouw in het plangebied ter hoogte van de Aaltenseweg en Kapelweg in Sinderen, worden mogelijk archeologische waarden verstoord.

Daarom is door Econsultancy in samenwerking met ARC BV, in opdracht van de gemeente Oude IJsselstreek, een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd om de archeologische verwachting van het plangebied vast te stellen. Het archeologisch vooronderzoek is uitgevoerd in de vorm van een bureauonderzoek (Archeologisch bureauonderzoek plangebied Kromkamp te Sinderen gemeente Oude IJsselstreek; project: OUD.G09. ARC; rapportnr: 10035330; 1 juni 2010; zie bijlage 6) en booronderzoek (Verkenkend archeologisch inventariserend veldonderzoek d.m.v. boringen voor plangebied Kromkamp te Sinderen, gemeente Oude IJsselstreek (Gld); ARC-Rapporten 2010-154; ARC-Projectcode 2010/359; 1 juli 2010; zie bijlage 6).

Op basis van het archeologisch bureauonderzoek is gebleken dat het oorspronkelijke bodemprofiel van het oostelijke deel in sterke mate verstoord is door de aanleg van de duiker voor de Ziegenbeek en de bouw van de bedrijfspanden.

Het westelijke deel van het plangebied is voor zover bekend altijd in agrarisch gebruik geweest. Hier mag verwacht worden dat de bodem, afgezien van de bouwvoor, minimaal verstoord is.

Zowel volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van Nederland als volgens de CultuurHistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Gelderland bevinden het westelijke en het centrale deel van het plangebied zich binnen een gebied met een lage (indicatieve) archeologische waarde. Het oostelijke deel, waar de enkeerdgronden voorkomen, ligt binnen een gebied met een hoge indicatieve archeologische waarde.

Uit zowel wel het bureauonderzoek als het booronderzoek is gebleken dat het plangebied op een dekzandrug met een eerddek ligt.

Uit het bureauonderzoek is naar voren gekomen dat het plangebied archeologische resten kunnen voorkomen uit alle archeologische perioden vanaf het Laat-Paleolithicum. Het booronderzoek heeft echter aangetoond dat er waarschijnlijk geen (intacte) archeologische waarden aanwezig zijn binnen het plangebied, gezien de mate van verstoring van het bodemprofiel binnen een groot deel van het plangebied.

Conclusies

Gezien de geringe kans op intacte archeologische resten, zijn er geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied en wordt archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht.

De meldingsplicht blijft echter bestaan. Bij het afgeven van een aanleg-/bouwvergunning dient te allentijde de wettelijke meldingsplicht (artikel 53 Monumentenwet 1988) kenbaar te worden gemaakt, zodat documentatie van eventuele toevalsvondsten mogelijk blijft.

Mochten tijdens toekomstige graafwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dan dient dit zonder uitstelling aan het bevoegd gezag, de gemeente Oude IJsselstreek, te worden gemeld. Het bevoegd gezag beslist of de locatie definitief kan worden vrijgegeven.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Flora en fauna

In Nederland is de bescherming van natuurwaarden in twee wetten geregeld, namelijk in de Flora- en faunawet (2002) en in de Natuurbeschermingswet (1998). De Flora- en faunawet is gericht op de bescherming van soorten, terwijl de Natuurbeschermingswet gericht is op de bescherming van leefgebieden.

In de Flora- en faunawet is opgenomen dat bij ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor beschermde planten en dieren het verplicht is om vooraf te toetsen of deze plannen kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dit het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, indien dit niet mogelijk is dienen de gevolgen voor beschermde soorten zoveel mogelijk beperkt te worden.

De Natuurbeschermingswet is gericht op het tegengaan van negatieve effecten op instandhoudingsdoelstellingen (habitats en soorten) in beschermde gebieden.

Voor de ontwikkeling van het voorgenomen plan is in 2009 door Econsultancy een quickscan uitgevoerd (Quickscan Flora en Fauna Plangebied Kromkamp te Sinderen Gemeente Oude IJsselstreek; Project: OUD.G10.ECO1; Rapportnr: 1003533; zie bijlage 7).

Het plangebied ligt buiten de ecologische hoofdstructuur (EHS) en ligt niet binnen de invloedssfeer van Natura 2000-gebieden. Het plan heeft dan ook geen negatieve gevolgen op beschermde gebieden. Voor de ontwikkeling van het voorgenomen plan hoeft in het kader van de Natuurbeschermingswet geen nader onderzoek te worden uitgevoerd

Uit de quickscan is gebleken dat er geen aanwijzingen zijn die er op duiden dat het plangebied geschikt is voor vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn. Bij de uitvoering van werkzaamheden kan schade aan broedvogels worden voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten of geheel buiten het broedseizoen uit te voeren.

De onderzoekslocatie vormt door de aanwezigheid van een groenstrook een geschikt habitat voor algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Voor grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt op basis van de Flora- en Faunawet de zorgplicht. Er zijn in het kader van de algemene zorgplicht geen maatregelen nodig.

Voor steenmarter wordt geadviseerd om enkele maanden voorafgaand aan de sloop van de bedrijfsbebouwing van het bedrijf Kromkamp B.V. een inspectie uit te voeren aan de binnenzijde van de bebouwing.

Het bedrijfspand van het bedrijf Kromkamp B.V. is geschikt voor vleermuizen. De loods op het oostelijke terreindeel is ongeschikt voor vleermuizen en broedvogels.

Gelet op het besloten karakter van het westelijke terreindeel, dat bestaat uit grasveld, omgeven door bomen, is het niet op voorhand uit te sluiten dat het een belangrijk foerageergebied voor vleermuizen is. Op basis van de onderzoeksresultaten van de quickscan kan niet worden vastgesteld of het plangebied dient als een foerageergebied voor vleermuizen. Aanvullend onderzoek binnen het geschikte seizoen wordt noodzakelijk geacht.

Indien uit aanvullend vleermuisonderzoek blijkt dat zich op de onderzoekslocatie een vaste rust- of verblijfplaats of belangrijk foerageergebied bevindt, dient ontheffing te worden aangevraagd op basis van artikel 75c van de Flora- en Faunawet. Ontheffingen van verbodsbepalingen ten aanzien van vleermuizen worden alleen nog verleend op basis van een wettelijk belang uit de Habitatrichtlijn. Ruimtelijke ontwikkeling valt niet onder een dergelijk belang. Door het treffen van maatregelen zal de functionaliteit van een rust- of verblijfplaats behouden moeten blijven. De maatregelen, vastgelegd in een activiteitenplan, kunnen vooraf aan Dienst Regelingen ter goedkeuring worden voorgelegd middels een ontheffingsaanvraag.

Aanvullend ecologisch veldonderzoek

Naar aanleiding van de conclusie van de quickscan is een aanvullend ecologisch veldonderzoek uitgevoerd naar vleermuizen en de steenmarter (zie bijlage 8).

Ten aanzien van vleermuizen is geconcludeerd dat de te slopen bebouwing binnen de onderzoekslocatie geen verblijfsfunctie heeft. Het westelijk deel van de onderzoekslocatie vormt een foerageergebied voor 3 à 4 gewone dwergvleermuizen. Ten oosten van het plangebied, rond woningen Aaltenseweg nr. 16 en 18, bevindt zich mogelijk in een van de huizen een paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuis.

Tijdens de veldbezoeken zijn geen eenduidige vliegpatronen aangetroffen dat door meerdere individuen wordt gevolgd. Er zijn geen aanwijzingen gevonden dat de te slopen bebouwing wordt gebruikt door steenmarter.

In het kader van de voorgenomen plannen zijn er geen overtredingen te verwachten ten aanzien van vleermuizen en steenmarter. Opgemerkt wordt dat voor broedvogels geldt dat het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen gebeurt. Wanneer er tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch één of meerdere vleermuizen worden aangetroffen dienen de sloopwerkzaamheden ter plaatse tijdelijk te worden gestaakt en dient er in eerste instantie contact te worden opgenomen met Econsultancy of een lokale vleermuisdeskundige.

Ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet ten aanzien van het verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen is niet aan de orde.

5.4 Verkeer en parkeren

Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met verkeer en parkeren. Hierbij is het van belang om een goede bereikbaarheid en voldoende parkeermogelijkheden te hebben.

De nieuwe locatie zal worden ontsloten door twee wegen, één vanaf de Aaltenseweg en één vanaf de Kapelweg. De toegangswegen staan in verbinding met elkaar. Op deze manier wordt het toekomstige verkeer verdeeld. De verwachting is dat dit geen knelpunten oplevert.

Parkeren

In onderstaande parkeerberekening wordt deze woning apart berekend, omdat er vanuit parkeren geen relatie is met de locatie Kromkamp. Behalve de woningen moet ook rekening worden gehouden met het buurtschapshuis dat naast Kromkamp ligt.

Woningen locatie Kromkamp

Op deze plek komen 6 vrijstaande woningen, 10 twee-onder-één-kapwoningen en 6 rijwoningen. De benodigde parkeerruimte wordt berekend aan de hand van de CROW-kencijfers. Voor dure woningen gaan we uit van een norm van 2,2 pp per woning, woningen in de middencategorie kennen een norm van 1,9 pp per woning en goedkope woningen 1,7.

Voor deze locatie betekent dit het volgende:

- 6 x 2,2 (vrijstaande woningen) = 13,2 pp;
- 10 x 1,9 (twee-onder-één-kap) = 19 pp;
- 6 x 1,7 (rijwoningen) = 10,2 pp.

In totaal zijn er voor de woningen 42,4 parkeerplaatsen nodig. Er zijn in het plangebied parkeerplaatsen in de openbare ruimte opgenomen, daarnaast kan waarschijnlijk (deels) op eigen erf worden geparkeerd. Uit het stedenbouwkundig plan blijkt nu nog niet goed waar dit precies kan en hoeveel ruimte er op eigen terrein beschikbaar is. Op dit moment wordt daarom uitgegaan van:

- vrijstaande woningen: 4 woningen garage met oprit (1,0 pp) en 2 woningen garage met lange oprit (1,3 pp);
- twee-onder-één-kap: 4 woningen met enkele oprit (ruimte voor 1 auto, telt mee als 0,8 pp) en 6 woningen met lange oprit (ruimte voor 2 auto's, telt mee als 1,0 pp);
- rijwoningen: geen parkeerruimte op eigen erf.

Hiervan uitgaande betekent dit dat op eigen erf $4 + 2,6 + 3,2 + 6 = 15,8$ pp beschikbaar zijn.

Daarnaast zijn in de openbare ruimte 28 parkeerplaatsen beschikbaar (naast 35 voor het buurtschapshuis). In totaal gaat het om 43,8 parkeerplaatsen, wat voldoende is voor het voorgenomen bouwplan. Kanttekening is wel dat er bij een aantal woningen parkeerruimte op eigen erf moet worden gerealiseerd. Gezien de soort woningen en de ruime kavels zal dit geen probleem zijn.

Buurtschapshuis

Het buurtschapshuis heeft een oppervlakte van bijna 600 m² bvo (gegevens Ingrid). Voor een cultureel centrum/wijkgebouw geldt een parkeernorm van 4 pp per 100 m² bvo. Dit betekent dat er ongeveer 24 parkeerplaatsen nodig zijn. Er zijn 35 parkeerplaatsen beschikbaar, dus ruim voldoende. Daarnaast is er een overloopterrein beschikbaar bij evenementen.

Woning Kapelweg

Aan de Kapelweg wordt nog een vrijstaande woning gerealiseerd. Hiervoor geldt een parkeernorm van 2,2 parkeerplaats. Het bezoekersaandeel hiervan is 0,3 pp. Hiervoor is elders wel plek, bijv. bij het buurtschapshuis. In de directe nabijheid van de woning is echter weinig ruimte. Er kan eventueel wel op de weg worden geparkeerd, maar het is in deze nieuwe situatie veel fraaiër en ook netter richting de buurt om het parkeren op eigen terrein op te lossen. Er zal dan minstens een garage met dubbele oprit (min. 4,5 meter breed) moeten komen. Deze wordt gerekend als 1,8 pp.

Hoofdstuk 6 Waterparagraaf

6.1 Inleiding

Een belangrijke wettelijke verankering van de relatie tussen het bestemmingsplan en de waterhuishouding vond plaats in 2003, toen de zogenoemde watertoets in het Bro werd opgenomen. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. In het kader van de totstandkoming van een bestemmingsplan houdt de verplichting tot het opstellen van een watertoets in dat in een vroegtijdig stadium van de planvorming overleg plaatsvindt met de waterbeheerder. In een dergelijk overleg wordt stilgestaan bij de consequenties van het nieuwe ruimtelijke plan ten aanzien van de waterhuishouding en de te nemen waterhuishoudkundige maatregelen. De watertoets wordt in de toelichting bij het bestemmingsplan opgenomen in de vorm van een waterparagraaf.

6.2 Beleid

Waterhuishoudingsplan 3 (WHP3)

Het Waterhuishoudingsplan 3 (WHP3) schetst de mogelijkheden om de kansen van water voor de mens en natuur in Gelderland goed te benutten. In het plan zijn kansen opgenomen voor verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Ook staan er maatregelen in tegen overstroming van grote rivieren en maatregelen om wateroverlast na hevige regenval te voorkomen. Goed waterbeheer is van essentieel onderdeel van de zorg voor de omgevingskwaliteit in Gelderland.

Het beleid is om in 2030 het waterbeheer volledig op orde te hebben ten behoeve van de maatschappelijke functies. Voor deze functies zal door de waterschappen het gewenste grond- en oppervlaktewaterregiem worden bepaald.

De hoofdlijnen van het provinciale beleid tot 2015 zijn terug te voeren op een drietal onderdelen, te weten:

- basisbeleid dat provinciebreed nodig is;
- aanvullend beleid in actiegebieden;
- gebiedsgericht grondwaterbeheer.

In het beleid wordt onder andere ingezet op 'het voorkomen van achteruitgang van de waterkwaliteit en bescherming van de waterhuishoudkundige functies' en 'het inrichten van waterbergingsgebieden ter voorkoming van wateroverlast'.

Gemeentelijk uitgangspunt

De gemeente Oude IJsselstreek houdt rekening met de wateropgaven en volgt daarbij zoveel mogelijk het beleid van het Waterschap Rijn en IJssel. Bij de waterafvoer wordt gekeken naar de 'afkoppelingsboom' uit de Nota "Omgaan met regenwater in (nieuw) stedelijk gebied" van Waterschap Rijn en IJssel. Deze nota geeft ook een handreiking voor het ontwerp van infiltratie- en retentievoorzieningen.

Het waterschap heeft een watertoetstabel opgesteld met relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's. In deze tabel worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema afgewogen.

6.3 Tabel waterthema's (toets)

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

Riolering en afvalwaterketen

Ten gevolge van de ontwikkeling zal er sprake zijn van een toename van huishoudelijk afvalwater. Het huishoudelijk afvalwater zal via een gescheiden stelsel worden afgevoerd naar het bestaande gemengde stelsel van Sinderen. Het gemengde stelsel heeft voldoende capaciteit om de toename van 23 woningen met een bezetting van 2,5 te verwerken. Het hemelwater zal door middel van een infiltratiesysteem (of WADI) in de bodem infiltreren en hiermee (grotendeels) binnen het plangebied geborgen worden.

Wateroverlast

Door de ontwikkeling in het plangebied neemt het verhard oppervlak toe. Het huidige oppervlak aan verharding bedraagt binnen het plangebied circa 5.278 m². In de toekomstige situatie zal deze oppervlakte circa 5.436 m² zijn. Het verharde oppervlak neemt dus toe met circa 158 m². Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, nu en in de toekomst te voorkomen wordt het regenwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden, bergen en afvoeren behandeld. In het plangebied is binnen de bestemming groen aan de zuidzijde een waterpartij van 475 m² voorzien. Dit is ruim voldoende om het water van een regenbui T=10+ 10% op te vangen en vertraagd af te voeren.

Oppervlaktewaterkwaliteit

Vanuit het plangebied wordt hemelwater via een (wadi, helofytenfilter, infiltratierool) geloosd op het oppervlaktewatersysteem (zie ook wateroverlast). Het plan maakt geen functies mogelijk die tot verslechtering van de waterkwaliteit leiden.

Grondwateroverlast

In het plangebied bevinden zich slecht doorlatende lagen (puin en klei). Om grondwateroverlast in de toekomstige situatie te voorkomen, worden peilbuizen geplaatst. Indien gekozen wordt voor een infiltratiesysteem zal grondverbetering moeten worden toegepast waarbij de kleilaag doorbroken dient te worden en het puin afgegraven wordt.

Inrichting en beheer

Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan de Ziegenbeek. De Ziegenbeek loopt in de huidige situatie onder het bedrijfsperceel van Kromkamp door middel van een duiker. Deze duiker zal verwijderd worden en de Ziegenbeek wordt verlegd. De loop en de dimensies van de nieuwe watergang worden in nauw overleg met het waterschap bepaald. Van belang is dat de afvoer van de Ziegenbeek gewaarborgd blijft en dat de beek goed onderhouden kan worden.

Deze watergang is eigendom van het waterschap. Het waterschap is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van deze watergang. De watergang wordt beschermd door de Waterwet en de Keur van het waterschap. In het geval er werkzaamheden worden uitgevoerd binnen 5 meter vanaf de insteek van de watergang dient er in overleg met het waterschap een vergunning aangevraagd te worden. Ook als er water wordt onttrokken of op deze watergang wordt geloosd vanuit het plangebied is het noodzakelijk om in het kader van de Waterwet in overleg te treden met het waterschap en een vergunning aan te vragen.

Advies waterschap

Het plan is voor advies voorgelegd aan het waterschap. De opmerkingen zijn verwerkt in bovenstaande paragraaf.

6.4 Vertaling in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is binnen de bestemming 'Groen' ruimte voor het realiseren van de waterberging. Het oppervlak hiervan wordt voldoende groot geacht om voldoende voorzieningen hiervoor aan te kunnen brengen.

Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten

7.1 Planmethode

In voorliggend bestemmingsplan wordt de planologisch-juridische basis gelegd voor de realisatie van de 23 woningen. Het bestemmingsplan heeft een belangrijke functie als toetsingskader voor bouwaanvragen en het toekomstige gebruik van de gronden en gebouwen.

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Onderdeel van de nieuwe wetgeving zijn de RO-standaarden 2008. Deze standaarden schrijven in grote lijnen voor hoe het bestemmingsplan eruit moet zien en welke benamingen worden gehanteerd. Ook het kleurgebruik op de plankaart is voortaan vastgelegd in de landelijke standaarden. Vanzelfsprekend voldoet het bestemmingsplan aan deze nieuwe richtlijnen. Het bestemmingsplan is grotendeels opgezet als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, een plan met directe bouw- en gebruikstitel. Het plan bestaat uit de bestemmingen die in de paragrafen 7.3 en 7.4 worden behandeld.

Op de bijbehorende verbeelding/plankaart is te zien waar en welke bestemmingen van toepassing zijn. Eveneens is op de verbeelding de exacte omvang en ligging van het plangebied vastgelegd.

7.2 Opzet van de regels

De regels zijn als volgt gestructureerd:

- hoofdstuk 1 van de regels geeft de algemene bepalingen weer. Het betreft de begripsbepalingen (artikel 1), waarin de in het plan voorkomende begrippen worden gedefinieerd. In artikel 2 "wijze van meten" wordt aangegeven hoe de voorgeschreven maatvoering (zoals goothoogte, bouwhoogte inhoud en oppervlakte) in het plan gemeten moet worden;
- in hoofdstuk 2 zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bebouwingsregels er gelden. Tevens zijn waar mogelijk flexibiliteitsbepalingen opgenomen. Deze worden in paragraaf 7.4 waar nodig nader toegelicht;
- in hoofdstuk 3 staan aanvullende bepalingen die, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, voor het hele plangebied gelden. Hierbij kan worden gedacht aan de algemene ontheffingsregeling, die het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft om op ondergeschikte punten van de regels in hoofdstuk 2 af te wijken;
- hoofdstuk 4 van de regels heeft betrekking op het overgangsrecht en de slotbepaling.

7.3 Bestemmingen

7.3.1 Groen

De in het plangebied gelegen openbare, structuurbepalende groenvoorzieningen zijn bestemd als "Groen". De groenstroken vormen de overgang van de kern Sinderen naar het landelijk gebied. Binnen deze bestemming zijn naast groenvoorzieningen en bermen ook fiets- en wandelpaden, speelvoorzieningen alsmede watergangen en -partijen toegestaan. Het speelveld/ voetbalveld heeft een aanduiding gekregen om op deze locatie ook onverharde parkeerplaatsen en het gebruik als evenemententerrein mogelijk te maken.

7.3.2 Tuin

Op de voor "Tuin" bestemde gronden mag niet worden gebouwd. Zodoende wordt langs de openbare weg een ruimte voor de woningen vrijgehouden van bebouwing om zo de ruime opzet van de nieuwe buurt te bewaren.

7.3.3 Verkeer - Verblijfsgebied

De openbare erftoegangswegen in het plangebied hebben de bestemming "Verkeer" gekregen. Binnen de bestemming zijn ook parkeervoorzieningen, water- en nutsvoorzieningen toegestaan. Het groen en het verblijfsgebied vormen samen de openbare ruimte van het plangebied.

7.3.4 Wonen

Binnen de bestemming wonen is een onderscheid gemaakt in aaneengebouwde woningen, vrijstaande woningen en twee-aaneen gebouwde woningen. Binnen de bestemming is een en ander geregeld ten aanzien van bouwhoogtes en bijbehorende gebouwen.

7.4 Bijzondere aspecten

Ontheffingen

In het bestemmingsplan is een beperkt aantal ontheffingsmogelijkheden opgenomen. Zoveel mogelijk is met recht bestemd. Teneinde te voorkomen dat kleine meetfouten tot grote gevolgen leiden en om enigszins flexibel met maatvoeringen om te kunnen gaan, zijn hiervoor enkele ontheffingen voor opgenomen om in geringe mate te kunnen afwijken van bouwgrenzen.

Daarnaast zijn ontheffingen opgenomen ten behoeve van het oprichten van openbare nutsdoeleinden, kunstwerken, overige kleinere bouwwerken en bepaalde soorten masten. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag worden vergroot tot maximaal 10 m.

Een en ander is aan voorwaarden gekoppeld.

Algemene wijzigingsregels

In voorliggend bestemmingsplan is één algemene wijzigingsregel opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid is bedoeld om overschrijdingen van bestemmingsgrenzen op te vangen.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

De gemeente Oude IJsselstreek voert daar waar mogelijk een actief of strategisch grondbeleid. In het plan "Kromkamp" in Sinderen is onze gemeente niet alleen actief geweest waar het gaat om verwerving van de gronden maar is ook stimulerend te werk gegaan waar het gaat om (gesubsidieerde) bedrijfsverplaatsing. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is daarnaast door de Provincie bijgedragen door subsidie uit het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV).

Na een eerste exploitatieberekening uit 2009 (vastgesteld met begrotingswijziging) is voor dit plan een geheel nieuwe herziene exploitatieberekening opgesteld. Hierin is met alle (gewijzigde) stedenbouwkundi-ge uitgangspunten van dit plan rekening gehouden.

De gemeentelijke bijdragen waaronder ook de cofinanciering voor de bedrijfsverplaatsing zijn ongewijzigd gebleven en de gehele afwikkeling van de subsidiering van dit plan loopt nu over de grondexploitatie zo-dat deze grondexploitatieberekening ook volledig inzicht geeft in de geraamde lasten en de dekking daar-van. Naast de al vastgestelde bijdragen zijn ook de uitgifteprijsen ongewijzigd gebleven. Door uitbreiding van het plangebied zijn niet alleen de kosten maar ook de opbrengsten ook toegenomen. Gelet op de huidige woningmarkt is rekening gehouden met een langere uitgifteduur.

Geen exploitatieplan

De gemeente ontwikkelt het gehele plangebied. Alle daarvoor benodigde gronden zijn of komen daarvoor in eigendom van de gemeente. Ontwikkeling van de openbare ruimte en uitgifte van de kavels geschiedt door de gemeente zelf. In deze functieveranderinglocatie (van bedrijventerrein en agrarisch naar wonen en parkeervoorzieningen) overtreffen de kosten de opbrengsten gronduitgifte. Voor het tekort zijn zoals hiervoor gemeld voldoende dekkingsmiddelen aangewezen en al door de raad vastgesteld met bijbehorende begrotingswijziging. Tot de dekkingsmiddelen behoren ook de Provinciale bijdrage(n) SEB / ISV. De afwikkeling hiervan loopt over de grondexploitatie.

De financiële uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd, waardoor een exploitatieplan dan ook niet is vereist.

Hoofdstuk 9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

In het kader van het wettelijke verplichte overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zal het bestemmingsplan worden voorgelegd aan de gebruikelijke partners, in dit geval het waterschap en de nutsbedrijven. In een eerder stadium heeft de provincie aangegeven dat het plan van lokale betekenis is.

De resultaten van het vooroverleg worden te zijner tijd in de plantoelichting samengevat en van antwoord voorzien.

9.2 Resultaten zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan wordt gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd op het gemeentehuis te Gendringen en is eveneens in te zien via de gemeentelijke internetsite. Binnen deze periode bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheid om zienswijzen over het plan in te dienen. De resultaten van de zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan en de mogelijke aanpassingen aan het bestemmingsplan die deze tot gevolg kunnen hebben, zullen hier worden vermeld.

Er is geen inspraaktraject voor dit plan gevolgd. Dit heeft te maken dat het plan meermaals is overlegd met de omgeving. Er zijn al informatieavonden gegeven en tijdens de ter inzage legging van het ontwerp zal eveneens een informatieavond worden gehouden.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Nader Bodemonderzoek

Bijlage 2 Saneringsonderzoek

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeer

Bijlage 5 Geuronderzoek

Bijlage 6 Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek

Bijlage 7 Quicksan flora en fauna

Bijlage 8 Aanvullend ecologisch veldonderzoek

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Kom Sinderen, locatie Kromkamp e.o. van de gemeente Oude IJsselstreek;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1509.BP000060-ON01 met de bijbehorende regels.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aaneengebouwde woning

een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen.

1.6 aan huis verbonden beroepsactiviteit

Een bedrijf dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten in of bij een woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.8 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.9 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.10 bijbehorend gebouw

een al dan niet vrijstaand gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.11 bijzondere woonvorm

een complex van ruimten bedoeld voor de huisvesting van één of meerdere huishoudens door hulpbehoevenden op het fysieke, psychische en/of sociale vlak eventueel met extra zorg en/of begeleiding, met bijbehorende voorzieningen, zoals een gemeenschappelijke ruimte en kantoor.

1.12 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.13 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.14 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.15 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.16 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.17 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.18 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.19 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.20 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht.

1.21 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een seks theater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.22 verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het plan opgenomen ruimtelijke informatie met nummer NL.IMRO.1509.BP000060-ON01.

1.23 voorgevel

de naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtbepalende gevel(s) van een hoofdgebouw, (doorgaans) gekeerd naar de weg of het openbaar gebied.

1.24 vrijstaande woning

een woning bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw.

1.25 woning

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 het bebouwingspercentage:

een percentage, dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal bebouwd mag worden;

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.8 de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk:

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf peil;

2.9 het bebouwde oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.10 peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de gemiddelde hoogte van de weg ter plaatse;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein;

2.11 Toepassing van maten:

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen en plantsoenen;
- b. parken;
- c. voet- en fietspaden;
- d. evenementen en onverharde parkeervoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein';
- e. bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. speelvoorzieningen en kunstwerken;
- g. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- h. straatmeubilair en nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

- a. De gezamenlijke oppervlakte van gebouwen is maximaal 50 m²;
- b. De bouwhoogte is maximaal 3 m.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van masten en ballenvangers is maximaal 6 m;
- b. De bouwhoogte van speeltoestellen is maximaal 4 m;
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde is maximaal 3 m.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bijbehorende gebouwen

- a. Voor (het verlengde van) de voorgevel van de woning mogen erkers worden gebouwd, onder de voorwaarden dat:
 - 1. De horizontale diepte maximaal 1,5 m is;
 - 2. De diepte van de voortuin voor 2,5 m onbebouwd blijft;
 - 3. Voorzover aan de voorgevel wordt gebouwd, de breedte maximaal 2/3 van de voorgevel van de hoofdgebouw is;
 - 4. De bouwhoogte maximaal 3 m danwel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m is.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is maximaal:
 - 1. voor (het verlengde van) de voorgevel van de woning 1 m;
 - 2. achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m.
- b. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebieden;
- b. wegen en straten;
- c. voet- en fietspaden;
- d. ondergrondse containers;
- e. met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, parkeer- en groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, speelvoorzieningen kunstwerken, straatmeubilair, openbaar vervoersvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

- a. De oppervlakte van gebouwen is maximaal 50 m²;
- b. De bouwhoogte is maximaal 3 m.

5.2.2 Bouwen

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal:
 1. voor kunstwerken en bouwwerken voor verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer 12 m;
 2. voor masten 10 m;
 3. voor speeltoestellen 4 m;
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 3 m.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. bed & breakfast;
- d. bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. tuinen en erven;
- f. parkeer-, speel- en groenvoorzieningen;
- g. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- h. straatmeubilair en nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, bijbehorende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat het bouwperceel voor maximaal 60% bebouwd mag worden.

6.2.2 Hoofdgebouwen

- a. Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. Ter plaatse van de aanduiding:

'vrijstaand'	moeten woningen vrijstaand worden gebouwd;
'twee aan een'	moeten woningen twee aaneen worden gebouwd;
'aaneengebouwd'	moeten woningen aaneen gebouwd worden;
'aaneengebouwd uitgesloten'	moeten woningen vrijstaand of twee aaneen worden gebouwd.

- c. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is bij woningen ter plaatse van de aanduiding;

'vrijstaand'	aan beide zijden minimaal 3 m;
'twee aan een'	aan één zijde minimaal 3 m;
'aaneengebouwd'	aan de niet-aangebouwde zijde van de eindwoning minimaal 3 m;
'aaneengebouwd uitgesloten'	indien vrijstaand gebouwd: aan beide zijden minimaal 3 m; indien twee aaneen gebouwd: aan één zijde minimaal 3 m.

- d. De goothoogte mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- e. De bouwhoogte mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven;

6.2.3 Bijbehorende gebouwen

- a. Bijbehorende gebouwen moeten minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. De gezamenlijke oppervlakte voor bijbehorende gebouwen, gebouwd buiten het bouwvlak, is per woning maximaal:
 1. 80 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot en met 600 m²;
 2. 120 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 600 m²;
- c. De goothoogte is maximaal 3 m;
- d. De bouwhoogte is maximaal 6 m;
- e. In afwijking van het bepaalde onder a t/m d mogen achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning gebouwen worden gebouwd, onder de voorwaarden dat:

1. het gebouw per woning maximaal 2 gesloten wanden heeft;
2. dat de wand die parallel ligt aan (het verlengde van) de voorgevel van de woning, minimaal 3 m achter de voorgevel ligt;
3. de bouwhoogte maximaal 3 m is.

6.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. Voor (het verlengde van) de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd:
 1. Erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal 1 m;
- b. Achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd:
 1. Erf en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal 2 m;
 2. De bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde is maximaal 3 m;
- c. Masten met een bouwhoogte van maximaal 10 m.

6.2.5 *Ondergrondse bouwen*

- a. Ondergronds bouwen is alleen toegestaan onder hoofd- en bijgebouwen;
- b. De verticale diepte is maximaal 3,50 meter.

6.3 **Specifieke gebruiksregels**

6.3.1 *Aan huis verbonden beroepen*

- c. Degene die de activiteiten uitvoert, tevens de bewoner van de woning is;
- d. De oppervlakte van de voor het beroep uit te oefenen ruimte maximaal 30% is van het woonoppervlak, met een maximum van 50 m²;
- e. Er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep;
- f. Er geen milieutechnische belemmering zijn.

6.3.2 *Bed & Breakfast*

- a. De ruimte die wordt gebruikt voor bed & breakfast is maximaal vijf slaapruidten;
- b. De accommodatie maakt deel uit van de woning;
- c. De oppervlakte van de gehele accommodatie beslaat maximaal 30% van het hoofdgebouw met een maximum van 50 m²;
- d. De bewoner van de woning woont in het hetzelfde gebouw als de accommodatie;
- e. Het gaat om kortdurend verblijf.

6.4 **Ontheffing van de gebruiksregels**

6.4.1 *Aan huis verbonden bedrijven*

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regels voor het gebruik van een gedeelte van de woning ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf. De afwijking wordt toegepast onder de voorwaarden dat:

- a. Degene die de activiteiten uitvoert, tevens de bewoner van de woning is;
- b. De oppervlakte van de voor het bedrijf uit te oefenen ruimte maximaal 30% is van het woonoppervlak, met een maximum van 50 m².
- c. Er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende bedrijf;
- d. Er geen milieutechnische belemmering zijn.

6.4.2 *Bijzondere woonvormen*

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regels voor het gebruik van een woning ten behoeve van een bijzondere woonvorm. De afwijking wordt toegepast onder de voorwaarden dat:

- a. Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat;
- b. De verkeersveiligheid niet onevenredig wordt benadeeld;
- c. De sociale veiligheid niet onevenredig wordt benadeeld;
- d. De bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden benadeeld.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de in het plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de in het plan gegeven bestemming en met het in of krachtens het plan ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken bepaalde.

8.2 Strijdig gebruik

Een strijdig gebruik als bedoeld in lid 8.1, is in ieder geval:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Overschrijding van bouwgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regels voor het overschrijden van bouwgrenzen. De afwijking wordt toegestaan onder de voorwaarden dat:

- a. De overschrijding maximaal 2,5 meter bedraagt;
- b. De noodzakelijkheid is aangetoond in verband met de uitmeting van het terrein of uit oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing.

9.2 Grotere hoogte voor masten en kunstwerken

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regels voor het overschrijden van de maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde voor kunstwerken, en zend-, ontvang- en/of sirenemasten. De afwijking wordt toegepast onder de voorwaarde dat:

- a. De bouwhoogte maximaal 40 meter bedraagt.

9.3 Grotere hoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regels voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde. De afwijking wordt toegepast onder de voorwaarde dat:

- a. De bouwhoogte maximaal 10 meter bedraagt.

9.4 Gebouwen voor nutsdoeleinden

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regels voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken worden gebouwd voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen, transformatorhuisjes en bouwwerken ten behoeve van het rioolstelsel, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen. De afwijking wordt toegepast onder de voorwaarde dat:

- a. De bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;
- b. De inhoud maximaal 50 m³ bedraagt.

9.5 Nadere voorwaarden voor afwijken

Burgemeester en wethouders wijken enkel af van de regels zoals hierboven genoemd onder de voorwaarden dat:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid niet onevenredig worden benadeeld;
- c. de sociale veiligheid niet onevenredig wordt benadeeld;
- d. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden benadeeld;
- e. geen onevenredige milieutechnische of ruimtelijke belemmering plaatsvindt.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, mits:

- a. bestemmingsgrenzen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. uit onderzoek blijkt dat er geen (milieutechnische of ruimtelijke) belemmeringen zijn.

Artikel 11 Strafbepaling

Overtreding van het verbod, gesteld in artikel 8, wordt hierbij aangemerkt als een strafbaar feit en daarmee als een economisch delict als bedoeld in artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht bouwwerken

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

12.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 12.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 12.1 met maximaal 10%.

12.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 12.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

12.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

12.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 12.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

12.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 12.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Kom Sinderen, locatie Kromkamp e.o..

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van DD/MM/JJJJ

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....