

Bestemmingsplan

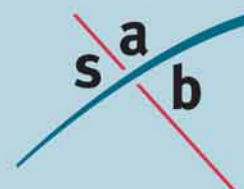
# Deventerdijk 2 Joppe

Gemeente Lochem

Datum: 12 december 2011

Projectnummer: 110368

ID: NL.IMRO.0262.buDeventerweg2Jop-BP41





## **INHOUD**

|          |                                  |           |
|----------|----------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                 | <b>3</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                       | 3         |
| 1.2      | Ligging plangebied               | 3         |
| 1.3      | Vigerend bestemmingsplan         | 5         |
| 1.4      | Opzet van het bestemmingsplan    | 5         |
| <br>     |                                  |           |
| <b>2</b> | <b>Het plan</b>                  | <b>6</b>  |
| <br>     |                                  |           |
| <b>3</b> | <b>Haalbaarheid van het plan</b> | <b>10</b> |
| 3.1      | Overheidsbeleid                  | 10        |
| 3.2      | Milieuaspecten                   | 16        |
| 3.3      | Water                            | 19        |
| 3.4      | Archeologie                      | 22        |
| 3.5      | Flora en fauna                   | 22        |
| 3.6      | Verkeer en parkeren              | 22        |
| 3.7      | Economische uitvoerbaarheid      | 23        |
| <br>     |                                  |           |
| <b>4</b> | <b>Wijze van bestemmen</b>       | <b>24</b> |
| 4.1      | Algemeen                         | 24        |
| 4.2      | Dit bestemmingsplan              | 26        |
| <br>     |                                  |           |
| <b>5</b> | <b>Procedure</b>                 | <b>28</b> |



# **1 Inleiding**

## **1.1 Aanleiding**

Aan de Deventerdijk 2 te Joppe is een perceel gelegen met een agrarische bestemming, waar de agrarische bedrijfsvoering wordt beëindigd.

De huidige bebouwing op het erf bestaat uit een boerderij van 200 m<sup>2</sup> en diverse bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van 850 m<sup>2</sup>. Op basis van het regionale beleidskader “Buiten wonen en werken; ontwikkelen met kwaliteit” is een functieverandering van het bestemmingsplan aangevraagd. Met deze functieverandering wordt de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming. Ten behoeve van deze functieverandering wordt circa 610 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen gesloopt. Hiervoor wordt de bestaande woning gesloopt en het vervangende gebouw vergroot met circa 305 m<sup>2</sup> tot een inhoud van maximaal 1.200 m<sup>3</sup>. Een kapschuur van 240 m<sup>2</sup> zal worden hergebruikt.

Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken.

## **1.2 Ligging plangebied**

De locatie aan de Deventerdijk 2 ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem. Het plangebied ligt ruim 3 km ten oosten van Gorssel, circa 3 km ten noordoosten van de kern Eefde en 3,5 km ten zuidwesten van Harfsen. Op navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en omgeving van het plangebied aangegeven. Voor een exacte aanduiding van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding bij dit bestemmingsplan.



*Globale ligging plangebied (bron: Google earth)*



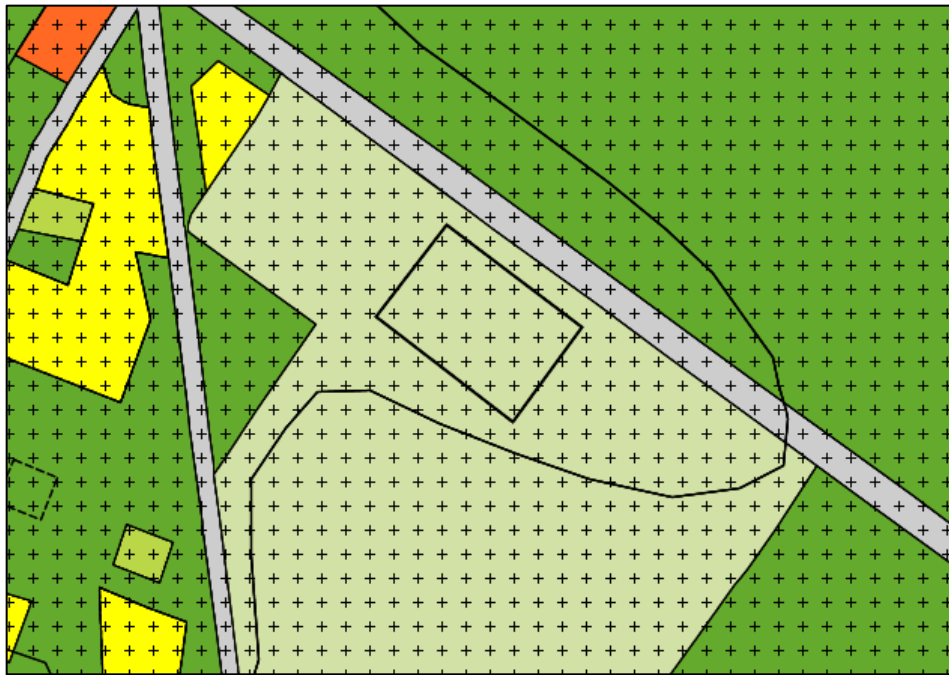
*Globale begrenzing plangebied (bron: Google earth)*

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het voorliggende plan is een partiële herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied 2010", vastgesteld door de raad van de gemeente Lochem op 7 december 2010.

Op basis van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden', waarbij een agrarisch bouwperceel is aangegeven.

Het geldende bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid van een functiewijziging naar een woonbestemming ten behoeve van één woning met een inhoud van maximaal 1.200 m<sup>3</sup>. Om deze functieverandering mogelijk te maken, is het noodzakelijk het bestemmingsplan te herzien.



*Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' van de gemeente Lochem*

### 1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 5 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 "het plan" de inhoud en het ontwerp van het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond voor wat betreft het (hogere) overheidsbeleid, milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de verbeelding en de regels. Ten slotte komen in het vijfde en laatste hoofdstuk de resultaten uit de procedure aan de orde.

## 2 Het plan

Het erf aan de Deventerdijk 2 valt binnen de werking van het bestemmingsplan bestemmingsplan “Buitengebied 2010”. Op basis van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming ‘Agrarisch met waarden’. Middels functieverandering is de gemeente medewerking gevraagd aan het herzien van het bestemmingsplan in een woonbestemming ten behoeve van één woning met een inhoud van maximaal 1.200 m<sup>3</sup>. In het kader van de functieverandering vindt verevening plaats middels reductie van bebouwing en landschappelijke inpassing.

### *Huidige situatie*

Op dit moment heeft het erf een agrarische bestemming. Het erf is relatief jong en bestaat uit een woonhuis (200 m<sup>2</sup>), twee voormalige varkensstallen, een kapschuur en een kuilplaat. Het totale bebouwingsoppervlak van de bedrijfsgebouwen bedraagt 850 m<sup>2</sup>. Deze gebouwen verkeren in slechte staat en hebben geen vervolgfunctie. De kapschuur verkeert in goede staat en dient voor het onderhoud en beheer van de omliggende agrarische gronden (10 ha). Het erf met daarop het woonhuis en schuren ligt gekoppeld aan de doorgaande weg. De weg wordt begeleid door beuken. Op het erf staat een redelijke hoeveelheid erfbeplanting bestaande uit coniferen, enkele loofbomen en een jonge houtsingel. Het erf grenst grotendeels aan een grote open ruimte midden in een grootschalig bos- en heidegebied. Het terrein is lineair verkaveld en lichtglooiend door de aanwezigheid van microreliëf.

Landschappelijk ligt het plangebied in de jonge heideontginningen van het bos- en landgoederenlandschap. Het landschap heeft een lineaire opbouw met rechte wegen, waterlopen en een blokvormig verkavelingspatroon. Daarnaast bestaat het gebied uit grote bos- en heidegebieden, onderbroken door verschillende open ruimten. Diverse boomrijen en houtwallen verdelen het open gebied in kleinere ruimten. De open gebieden zijn hoofdzakelijk agrarisch in gebruik.

Verspreid in het landschap liggen verschillende erven, vaak gekoppeld aan de doorgaande wegen. Het betreft hier zowel agrarische erven als erven met een woonfunctie. De erven hebben grote invloed op het landschapsbeeld. Erfbeplanting is vaak robuust en bestaat bijvoorbeeld uit: houtwallen, erfbosjes, boomgroepen, fruitgaarden en hagen. De beplantingen rond het erf vormen een scherpe grens met de omgeving.

In de omgeving van het plangebied ligt het 107 ha grote natuurgebied de Gorsselse Heide. Dit voormalige schietterrein ligt in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het natte heide- en bosgebied is ecologisch en landschappelijk zeer waardevol. Ook is de Gorsselse Heide een belangrijk recreatiegebied voor wandelaars, fietsers en ruiters.

Op navolgende afbeelding is de huidige situatie van het plangebied weergegeven.



*Huidige situatie met de globale begrenzing van het plangebied*

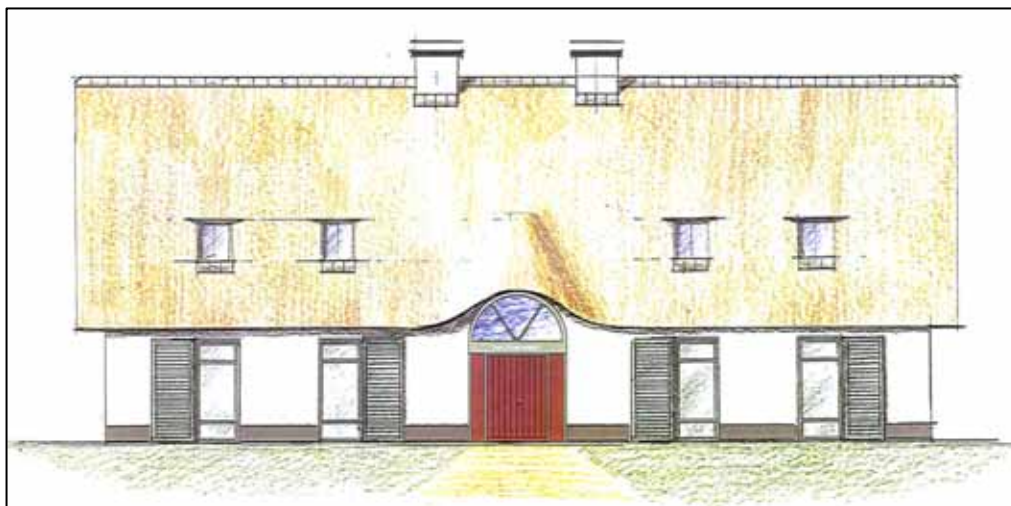
#### *Toekomstige situatie*

Voor het gebied aan de Deventerdijk 2 is op grond van het beleidskader “Buiten wonen en werken; ontwikkelen met kwaliteit” een functieverandering naar wonen aangevraagd. Circa 610 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen wordt ten behoeve van de functieverandering gesloopt. De huidige woning wordt gesloopt en vervangen door een woning vergroot met circa 305 m<sup>2</sup> tot maximaal 1.200 m<sup>3</sup>. Het plan bestaat uit de sloop van alle bebouwing met uitzondering van de kapschuur van 240 m<sup>2</sup>. In ruil voor het slopen van de landschapontsierende bebouwing wordt een grotere woning gerealiseerd.

#### *Erfindeling en landschappelijke inpassing*

Voor functieverandering is het noodzakelijk dat er naast de sloop van de landschapontsierende bedrijfsbebouwing een vorm van verevening plaatsvindt. Deze verevening vindt plaats door naast een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het erf ook een verbetering van het omliggende landschap te bewerkstelligen.

De vormgeving van de nieuwe bebouwing is eenvoudig van opzet. Een rechthoekige bebouwingsvorm met een zadeldak. De bekleding van de bestaande kapschuur wordt aangepast, zodat woning en bijgebouw een duidelijke relatie hebben. De architectuur van zowel de woning als het bijgebouw wordt optimaal geïntegreerd in het landschap.



*Sfeerbeelden architectuur voorgevel (bron: Eelerwoude)*



*Sfeerbeelden architectuur linker- & rechterzijgevel (bron: Eelerwoude)*

Het huidige erf heeft een bouwblok met een rechthoekige vorm en de bebouwing is op een regelmatige wijze gerangschikt binnen het bouwblok. Dit is een belangrijk kenmerk van een erf in een jong ontginningslandschap. De nieuwe woning is ingepast binnen het bestaande erf. De woning krijgt een plaats net achter de bestaande kapschuur, op de locatie van de voormalige varkensstal. De nokrichting ligt parallel te opzichte van de Deventerdijk, wat in de omgeving meer voorkomt. Zo ontstaan van en naar de woning verschillende zichtlijnen. De bestaande houtwal wordt in het midden onderbroken om een extra zichtlijn te creëren. De kapschuur staat haaks op de weg en zo ontstaat voor de woning een klein hofje met een bloementuin. Het hofje wordt begrensd door een haag (Beuk). Ten westen en oosten van het erf zijn twee grote gaarden ingepast. Een walnotengaard (oost) en een fruitgaard (west).

De bestaande oprit blijft bestaan en krijgt alleen een nieuwe verhardingslaag. De bestaande oprit maakt voor een klein deel onderdeel uit van een verdwenen historisch pad. Dit historische zandpad wordt aan het einde van de inrit voortgezet en in ere hersteld. Het overblijvende deel van het erf bestaat uit gazon, hiermee wordt openheid en beleving van het landschap gecreëerd. Het erf wordt tot slot omsloten door een raster met daarin enkele eikenhouten landhekken.

De percelen rondom het erf zijn grotendeels ingericht als natuurlijk grasland. Een mantel- zoomvegetatie langs de bestaande bosrand zorgt voor meer gelaagdheid en versterkt de overgang van bos naar grasland. Op één van de perceelsgrenzen is een oude singel in ere hersteld. Ook is een oude bomenrij (Beuk) op een perceelsgrens ten oosten van het erf hersteld. Een klein bosje aan de zuidkant van het eigendom zorgt voor privacy voor het nabijgelegen erf. Hiermee wordt invulling gegeven aan een specifieke wens van de buurman.

De open ruimten langs de Elzerdijk zijn in het plan aangevuld met bomenrijen (Zomereik of Beuk). Nieuwe bomenrijen langs de Elzerdijk versterkt de landschappelijke kwaliteit aanzienlijk, doordat verdwenen lijnen weer herkenbaar worden gemaakt en de open ruimte beter beleefbaar wordt. Enkele solitaire bomen en boomgroepen geven de ruimte met het natuurlijke grasland extra landschappelijke kwaliteit.

Op navolgende afbeelding is de inrichtingsschets voor het plangebied en haar naaste omgeving weergegeven.



Inrichtingsschets (bron: Eelerwoude)

### 3 Haalbaarheid van het plan

#### 3.1 Overheidsbeleid

##### 3.1.1 Rijksbeleid

###### **Nota Ruimte**

Het ruimtelijk beleid van de Rijksoverheid is verwoord in de Nota Ruimte. Het nationaal ruimtelijk beleid voor groene ruimte richt zich op borging en ontwikkeling van natuurwaarden, de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit, en van bijzondere, ook internationaal erkende, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Tevens is borging van veiligheid tegen overstromingen, voorkoming van wateroverlast en water tekorten en verbetering van water- en bodemkwaliteit van groot belang. Het rijk realiseert op deze wijze de centrale doelstellingen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale waarden en de borging van veiligheid. Provincies en gemeenten zijn in belangrijke mate verantwoordelijk voor de vormgeving en realisering van het ruimtelijk beleid in het buitengebied.

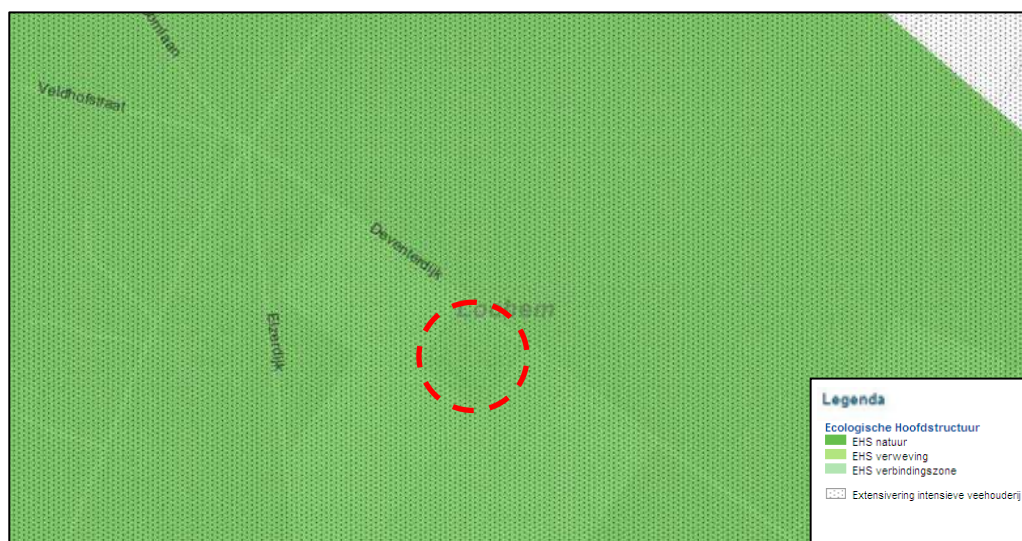
###### *Het plan*

Het plangebied valt binnen de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Het plangebied ligt met betrekking tot water, natuur en landschap, in de EHS. De beleidsuitspraken in de Nota Ruimte zijn van algemene aard en zijn verder uitgewerkt in provinciaal beleid. Toetsing zal derhalve plaatsvinden op provinciaal niveau.

##### 3.1.2 Provinciaal beleid

###### **Streekplan Gelderland 2005 (structuurvisie)**

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland is vastgelegd in het streekplan Gelderland 2005. Na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen. Op de streekplankaart ligt het plangebied in het multifunctioneel gebied, als in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het perceel maakt zodoende deel uit van het groenblauwe raamwerk. Daarnaast is het plangebied gelegen in een extensivering gebied intensieve veehouderij.



Fragment streekplankaart (bron: provincie Gelderland)

### *Ecologische Hoofdstructuur*

Het plangebied is gelegen binnen de EHS natuur. De natuur is een onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur. De EHS bestaat naast EHS natuur ook uit EHS verbindingszones en EHS verweving. Op deze onderdelen is toegespitst ruimtelijk beleid van toepassing. Voor het behoud en herstel van de biodiversiteit in Gelderland zijn de drie delen van de EHS onlosmakelijk met elkaar verbonden. Soorten die gebonden zijn aan grotere natuurgebieden vinden vooral een plek in EHS-natuur. EHS-verweving is van belang voor soorten die gebonden zijn aan gebieden waarin veel natuurelementen en natuurkwaliteiten verweven zijn met agrarisch en ander gebruik van het cultuurlandschap. Met de ecologische verbindingszones neemt de versnippering van de natuur af en ontstaan meer migratiemogelijkheden voor plant- en diersoorten. Deze verbindingszones bestaan uit een schakeling van natuurelementen (stapstenen) die multifunctioneel gebied doorsnijdt. EHS-natuur bestaat uit bestaande natuurgebieden en voor een kleiner deel uit natuurontwikkelingsgebieden die momenteel agrarische cultuurgrond zijn. Voor de gebieden met een natuurontwikkelingsdoelstelling geldt dat regulier gebruik op basis van de vigerende bestemming kan worden gecontinueerd.

### *Extensiveringszone intensieve veehouderij*

Het plangebied valt ook deels binnen de extensiveringszone intensieve veehouderij. Binnen deze zone is nieuwvestiging, hervestiging en omschakeling naar intensieve veehouderij niet toegestaan. In de behandeling van het "Reconstructieplan Achterhoek en Liemers" wordt hier nader op ingegaan.

### *Functieverandering*

In het provinciale beleid wordt functieverandering van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen onder voorwaarden mogelijk gemaakt. De provincie wil hiermee bevorderen dat deze leegstaande gebouwen op een goede wijze worden (her)gebruikt. De doelen hiervoor zijn de volgende:

- land- en tuinbouwbedrijven de mogelijkheid geven niet-agrarische nevenfuncties te vervullen;
- het bieden van ruimte aan de behoefte aan landelijk wonen en in tweede instantie aan werken in vrijgekomen gebouwen in het landelijk gebied. Hiermee kan een impuls worden gegeven aan de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied;
- het bieden van ruimte aan niet-agrarische bedrijvigheid die gebonden is aan de kwaliteiten en de functies van dat buitengebied;
- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door vrijgekomen gebouwen te hergebruiken en door per bouwperceel waar functieverandering plaatsvindt de resterende vrijgekomen gebouwen te slopen.

Bij een functieverandering naar wonen wordt uitgegaan van een reductie van tenminste 50% van de bebouwing. Het resterend oppervlak aan gebouwen kan worden hergebruikt voor wonen. De gebouwen die niet voor wonen en bijgebouw worden hergebruikt, dienen te worden gesloopt. Als hergebruik van de aanwezige gebouwen voor wonen niet mogelijk is, kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden, met een omvang van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing.

Uitgangspunt is dat bij functieverandering door de initiatiefnemer wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar functieverandering aan de orde is. Dit kan op zowel locatieniveau als gebiedsniveau.

Dit beleid heeft invulling gekregen in het gemeentelijk beleidskader "Buiten wonen en werken; ontwikkelen met kwaliteit", dat verderop in deze toelichting wordt toegelicht.

#### *Het plan*

Met de functieverandering die dit plan mogelijk maakt, wordt bijgedragen aan de omgevingskwaliteit in en om het plangebied. Door de sloop van 610 m<sup>2</sup> voormalige bedrijfsbebouwing wordt de hoeveelheid bebouwing in het landelijk gebied teruggebracht. Na de uitvoering van het landschapsplan zal het plangebied landschappelijk zijn ingepast.

De uitvoering van dit bestemmingsplan past binnen het provinciale beleid.

#### ***Ruimtelijke Verordening Gelderland***

Op 22 januari 2011 is de Ruimtelijke Verordening Gelderland officieel in werking getreden. Met de ruimtelijke verordening stelt de provincie regels voor onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw.

De invoering van de verordening is een direct gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) uit 2008 die is ingevoerd om de rolverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten te vereenvoudigen. De verordening betekent geen verandering in het ruimtelijk beleid van de provincie, maar is de "juridische vertaling" van de eerder vastgestelde Structuurvisie, de opvolger van het Streekplan.

#### ***Reconstructieplan Achterhoek en Liemers***

Het doel van het reconstructieplan Achterhoek en Liemers van de provincie Gelderland (vastgesteld 23 februari 2005 en goedgekeurd 5 april 2005) is een impuls te geven aan de kwaliteit van het landelijk gebied zoals duurzame landbouw, sterkere natuur, verbetering van recreatieve mogelijkheden, verlaging van milieubelasting, verbetering van de infrastructuur, het woon- en werkklimaat en de economische structuur.

In de Achterhoek en Liemers wordt op een relatief klein oppervlak veel vee gehouden. Dat draagt niet alleen bij aan een grote milieubelasting, maar kan ook snelle verspreiding van veeziektes tot gevolg hebben. Steeds meer leggen andere dan agrarische vormen van landgebruik een claim op de beschikbare ruimte in het landelijk gebied. Gevolg hiervan is dat landbouw, wonen, werken, recreatie, natuur en landschap elkaar steeds vaker in de weg zitten. Economisch belangrijke sectoren als landbouw en recreatie kunnen zich hierdoor onvoldoende ontwikkelen en de kwaliteit van natuur, landschap en water verbetert weinig. Om te komen tot een betere ruimtelijke functionele structuur is het reconstructiegebied in drie gebieden verdeeld, te weten: extensiveringsgebied, verwevingsgebied en landbouwontwikkelingsgebied. Elk gebied heeft een andere doelstelling ten aanzien van landgebruik en mogelijkheden.

Het plangebied is gelegen in de zone dat in het reconstructieplan is aangewezen als extensiveringsgebied. In de extensiveringsgebieden worden de ontwikkelingsmogelijkheden van de intensieve veehouderij beperkt ten behoeve van de ontwikkeling en bescherming van natuur. Dit gebeurt met behulp van ruimtelijke maatregelen en de inzet van stimulerend beleid.

Binnen de extensiveringsgebieden is nieuwvestiging, hervestiging, of omschakeling naar intensieve veehouderij niet toegestaan. Uitbreiding van de bebouwing van een bedrijf met intensieve veehouderij is in beginsel uitgesloten. Uitbreiding is alleen in bepaalde gevallen aanvaardbaar. Voor andere bebouwing en activiteiten dan die voor de intensieve veehouderij geldt het reguliere ruimtelijk beleid, zoals neergelegd in streekplan en bestemmingsplannen.

#### *Het plan*

Met de uitvoering van dit bestemmingsplan wordt de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, exclusief de kapschuur, gesloopt. Daarnaast zal de bestaande woning vervangen en vergroot worden. Daarbij ontstaan geen belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de agrarische bedrijven in de omgeving (zie paragraaf 3.2.4). Daarnaast wordt door realisering van dit plan ingespeeld op het creëren van een aantrekkelijk landschap en een verbetering van de leefbaarheid en het woonklimaat van het landelijke gebied ter plaatse. Het plan sluit daarmee aan op het gestelde beleid in het reconstructieplan Achterhoek-Liemers.

### **3.1.3 Regionaal beleid**

#### ***Buiten wonen en werken: ontwikkelen met kwaliteit***

Op 1 juli 2008 heeft de provincie Gelderland het regionale beleidskader voor functieverandering van vrijkomende agrarische gebouwen goedgekeurd. De gemeente Lochem heeft met gemeenten uit de regio op 27 oktober 2008 een gemeentelijke aanvulling ("Waar de stallen verdwijnen: oude erven, nieuwe functies") op het beleidskader vastgesteld. Eind 2009 heeft gemeente Lochem samen met de provincie Gelderland een evaluatie verricht. De uitkomsten zijn aanleiding geweest om enkele aanpassingen te doen. Op 14 maart 2011 is het nieuwe beleidskader vastgesteld. Het beleid speelt in op de ontwikkeling naar minder grotere landbouwbedrijven en de vrijkomende agrarische gebouwen en erven. Het beleidskader is een nadere uitwerking van het provinciale beleid met betrekking tot functieverandering naar wonen en/of werken. Daarmee wordt een goede landschappelijke inpassing en een versterking van de aanwezige landschapskwaliteiten beoogd. Op grond van dit beleidskader wordt medewerking verleend aan de functieverandering welke met dit onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

#### *Het plan*

Het onderhavige plan is getoetst aan de voorwaarden uit het beleidskader. De belangrijkste voorwaarden voor medewerking aan functieverandering bestaan uit het hergebruiken dan wel te slopen oppervlakte voormalige bedrijfsgebouwen, de milieutoets, het zogenaamde vereveningsprincipe en het welstandsadvies. In het navolgende wordt de toetsing van deze aspecten kort nagelopen.

- Hergebruik/sloop bestaande bebouwing

Het totale bebouwingsoppervlak exclusief woonhuis bedraagt 850 m<sup>2</sup>. Er wordt een kapschuur van 240 m<sup>2</sup> hergebruikt. Circa 610 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen is ten behoeve van de functieverandering gesloopt. De woning kan zodoende worden vergroot met 305 m<sup>3</sup> tot maximaal 1200 m<sup>3</sup>. Aan de voorwaarde van minimaal 50% reductie wordt voldaan.

- Milieu

Er is een milieutoets uitgevoerd. Hierin wordt geconcludeerd dat de wijziging van de agrarische bestemming in een woonbestemming voor één woning geen gevolgen heeft voor omliggende (agrarische) bedrijven (zie paragraaf 3.2.4).

- Verevening

Het plan voldoet aan de voorwaarden voor verevening. Allereerst vindt er reductie van bebouwing plaats. Daarnaast vindt landschappelijke inpassing plaats in de vorm van het aanleggen van natte laagtes, poelen, een hoogstam fruitboomgaard, solitaire bomen, een houtwal, een bosje en hagen op en rondom het erf.

- Welstandadvies

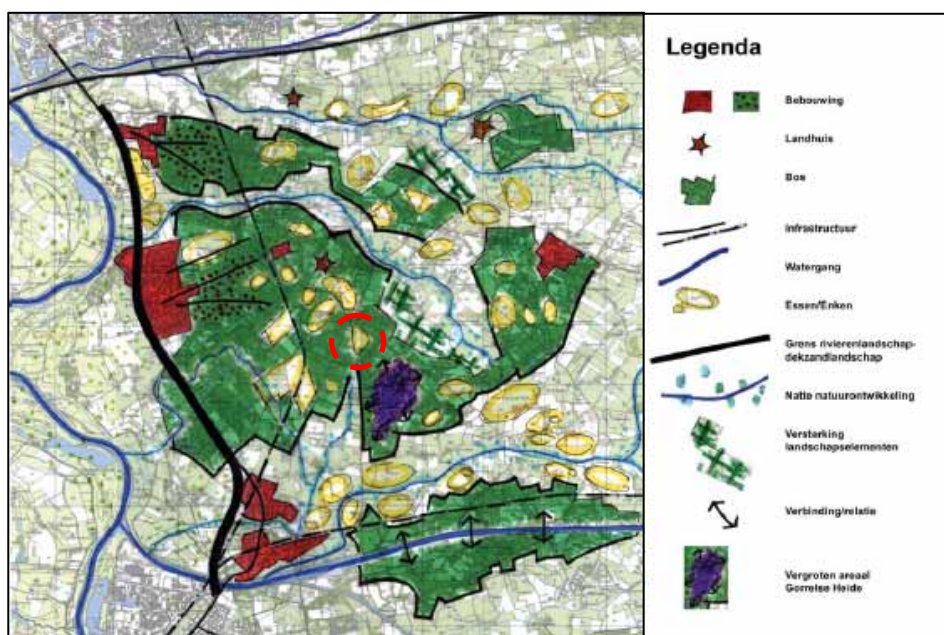
Op grond van het regionaal kader voor functieverandering moet met een beeldkwaliteitsplan de verschijningsvorm van de functieverandering op de omgeving worden afgestemd. Om een onafhankelijk oordeel te krijgen is het plan voorgelegd aan welstand. De welstandscommissie heeft op 4 april 2011 een positief advies gegeven.

### **3.1.4 Gemeentelijk beleid**

#### ***Landschapsontwikkelingsplan Bronckhorst-Lochem-Zutphen***

De gemeente Lochem heeft, samen met de gemeenten Zutphen en Bronckhorst, een landschapsontwikkelingsplan (LOP) vastgesteld voor het buitengebied. Met deze visie willen de gemeenten zich zodanig voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van het landschap inzetten dat het landschap, de ecologie, duurzame economie, de culturele identiteit en de leefbaarheid in het gebied een stimulans krijgen. De gemeenten willen graag zien dat in dit landschap:

- de identiteit van de verschillende gebieden is versterkt en de samenhang daartussen hechter is;
- steden en dorpen via vloeiende overgangen op het buitengebied aansluiten;
- de landbouw een duidelijke, duurzame positie inneemt;
- er een blijvend draagvlak is voor een diversiteit aan andere activiteiten die tegelijkertijd bijdragen aan de mogelijkheden voor landschapsbouw.



Deelkaart Boskamers (bron:LOP; landschapsonwikkelingsplan Bronckhorst-Lochem-Zutphen, 2009)

Het plangebied bevindt zich in deelgebied 1: Boskamers. De oude landbouwgronden, enken en essen rondom de kernen Epse, Gornetse en Eefde en aan de randen van de beekdalen worden gezien als landschappelijk waardevol en worden daarom behouden. De openheid en het microreliëf zijn karakteristiek voor het landschapbeeld; dit vraagt volgens de visie om een passend agrarisch gebruik.

De volgende punten vormen de essentie van de landschapsonwikkelingsplan voor dit deelgebied:

- Handhaven en versterken contrast rivierkleigebied en dekzandgebied;
- Behoud relatie oude dorpskernen en buitengebied;
- (Natte) landschaps- en natuurontwikkeling;
- Koesteren oude cultuurgronden (enken en essen) en microreliëf.

#### Het plan

Het plangebied is centraal gelegen in het deelgebied Boskamers. Hierbinnen ligt het accent op het versterken van de aanwezige landschapskenmerken. Ontwikkelingen moeten hier een bijdrage aan leveren, waarbij de balans tussen natuur, landbouw en cultuurhistorie bewaard moet blijven.

In het plangebied wordt middels een goede landschappelijke inpassing rekening gehouden met de aanwezige landschapskenmerken. Door het toevoegen van elementen ter versterking van de natte landschaps- en natuurontwikkeling wordt er een bijdrage geleverd aan het versterken van de kwaliteiten van het gebied. De nieuwe ontwikkeling is afgestemd op de omgeving en past bij het landschap ter plaatse.

Het plan sluit aan bij het gestelde beleid in het landschapsonwikkelingsplan.

## **3.2 Milieuaspecten**

### **3.2.1 Geluid**

Wanneer in een plan nieuwe geluidsgevoelige ruimten, zoals woningen worden gerealiseerd, stelt de Wet geluidhinder (Wgh) de verplichting akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op de nieuwe woning ten gevolge van omliggende wegen. Deze geluidsbelasting mag de 48 dB niet overschrijden.

In dit plan worden planologisch gezien één woning mogelijk gemaakt. Het betreft een bedrijfswoning die wordt vervangen en omgezet naar burgerwoning. Voor een burgerwoning gelden normen in het kader van de Wgh, waardoor deze woning moet worden getoetst aan het Wgh. De Wgh stelt dat de geluidsbelasting op woningen in principe niet de 48 dB mag overschrijden. Deze woning wordt gerealiseerd aan de Deventerdijk, een landelijke weg met een lage verkeersintensiteit. Gelet op de afstand van de locatie tot de weg is er geen geluidshinder te verwachten op de locatie. Op ruime afstand liggen de Dortherdijk (300 meter), de provinciale Lochemseweg en Zutphenseweg (2 km en 3,5 km) en de spoorweg Deventer-Zutphen (1 km). Deze wegen vallen buiten de onderzoekszones en onderzoeksplicht vanuit de Wgh. Ook de omliggende bedrijven veroorzaken geen geluidshinder op het plangebied. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

### **3.2.2 Luchtkwaliteit**

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht worden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt. Voor een aantal

functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan aan de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden.

Voorliggend plan betreft planologisch gezien het verwijderen van een agrarisch bedrijf en het toevoeging van één burgerwoning in het buitengebied. Volgens de ministeriële regeling draagt dit plan 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. In de directe omgeving zijn geen bedrijven gelegen, die een negatieve invloed op de luchtkwaliteit hebben. De luchtkwaliteit afkomstig van verkeer op de Deventerdijk is zodanig, dat geen overschrijdingen op het plangebied plaatsvindt.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

### **3.2.3 Bodem**

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, dient te worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt is voor het beoogde gebruik.

Door Klinker Milieu Adviesbureau is in juni 2011 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd<sup>1</sup>. De onderzoekslocatie is op basis van beschikbare informatie als onverdacht beschouwd.

De bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie bestaat uit matig fijn tot matig grof, matig tot sterk siltig zand. De kleur van het zand is beige tot grijsbruin. De ondergrond is zwak lemig. Tijdens de monsterneming is de grondwaterstand aangetroffen op een diepte van 196 cm –mv.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk geen afwijkingen waargenomen die kunnen duiden op de aanwezigheid van een verontreiniging.

Tijdens het veldonderzoek is in het opgeboorde materiaal van de uitgevoerde boringen geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

---

<sup>1</sup> Klinker Milieu Adviesbureau, 3 juni 2011, Verkennend bodemonderzoek, Deventerdijk 2, Joppe, projectnr. 211077-DJ1.1.

Uit de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- één mengmonster (OG-1) licht verontreinigd is met PCB;
- in één mengmonster (BG-1) geen van de onderzochte stoffen is aangetroffen in een concentratie boven de achtergrondwaarde/streefwaarde of de detectiegrens van de desbetreffende stof;
- het grondwatermonster matig verontreinigd is met koper en licht verontreinigd met barium, nikkel en lood.

Op basis van bovenstaande dient de hypothese “locatie is onverdacht” verworpen te worden. Op basis van de gemeten concentratie PCB voldoet de bodem ter plaatse aan de kwaliteitsklasse Industrie.

De mobiliteit van koper is, sterk afhankelijk van redox-reacties. Deze redox-reacties worden geïnitieerd door onder andere het voorkomen van zuurstof. Ten tijde van het plaatsen van de peilbuizen komt mogelijk een geringe hoeveelheid zuurstof in de anaerobe ondergrond, waardoor de redox-reacties geïnitieerd worden. Na verloop van tijd word de anaerobe situatie weer hersteld, waardoor de stoffeigenschappen (en dus de mobiliteit van koper) tevens veranderen. In het kader van de Wet bodembescherming dient de ernst van de grondwaterverontreiniging met koper formeel vastgesteld te worden. Op basis van de aangetroffen verontreiniging wordt aanbevolen de peilbuis, in eerste instantie, te laten herbemonsteren.

Op basis van de functionele toets en met inachtneming van der rapportage en de vigerende regelgeving hoeft de aangetroffen concentratie koper in het grond water geen belemmering te vormen voor het huidige en toekomstige gebruik van het terrein.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

#### **3.2.4 Milieuzonering**

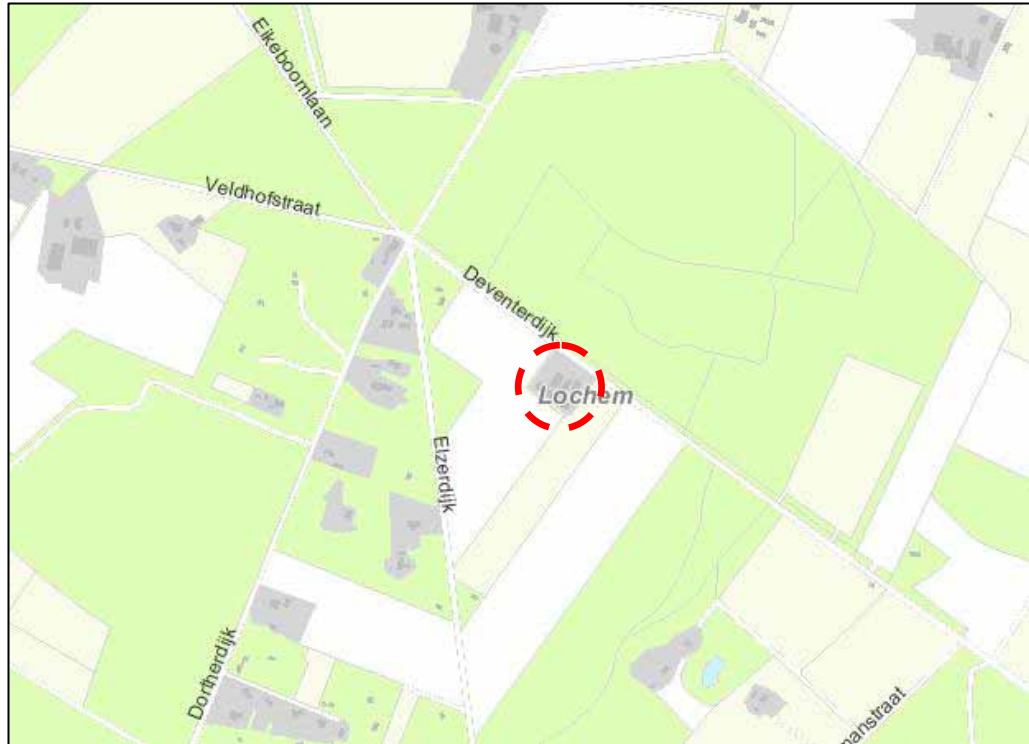
Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen agrarische bedrijven. De functiewijziging heeft zodoende geen gevolgen voor de bedrijfsvoering of uitbreidingsmogelijkheden van agrarische bedrijven uit de directe omgeving. Wel is er op circa 1 kilometer afstand een kartingbaan gelegen. Voor deze inrichting wordt een geluidszone in acht te worden genomen. Deze geluidszone reikt niet tot het plangebied.

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

#### **3.2.5 Externe veiligheid**

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire (chemische fabriek, lpg-tankstation) en de mobiele (tankwagen, gasleidingen) bronnen.



Uitsnede risicokaart Nederland

(bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl), 2011)

Op de risicokaart is te zien dat het perceel niet is gelegen aan de verkeersroute gevaarlijke stoffen. Tevens zijn er geen bedrijven in de directe omgeving gelegen die vallen onder het Besluit externe veiligheid. Er ligt in de nabijheid van de locatie geen hoogspanningsleiding.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

### 3.3 Water

#### 3.3.1 Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het plangebied ligt in het gebied 'Hoog Nederland'. Hoog Nederland omvat grofweg de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg. De belangrijkste wateropgaven voor dit gebied zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en grondwaterkwaliteit.

Volgens de nota Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw 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.

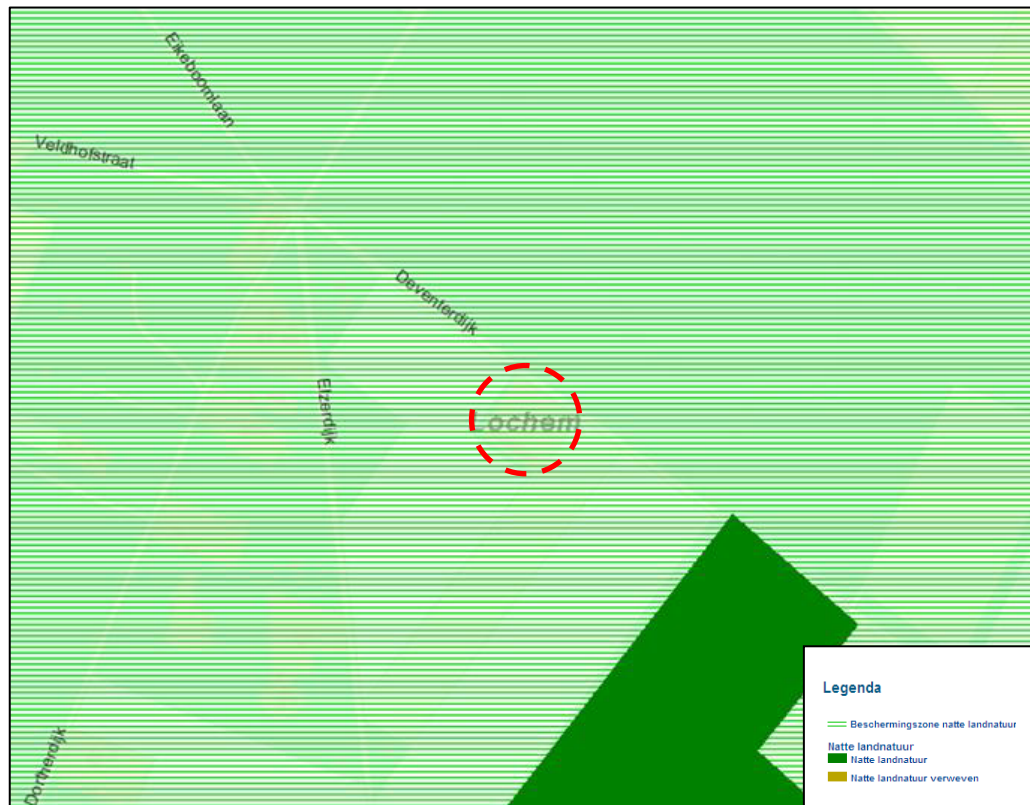
### **3.3.2 Waterplan Gelderland 2010-2015**

Het Waterplan bevat het waterbeleid van de provincie en is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 1 januari 2010 in werking getreden. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Het plangebied heeft op grond van het Waterplan de basisfunctie ‘natuur’. In het bijbehorende beleidsdocument wordt verder niet ingegaan op deze basisfunctie.

Daarnaast kent het plangebied ook de dubbelfunctie ‘beschermingszone natte landnatuur’. Deze dubbelfunctie geldt in de zone rondom natuurgebieden binnen de EHS met meer dan 75% natte natuur. In de zones wordt rekening gehouden met de kwaliteit, waterstand en stroming van het grond- en oppervlaktewater met het oog op de natuurwaarden en -doelen van het nabijgelegen natuurgebied. Naast de doelstellingen die in deze gebieden gelden voor de daar voorkomende functies, zijn de inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem mede gericht op:

- het instellen van een peilbeheer en het bepalen van de maximale omvang van
- grondwateronttrekkingen zó, dat de (benedenstrooms gelegen) natte natuur veiliggesteld is;
- het bewerkstelligen van een minimale nadelige invloed van menselijk handelen op de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater;
- het uitsluiten van nadelige effecten van grondwateronttrekkingen en oppervlaktewaterbeheer in de omgeving van de aangewezen gebieden;
- het afstemmen van het oppervlaktewaterbeheer in de natuurgebieden en wateren en in de omgeving daarvan op de natuurwaarden en –doelen.



*Uitsnede Waterplankaart (bron: provincie Gelderland)*

### 3.3.3 **Beleid waterschap Rijn en IJssel**

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft in het Waterbeheerplan 2010-2015 haar nieuwe beleid vermeld. Dit plan is opgesteld in samenwerking met vier andere waterschappen, die deel uitmaken van deelstroomgebied Rijn-Oost. Dit plan is per 1 januari 2010 in werking getreden.

De opdracht van de waterschappen in Rijn-Oost is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid. Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen. Aandachtspunten zijn het verbeteren van ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

### 3.3.4 **Situatie plangebied**

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van Lochem. De locatie is grotendeels verhard of bebouwd. Als gevolg van de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing zal het bebouwd oppervlak binnen het plangebied afnemen. Het perceel is gelegen in een gebied met grondwatertrap V. Dit houdt in dat er voldoende ruimte is om hemelwater te laten infiltreren.

### **3.4 Archeologie**

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. De activiteiten in het plangebied bestaan uit de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen en de bouw van één vervangende woning.

Uit het bestemmingsplan buitengebied 2010 van de gemeente Lochem blijkt dat het plangebied de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie-3” kent. Deze dubbeltoestemming wordt toegekend ter bescherming aan gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingwaarde.

In dit plan wordt minder dan 1000 m<sup>2</sup> oppervlakte aan bebouwing gerealiseerd. Op grond van het bestemmingsplan buitengebied 2010 hoeft er geen onderzoek plaats te vinden bij ingrepen waarvan de oppervlakte van de bebouwing niet meer bedraagt dan 1000 m<sup>2</sup>.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

### **3.5 Flora en fauna**

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Nederlandse wetgeving maakt voor bescherming van natuur onderscheid in de bescherming van gebieden en van soorten.

In het plangebied zijn de agrarische bedrijfsgebouwen reeds gesloopt en het perceel al ingericht. Voor het uitvoeren van het bestemmingsplan worden dan ook geen ruimtelijke ingrepen (meer) uitgevoerd. In het kader van de Flora- en faunawet worden geen effecten (meer) verwacht. Wat betreft de gebiedsbescherming heeft het plan geen negatieve effecten. Het plangebied ligt niet in een gebied beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het plangebied ligt wel in de Ecologische Hoofdstructuur, maar met de sloop van bebouwing en natuurlijke inrichting van het plangebied (afgestemd op de kernkwaliteiten) heeft het plan juist positieve effecten op de EHS.

Flora en fauna vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

### **3.6 Verkeer en parkeren**

Met de functieverandering van dit plan wordt de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming ten behoeve van één woning. Door de beëindiging van het agrarische bedrijf op deze locatie is de verwachting dat het aantal verkeersbewegingen in de omgeving van het plangebied zal afnemen. De verkeersbewegingen gaan volledig op in het heersende verkeersbeeld aan de Deventerdijk. Op het erf is voldoende ruimte aanwezig om het parkeren op eigen terrein plaats te laten vinden.

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

### **3.7 Economische uitvoerbaarheid**

Voorliggend plan is een particulier initiatief. De kosten voor de realisatie van het plan alsmede de kosten voor de bestemmingsplanprocedure komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan dit plan geen kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

## 4 Wijze van bestemmen

### 4.1 Algemeen

#### 4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van ‘werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden’ (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
  - het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

#### 4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de plankaart. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

#### **4.1.3 Hoofdstukindeling van de regels**

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels en algemene afwijkingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

#### **4.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht**

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

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en afwijkingen vallen onder de Wabo.

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

## 4.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

### 4.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent de hoofdbestemmingen 'Agrarisch met waarden' en 'Wonen - Fab' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3'.

#### ***Agrarisch met waarden***

Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf en extensief recreatief medegebruik. Tevens zijn deze gronden bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur, alsmede de instandhouding en ontwikkeling van het bos- en landgoederenlandschap. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen. Ter bescherming van deze gronden zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

#### ***Wonen - Fab***

Deze gronden zijn bestemd voor wonen na functiewijziging agrarische bebouwing, al dan niet in combinatie met een beroep of kleinschalige bedrijvigheid aan huis. In de regels is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' maximaal één vrijstaande woning mag worden gebouwd. De maatvoeringseisen van een woning zijn in de regels opgenomen. Daarnaast mogen er ook aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn ook in de regels opgenomen. Tot slot mogen er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn in de regels opgenomen.

**Waarde - Archeologie 2 en 3**

De voor 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde, waarbij de bestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3' voorrang hebben op de andere daar voorkomende bestemming(en). Op deze gronden is zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het bouwen verboden te bouwen. Ook zijn er ter bescherming van deze gronden bepalingen opgenomen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

**4.2.2 Algemene regels**

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

## **5 Procedure**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 18 augustus tot en met 29 september ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.