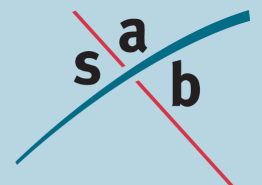


Bestemmingsplan

Exelseweg 10 en Groenedijk 4 Laren

Gemeente Lochem

Datum: 16 april 2012
Projectnummer: 110311
ID: NL.IMRO.0262.buExelseweg10Laren-BP41



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	5
2	Het plan	6
3	Haalbaarheid van het plan	9
3.1	Overheidsbeleid	9
3.2	Milieuaspecten	14
3.3	Water	19
3.4	Archeologie	21
3.5	Flora en fauna	21
3.6	Verkeer en parkeren	22
3.7	Economische uitvoerbaarheid	23
4	Wijze van bestemmen	24
4.1	Algemeen	24
4.2	Dit bestemmingsplan	25
5	Procedure	27

1 Inleiding

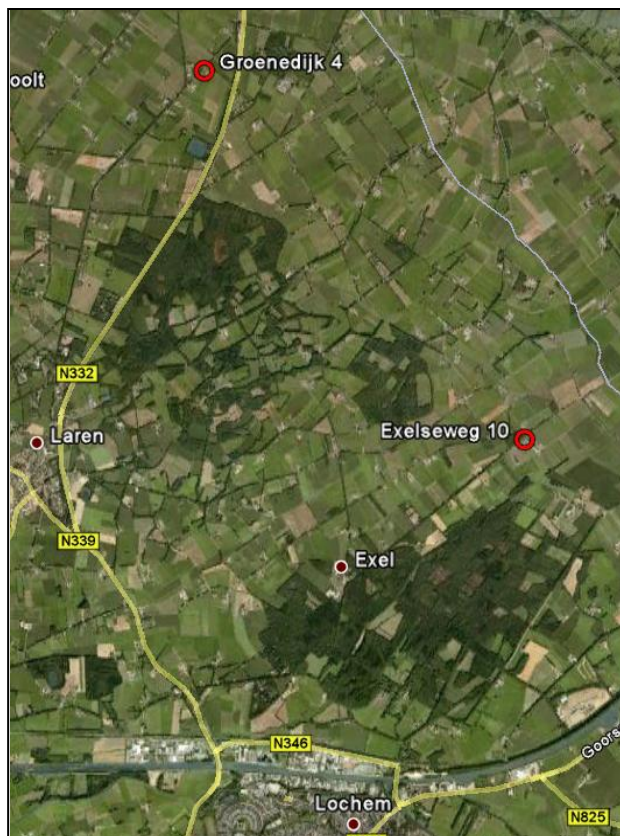
1.1 Aanleiding

Op 20 december 2008 heeft de initiatiefnemer een aanvraag ingediend voor een functieverandering naar wonen voor de percelen Exelseweg 10 en Groenedijk 4 te Laren. Aan de Exelseweg 10 wordt de bestaande bedrijfswoning en een oude boerderij die momenteel als schuur wordt gebruikt behouden. De bedrijfsbebouwing op dit perceel wordt gesloopt. Op het perceel Groenedijk 4 te Laren wordt de bedrijfswoning behouden en de bedrijfsgebouwen gesloopt. Ter compensatie van de sloop op beide percelen wordt een nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd op het perceel Exelseweg 10 te Laren. Daarnaast wordt op dit perceel de oude boerderij hersteld als woning.

Bovengenoemde percelen hebben beide een agrarische bestemming. De wijziging past daarom niet binnen het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2010". De aanvraag past wel binnen het regionale beleidskader voor functieverandering "Waar de stallen verdwijnen; oude erven, nieuw functies". Het college van burgemeester en wethouders heeft daarom besloten medewerking te verlenen aan het wijzigen van de agrarische bestemming in een woonbestemming op beide percelen.

1.2 Ligging plangebied

De locaties aan de Exelseweg 10 te Laren en Groenedijk 4 te Laren liggen beiden in het buitengebied van de gemeente Lochem.



Globale ligging deelgebieden (bron: Google Earth)

Het deelgebied Exelseweg 10 bevindt zich op circa 5 km ten oosten van de kern Laren, 4 km ten noordoosten van Lochem en circa 2 km ten noordoosten van het dorp Exel.

Het deelgebied Groenedijk 4 is gelegen op circa 4 km ten noorden van Laren, circa 300 m ten westen van de N332. De afstand tussen beide deelgebieden bedraagt ongeveer 5 km.

Op nevenstaande afbeelding is de globale ligging van de deelgebieden in de omgeving weer gegeven. Ook zijn hierna lucht-foto's van beide deelgebieden opgenomen. Voor de exacte begrenzing van de deelgebieden wordt verwezen naar de verbeelding, horend bij dit bestemmingsplan.



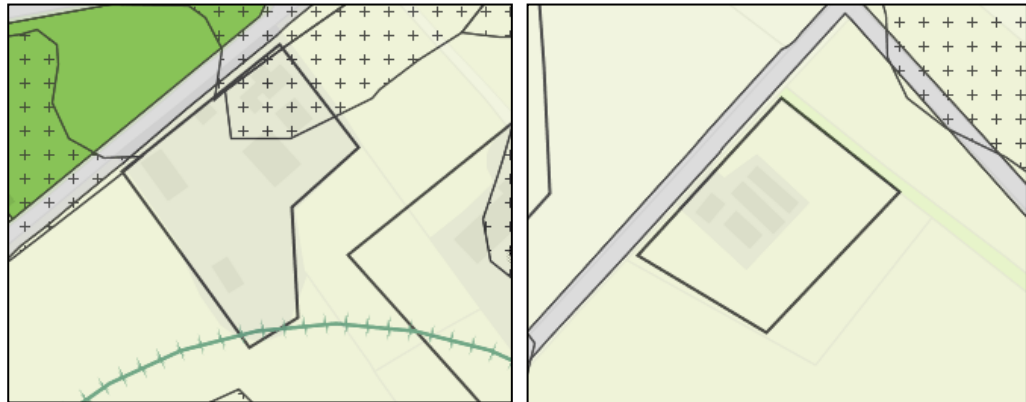
Luchtfoto van het deelgebied aan de Exelseweg 10



Luchtfoto van het deelgebied aan de Groenedijk 4

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.



Exelseweg 10

Groenedijk 4

Uitsnede vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2010 van de gemeente Lochem

Op basis van dit bestemmingsplan heeft het perceel Exelseweg 10 de bestemming Agrarisch met een bouwvlak. Het perceel Groenedijk 4 heeft eveneens de bestemming Agrarisch met een bouwvlak.

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.

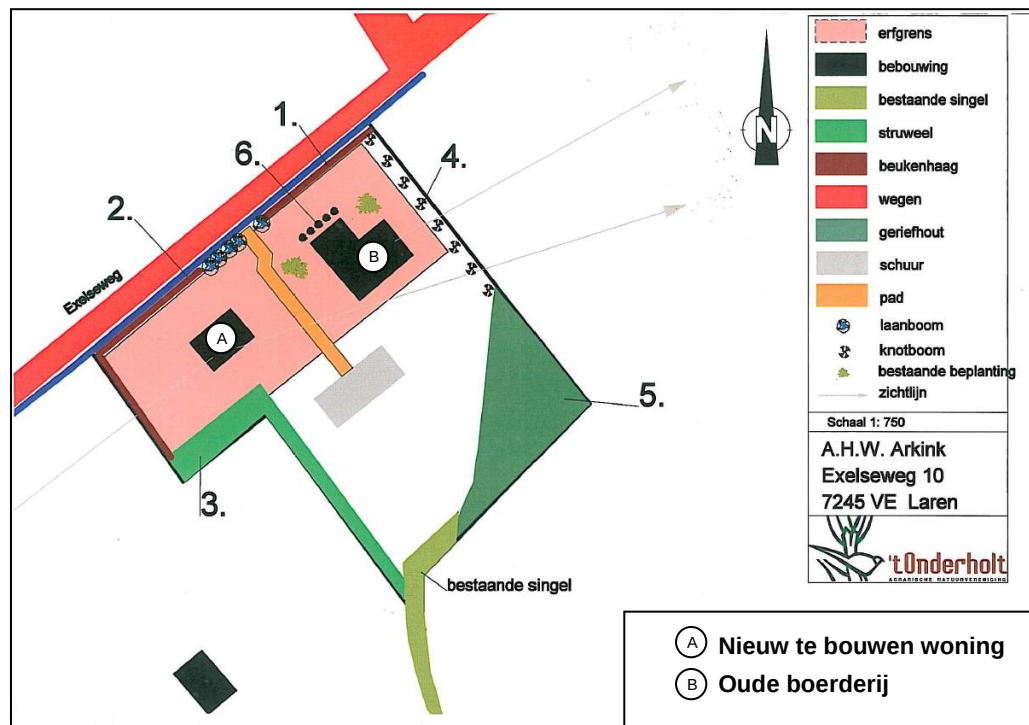
2 Het plan

Het plan omvat de functieverandering van agrarisch naar wonen op de percelen Exelseweg 10 en Groenedijk 4 te Laren.

Exelseweg 10

Aan de Exelseweg 10 wordt het agrarisch bedrijf beëindigd. Om functieverandering mogelijk te maken wordt op deze locatie 1.468 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden en wordt omgezet naar een burgerwoning. Ter compensatie van de sloop op de locaties Exelseweg 10 en Groenedijk 4 wordt een nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd op het perceel Exelseweg 10. Daarnaast wordt aan de Exelseweg 10 de oude boerderij weer als woning in gebruik genomen. In totaal worden op deze locatie drie burgerwoningen mogelijk gemaakt.

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



Landschapsplan Exelseweg 10 (bron: agrarische natuurfederatie 't Onderholt)

Voordat aanleg van nieuwe landschapselementen plaatsvindt, zal ongewenste beplanting verwijderd worden. Dit betreft vooral enkele coniferen, die aan de voorzijde van de boerderij staan.

Omdat de voormalige boerderij in belangrijke mate aanwezig blijft, zal de bestaande inheemse beplanting die passend is gehandhaafd worden. Dit zijn een perenboom aan de noordoost zijde en een walnoot aan de westzijde

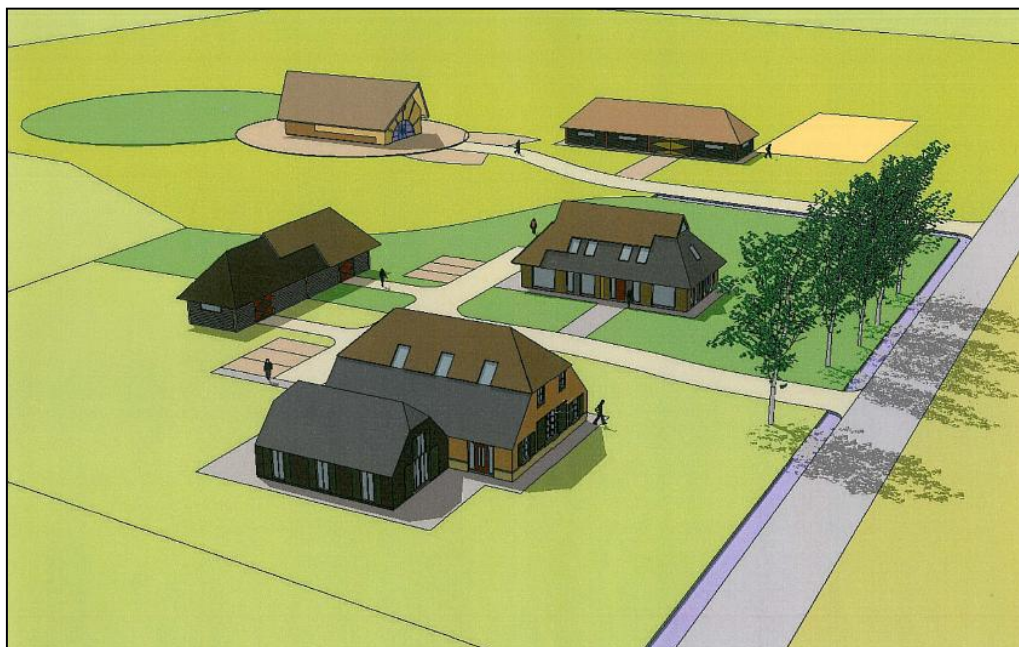
In westelijke richting zal een beukenhaag worden aangeplant die aansluit op de haag aan de westzijde.

Oostelijk van de boerderij op de perceelsgrens vindt aanplant plaats van een knotbomenrij, deze sluit aan op enkele knotbomen die daar al staan.

Zuidoostelijk van het perceel ligt een boerderij met ligboxenstal. Met inplant van een bosje in de zuidoosthoek van het perceel wordt het zicht op het erf van dit naastgelegen agrarisch bedrijf weggenomen. Dit bosje sluit aan op de aanwezige singel.

Vanaf de locatie van de nieuwe woning is direct zicht op de bestaande woning in het westen van dit deel van het plangebied. Om het zicht over en weer te beperken wordt op de erfgrans van de percelen een struweel aangelegd. De hoogte van de beplanting is maximaal 5 meter, er zullen geen boomvormers worden aangeplant.

Voor de voorgevel van de boerderij zullen een aantal hortensia's worden aangeplant. Deze beplanting komt veel voor bij oudere boerderijen en is een typische boerderijplant.



Toekomstige situering Exelseweg 10 (bron: Braem Architectuur & Vormgeving)

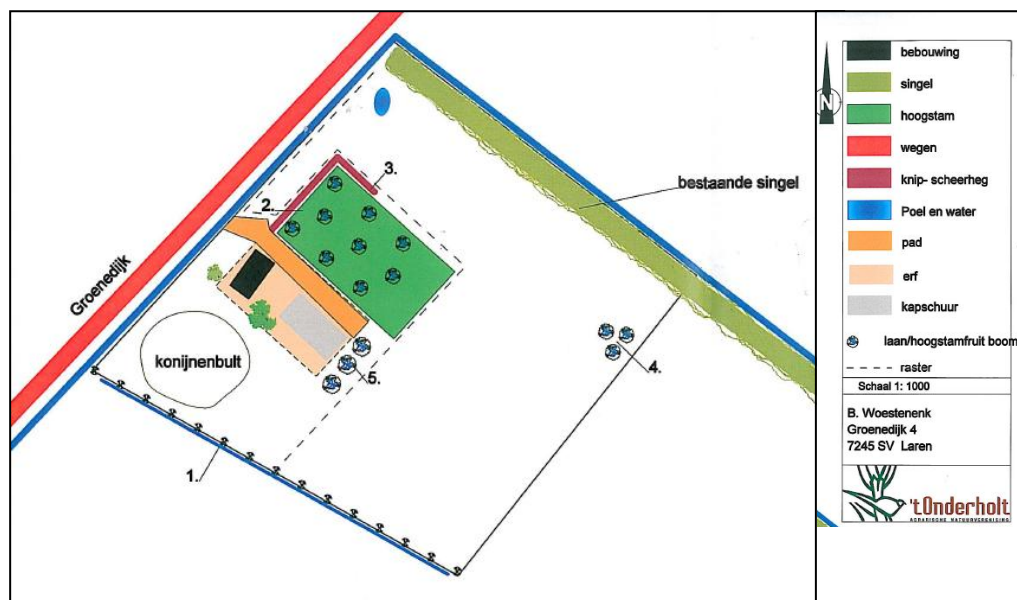
Op de navolgende afbeelding wordt een impressie weergegeven van de nieuw te bouwen woning. Deze woning heeft een bouwhoogte van 7 meter en een oppervlakte van 128 m².



Impressie nieuw te bouwen woning (bron: Braem Architectuur & Vormgeving)

Groenedijk 4

Aan de Groenedijk 4 wordt het agrarisch bedrijf beëindigd. Om functieverandering mogelijk te maken wordt op deze locatie 690 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. De oppervlakte aan sloop op deze locatie wordt geclusterd met de sloop aan de Exelseweg 10 ten behoeve van de ontwikkeling aan de Exelseweg 10. Op de locatie Groenedijk 4 blijft alleen de bestaande bedrijfswoning behouden, deze wordt omgezet naar een burgerwoning. Op navolgende afbeelding is het landschapsplan weergegeven.



Landschapsplan Groenedijk 4 (bron: agrarische natuurvereniging 't Onderholt)

Wat betreft de inrichting van het perceel na de sloop van de gebouwen zal aansluiting worden gezocht bij de bestaande landschapselementen. De openheid van het landschap en de strakke lijnen vormen de basis voor de inrichting.

Er is aansluiting gezocht bij vroegere structuren in het gebied. Daarom is gekozen om aan de zuidzijde van het perceel een knotbomenrij te planten. Dit is de locatie waar vroeger een houtopstand heeft gestaan. Een knotbomenrij past als recht landschapselement, waarbij tegelijk de zichtlijnen vanuit de woning gehandhaafd blijft.

Een boomgroep in het grasland ten oosten van de woning geven diepte aan het landschap. Op de locatie van de huidige schuren wordt een hoogstamboomgaard geplant, welke gedeeltelijk wordt omzoomd door een meidoornhaag.

Advies welstand

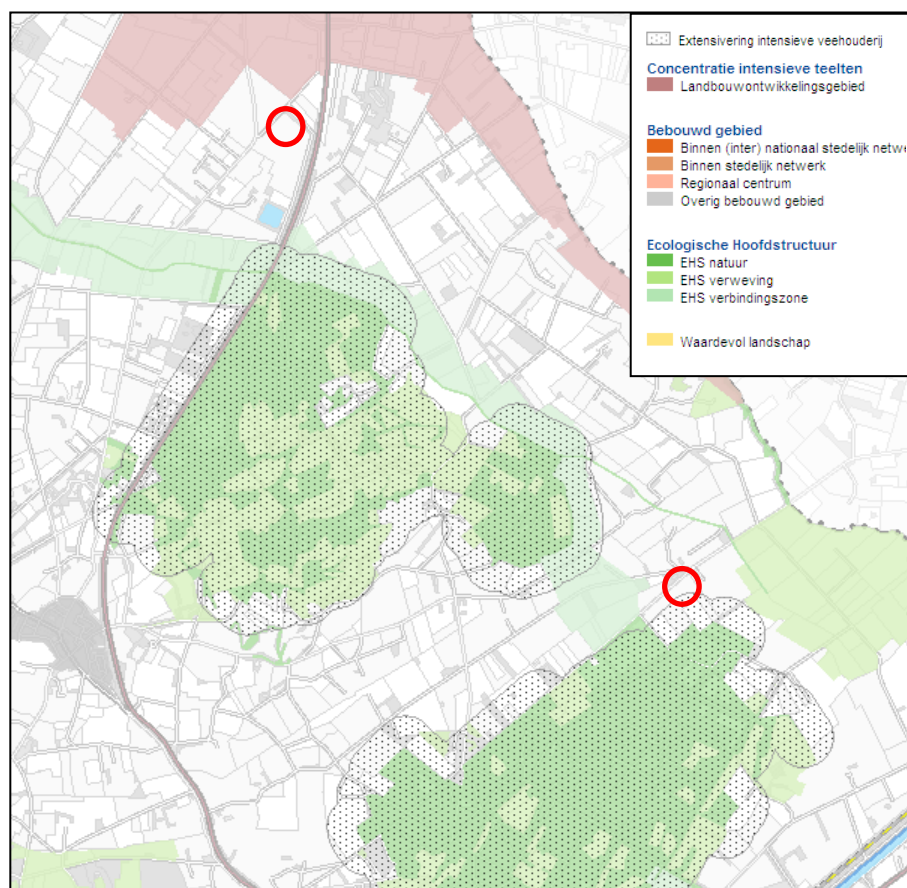
De nieuwe bebouwing worden afgestemd op de omgeving. Om een onafhankelijk advies te krijgen is het plan voorgelegd aan de welstandcommissie. De welstandcommissie heeft op 28 februari 2011 een positief advies gegeven.

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.



Uitsnede streekplankaart met ligging van beide deelgebieden (bron: Datahotel Gelderland)

In het streekplan Gelderland 2005 zijn beide deelgebied opgenomen 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

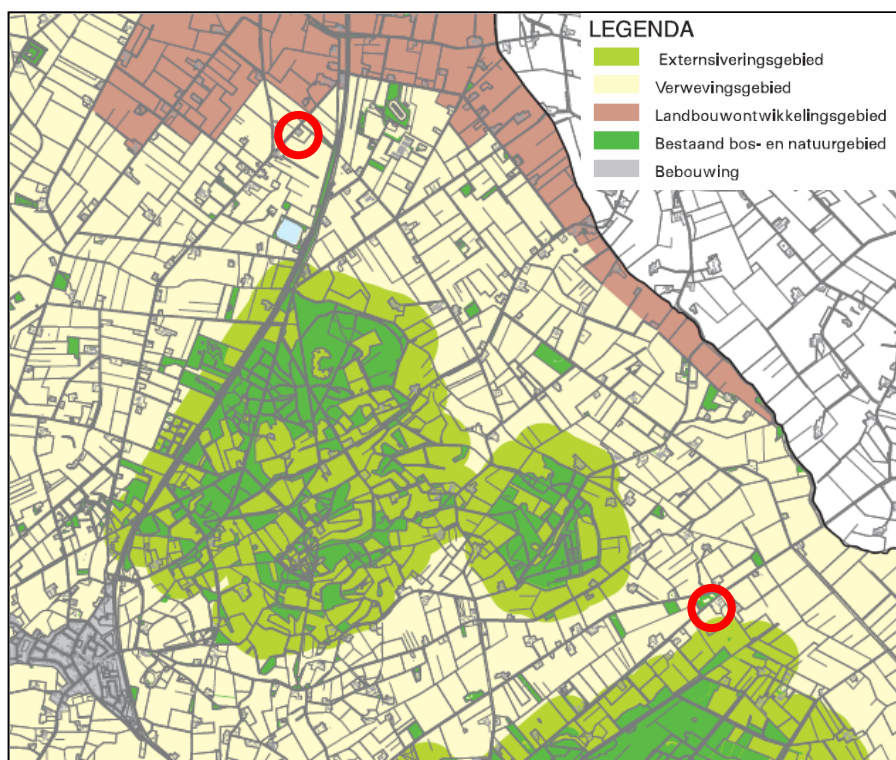
Voorliggend plan voorziet in de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op twee locaties en omzetting van de agrarische bestemming op beide locaties in een woonbestemming. Ter compensatie van de sloop wordt de bouw van een extra woning mogelijk gemaakt evenals het gereedmaken van een voormalige boerderij voor bewoning. Het aantal vierkante meters bedrijfsbebouwing dat aanwezig is bedraagt 1.468 m² op de Exelseweg 10 en 690 m² op de Groenedijk 4. Deze bebouwing wordt in zijn geheel gesloopt. Het plan wordt op beide locatie 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 landbouwontwikkelingsgebied. Elk gebied heeft een andere doelstelling ten aanzien van landgebruik en mogelijkheden.

Beide locaties van het plangebied zijn gelegen in de 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 van beide deelgebieden binnen het reconstructieplan (bron: provincie Gelderland)

Het plan

In dit plan worden twee agrarische bedrijven beëindigd, waarbij de bestaande bedrijfswoningen blijven behouden als burgerwoning. Daarnaast voorziet dit plan in de bouw van een extra woning en het geschikt maken van een oude boerderij voor bewoning in ruil voor de sloop van de bedrijfsbebouwing. Het plan wordt op beide locaties landschappelijk ingepast, waarbij aansluiting wordt gezocht bij bestaande landschappelijke elementen. De beëindiging van de agrarische bedrijven draagt bij aan de reductie van de milieubelasting en 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

Sloop

Op het perceel Exelseweg 10 te Laren is circa 1.468 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig. Op het perceel Groenedijk 4 te Laren is circa 690 m² aan bedrijfsgebouwen aanwezig. Alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Aan de voorwaarde van minimaal 50% reductie van bebouwing wordt ruim voldaan.

- Milieu

Er is een milieutoets uitgevoerd. Hierin wordt geconcludeerd dat de realisatie van de extra woningen geen gevolgen heeft voor omliggende (agrarische) bedrijven.

- Verevening

Allereerste vindt er reductie van bebouwing plaats. Het plan past in de omgeving en het landschap.

- Welstandadvies

Op grond van het regionaal beleidskader voor functieverandering moet de nieuwe bebouwing worden afgestemd op de omgeving. Om een onafhankelijk advies te krijgen

is het plan voorgelegd aan de welstandcommissie. De welstandcommissie heeft op 28 februari 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.

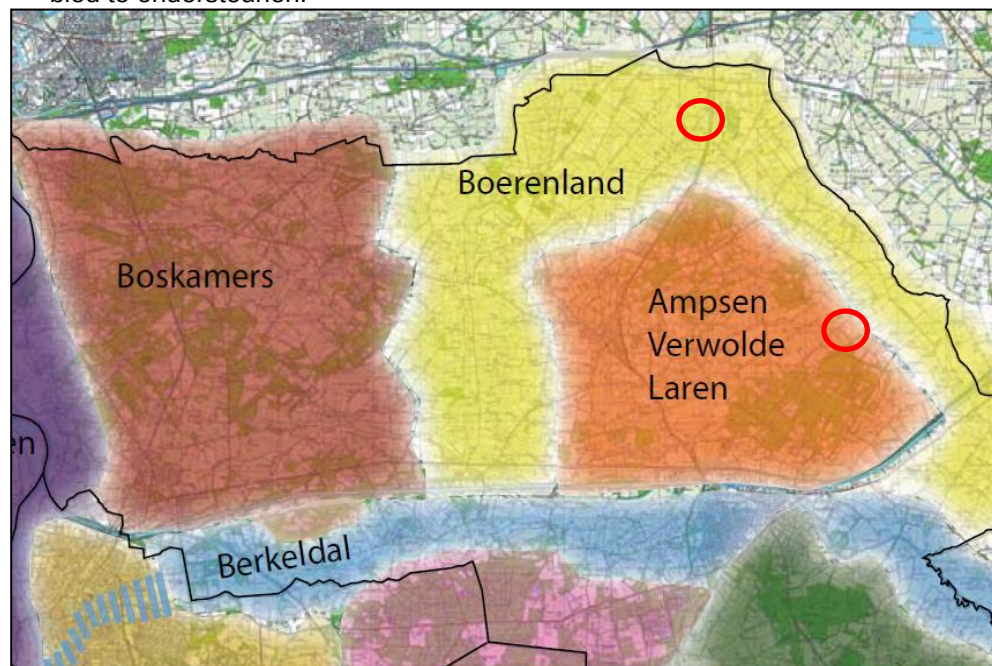
De gemeenten willen graag zien dat in dit landschap:

- 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.

Op navolgende afbeelding is te zien dat de planlocatie aan de Exelseweg zich in het deelgebied 3: Ampsen, Verwolde en Laren bevindt. In het deelgebied van 'Ampsen Verwolde Laren' is kleinschaligheid troef. Een menging van landgoedkernen, buitenplaatsen, bossen, landbouwgronden en natte natuur is kenmerkend voor het gebied.

De essentie van de landschapsontwikkelingsvisie voor dit deelgebied is:

- handhaven waardevolle enken en essen;
- behoud relatie oude dorpskernen en buitengebied;
- natte natuurontwikkeling langs beken;
- versterken bestaande landgoederen om economische activiteiten in het buitengebied te ondersteunen.



Ligging van beide planlocaties op LOP-deelgebiedenkaart (bron: LOV)

De gemeente wil in dit gebied werken aan herstel en instandhouding van de lanen en zandwegen met hun kenmerkende lange rechte lijnen. Ditzelfde geldt voor de natte landgoedbossen en overige houtopstanden. Met behoud van de herkenbaarheid van de landgoederen wordt een aaneengesloten gebied in een band ten noordoosten van Laren nagestreefd.

Behoud van de grondgebonden landbouw wordt relevant geacht om de afwisseling tussen bossen, natuur en open landbouwgronden te behouden. Nieuwe economische functies worden gezocht voor de pachtboerderijen. Versterking van de bosbouw is enerzijds een middel om het Berlewalder gedachtengoed te realiseren, anderzijds is het een mogelijkheid om de economische situatie van de landgoederen te versterken. Het is volgens de gemeente van belang om de landgoederen te zien als bedrijven; economische eenheden van houtopstanden, grondgebonden landbouw en gebouwen.

De locatie aan de Groenedijk 4 ligt 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

Op het perceel aan de Exelseweg 10 wordt voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt en blijven drie woningen over: de huidige bedrijfswoning, een nieuwe vrijstaande woning en de oude boerderij, die weer hersteld wordt. De sloop van de bedrijfsgebouwen draagt bij aan de kwaliteit van het landschap. Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan de in dit deelgebied gewenste menging van functies.

Op het perceel aan de Groendijk 4 wordt de bedrijfsbebouwing eveneens gesloopt, wat bijdraagt aan de in dit deelgebied gewenste openheid. Doordat alleen de bestaande bedrijfswoning achterblijft en geen nieuwe burgerwoningen worden gebouwd, wordt de overlast voor omliggende agrarische bedrijven tot een minimum beperkt.

3.2 Milieuaspecten

3.2.1 Bodem

In het bestemmingsplan moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik. In de bestaande en te realiseren woningen zal door mensen worden verbleven. Een bodemonderzoek wordt daarom noodzakelijk geacht.

Exelseweg 10

Voor het perceel Exelseweg 10 is een bodemonderzoek¹ uitgevoerd. Tijdens het veld- en laboratoriumonderzoek zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke bodemverontreiniging. Ook is geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

In de bovengrond (0 – 0,5 m onder maaiveld), ter plaatse van de voormalige gasolie-tank, overschrijdt het minerale oliegehalte de desbetreffende achtergrondwaarde. In de bovengrond van het noordelijke terreindeel overschrijden het PCB- en PAKgehalte de desbetreffende achtergrondwaarde. In het grondwater overschrijdt het bariumgehalte de desbetreffende streefwaarde. Verder zijn in grond en grondwater geen van de onderzochte componenten gemeten in gehalten die de achtergrondwaarden, streefwaarden en/of rapportagegrenzen overschrijden.

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.

Groenedijk 4

In voorliggend plan betreft het op deze locatie enkel een functiewijziging van het bestaande gebruik van de bedrijfswoning in burgerwoning. Deze wijziging gaat niet gepaard met uitbreiding van bebouwing en/of bouwwerkzaamheden. Naar verwachting zijn er geen milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie.

3.2.2 Geluid

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.

Exelseweg 10

Op deze locatie worden drie burgerwoningen mogelijk gemaakt. Deze woningen zijn gelegen aan de Exelseweg. Dit is een landelijke weg met weinig verkeer. Gelet op de verkeersintensiteit is er geen geluidhinder te verwachten op de locatie. Evenmin veroorzaken omliggende bedrijven geluidhinder op het plangebied.

Groenedijk 4

In de directe nabijheid is een agrarisch bedrijf aanwezig die geluidhinder veroorzaakt. In de milieuvergunning van dit bedrijf zijn voorschriften opgenomen om de geluidhinder op de omgeving te beperken. Het perceel is gelegen aan de Groenedijk. Gelet op de verkeersintensiteit is er geen geluidhinder te verwachten op de locatie.

Conclusie

¹ Van der Poel Milieu BV, juni 2011, Verkennend bodemonderzoek Exelseweg 10, Laren.

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

3.2.3 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 (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.

De wijziging van het bestemmingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit in de directe omgeving van beide deelgebieden. In de directe omgeving zijn geen bedrijven gelegen die een negatieve invloed op de luchtkwaliteit hebben. De

luchtkwaliteit afkomstig van de omliggende wegen is dusdanig dat er geen overschrijding op het plangebied plaatsvindt.

3.2.4 Geur

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.

Exelseweg 10

Op deze locatie worden de agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Daarnaast wordt er in het kader van functieverandering een nieuwe woning gebouwd en een voormalige boerderij geschikt gemaakt voor bewoning. Voor geurgevoelige objecten die onderdeel zijn van een veehouderij, of een voormalige veehouderij die na 19 maart 2000 is beëindigd, gelden uitsluitend de minimaal aan te houden afstanden en niet de waarde voor de geurbelasting. Hetzelfde geldt voor een “functieverandering woning/ geurgevoelig object” als beschreven in artikel 14, tweede lid van de wet. Voor de woningen geldt een minimale afstand van 50 m tussen de nieuwe woning en veehouderijen. In dit plan liggen de dichtstbijzijnde veehouderijen buiten de zone van 50 m.

Groenedijk 4

Op deze locatie worden de agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Voor geurgevoelige objecten die onderdeel zijn van een veehouderij, of een voormalige veehouderij die na 19 maart 2000 is beëindigd, gelden uitsluitend de minimaal aan te houden afstanden en niet de waarde voor de geurbelasting. Voor de voormalige bedrijfswoning geldt een minimale afstand van 50 m tussen de woning en veehouderijen. In dit plan liggen de dichtstbijzijnde veehouderijen buiten de zone van 50 m.

3.2.5 Externe veiligheid

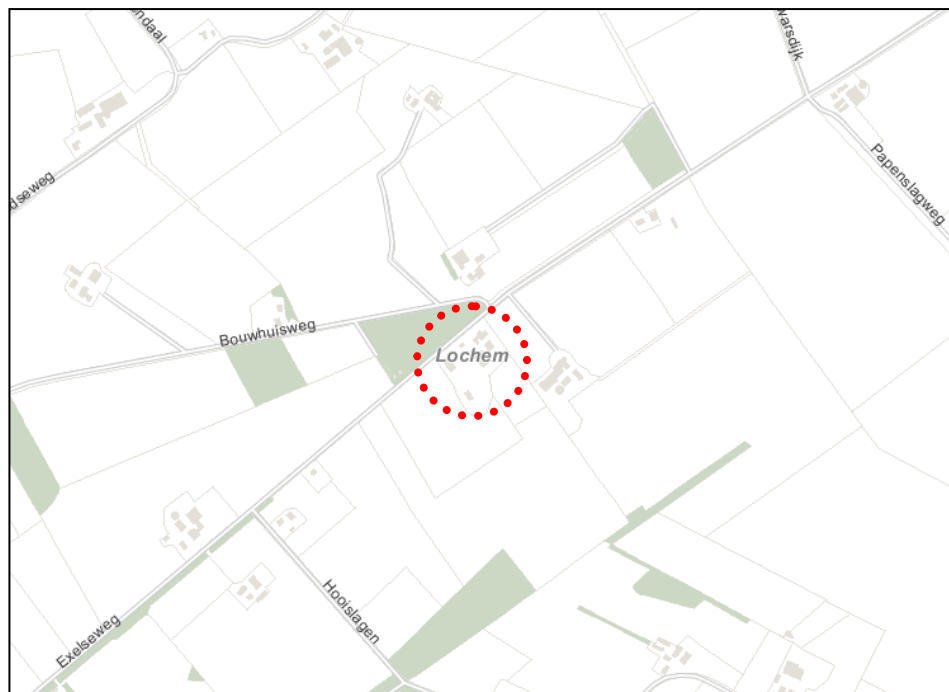
Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen en gasleidingen). Er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

Exelseweg 10

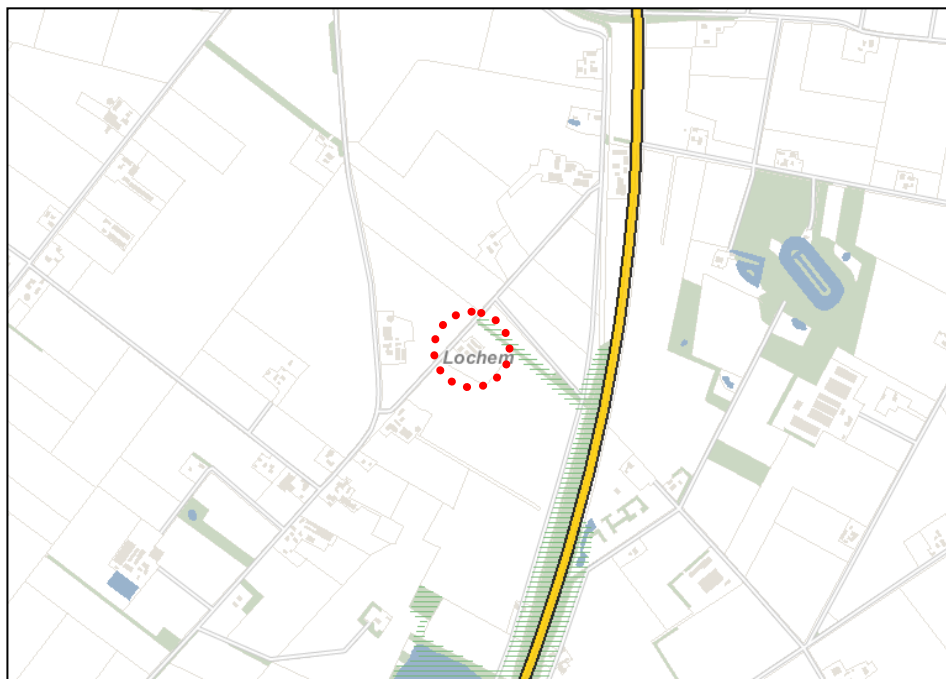
Het perceel is niet gelegen aan de verkeersroute gevaarlijke stoffen. Tevens zijn er geen bedrijven in de directe omgeving gelegen die vallen onder het Besluit externe veiligheid.



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

Groenedijk 4

Het perceel valt niet onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Tevens zijn er in de directe omgeving geen bedrijven gevestigd of transportroutes aanwezig die invloed hebben op het plangebied.



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.

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

Exelseweg 10

Door de sloop van de bedrijfsbebouwing zal het bebouwd oppervlakte op deze locatie afnemen. Het perceel is gelegen op een hoog gelegen veldpodzolgrond. Er is voldoende ruimte is voor infiltratie van hemelwater. Hemelwater afkomstig van de woningen wordt niet op de riolering geloosd, maar afgekoppeld en in de oppervlakte geïnfiltreerd.

Groenedijk 4

Door de sloop van de bedrijfsbebouwing zal het bebouwd oppervlakte op deze locatie afnemen. Het perceel is gelegen op een hooggelegen veldpodzolgrond. Er is voldoende ruimte voor infiltratie van hemelwater. Hemelwater afkomstig van de woning wordt niet op de riolering geloosd, maar afgekoppeld en in de oppervlakte geïnfiltreerd.

Conclusie

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

3.4 Archeologie

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Exelseweg 10

Uit het bestemmingsplan buitengebied 2010 van de gemeente Lochem blijkt dat het een deel van deze locatie de dubbelbestemming waarde-archeologie 3 kent. Deze dubbeltoestemming wordt toegekend ter bescherming aan gebieden met een archeologische verwachtingwaarde. Voor ingrepen in de ondergrond binnen de dubbelbestemming met een oppervlakte groter dan 1.000 m² dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. In dit plan wordt een nieuwe woning gebouwd, deze zal voor een deel binnen de dubbelbestemming waarde-archeologie 3 liggen. De ingreep echter kleiner dan 1.000 m². Een archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Groenedijk 4

Uit het bestemmingsplan buitengebied 2010 van de gemeente Lochem blijkt dat het plangebied een lage verwachtingwaarde ten aanzien van archeologische resten heeft. Doordat de stallen gesloopt worden vinden er ingrepen in de ondergrond plaats. Omdat de archeologische verwachting laag is, is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

3.5 Flora en fauna

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.

Exelseweg 10

Voor de Exelseweg 10 is in juni 2011 een quickscan² uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat ten aanzien van Natura 2000 en EHS de voorgenomen activiteiten geen significant negatief effect zullen hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden (kernkwaliteiten) van de nabij gelegen EHS of het weidevogelgebied 'Ampsense broek'.

Ten aanzien van vogels is gebleken dat het plangebied geschikt is als broedlocatie voor diverse vogelsoorten. De sloopwerkzaamheden zullen daarom buiten het broedseizoen moeten plaatsvinden.

Ten aanzien van de Flora- en faunawet is gebleken dat er geen (strikt) beschermde plant- en diersoorten zijn aangetroffen binnen het plangebied. Deze worden ook niet verwacht.

² Hamabest, 7 juni 2011, Quickscan flora en fauna Exelseweg 10 te Laren.

Op basis van de bevindingen kan geconcludeerd worden dat er in de huidige situatie geen procedurele gevolgen zijn voor dit deel van het plangebied.

Groenedijk 4

Voor de Groenedijk 4 is in augustus 2011 een quickscan³ uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat ten aanzien van Natura 2000 en EHS wordt opgemerkt dat het plangebied niet is gelegen in een Natura 2000-gebied. De voorgenomen activiteiten zullen geen significant negatief effect hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden (kernkwaliteiten) van de nabij gelegen EHS.

Ten aanzien van vogels is gebleken dat de nu nog aanwezige stallen geschikt zijn als broedlocatie voor diverse vogelsoorten. De sloop van de stallen zal daarom buiten het broedseizoen moeten plaatsvinden.

Ten aanzien van de Flora- en faunawet is gebleken dat er geen (strikt) beschermde plant- en diersoorten zijn aangetroffen binnen het plangebied. Deze worden ook niet verwacht.

Op basis van deze bevindingen kan geconcludeerd worden dat er in de huidige situatie geen procedurele gevolgen zijn voor dit deel van het plangebied.

Conclusie

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

3.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied aan de Exelseweg 10 wordt momenteel via twee in- en uitritten ontsloten op de Exelseweg. Om het erf voor de nieuwe woning en de boerderij te bereiken vanaf de Exelseweg zal een nieuwe ontsluiting noodzakelijk zijn. Deze kan worden gerealiseerd door het aanleggen van een dam in de sloot waarover een pad naar het centrale erf voert. De huidige inrit aan de oostzijde van het perceel vervalt hiermee.

In de huidige situatie is er sprake van een agrarisch bedrijf met bijbehorende verkeersbewegingen. Door de beëindiging van het bedrijf neemt het aantal verkeersbewegingen af. De realisatie van twee woningen in het plangebied zal leiden tot een verkeersaantrekkende werking. In totaal zal het aantal verkeersbewegingen te plaatse van dit deelgebied licht toenemen. Het extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de Exelseweg.

Het plangebied aan de Groenedijk 4 wordt momenteel ontsloten op de Groenedijk via één in- en uitrit. Deze situatie blijft bestaan. Door de beëindiging van het agrarisch bedrijf zal het aantal verkeersbewegingen afnemen.

Parkeren

Op beide erven is in de toekomstige situatie voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van de bewoners van de woningen die zijn voorzien.

³ Hamabest, 10 augustus 2011, Quickscan flora en fauna Groenedijk 4 te Laren.

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 beoogredenen, 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', 'Wonen', 'Wonen-Fab' en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3.

Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf. De gronden ter plaatse van de aanduidingen 'land-schapstype kleinschalig kampenlandschap' en 'landschapstype open broekgebied' zijn daarnaast bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van de kernkwaliteiten van het kleinschalig kampenlandschap respectievelijk het open broekgebied.

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 woningen mogen er ook bijgebouwen worden gebouwd. Ook 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 'specifieke bouwaanduiding - bestaand', dit is de locatie van de voormalige boerderij. Daarnaast is er een nieuwe woning toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand'. De maatvoeringseisen van de woningen binnen de bestemming zijn in de regels opgenomen. Naast woningen mogen er voor beide woningen één bijgebouw worden gebouwd van maximaal 150 m². De overige maatvoeringseisen van dit bijgebouw zijn in de regels opgenomen.

Waarde - Archeologie 3

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' 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 ontwerpbestemmingsplan heeft van 18 december 2011 tot en met 26 januari 2011 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.