

**Bestemmingsplan Doetinchemseweg 9 te  
Loerbeek**



**VASTGESTELD**



**BügelHajema**

Plek voor ideeën



**Bestemmingsplan Doetinchemseweg 9 te  
Loerbeek**

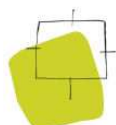
V A S T G E S T E L D

Inhoud

---

Toelichting en bijlagen  
Planregels  
Verbeelding

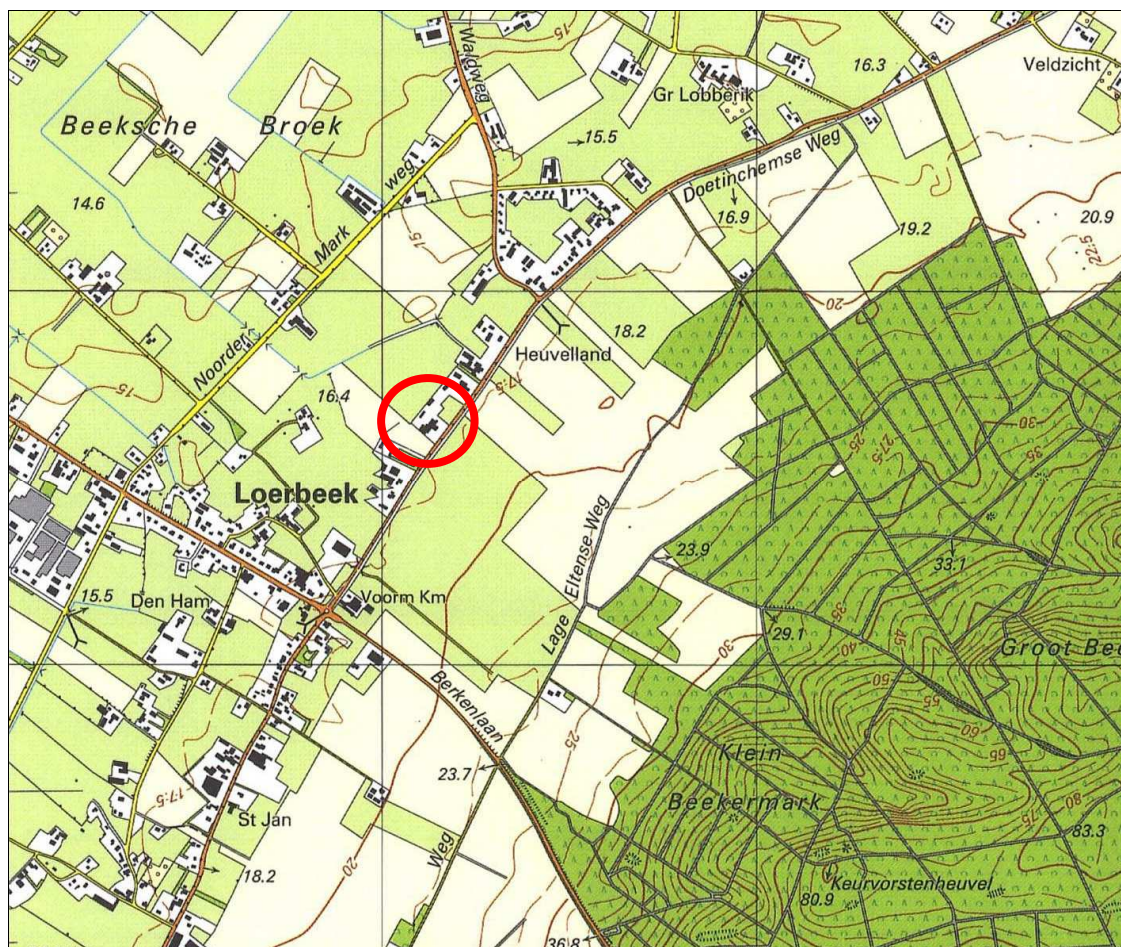
25 februari 2010  
Projectnummer 151.00.02.31.00



Ideeën voor een plek



# Overzichtskaart



Gemeente Montferland, bron: Topografische Dienst



# Toelichting





# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>Bestaande situatie en toekomstige situatie</b>	<b>11</b>
2.1	Bestaande situatie	11
2.2	Toekomstige situatie	12
<b>3</b>	<b>Relevant beleid en huidig juridisch toetsingskader</b>	<b>15</b>
3.1	Streekplan 'Gelderland 2005'	15
3.2	(Voormalige) Gemeente Bergh, bestemmingsplan 'Buitengebied 2000, Herziening 2002'	16
<b>4</b>	<b>Uitvoerings-aspecten</b>	<b>17</b>
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	17
4.2	Ecologie	17
4.3	Milieuaspecten	18
4.3.1	Bodem	18
4.3.2	Geluid	19
4.3.3	Luchtkwaliteit	19
4.3.4	Geur	20
4.3.5	Milieuzonering	21
4.3.6	Externe veiligheid	21
4.3.7	Kabels en leidingen	23
4.4	Verkeer	23
4.5	Water	24
4.6	Conclusie	26
<b>5</b>	<b>Juridische aspecten</b>	<b>27</b>
<b>6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>29</b>
6.1	Economische uitvoerbaarheid	29
6.2	Resultaten overleg	29



# Inleiding



Voor het perceel aan de Doetinchemseweg 9, te Loerbeek is een verzoek binnengekomen om de op de locatie aanwezige voormalige melkrundveehouderij om te vormen tot een huifkarcentrum annex zorgboerderij met bijbehorende, ondersteunende horeca.

De voorgenomen ontwikkelingen passen niet in het ter plaatse geldende Bestemmingsplan Buitengebied 2000, herziening 2002 van de voormalige gemeente Bergh. De gemeente Montferland heeft echter aangegeven in principe te willen meewerken aan de realisatie van het plan. Om die reden is het voorliggende bestemmingsplan 'Doetinchemseweg 9, te Loerbeek' opgesteld.

Het plangebied ligt aan de noordoostkant van de kern Loerbeek in de gemeente Montferland en heeft een oppervlakte van  $\pm 7.800 \text{ m}^2$ .

## **Opbouw van de toelichting**

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de bestaande situatie en de toekomstige ontwikkelingen in het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een korte beschrijving van het relevante ruimtelijk beleid. De uitvoeringsaspecten zoals flora en fauna, milieu en externe veiligheid komen in hoofdstuk 4 aan bod. In hoofdstuk 5 volgen de juridische aspecten. De economische uitvoerbaarheid en het resultaat van het overleg, komen in hoofdstuk 6 aan de orde.



# Bestaande situatie en toekomstige situatie

# 2

## 2.1

### Bestaande situatie

De planlocatie is gelegen ten noordoosten van de kern Loerbeek. Het betreft het perceel aan de Doetinchemseweg 9. Ten zuiden en ten noorden van de planlocatie bevinden zich vrijstaande woningen. De westkant, respectievelijk de oostkant van het plangebied bestaan uit agrarische gronden.

De Doetinchemseweg is een doorgaande weg die de kern van Loerbeek verbindt met het noordoostelijk gelegen dorp Kilder.

De bestaande situatie aan de Doetinchemseweg 9 bestaat uit een monumentaal woonhuis met een aanpandige rundveestal, (machine)bergingen en een werkplaats.



Uitsnede Google Maps

## **2.2**

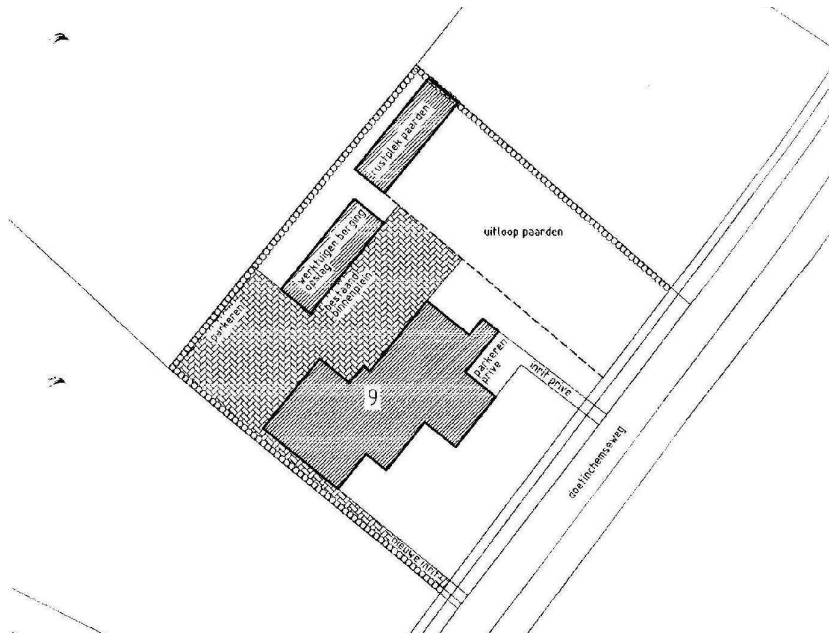
### **Toekomstige situatie**

De voorgenomen ontwikkeling van het perceel aan de Doetinchemseweg 9, te Loerbeek betreft het omvormen van een melkrundveebedrijf tot een huifkarcentrum met horeca en zorgfunctie. Het betreft een bedrijf waar paarden en huifwagens worden gestald met een daarbij behorende ontvangst en horeca-ruimte als ondersteunende nevenactiviteit, waar en van waaruit in de omgeving met paarden en wagens ritten worden gemaakt en kleinschalige dagrecreatieve activiteiten worden ontplooid.

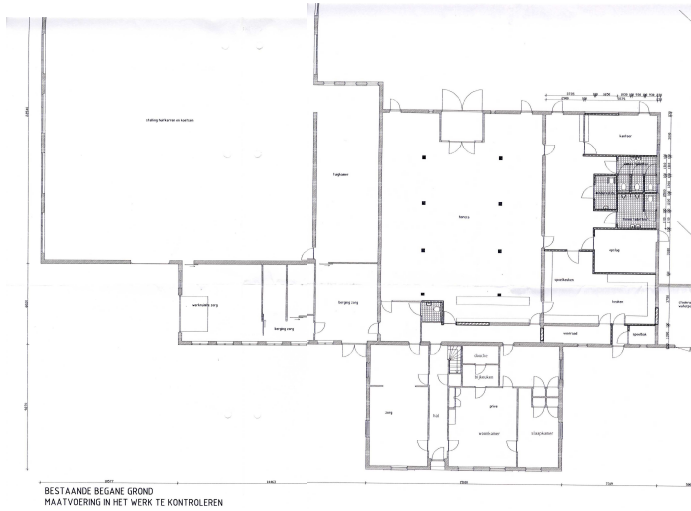
Een zorgboerderij voorziet in beschutte werkplekken voor mensen met psychische of psychiatrische problemen en een dag-/weekendopvang voor autistische kinderen.

De rundveestal en de direct achter het woonhuis gelegen berging worden verbouwd tot horeca-, ontvangst- en recreatieruimte. Hierin worden onder andere een kantoor, een bar, toiletten en een keuken ondergebracht. De bestaande werkplaatsen worden verbouwd tot dagverblijf voor de zorgfunctie. Binnen de bestaande woning is ruimte voor weekendopvang (zorg) van maximaal tien kinderen. De voormalige ligboxenstal wordt in gebruik genomen als stallingsruimte voor rijdend materieel. Verder blijft de vrijstaande berging als berging in gebruik. De bestaande veldschuur wordt gebruikt als schuilgelegenheid voor de paarden. Het voor deze schuilgelegenheid gelegen terrein wordt gebruikt als uitloop voor de paarden.

De verbouwingen die gaan plaatsvinden betreffen interne verbouwingen en aanbouwen. Deze aanbouwen zijn noodzakelijk voor een wasplaats, voederstation, mestcontainer en schuilgelegenheden voor de paarden. Aan de bij het bedrijf behorende terreinen verandert niets, behoudens het terrein tussen de schuilgelegenheden voor de paarden en de Doetinchemseweg. Van dit uitloopterrein voor de paarden wordt maximaal 30 cm afgegraven om het vervolgens weer met zand op te hogen.



Bouwplan Bosma bouwkundig Tekenburg B.V., 22-08-2008



Bosma Bouwkundig Tekenburg B.V. 22 augustus 2008, Nieuwe indeling begane grond van het woonhuis





# Relevant beleid en huidige juridisch toetsingskader



## 3.1

### **Streekplan 'Gelderland 2005'**

Het Streekplan 2005 geeft aan dat de provincie wil bevorderen dat vrijkomende agrarische gebouwen en bouwpercelen op een goede wijze kunnen worden (her)gebruikt. Door functieveranderingen kan tegemoet worden gekomen aan de aanwezige behoefte aan wonen en werken in het buitengebied, zonder daarvoor extra bouwlocaties toe te voegen. Het provinciaal ruimtelijk beleid voor functieveranderingen van gebouwen in het buitengebied is om niet-agrarische bedrijvigheid die gebonden is aan de kwaliteiten en functies van dat buitengebied ruimte te bieden.

#### **Waardevolle landschappen**

Volgens de streekplanuitwerking Kernkwaliteiten Waardevolle landschappen is het gebied gelegen in deelgebied 3 'ring van dorpen en gehuchten' van het Waardevol landschap Montferland.

De kernkwaliteiten in dit deelgebied zijn:

- samenhangende eenheid van hooggelegen stuwwalkern met grootschalig besloten boslandschap met een krans van essen op de hellingen en een ring van dorpen en gehuchten aan de voet;
- zicht vanuit de omgeving op de stuwwal.

Het voornoemde plan betreft enkel interne verbouwingen en beperkte aanbouwen, waardoor geen aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van het Waardevolle landschap.

#### **Notitie 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied'**

De notitie Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied is een uitwerking van het provinciale en regionale functieveranderingsbeleid, ook wel VAB-beleid (Vrijkomende Agrarische Bebouwing) genoemd.

De gemeente hanteert twee doelstellingen bij functieveranderingen van VAB's, te weten:

1. Functieverandering leidt tot een toename van de ruimtelijke kwaliteit.
2. Functieverandering leidt tot een impuls aan de leefbaarheid, vitaliteit en sociale kwaliteit in het buitengebied. Functieverandering naar wer-

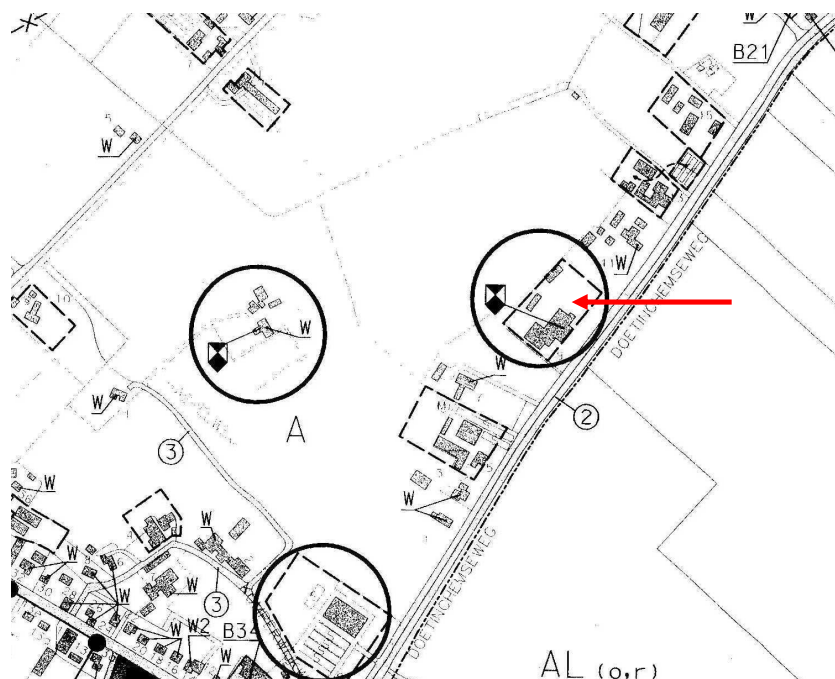
ken draagt bij aan de (economische) vitaliteit in het landelijk gebied. Daar waar agrarische bedrijven stoppen, kan een nieuwe economische basis worden geboden.

Door vestiging van het huifkarcentrum vindt er slechts een gedeeltelijke functieverandering plaats. Een deel van het bedrijf is te beschouwen als agrarisch, het houden van paarden, en het overige deel is meer recreatief/ toeristisch. Door het organiseren van huifkartochten en de overige omschreven activiteiten is er een directe relatie tussen de locatie waarop het bedrijf is gevestigd en de directe omgeving van het bedrijf. Het plan is derhalve passend binnen het provinciaal als gemeentelijk beleid.

### 3.2

#### **(Voormalige) Gemeente Bergh, bestemmingsplan 'Buitengebied 2000, Herziening 2002'**

Het plangebied is op dit moment planologisch/juridisch geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2000, Herziening 2002' van de voormalige gemeente Bergh, zoals vastgesteld door de raad van gemeente Bergh op 19 februari 2004.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2000, Herziening 2002'

Het plangebied valt volledig in de bestemming 'Agrarisch gebied'. Ingevolge deze bestemming is een huifkarcentrum annex zorgboerderij met bijbehorende, ondersteunende horeca niet toegestaan.

# Uitvoerings- aspecten

# 4

## 4.1

### **Archeologie en cultuurhistorie**

In verband met de aanleg van een uitloopgebied voor paarden gaan mogelijk archeologische waarden verloren. Een beperkt archeologische bureauonderzoek<sup>1</sup> heeft plaatsgevonden. Voor het gebied geldt een middelhoge tot hoge verwachting voor het aantreffen van resten uit de periode Steentijd tot Nieuwe Tijd. Op basis van het onderzoek is geen verder archeologisch bodemonderzoek noodzakelijk. Wel dient de maximale ontgraving van 30 cm - mv in acht te worden genomen. Indien dieper wordt ontgraven, zal vervolgonderzoek moeten plaatsvinden. Een beschermende regeling is opgenomen in het bestemmingsplan voor ontgravingen dieper dan 30 cm - mv.

Het complex is opgenomen in de gemeentelijke monumentenlijst, hetgeen betekent dat bij verbouwingen een extra vergunningsplicht geldt, waarbij de instandhouding van het monument in de beoordelingen van het (ver-)bouwplan de doorslaggevende factor is. De initiatiefnemer heeft zijn voorgenomen plan toegelicht aan de gemeentelijke monumentencommissie. De monumentencommissie heeft zeer positief gereageerd op de toelichting van de voorgenomen plannen rondom de instandhouding van het monumentale gedeelte en de (historisch verantwoorde) aanpak van het terrein. De aanvraag om een monumentenvergunning is ingediend.

## 4.2

### **Ecologie**

Zorg voor alle inheemse planten- en diersoorten en voor de natuurlijke rijkdommen van gebieden wordt gegarandeerd door de naleving van de wet- en regelgeving ten aanzien van natuur en milieu. De instrumenten die deze bescherming mogelijk maken, zijn op Europees niveau vertaald in Natura 2000. De Europese Habitatrichtlijn en de Europese Vogelrichtlijn zijn in Natura 2000 opgenomen. De Europese wetgevingen zijn in Nederland vertaald in de Flora- en faunawet voor de soortbescherming en in de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 voor de gebiedsbescherming. Nederland heeft daarmee de Europese wetgeving in de nationale wetgeving verankerd. Door in de planfase van

---

<sup>1</sup> Adviesdocument 308 Gemeente Montferland, plangebied Doetinchemsweg 9 te Loerbeek, RAAP, 2 juli 2008

een (bouw)project of ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort. Een dreigende overtreding van de Flora- en faunawet kan zo snel worden gesignaleerd en in veel situaties worden voorkomen. Vervolgens kan er accuraat worden actie ondernomen, om zodoende de overlevingskansen te bevorderen en migratiemogelijkheden van een beschermde soort in het betreffende gebied geen blijvende schade toe te brengen. Om alle gebieden met elkaar te verbinden en om uitwisseling en verspreiding van soorten mogelijk te maken, wordt er in Nederland druk gewerkt aan de realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In Nederland worden diverse rodelijstsoorten gehanteerd bij beoordelingen voor de aanwijzing van bescherming en compensatie.

Het gebied aan de overzijde van de Doetinchemseweg maakt onderdeel uit van de EHS. Het voornemen betreft alleen interne verbouwingen. De buitenzijde van de gebouwen en de omliggende terreinen worden niet gewijzigd. Een uitzondering hierop is het terrein tussen de veldschuur en de Doetinchemseweg. Dit terrein wordt ingericht als uitloopterrein voor de paarden. Gezien het huidige gebruik als gras/ weiland is een onderzoek naar eventuele aantasting van bestaande natuurwaarden (Flora en fauna) niet noodzakelijk.

### **4.3**

## **Milieuaspecten**

### **4.3.1**

#### **Bodem**

Er is bodemonderzoek<sup>2</sup> uitgevoerd in het kader van de voorgenoemde ontwikkeling. Het heeft tot doel vast te stellen of er op de onderzoekslocatie een grond- en/of grondwaterverontreiniging aanwezig is. Het terrein is vroeger in gebruik geweest als melkrundveebedrijf. Als bodembedreigende locatie kan de vroegere bovengrondse dieselolieopslag (tank 1.300 l) worden aangemerkt. Op basis hiervan is de locatie als verdacht aangemerkt.

In de bovengrond ter plaatse van de vroegere bovengrondse olietank is een licht verhoogd gehalte aan minerale olie gemeten. In het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aan brandstofcomponenten gemeten.

Voor het overige terrein zijn in de bovengrond cobalt, barium, PAK en minerale olie en licht verhoogde gehalten gemeten. In de ondergrond is cobalt licht

---

<sup>2</sup> Verkennend bodemonderzoek Doetinchemseweg 9 te Loerbeek gemeente Montferland, Ecopart rapportnummer 14768, versie 1.0, september 2008.

verhoogd, terwijl in het grondwater alleen het gehalte aan barium in licht verhoogde gehalte is gemeten.

Indien in de toekomst nabij de vroegere olieopslag graafwerkzaamheden uitgevoerd, gelden restricties voor hergebruik van de uitkomende grond. Dit vanwege het verhoogde gehalte aan minerale olie in de bovengrond.

Gelet op de onderzoeksresultaten zijn er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen voor deze partiële herziening.

#### **4.3.2**

##### **Geluid**

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) moet onderzoek worden gedaan naar de geluidsbelasting aan de naar de weg gesitueerde voorgevel. Ten opzichte van de bestaande situatie wordt geen geluidsgevoelige bestemming toegevoegd. De verblijfsruimte ten behoeve van de dagopvang (zorgfunctie) vindt plaats binnen de bestaande woning. De woning wordt niet vergroot en er vindt geen toevoeging plaats van een geluidsgevoelige bestemming, waardoor akoestisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Er is wel akoestisch onderzoek<sup>3</sup> verricht naar geluidsuitstraling van de bedrijfsactiviteiten. Uit de conclusie van het onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de richtwaarden voor landelijke omgeving, aan de richtwaarden voor het maximaal geluidsniveau en aan de voorkeurswaarde vanwege het verkeer van en naar de inrichting (indirecte hinder). Ten gevolge van het afvoeren van mest (twee maal per jaar, ongeveer tien vrachten overdag) en het leveren van kuilvoer (twee maal per jaar, ongeveer tien vrachten overdag) kan incidenteel niet aan de richtwaarde worden voldaan. In aanvulling hierop is onderzocht<sup>4</sup> wat het geluidsniveau is van het stemgeluid van de bezoekers op het terrein van het huifkarcentrum. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsuitstraling van de bezoekers voldoet aan de geluidsnormering. De voorgestelde geluidsnormering is afgestemd op de richtwaarden die gelden voor landelijk gelegen bedrijven.

#### **4.3.3**

##### **Luchtkwaliteit**

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

---

<sup>3</sup> Akoestisch onderzoek bestemmingsplan/ activiteitenbesluit Locatie Doetinchemseweg 9 in Loerbeek rapport 2008137.R01, 2 juli 2008

<sup>4</sup> Akoestisch onderzoek bestemmingsplan/ activiteitenbesluit Locatie Doetinchemseweg 9 in Loerbeek rapport 2008137.B01, 26 februari 2009

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit, hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm en de ministeriële regeling nibm. In de regeling nibm zijn categorieën van gevallen aangewezen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Indien de toename van het verkeer op de weg groter is dan ongeveer 700 mvt/etmaal kan de grens van 1% (een toename van  $0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$   $\text{NO}_2$  of  $\text{PM}_{10}$ ) worden overschreden. Gelet op de huidige en toekomstige activiteiten ligt dit niet in de lijn der verwachting. Het plan kan daarom worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

#### **4 . 3 . 4**

##### **G e u r**

Het aspect van geurhinder werkt tweeledig. Enerzijds mag realisering van een project niet leiden tot aantasting van vergunde rechten in milieuvergunningen van omliggende (agrarische) bedrijven. Anderzijds kan een project geen doorgang vinden indien geurbelasting van dien mate is dat niet kan worden gesproken van een goed woon- en verblijfsklimaat.

Op grond van artikel 3, lid 2 Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) moet de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een veehouderij buiten de bebouwde kom ten minste 50 m bedragen.

Op grond van artikel 4, lid 1 Wgv moet de afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geurfactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom ten minste 50 m bedragen.

Binnen de inrichting worden circa 25 paarden gehouden zodat kan worden gesteld dat er sprake is van een veehouderij. Voor paarden is niet bij ministeriële regeling een geurfactor vastgesteld. Ongeacht het aantal paarden blijft de afstand tussen zowel omliggende veehouderijen als overige geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom ten minste 50 m. De meest nabijgelegen woning is gelegen aan de Doetinchemseweg 11. Deze woning is gelegen op een

afstand van ruim 80 m van de schuilgelegenheid/ voor paarden zodat ruimschoots aan de minimale afstand wordt voldaan.

#### **4.3.5**

##### **Milieu zoning**

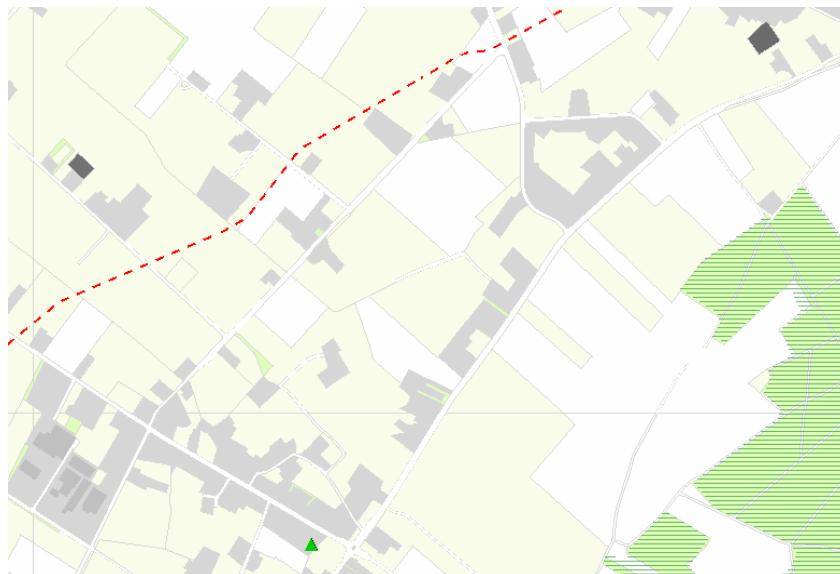
De Vereniging Nederlandse Gemeenten heeft een handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld, waarin voor verschillende functies, aan te houden afstanden tot gevoelige bestemmingen worden geadviseerd. Deze handreiking is het laatst geactualiseerd in 2007. Een huifkarcentrum is, zoals verondersteld mag worden, niet opgenomen als bedrijfsactiviteit. Kampeerterreinen, vakantiecentra en dergelijke (met keuken) en maneges zijn beide wel genoemd. Deze bedrijfsactiviteiten zijn beide ingedeeld in categorie 3.1, hetgeen een grootste afstand van 50 m betekent. Voor kampeerterreinen, vakantiecentra en dergelijke wordt deze afstand bepaald door het aspect geluid en voor maneges door het aspect geur.

De meest nabijgelegen woningen zijn de woningen Doetinchemseweg 7 en 11. Deze woningen zijn beide gelegen op een afstand van circa 80 m. De uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening geadviseerde afstanden worden bij realisatie van het initiatief ruimschoots gehaald.

#### **4.3.6**

##### **Externe veiligheid**

Naar aanleiding van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) uit 2004 moet het plan worden getoetst op de aspecten van externe veiligheid. De provincie Gelderland heeft op haar website de risicokaart gepubliceerd. Uit deze kaart blijkt, dat zich in de directe omgeving geen inrichtingen bevinden, die een belemmering vormen voor de ontwikkeling van het bouwplan in het kader van het Bevi.



Uitsnede risicokaart (provincie Gelderland)

Daarnaast zal door onderhavig plan geen risicovolle functie worden toegelaten die, in het kader van de Bevi, een belemmering zal vormen voor gevoelige functies in de omgeving van het plangebied.

Er kan dan ook worden geconcludeerd, dat de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen oplevert ten aanzien van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Een tweede aspect van externe veiligheid betreft het doen van onderzoek naar eventuele risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor of buisleidingen. Ten noordoosten van het plangebied ligt een buisleiding met een inwendige diameter van 18 inch en een druk van maximaal 67 bar.

Voor zoneringsafstanden van hoogdrukgasleidingen geldt als vigerende wetgeving de Circulaire buisleidingen uit 1984. Op dit moment wordt de circulaire herzien. Met de Gasunie zijn afspraken gemaakt over het te voeren interim-beleid.

Door de beheerder van deze gasleiding (de Nederlandse Gasunie) is een berekening gedaan voor het Plaatsgebonden Risico. Dit PR bedraagt 0 m en geeft dus geen belemmeringen voor de ruimtelijke plannen. Aan weerszijden van de leiding dient wel een vrijwaringzone van 4 m aangehouden te worden voor het beheer en onderhoud van de leiding.

Op basis van het interim-beleid geldt een zogenaamde inventarisatieafstand van 300 m aan weerszijden van deze leiding. Dit betekent dat ruimtelijke plannen buiten deze afstand kunnen worden gerealiseerd, zonder rekening te houden met de buisleiding. Voor plannen binnen 300 m vanaf het hart van de leiding, moet een groepsrisicoberekening worden uitgevoerd door de Gasunie. Het plangebied ligt op een afstand van ruim 700 m.



Er kan worden geconcludeerd dat er vanuit de externe veiligheid geen belemmeringen voor de geplande ontwikkeling zijn.

#### 4.3.7

### **Kabels en leidingen**

Binnen het plangebied liggen geen regionale en hoofdleidingen en kabels die beperkingen opleggen ten aanzien van de voorziene ontwikkelingen.

#### 4.4

### **Verkeer**

De verkeersontsluiting vindt plaats via de Doetinchemseweg, die een snelheidsregime van 80 km/uur kent. De weg leidt langs bestaande woningen en (agrari-sche) bedrijven en bevat zowel bestemmingsverkeer als doorgaand verkeer. De Doetinchemseweg is gecategoriseerd als een gebiedsontsluitingsweg. Op een gemiddelde werkdag maken ongeveer 2.250<sup>5</sup> voertuigen gebruik van deze weg. Daarvan was 89% licht verkeer, 9% middelzwaar en 1% zwaar verkeer. De overige 1% betreft overige voertuigen of voertuigen die niet goed geregistreerd zijn.

Parkeren ten behoeve van de woonfunctie zal plaatsvinden op eigen terrein. Parkeren ten behoeve van het huifkarcentrum annex zorgboerderij vindt plaats op de achterzijde van het perceel. Hier worden 32 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen zijn bereikbaar via een nieuwe inrit.

Het aantal voertuigbewegingen zal door de voorgenomen ontwikkeling licht toenemen. Het CROW<sup>6</sup> gaat uit van 16 voertuigen per werkdag per 100 m<sup>2</sup> vvo voor een sport/ vrije tijd functie. Het huifkarcentrum bestaat uit circa 500 m<sup>2</sup> aan bebouwing (zorgboerderij 260 m<sup>2</sup> en ondersteunende horeca 225 m<sup>2</sup>). Dit betekent ongeveer 80 verkeersbewegingen per werkdag. Deze toename van verkeer is niet van dien aard dat hierdoor verkeerstechnische problemen in de omgeving van het plangebied zijn te verwachten.

Huifkarren dienen volgens het Reglement Verkeersregels en Verkeerstekens 1990 gebruik te maken van de rijbaan. De huifkarren moeten over een afstand van ongeveer anderhalve kilometer gebruikmaken van de Doetinchemseweg in noordoostelijke richting om de Lage Eltenseweg te bereiken. Aangezien op de Doetinchemseweg de verkeersintensiteiten niet dusdanig hoog liggen en de weg een ontsluitende functie heeft, wordt verwacht dat er geen problemen optreden met betrekking tot de verkeersveiligheid.

---

<sup>5</sup> Verkeerstelling van 11 januari 2007 tot en met 17 januari 2007, op het wegvak tussen Groot Lobberikweg en Keulseweg.

<sup>6</sup> CROW, Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden, vuistregels en kengetallen gemotoriseerd verkeer, oktober 2007

## 4.5

### Water

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer in de 21<sup>e</sup> eeuw (2000) moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "vasthouden-bergen-afvoeren" staat hierbij centraal. Ook in stedelijke uitbreidingen dient daarom het overtollige hemelwater beter te worden vastgehouden.

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor ruimtelijke plannen die vallen onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In het Nationaal Bestuursakkoord Water-actueel (NBW-actueel, juni 2008) hebben rijk, provincies, gemeenten en waterschappen onder meer opnieuw afgesproken dat de watertoets ook wordt toegepast bij waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten die niet vallen onder de Wro.

Het Waterschap Rijn en IJssel stelt voorwaarden aan de realisatie van nieuwe bebouwing. Zo mag het functioneren van het huidige watersysteem (doorstroming, afwatering, realiseren van het gewenste peil) door de planuitvoering niet verslechteren.

In de navolgende tabel worden alle waterhuishoudkundige aspecten besproken die relevant zijn voor het project.

Watertoetstabel met waterhuishoudkundige thema's

Thema	Toetsvraag	Relevant
Hoofdthema's		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee
Riolering en afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)?	Ja
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van Waterschap Rijn en IJssel?	Nee
	3. Ligt in of nabij het plangebied een rioolwaterzuiveringsinstallatie van het waterschap?	Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is sprake van toename van verhard oppervlak?	Ja
	2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja
	3. Bevinden zich in of nabij het plangebied natte en laaggelegen gebieden, beekdalen en overstromingsvlaktes?	Nee

Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee
	2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel?	Nee
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee
	4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee
	3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een strategisch actiegebied?	Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt in het plangebied een beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel?	Nee
	2. Bevinden zich of komen er functies in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een hydrologisch beïnvloedingsgebied voor natte land natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte ecologische verbindingzone?	Nee
	2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte landnatuur?	Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn van het waterschap?	Nee
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee
Aandachtsthema's		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

### Riolering en afvalwaterketen

Het afvalwater neemt beperkt toe door de ontwikkelingen in dit plan. Het afvalwater wordt afgevoerd via het bestaande rioolstelsel. Regenwater wordt niet afgevoerd via het riool (zie thema wateroverlast). Het rioolsysteem is hierop ontworpen.

### Wateroverlast

Door de ontwikkelingen in het plangebied neemt het verhard oppervlak beperkt toe met ongeveer 100 m<sup>2</sup> (aanbouwen en parkeerplaatsen). Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, nu en in de toekomst te voorkomen wordt het regenwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden - bergen - afvoeren behandeld. De hoge ligging van de stuwwal en de infiltratiesituatie ter plekke zorgt voor een grondwaterstroming richting het laaggelegen omliggende gebied. Voor de locatie geldt dat de grondwaterstroming westelijk gericht is.

#### **4.6**

#### **Conclusie**

Aangetoond is dat de hiervoor genoemde uitvoeringsaspecten geen belemmering vormen voor de uitvoering van het plan.

# Juridische aspecten

# 5

Op 1 juli 2008 is Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Deze wet treedt in de plaats van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Deze wetswijziging heeft gevolgen voor het opstellen van het bestemmingplan. Zo spreekt men niet meer van vrijstellingen, maar van ontheffingen. Daarnaast is een algemeen gebruiksverbod opgenomen in art. 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening. Dit heeft gevolgen voor de mogelijkheden in het bestemmingsplan om gebruiksbepalingen op te nemen. Een algemeen gebruiksverbod is overbodig geworden.

Bij ministeriële regeling worden per 1 juli 2009 de definitieve standaarden Ruimtelijke ordening vastgelegd. Dit om de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen, met name de digitale planvormen, te verbeteren. Onder deze standaarden valt ook de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (hierna: SVBP2008). Deze partiële herziening voldoet aan de regels gesteld in het SVBP2008.

De bestemmingsregeling is afgestemd op de geldende regeling uit het bestemmingsplan Buitengebied 2000, herziening 2002. Vanwege de eisen van de Wet ruimtelijke ordening en de SVBP2008 zijn echter een aantal aanpassingen doorgevoerd.

De regels zijn in verschillende hoofdstukken ingedeeld. Hoofdstuk 1 omvat de inleidende regels. In dit hoofdstuk zijn in artikel 1 de begrippen opgesomd en omschreven. In artikel 2 is de wijze van meten opgenomen. In dit artikel is onder andere het begrip 'de inhoud van een bouwwerk' opgenomen. Dit begrip houdt in dat de inhoud van het bouwwerk wordt gemeten vanaf de begane grond tot aan de nok van het dak, inclusief dakkapellen. De kelder wordt niet meegerekend bij de inhoud van het bouwwerk.

In samenhang met de artikelen 1 en 2 moeten de overige artikelen worden gelezen.

In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen.

Artikel 3 bevat een omschrijving van de bestemming Groen. Artikel 4 bevat een omschrijving van de bestemming Recreatie. Naast het huifkarcentrum wordt ook een zorgboerderij mogelijk te maken. Daarnaast wordt ondersteunende horeca ten behoeve van de dagrecreatieve functie mogelijk gemaakt. Vervolgens worden in deze bestemming verscheidene bouwwerken mogelijk gemaakt en worden regels opgesteld waaraan de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moeten voldoen.

In de dubbelbestemming Waarde - Archeologie worden de archeologische waarden beschermd. Bij de aanvraag van een reguliere bouwvergunning waarvan de oppervlakte groter is dan 100 m<sup>2</sup> en de diepte dieper is dan 30 cm moet een archeologisch rapport worden overlegd. Daarnaast kunnen aan de bouwvergunning eisen worden gesteld waardoor de archeologische waarden beschermd worden. Voor het uitvoeren van werken is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

In hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan zijn algemene regels opgesteld. In dit hoofdstuk is de anti-dubbelbepaling opgenomen. Deze is verplicht gesteld in het Besluit ruimtelijke ordening behorende bij de Wet ruimtelijk ordening. Hetzelfde geldt voor de bepalingen in het laatste hoofdstuk, de overgangs- en slotregels. Ook het overgangsrecht is verplicht op grond van het Besluit ruimtelijke ordening.

# Uitvoerbaarheid

# 6

## 6.1

### **Economische uitvoerbaarheid**

Ten behoeve van het omvormen van voormalige melkrundveehouderij tot een huifkarcentrum annex zorgboerderij met bijbehorende, ondersteunende horeca is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd en tussen initiatiefnemer en de gemeente is een planschadeovereenkomst gesloten. Het project wordt uitgevoerd in opdracht van de initiatiefnemer. Hij is financieel verantwoordelijk voor de uitvoering.

## 6.2

### **Resultaten overleg**

Naar aanleiding van het vooroverleg ex artikel 3.3.1. Bro is het bestemmingsplan aangepast op een aantal punten:

- het beschrijven van de ligging in het Waardevolle landschap;
- het toevoegen van een beschermende regeling voor archeologie;
- waterparagraaf aangepast.