

Bestemmingsplan

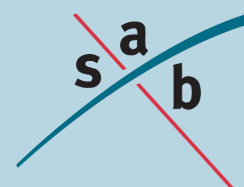
Dochterenseweg 10 Laren

Gemeente Lochem

Datum: 19 maart 2012

Projectnummer: 110655

ID: NL.IMRO.0262.buDochterensew10La-BP41



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	5
2	Het plan	6
3	Haalbaarheid van het plan	9
3.1	Overheidsbeleid	9
3.2	Milieuaspecten	15
3.3	Water	20
3.4	Archeologie	23
3.5	Flora en fauna	24
3.6	Verkeer en parkeren	25
3.7	Economische uitvoerbaarheid	25
4	Wijze van bestemmen	26
4.1	Algemeen	26
4.2	Dit bestemmingsplan	27
5	Procedure	29

1 Inleiding

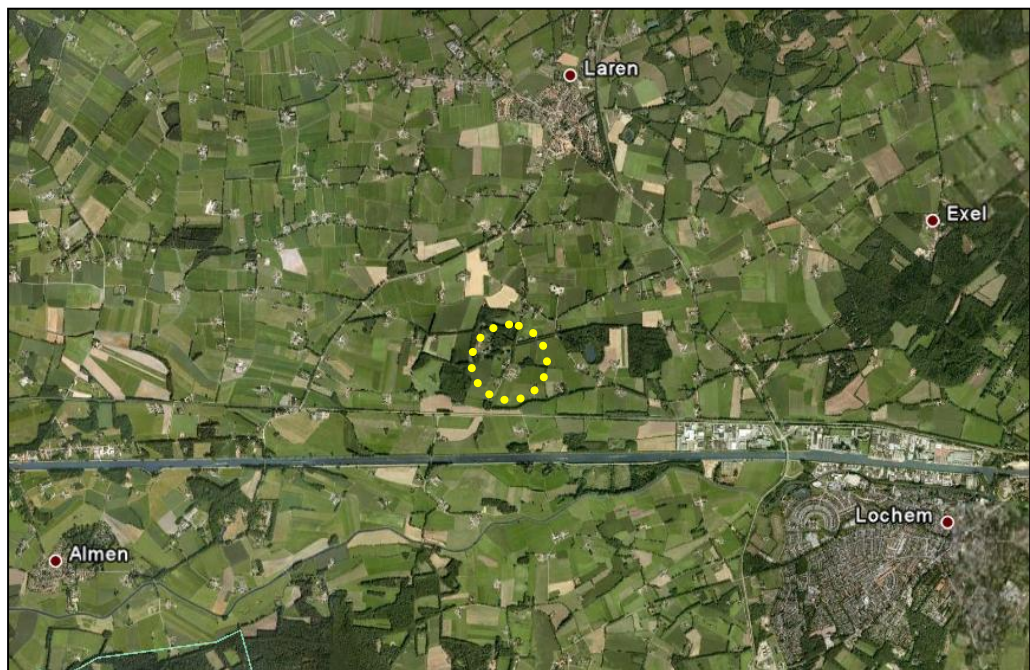
1.1 Aanleiding

Op het perceel Dochterenseweg 10 te Laren is een agrarisch bedrijf beëindigd. In het verleden is de agrarische bestemming reeds omgezet in een woonbestemming. In het kader van de functieveranderingregeling heeft de initiatiefnemer een verzoek ingediend om met de sloop van de aanwezige bedrijfsbebouwing de huidige woonbestemming voor één woning om te zetten in een woonbestemming voor twee woningen.

1.2 Ligging plangebied

De locatie aan de Dochterenseweg 10 te Laren ligt in het buurtschap Groot Dochteren in het buitengebied van de gemeente Lochem. Het plangebied ligt op 2 km ten zuiden van de kern Laren en 3 km ten noordwesten van de kern Lochem. Op circa 450 m ten zuiden van het plangebied ligt de spoorlijn Zutphen – Lochem, eveneens ten zuiden ligt op circa 850 m het Twentekanaal.

Op navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding, horend bij dit bestemmingsplan.



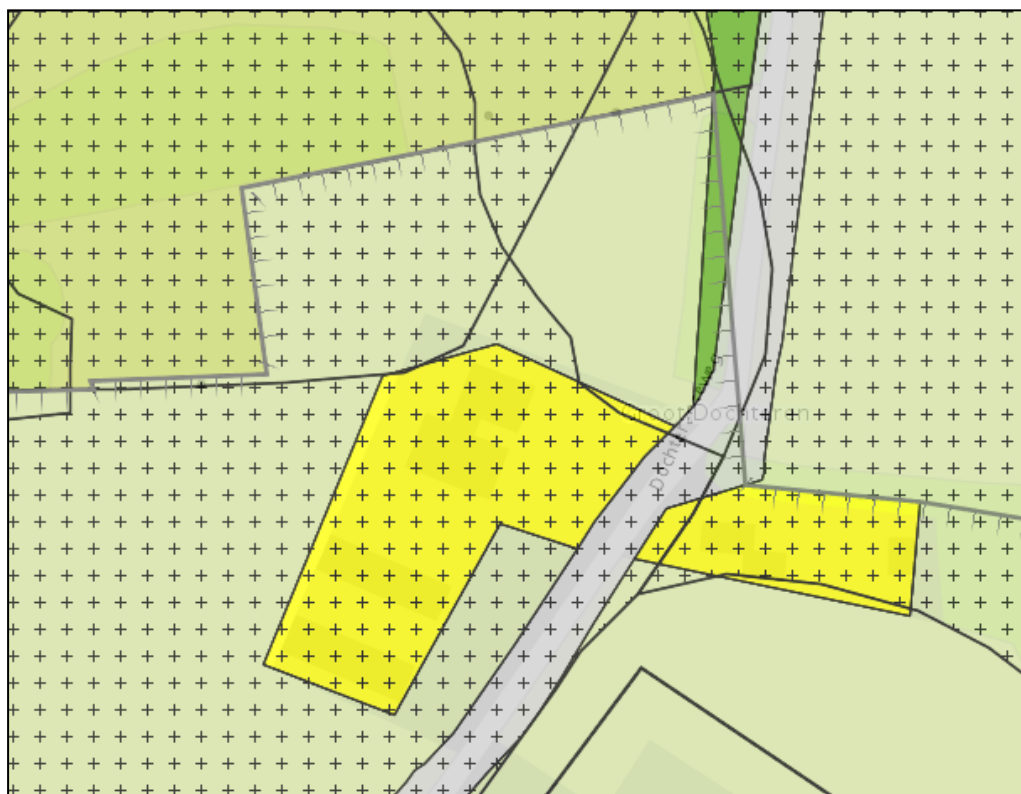
Globale ligging plangebied (bron: Google Earth)



Globale ligging 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.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2010 van de gemeente Lochem

Het perceel heeft op grond van het vigerend bestemmingsplan de bestemming "Wonen" ten behoeve van één woning. De locatie van de beoogde nieuw te realiseren woning heeft de bestemming "Agrarisch met waarden".

Omdat het initiatief niet past binnen het vigerende bestemmingsplan is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

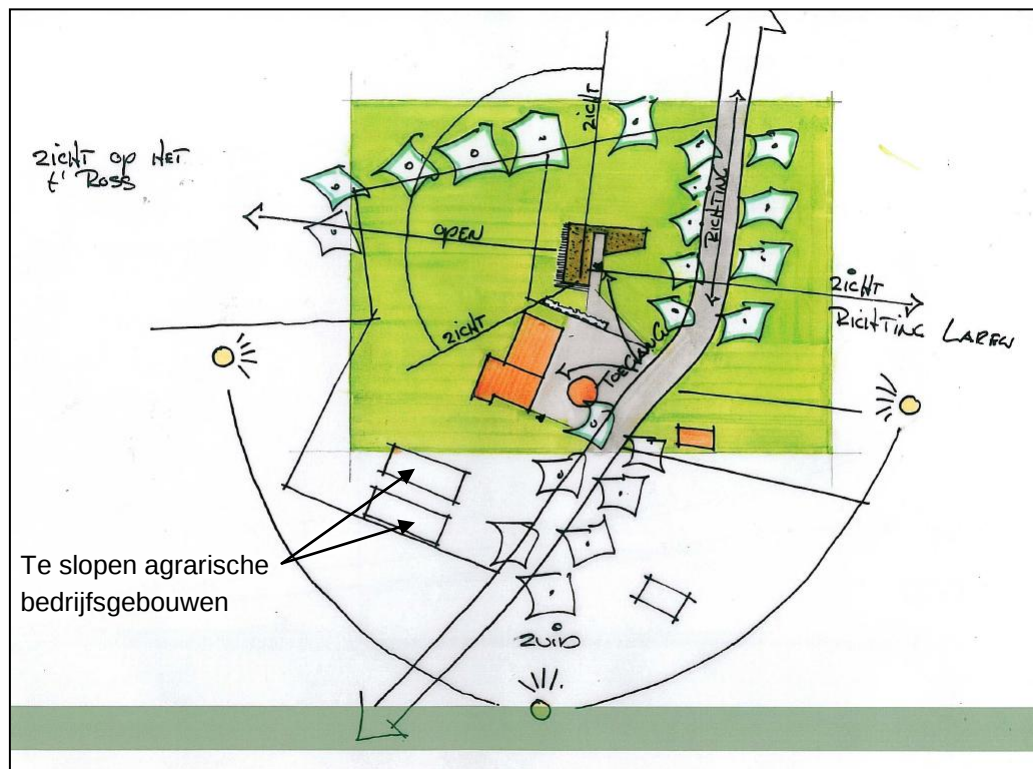
Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de inhoud en het ontwerp van het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond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

2 Het plan

Middels de functieveranderingregeling is de initiatiefnemer voornemens om de huidige woonbestemming om te zetten in een woonbestemming voor twee woningen.

Op het perceel aan de Dochterenseweg 10 te Laren staat op dit moment een boerderij met bijbehorende schuur, deze zijn beide aangemerkt als gemeentelijk monument. Deze gebouwen blijven in de plan behouden. Daarnaast zijn er op het perceel twee agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig (in totaal circa 760 m²). Omdat het agrarisch bedrijf op deze locatie reeds gestopt is worden deze gebouwen gesloopt. Ter compensatie van de sloop van deze voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt er een nieuwe vrijstaande woning opgericht.

Op navolgende afbeelding is het landschapsplan weergegeven met daarop de inrichting van het erf van de nieuw te bouwen woning en de bestaande boerderij.

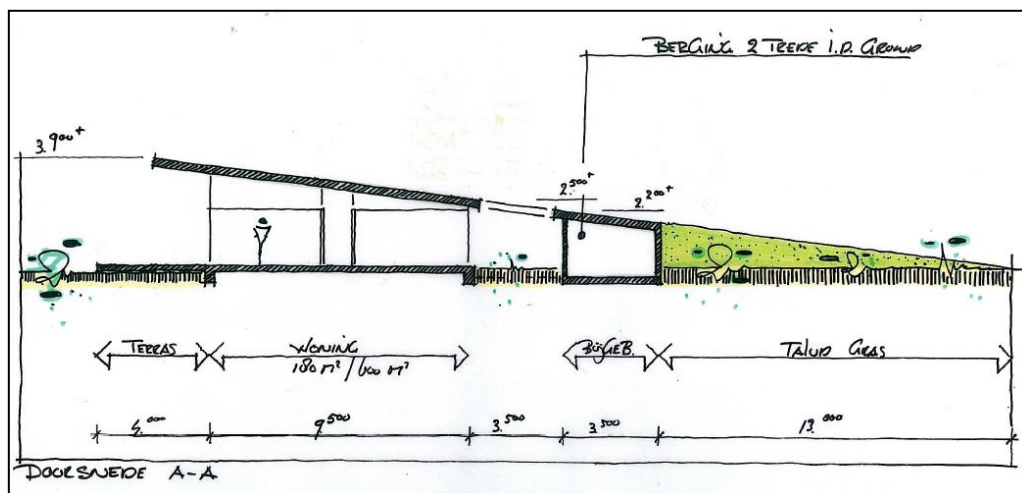


Landschapsplan Dochterenseweg 10

In het plan wordt de bestaande houtwal aan de oostkant van het plangebied versterkt. Daarnaast worden in het plangebied enkele fruit- en notenbomen aangeplant. De nieuwe te bouwen woning wordt tevens landschappelijk ingepast door de toepassing van een hellend dak dat wordt bedekt met groen sedum.

De woning wordt volledig gelijkvloers gebouwd en heeft een bouwhoogte van 3,9 m. Op de navolgende afbeelding wordt het bouwplan van de woning weergegeven. Hierop volgen enkele impressies.

De welstandscommissie heeft voor het plan op 30 mei 2011 een positief advies afgegeven.



Bouwplan nieuw te bouwen woning



Vogelvlucht bestaande boerderij en nieuw te bouwen woning



Impressie oostgevel nieuw te bouwen woning



Impressie noordgevel nieuw te bouwen woning

3 Haalbaarheid van het plan

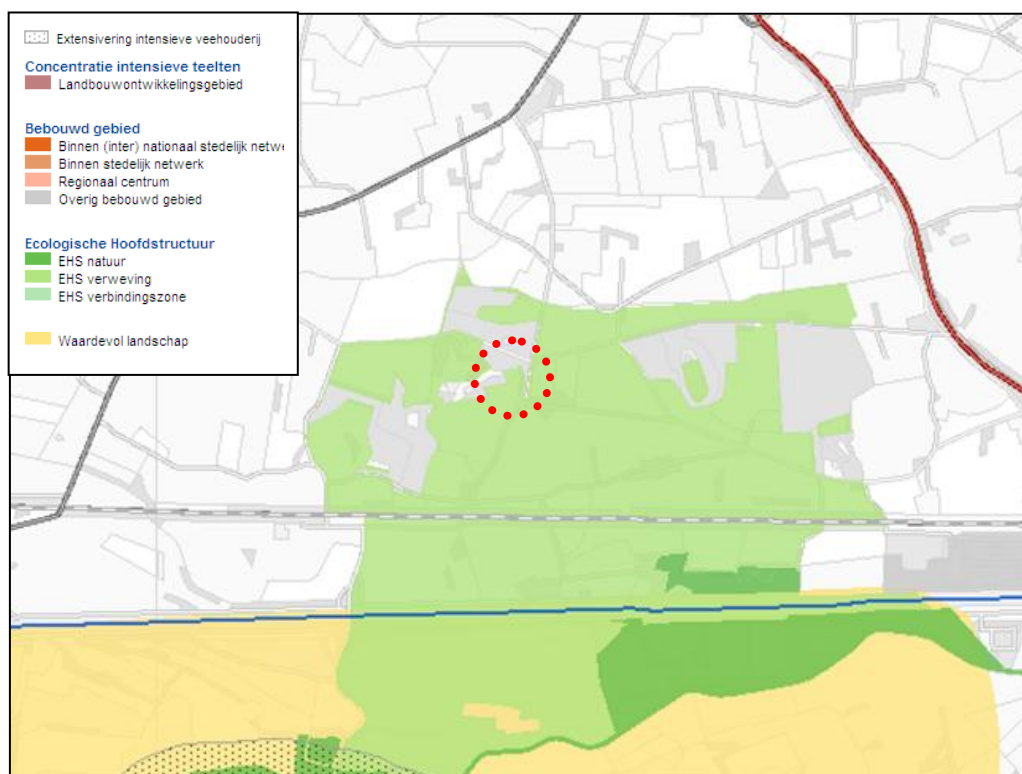
3.1 Overheidsbeleid

3.1.1 *Streekplan Gelderland 2005 (Structuurvisie)*

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 heeft het Streekplan de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het Streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Hierbij hanteert de provincie een tweeledige provinciale hoofdstructuur. Enerzijds 'hoog dynamische' functies met een intensieve vorm van ruimtegebruik, zoals stedelijke functies en intensieve vormen van recreatie. Anderzijds kent de provincie 'laag dynamische' functies. Deze gebieden zijn kwetsbaar voor intensieve vormen van ruimtegebruik, zoals de Ecologische Hoofdstructuur, waardevolle open gebieden en gebieden waar ruimte voor water moet worden gecreëerd.

In het streekplan Gelderland 2005 valt het grootste deel van het plangebied binnen de EHS-verweving. De EHS-verweving is een onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur. De EHS bestaat naast de EHS-verweving ook uit EHS verbindingzones en EHS natuur. 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 verbindingzones neemt de versnippering van de natuur af en ontstaan meer migratiemogelijkheden voor plant- en diersoorten.

EHS-verweving omvat landgoederen, landbouwgebieden met natuurwaarden en landbouwgebieden met een hoge dichtheid aan natuur- en bouselementen. Door natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer wordt de natuurwaarde van de EHS-verweving als geheel versterkt. Soorten binnen de EHS-verweving zijn vaak gebonden aan een combinatie van natuur en cultuurgrond. Daarom is het geheel van natuur-, bos- en landschapselementen en het (agrarisch) cultuurlandschap waarin de elementen zijn ingebed, van belang voor de aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden. Binnen EHS-verweving speelt grondgebonden landbouw blijvend een belangrijke rol in het beheer van de cultuurgrond en de daarmee verweven natuurwaarden.



Uitsnede streekplankaart met globale ligging plangebied (bron: Datahotel Gelderland)

Een klein deel van het plangebied is aangewezen als multifunctioneel platteland. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing verricht. De vitaliteit van multifunctionele platteland wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid te geven aan gemeenten onder andere wat betreft de regionale behoefte aan 'dorps' wonen te accommoderen.

Functieverandering

Veel (vooral agrarische) gebouwen en percelen in het buitengebied verliezen in de komende periode hun huidige functie, of hebben die functie al verloren. Ook zijn er agrariërs die hun agrarische gebouwen deels willen gebruiken voor niet-agrarische activiteiten. De provincie wil bevorderen dat deze gebouwen op een goede wijze kunnen worden (her)gebruikt. De doelen hiervan 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 op het perceel 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, exclusief de bedrijfswoning. Het resterend oppervlak aan gebouwen kan worden hergebruikt voor wonen. De gebouwen die niet als woning 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.

Naast wonen ondersteunen ook niet-agrarische werkfuncties in het buitengebied de vitaliteit van het landelijk gebied. Daarom maakt de provincie Gelderland functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied naar kleinschalige vormen van niet-agrarische bedrijvigheid mogelijk. Voor deze bedrijvigheid wordt een maximum gehanteerd van 500 m² vloeroppervlak per locatie. Resterende vrijgekomen gebouwen dienen te worden gesloopt. Functieverandering naar gebiedsgebonden functies staat voorop.

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 de functieverandering aan de orde is. Dit kan op zowel locatieniveau als gebiedsniveau. Het beleid ten aanzien van functieverandering heeft inmiddels invulling gekregen in het beleidskader 'Waar de stallen verdwijnen', dat verderop in deze toelichting wordt toegelicht.

Het plan

Voorliggend plan voorziet in de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en omzetting van de bestaande woonbestemming voor één woning in een woonbestemming voor twee woningen. Ter compensatie van de sloop wordt de bouw van één extra woning mogelijk gemaakt. Het aantal vierkante meters bedrijfsbebouwing dat aanwezig is bedraagt ca 760 m². Deze bebouwing wordt in zijn geheel gesloopt. Er wordt maximaal 380 m² aan bebouwing nieuw gebouwd. Het plan wordt daarnaast landschappelijk ingepast, waarbij aansluiting wordt gezocht bij bestaande landschappelijke elementen. Het plan is in overeenstemming met de provinciale structuurvisie.

3.1.2 *Reconstructieplan Achterhoek en Liemers*

Het doel van het reconstructieplan Achterhoek en Liemers van de provincie Gelderland (2005) is een impuls te geven aan de kwaliteit van het landelijk gebied door middel van duurzame landbouw, sterkere natuur, verlaging van de milieubelasting en verbetering van de infrastructuur, het woon- en werkklimaat en de economische en recreatieve 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 landbouwwontwikkelingsgebied. Elk gebied heeft een andere doelstelling ten aanzien van landgebruik en mogelijkheden.

Het plangebied is gelegen in een zone die in het reconstructieplan is aangewezen als verwevingsgebied. Het beleid voor verwevingsgebieden is gericht op het bevorderen

van een passende combinatie tussen landbouw, natuur, landschap, recreatie, werken en wonen met bijbehorende kwaliteiten. In verwevingsgebieden kunnen bestaande intensieve veehouderijen doorgroeien, maar is nieuwvestiging van intensieve veehouderij uitgesloten.



Ligging plangebied binnen het reconstructieplan (bron: provincie Gelderland)

Het plan

In dit plan worden twee voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt één extra nieuwe woning gerealiseerd. De functie wonen past binnen het verwevingsgebied. Het plan wordt landschappelijk ingepast, waarbij aansluiting wordt gezocht bij bestaande landschappelijke elementen. De sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing zorgt voor een verbetering van het woonklimaat in het buitengebied. Het plan is in overeenstemming met het reconstructiebeleid van de provincie Gelderland.

3.1.3 Waar de stallen verdwijnen: oude erven, nieuwe functies

Op 1 juli 2008 heeft de provincie Gelderland het regionale beleidskader voor functieverandering van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen goedgekeurd. De gemeente Lochem heeft op 27 oktober 2008 een gemeentelijke aanvulling op het beleidskader vastgesteld. De beleidsnotitie 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

Dit plan is getoetst aan de voorwaarden uit het beleidskader. De belangrijkste voorwaarden voor medewerking aan een functieverandering bestaan uit het hergebruiken dan wel te slopen oppervlak aan voormalige agrarische gebouwen, de milieutoets, het vereveningsprincipe en het welstandsadvies. In het navolgende wordt de toetsing van deze aspecten kort nagelopen:

Hergebruik/sloop bestaande bebouwing

Het totale bebouwingsoppervlak exclusief boerderij bedraagt circa 760 m². Er wordt maximaal 380 m² aan bebouwing nieuw gebouwd. Aan de voorwaarde van minimaal 50% reductie van bebouwing wordt voldaan.

Milieu

Er is een milieutoets uitgevoerd. Op een afstand van circa 70 meter is het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf gevestigd, een gemengd agrarisch bedrijf aan de Dochterenseweg 13 te Laren. Voor deze situatie is een geurtoets uitgevoerd. Uit deze toets blijkt, dat de geurbelasting ruim onder de maximale toegestane waarde blijft. Wel dient een minimale afstand te worden aangehouden van 50 meter vanaf de rand van het agrarisch bouwperceel tot de geplande woningbouw. Door de nieuwe woning niet te bouwen op de plek van de te slopen stallen, maar aan de andere zijde van het erf wordt ruim aan deze afstand voldaan. Geconcludeerd wordt, dat de realisatie van de nieuwe woning geen gevolgen heeft voor omliggende (agrarische) bedrijven.

Verevening

Het plan voldoet op verschillende manieren aan de voorwaarden voor verevening. Allereerst vindt reductie van bebouwing plaats. Daarnaast vindt landschappelijke inpassing plaats in de vorm van het versterken van een houtwal en het aanplanten van enkele fruit- en notenbomen. De woning wordt voorzien van een hellend dak dat wordt bedekt met groen sedum.

Welstandsadvies

Op grond van het regionaal beleidskader 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 30 mei 2011 een positief advies gegeven.

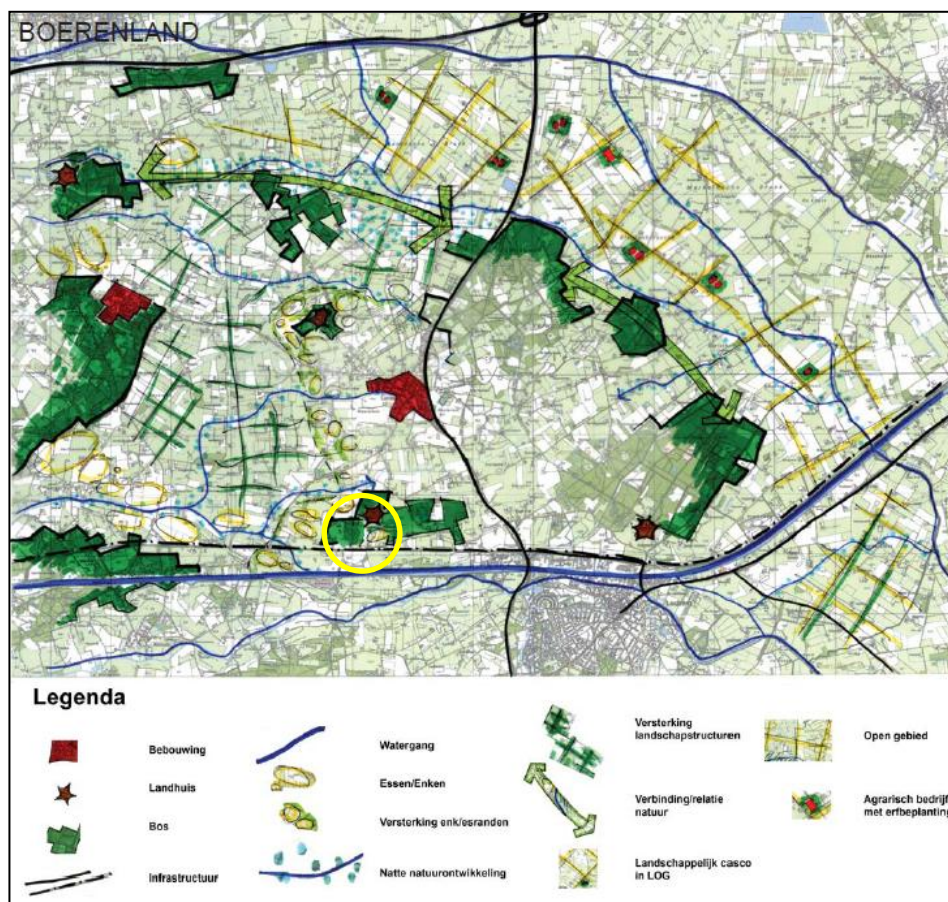
3.1.4 Landschapsontwikkelingsplan

De gemeente Lochem heeft, samen met de gemeentes 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 Boerenland (bron: LOP)

Het plangebied bevindt zich in deelgebied 2: Boerenland. De landschapsontwikkeling staat in dit deelgebied in het teken van de landbouw. Het landschapsbeeld wordt gevormd door de landbouwactiviteiten. Het landbouwkundig georiënteerde rechtlijnige ontginningspatroon is drager van het landschap. De openheid van het gebied wordt hier gezien als kracht, de agrarische bebouwing als uiting van een sterke, moderne landbouw. Landschap moet hiervoor een passende onderlegger zijn en niet meer dan dat.

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

- Handhaven openheid ontginningsgebieden;
- Stevig landschappelijk casco realiseren;
- Natte natuurontwikkeling langs beken.

Het plan

In dit plan worden twee voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt één extra nieuwe woning gerealiseerd. De bestaande monumentale boerderij blijft behouden. Het plan wordt landschappelijk ingepast, waarbij aansluiting wordt gezocht bij bestaande landschappelijke elementen. Zo heeft de woning één

bouwlaag en wordt het voorzien van een hellend dak dat wordt bedekt met groen sedum. Hiermee wordt de openheid van de ontginningsgebieden gerespecteerd. De sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing zorgt voor een verbetering van het woonklimaat in het buitengebied. Het plan past binnen het landschapsontwikkelingsplan.

3.2 Milieuaspecten

3.2.1 Bodem

Algemeen

In het bestemmingsplan moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Daarom is door Van der Poel Milieu BV in april 2011 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar de locatie voor de nieuw te bouwen woning¹.

Onderzoek

De onderzoekslocatie betreft een weiland welke is gelegen naast een woonboerderij. Op de locatie zijn ruim 30 jaar geleden voor het laatst agrarische activiteiten uitgevoerd.

Uit informatie van het bodemloket van de provincie blijkt dat op de locatie een bovengrondse dieseltank aanwezig is (geweest). Tijdens de veldwerkzaamheden zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie geen aanwijzingen bekend over een dieseltank.

Voor zover bekend zijn er verder op de locatie geen stoffen opgeslagen (geweest) en/of activiteiten ontplooid die een mogelijke bodemverontreiniging hebben veroorzaakt. De onderzoeksopzet is gebaseerd op de richtlijnen uit de NEN-5740². Hierbij is de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie (ONV) gehanteerd.

Tijdens het veld- en laboratoriumonderzoek is het volgende naar voren gekomen:

- De bodem van de onderzochte locatie is tot 3,1 m -mv opgebouwd uit zand. De bovenlaag (0 – 0,5 m -mv) is zwak humeus. De onderlaag (0,5 – 2,0 m -mv) is zwak tot matig siltig. Tijdens de veldwerkzaamheden bevond het grondwater zich op een diepte van circa 1,6 m –mv.
- Het opgeboorde materiaal is in het veld zintuiglijk beoordeeld. Hierbij zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op het voorkomen van een mogelijke bodemverontreiniging. Tijdens het veldwerk is door de veldmedewerkers ter plaatse van de boringen in de bodem en op het maaiveld van de locatie zintuiglijk geen asbest verdacht materiaal waargenomen.

¹ Van der Poel Milieu BV, April 2011, Verkennend Bodemonderzoek Dochterenseweg 10, Laren, projectnr. 11104.154.

² NEN-5740 beschrijft de werkwijze voor het opstellen van de onderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek naar de (mogelijke) aanwezigheid van bodemverontreiniging en de werkwijze voor het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en eventueel daaruit vrijkomende grond. De norm is van toepassing op verkennend bodemonderzoek van zowel onverdachte als verdachte locaties. De norm bestaat uit een verzameling van onderzoeksstrategieën met elk een specifiek toepassingsgebied.

- In de ondergrond (0,5 – 2,0 m -mv) is een PAKgehalte gemeten dat de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijdt. Verder is in zowel de boven- als de ondergrond geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte dat de desbetreffende achtergrondwaarde en/of rapportagegrens overschrijdt. In het grondwater is barium in een concentratie boven de desbetreffende streefwaarde gevonden. Verder is geen van de onderzochte componenten gemeten in een concentratie boven de streefwaarde en/of de rapportagegrens. De gemeten waarde voor de pH en de EC kunnen als normaal worden beschouwd.

Conclusie

De gemeten overschrijdingen zijn dusdanig laag dat aanvullende maatregelen en/of analyse niet noodzakelijk worden geacht. Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen op deze locatie.

3.2.2 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Toetsing

In dit plan wordt er een nieuw geluidsgevoelig object gerealiseerd in de vorm van een burgerwoning. Deze woning wordt gerealiseerd aan de Dochterenseweg te Laren. Gelet op de afstand tot de Dochterenseweg en de verkeersintensiteit van deze is er geen geluidshinder te verwachten. Daarnaast zijn er geen omliggende bedrijven die geluidshinder veroorzaken op de woning.

Op circa 490 m ten zuiden van de nieuw te bouwen woning is de spoorlijn Zutphen – Lochem gelegen. In het kader van de Wet geluidhinder geldt voor deze spoorlijn een onderzoekszone van 100 m. Een onderzoek kan daarom achterwege blijven.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect geluid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

3.2.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

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 (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (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 NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ 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 plan 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 als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

In dit plan wordt één nieuwe woning gerealiseerd. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een ontwikkeling van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk. De wijziging van het bestemmingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit in de directe omgeving. In de directe omgeving zijn geen bedrijven gelegen die een negatieve invloed op de luchtkwaliteit hebben. De luchtkwaliteit afkomstig van de weg is dusdanig dat geen overschrijding op het plangebied plaatsvindt.

Conclusie

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

3.2.4 Geur

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij.

De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Toetsing

Op een afstand van ongeveer 70 meter is het dichtstbijzijnde agrarische veebedrijf gevestigd, een gemengd agrarisch bedrijf aan de Dochterenseweg 13 te Laren. Voor deze situatie dient een geurtoets te worden uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat de geurbelasting op de geplande woningbouwlocatie (hoek dichtstbijzijnde stal op Dochterenseweg 10) ongeveer 1,3 geureenheden bedraagt. De maximaal toegestane waarde is 14,0, waardoor de woningbouw kan plaatsvinden op basis van de Wet geurhinder en veehouderij. Wel dient een minimale afstand te worden aangehouden van 50 meter vanaf de rand van het agrarische bouwperceel tot de geplande woningbouw. In de onderhavige situatie is hier sprake van.

Gezien het feit dat er op kortere afstand van de het agrarische veebedrijf reeds burgerwoningen zijn gelegen wordt het agrarisch bedrijf door de realisatie van onderhavig plan niet in zijn ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.2.5 Externe veiligheid

Algemeen

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 bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen en gasleidingen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

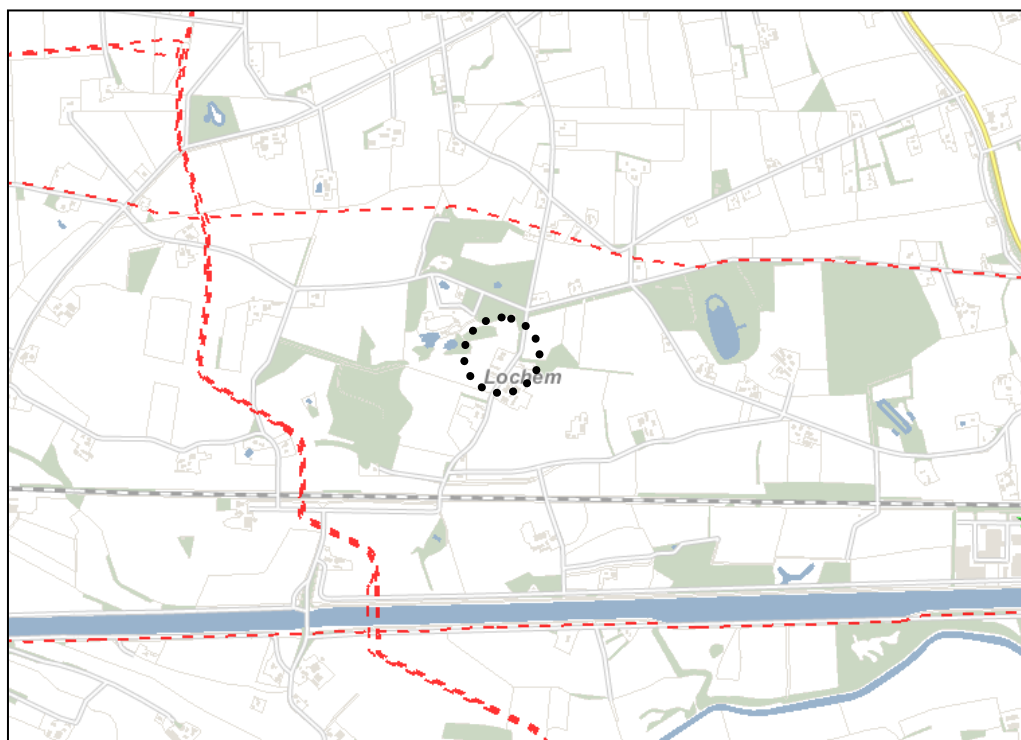
Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de

miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (artikel 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Toetsing

Het perceel is niet gelegen aan de verkeersroute gevaarlijke stoffen. Tevens zijn er geen bedrijven in de directe omgeving gelegen die vallen onder het Besluit externe veiligheid.



Uitsnede risicokaart Nederland (bron: www.risicokaart.nl)

Conclusie

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

3.3 Water

3.3.1 *Rijksbeleid*

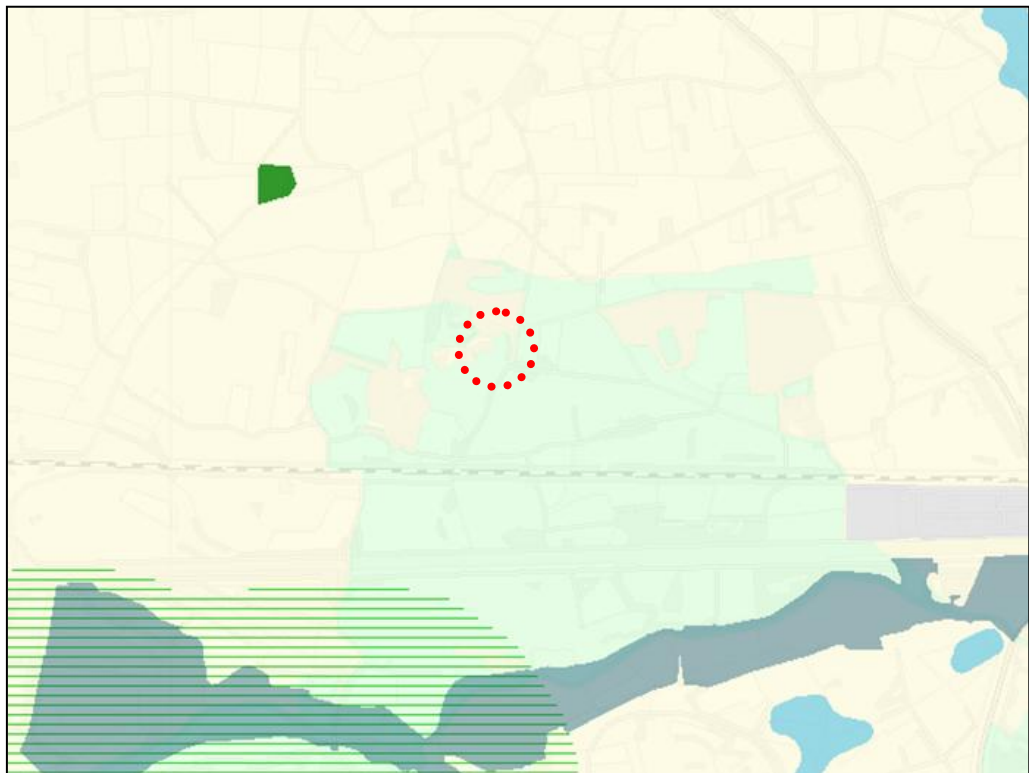
In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen 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.

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.



Uitsnede Waterplankaart (bron: provincie Gelderland)

Een deel van het plangebied wordt op de functiekaart van het waterplan weergegeven met de basisfunctie Landbouw. Binnen deze functie komt natte natuur verspreid in kleine elementen voor. In de gebieden met de functie landbouw is de inrichting en het beheer van het watersysteem allereerst gericht op:

- een ontwateringsdiepte met aanvaardbare risico's voor wateroverlast en vervolgens minimale vochttekorten;
- oppervlaktewaterpeilen die het meest voorkomende landbouwkundige grondgebruik accommoderen;
- beschikbaarheid van oppervlaktewater voor het op peil houden van de grondwaterstand en voor beregening;
- (zeer) lokale afstemming op verspreid liggende natuurelementen en waardevolle ecologie (vissen, waterplanten);
- een grondwaterpeil in de veenweidegebieden dat niet verlaagd wordt ten opzichte van het maaiveld (wel het volgen van maaiveldddaling). De maximale drooglegging in veenweidegebieden is 60 cm onder maaiveld.

Daarnaast wordt een deel van het plangebied op de functiekaart van het waterplan weergegeven met de basisfunctie ecologische hoofdstructuur. In het bijbehorende beleidsdocument wordt verder niet ingegaan op deze basisfunctie.

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*

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

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

Algemeen

Door de sloop van de bedrijfsbebouwing zal het bebouwd oppervlakte binnen het plangebied afnemen. Het perceel is gelegen op een hoog gelegen enkeerdgrond. Er is voldoende ruimte is voor infiltratie van hemelwater.

Wateroverlast

Het dak van de nieuwe woning wordt bedekt met sedum. Hemelwater afkomstig van de woning wordt niet op de riolering geloosd, maar afgekoppeld en in de oppervlakte geïnfilteerd.

3.3.5 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding ter plaatse.

3.4 Archeologie

Algemeen

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Daarom is door De Steekproef een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd naar de locatie van de nieuw te bouwen woning³.

Onderzoek

Op deze locatie zijn zes boringen uitgevoerd, waardoor een boordichtheid van achttien boringen per hectare is verkregen. Het plangebied aan de Dochterenseweg bevindt zich ver buiten historische dorpskernen. Er zijn in het verleden geen vondsten gemeld uit het plangebied en de directe omgeving. Direct ten westen van het perceel is wel een voormalig kasteelterrein gelegen uit de late middeleeuwen-nieuwe tijd.

Voorafgaand aan het veldwerk is een archeologisch verwachtingsmodel opgesteld. De resultaten van het veldwerk voldoen hier grotendeels aan. De bouwvoor is dik, maar wordt over het algemeen gevolgd door de C-horizont, die bovenin verstoord is. De verstoring varieert van een diepte van 60 tot 155 centimeter onder het maaiveld. Er zijn geen archeologische vondsten zoals scherven aardewerk of houtskool aangetroffen en eveneens zijn er geen vondstlagen waargenomen. Archeologische vondsten worden in het plangebied in of direct onder de bovenlaag verwacht en deze bovenlaag is tot in de C-horizont verstoord. De aanwezigheid van diepe archeologische sporen zoals waterputten of diepe kuilen is niet uit te sluiten maar tijdens het veldwerk zijn hiervoor geen aanwijzingen gevonden. Op een historische kaart uit het begin van de twintigste eeuw is in het plangebied een dobbe⁴ afgebeeld. Onderin werd recent blik aangetroffen. Op oudere kaarten komt de dobbe niet voor en deze zal dus door de mens zijn gegraven.

3 De Steekproef bv, mei 2011, Laren, Dochterenseweg 10a, gemeente Lochem, een inventariserend archeologisch veldonderzoek, projectnr. 2011-04/05 C.

4 Een dobbe is een natuurlijke of gegraven poel zonder aan- of afvoer. In of bij nederzettingen werden ze vaak gebruikt voor drink- of bluswater. Veelal werden ze ook gebruikt als drinkplaats voor het vee.

Gezien de bovenstaande resultaten wordt kans op onverstoord archeologische grondsporen in het plangebied klein geacht. Zowel in het verleden als tijdens het booronderzoek zijn binnen het terrein geen archeologische vondsten gedaan en de bodem is tot in de C-horizont verstoord. Archeologisch vervolgonderzoek wordt daarom niet nodig geacht.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

3.5 Flora en fauna

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, dient eerst een onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en eventuele andere betrokken natuurregeling. Daarom is door Hamabest een quickscan flora en fauna uitgevoerd⁵.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een Natura2000gebied, wel in de EHS (verweven). Op basis van de bevindingen en de aard van de voorgenomen activiteiten kan geconcludeerd worden dat er geen negatieve effecten zijn aangaande de EHS.

Soortenbescherming

Flora

Op basis van de bevindingen kan geconcludeerd worden dat er in de huidige situatie geen procedurele gevolgen zijn aangaande deze doelsoort.

Vogels en steenmarter

Omdat de opstallen zeker als broedlocatie voor vogels en potentieel als kraamplaats voor de steenmarter dienen, moeten de opstallen buiten het broedseizoen (vanaf eind september tot half maart) van vogels worden gesloopt.

Indien de gestelde voorwaarden voor het slopen van de stallen gehanteerd worden, zijn er geen negatieve effecten te verwachten aangaande deze (doel)soorten.

Overige diersoorten

Op basis van de bevindingen kan geconcludeerd worden dat er in de huidige situatie geen procedurele gevolgen zijn aangaande overige diersoorten.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

⁵ Hamabest BV, 12 april 2011, Quickscan flora en fauna Dochterenseweg 10a te Laren, rapportnr. R10.352-GML-F01.

3.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

De realisatie van één woning in het plangebied zal leiden tot een verkeersaantrekkende werking. Het extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de Dochterenseweg.

Parkeren

Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte die ontstaat als gevolg van de ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het 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 is hiermee niet in het geding.

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 (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

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 verbeelding. 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 aanlegvergunningstelsel 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 ontheffingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel 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. In voorliggend plan is een anti-dubbeltelregel opgenomen.
- 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.

4.2 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 gezien 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

Bij de keuze van de bestemmingen is aansluiting gezocht bij het ontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'. De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Agrarisch met waarden', 'Wonen', 'Wonen - Fab' en de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 1 en Waarde - Archeologie 2.

Agrarisch met waarden

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Daarnaast zijn de bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van de kernkwaliteiten van het essenlandschap. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen. Binnen het bestemmingsvlak is maximaal 1 woning toegestaan. De maatvoeringseisen van de woningen zijn in de regels opgenomen. Naast een woning zijn ook bijgebouwen toegestaan. De maatvoeringseisen van deze bijgebouwen zijn in de regels opgenomen.

Wonen - Fab

De voor 'Wonen - Fab' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen na functiewijziging agrarische bebouwing. Binnen deze bestemming is een woning toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand'. De maatvoeringseisen van deze woning zijn in de regels opgenomen. Naast de woning mogen er ook bijgebouwen worden gebouwd. Ook de maatvoeringseisen van deze bijgebouwen zijn in de regels opgenomen.

Waarde - Archeologie 1

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van terreinen met archeologische waarden, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

Waarde - Archeologie 2

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een hoge archeologische verwachtingswaarde, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

4.2.2 Algemene regels

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

5 Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. De bekendmaking van de terinzagelegging is gepubliceerd in De Berkelbode en aangekondigd in de Staatscourant. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon door een ieder een zienswijze kenbaar worden gemaakt aan de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen ingediend.