

Bestemmingsplan

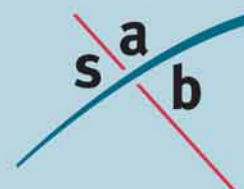
Goorseweg 30 Lochem

Gemeente Lochem

Datum: 13 februari 2012

Projectnummer: 110544

ID: NL.IMRO.0262.buGoorseweg30Loch-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	22
3.5	Flora en fauna	22
3.6	Verkeer en parkeren	24
3.7	Economische uitvoerbaarheid	24
4	Wijze van bestemmen	25
4.1	Algemeen	25
4.2	Dit bestemmingsplan	26
5	Procedure	28

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Goorseweg 30 te Lochem is een voormalige varkenshouderij gelegen. De initiatiefnemer heeft bij de gemeente Lochem een aanvraag met betrekking tot functieverandering ingediend. Er is medewerking gevraagd voor het wijzigen van de huidige agrarische bestemming in een woonbestemming ten behoeve van de bouw twee woningen waarvoor in ruil de bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Dit initiatief sluit aan bij de gemeentelijke beleidsnota "Waar de stallen verdwijnen: oude erven, nieuwe functies".

De genoemde ontwikkelingen zijn niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied aan de Goorseweg 30 bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Lochem. De locatie bevindt zich op ca. 3,5 km ten oosten van de kern Lochem en op ongeveer 500 m ten noordwesten van het buurtschap Nettelhorst. Het Twentekanaal ligt op circa 350m ten noorden van het plangebied. De onderzoekslocatie wordt omringd door weiland en landbouwgrond, aan de noordkant van de locatie ligt de Goorseweg. In de omgeving van de locatie liggen een pluimveebedrijf en een rundvee- en varkensbedrijf.

Op navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied aangegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Globale ligging van het plangebied

bron: Google Earth

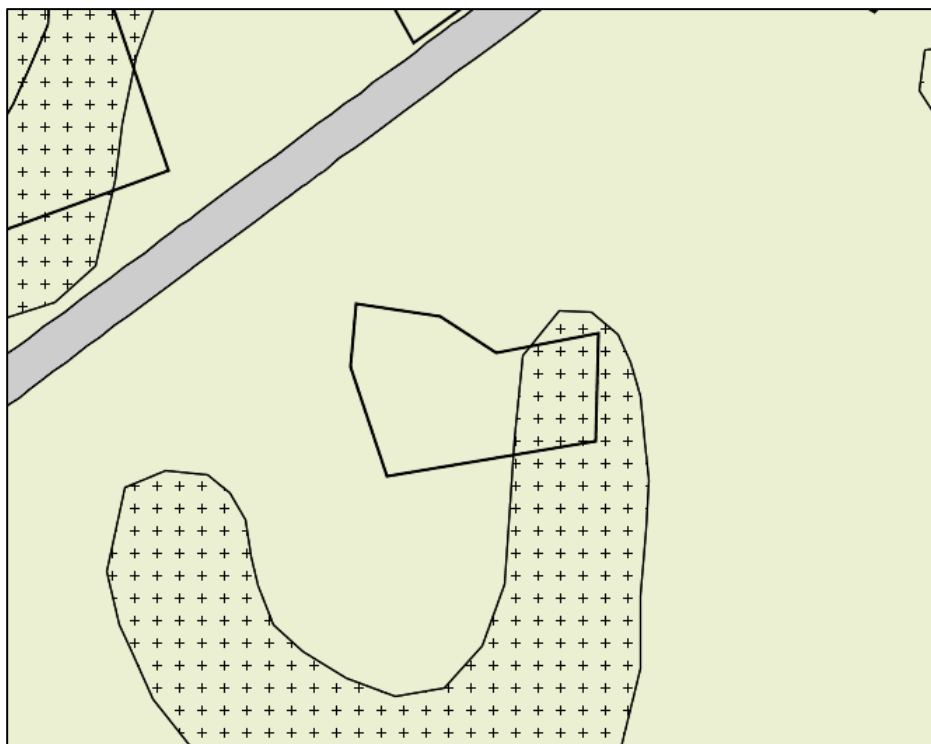


Globale begrenzing van het plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

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

Op basis van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming ‘Agrarisch’ met de functieaanduiding ‘intensieve veehouderij’. In het bestemmingsplan is voor het plangebied een bouwvlak opgenomen. De voorgenomen ontwikkelingen passen niet binnen het bestemmingsplan. Een herziening is dan ook noodzakelijk om het initiatief mogelijk te maken.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2010 van de gemeente Lochem

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

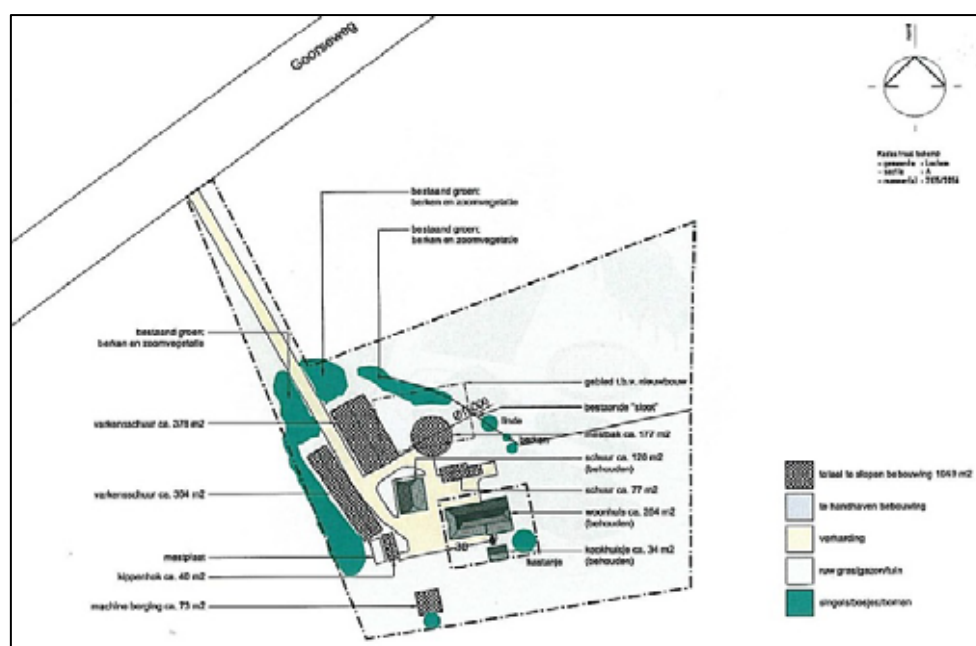
Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de inhoud en het ontwerp van het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond 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. Ten slotte komen in het vijfde en laatste hoofdstuk de resultaten van de procedure aan de orde.

2 Het plan

Het erf aan de Goorseweg 30 te Lochem kent op dit moment bebouwing bestaande uit één bedrijfswoning met een bijgebouw (bakhuisje), een agrarisch bijgebouw (schoppe) en vijf bedrijfsgebouwen. Deze bedrijfsbebouwing bestaat uit twee varkensschuren, een kippenhok, een machineberging en een opslagschuur. Tevens bevindt zich op het erf een mestbak. Het totale bebouwingsoppervlak exclusief de woning bedraagt circa 1.012 m². Op onderstaande luchtfoto is de huidige situatie in het plangebied weergegeven.



Het plangebied in de huidige situatie



Bestaande situatie

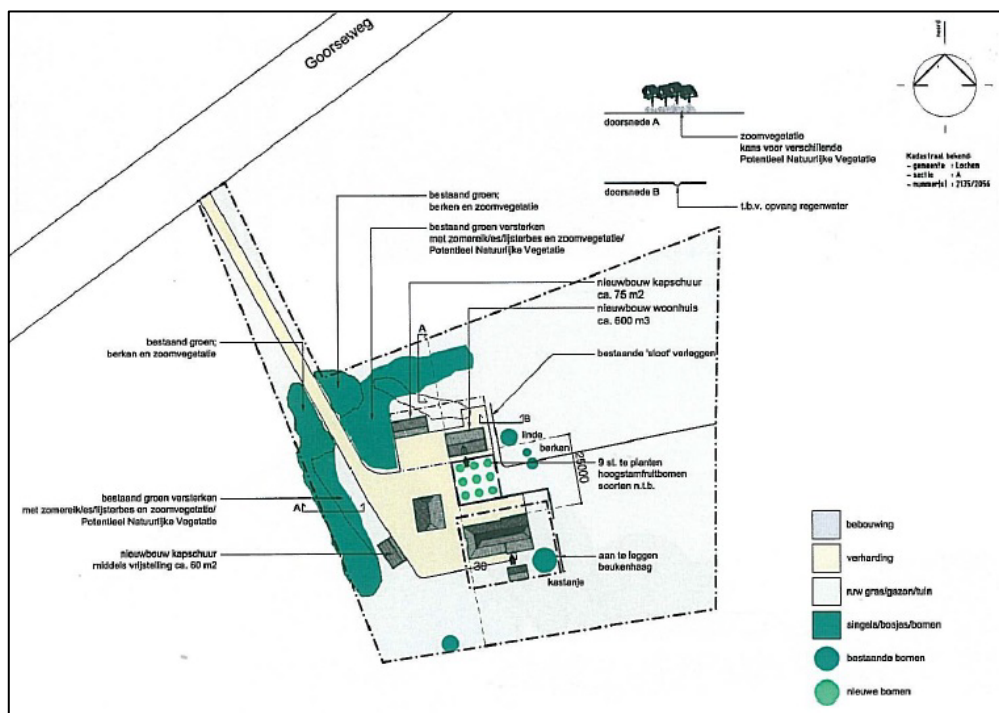
bron: Inrichtingsvoorstel Goorseweg 30, Lochem

Voor het gebied aan Goorseyweg 30 is op grond van het beleidskader “Waar de stallen verdwijnen: oude erven, nieuwe functies” medewerking gevraagd aan het wijzigen van de huidige agrarische bestemming in een woonbestemming ten behoeve van de realisatie van twee woningen (één nieuwe woning en één bestaande woning). In het kader van de functieverandering wordt de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing grotendeels gesaneerd.

In totaal wordt circa 400 m² aan bebouwing hergebruikt danwel nieuw gebouwd. Zo blijft de huidige woning met de twee bijgebouwen behouden. De bijgebouwen, een karakteristieke schoppe en bakhuisje, met een gezamenlijke oppervlakte van 144 m², worden opgeknapt en hergebruikt. Middels een vrijstelling wordt bij de bestaande woning een nieuw bijgebouw in de vorm van een kapschuur van circa 60 m² gerealiseerd voor de stalling van landbouwvoertuigen en auto's.

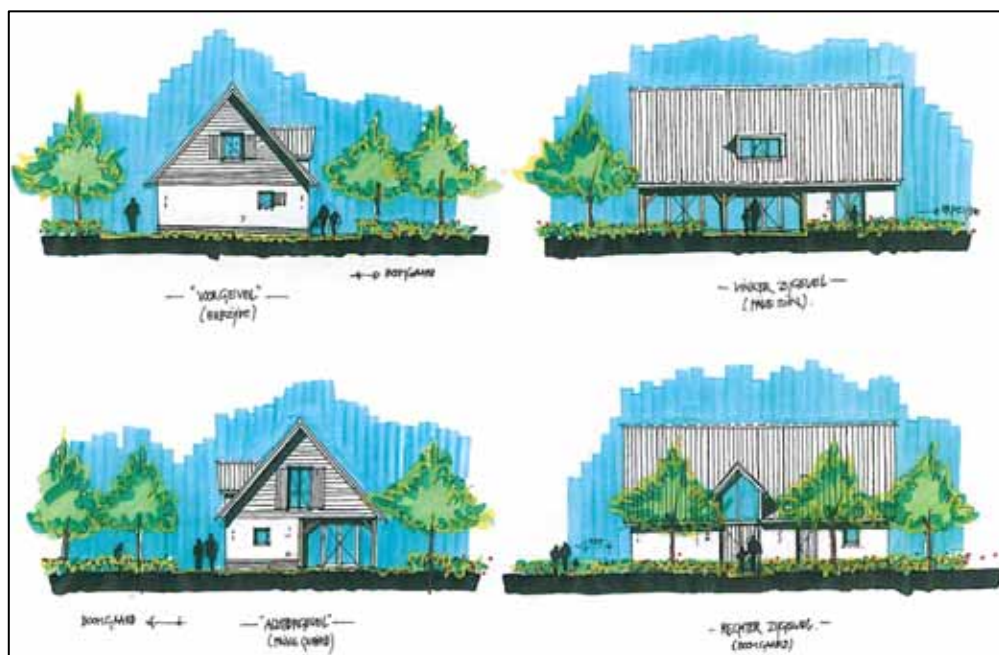
Verdere nieuwbouw wordt gerealiseerd in de vorm van één vrijstaande woning met een inhoud van circa 600 m³ en een kapschuur van ca. 75 m². Het nieuwe woonhuis is zodanig ontworpen dat deze ondergeschikt is aan de hoofdbebouwing. De woning is ingetogen in zijn vorm en heeft het uiterlijk van een 'schuur'. De voorgevel van het nieuwe woonhuis grenst aan het nieuw te vormen erf en is vrij gesloten ontworpen. De entree van het nieuwe woonhuis ligt aan de zijde van de boomgaard. Deze gevel is ook vrij gesloten om zo voldoende privacy tussen beide woonhuizen te garanderen. De overige gevels zijn aan de privézijde open gewerkt zodat er volop uitzicht is op het buitengebied. Het bijgebouw ligt in dezelfde richting als het nieuwe woonhuis en is met zijn voorzijde gericht naar het nieuwe gevormde erf. Het bijgebouw is als kapschuur vormgegeven.

De verschijningsvorm van het plan is op de omgeving afgestemd. De aanwezige groenstructuur dient als een buffer richting de Goorseyweg en als begrenzing van het erf met het buitengebied. In de toekomstige situatie zal het bestaande groen versterkt worden met de aanplant van Zomereik/Es/Lijsterbes en zoomvegetatie/Potentieel Natuurlijke Vegetatie. Aan de oost- en zuidzijde van het erf ontbreekt deze groenstrook geheel en is vrij uitzicht over het buitengebied mogelijk.



Toekomstige situatie

bron: Inrichtingsvoorstel Goorseeuweg 30, Lochem



Gevens nieuwe woonhuis

bron: Inrichtingsvoorstel Goorseeuweg 30, Lochem

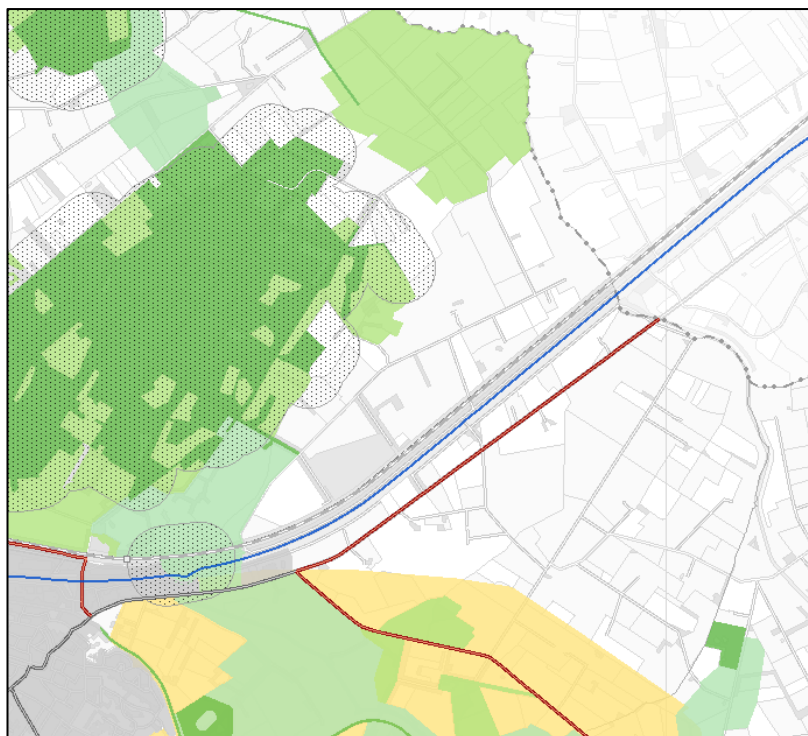
3 Haalbaarheid van het plan

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.

Op de streekplankaart is te zien dat de locatie aan de Goorseweg 30 is opgenomen als multifunctioneel platteland in het multifunctionele gebied. 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.



Uitsnede Streekplan 2005

bron: Datahotel Gelderland, 2011

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: oude erven, nieuwe functies', dat verderop in deze toelichting wordt toegelicht.

Het plan

In het plan is sprake van een verandering van een agrarische functie naar een woonbestemming. Het totale bebouwingsoppervlak exclusief boerderij bedraagt circa 1.012 m². Er wordt circa 400 m² aan bebouwing hergebruikt danwel nieuw gebouwd. Historische agrarische gebouwen als de schoppe en het bakhuisje worden opgeknapt en hergebruikt. Op locatieniveau wordt de aanwezige groenstructuur behouden en versterkt.

De uitvoering van dit bestemmingsplan past daarmee binnen het provinciale beleid.

3.1.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

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

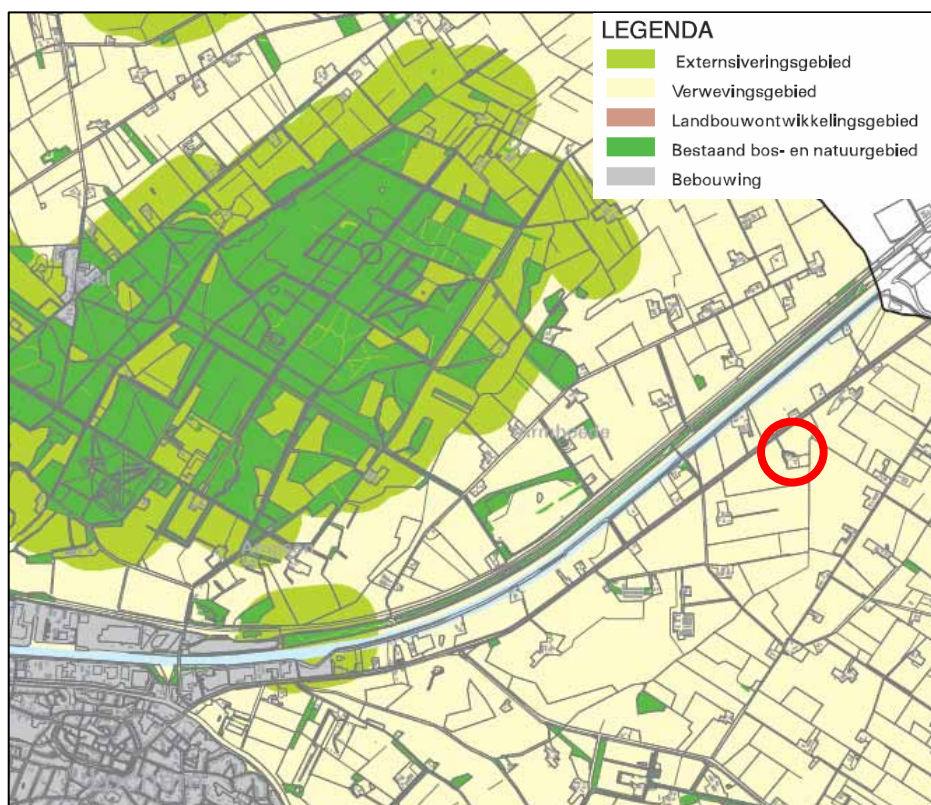
De invoering van de verordening is een direct gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) uit 2008 die is ingevoerd om de rolverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten te vereenvoudigen. De verordening betekent geen verandering in het ruimtelijk beleid van de provincie, maar is de 'juridische vertaling'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

3.1.3 Reconstructieplan Achterhoek en Liemers

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

In de Achterhoek en Liemers wordt op een relatief klein oppervlak veel vee gehouden. Dat draagt niet alleen bij aan een grote milieubelasting, maar kan ook snelle verspreiding van veeziektes tot gevolg hebben. Steeds meer leggen andere dan agrarische vormen van landgebruik een claim op de beschikbare ruimte in het landelijk gebied. Gevolg hiervan is dat landbouw, wonen, werken, recreatie, natuur en landschap elkaar steeds vaker in de weg zitten.

Economisch belangrijke sectoren als landbouw en recreatie kunnen zich hierdoor onvoldoende ontwikkelen en de kwaliteit van natuur, landschap en water verbetert weinig. Om te komen tot een betere ruimtelijke functionele structuur is het reconstructiegebied in drie gebieden verdeeld, te weten: extensiveringsgebied, verwevingsgebied en landbouwontwikkelingsgebied. Elk gebied heeft een andere doelstelling ten aanzien van landgebruik en mogelijkheden.



Ligging van het plangebied binnen het reconstructieplan

bron: provincie Gelderland, 2011

Het plangebied is gelegen in het gebied dat in het reconstructieplan is aangewezen als verweingsgebied. Het beleid voor verweingsgebieden is gericht op het bevorderen van een passende combinatie tussen landbouw, natuur, landschap, recreatie, werken en wonen met bijbehorende kwaliteiten. In verweingsgebieden kunnen bestaande intensieve veehouderijen doorgroeien, maar is nieuwvestiging van intensieve veehouderij uitgesloten.

Het plan

Met de uitvoering van dit bestemmingsplan wordt voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt en wordt één nieuwe woning gebouwd. Daarbij ontstaan geen belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de agrarische bedrijven in de omgeving (zie paragraaf 0). Daarnaast wordt door realisering van onderhavig plan een verbetering van de leefbaarheid en het woonklimaat van het landelijke gebied ter plaatse gerealiseerd. Het plan sluit daarmee aan op het gestelde beleid in het reconstructieplan Achterhoek-Liemers.

3.1.4 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

Het onderhavige plan is getoetst aan het regionaal beleidskader voor functieverandering 'Waar de stallen verdwijnen; oude erven, nieuwe functies'. De belangrijkste voorwaarden voor medewerking aan functieverandering bestaan uit het te hergebruiken dan wel te slopen oppervlak aan voormalige agrarische gebouwen, de milieutoets, het zogenaamde vereveningsprincipe en het welstandsadvies. In het navolgende wordt de toetsing van deze aspecten kort nagelopen.

– Hergebruik/sloop van bestaande bebouwing

Het totale bebouwingsoppervlak exclusief boerderij bedraagt circa 1.012 m². Er wordt circa 400 m² aan bebouwing hergebruikt danwel nieuw gebouwd. Aan de voorwaarde van minimaal 50% reductie van bebouwing wordt voldaan.

– Milieutoets

Er is een milieutoets uitgevoerd. Hierin wordt ondermeer geconcludeerd dat in de omgeving van de locatie een pluimveebedrijf en een rundvee- en varkensbedrijf gelegen zijn. De afstand tot deze bedrijven is voldoende, de ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijven worden niet beperkt. De locatie ligt binnen de wettelijke zone van de Goorseweg. Om die reden dient met een akoestisch onderzoek worden aangetoond dat kan worden voldaan aan de wettelijke grenswaarde.

– Verevening

Het plan voldoet op verschillende manieren aan de voorwaarden voor verevening. Allereerst vindt reductie van bebouwing plaats. Daarnaast vindt landschappelijk inpassing plaats in de vorm de aanleg / versterken van twee bestaande singels / bosjes, de aanplant van een hoogstamboomgaard en hagen. Hoewel nog geen concrete voorwaarden voor verevening zijn opgesteld (oppervlaktes of bepaald percentage van de opbrengst), is de gemeente van mening dat voldoende verevening plaatsvindt.

– Welstandsadvies

Op grond van het regionale 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 de welstand. De welstandcommissie heeft op 28 februari 2011 een positief advies gegeven.

Volgens het regionale beleidskader voor de functieverandering mag bij de bestaande boerderij maximaal 150 m² aan bijgebouwen worden gebouwd. Een karakteristieke schoppe en bakhuisje, met een gezamenlijke oppervlakte van 144 m², worden opgeknapt en hergebruikt. Omdat deze gebouwen niet geschikt zijn voor de stalling van landbouwvoertuigen en auto's wordt een bijgebouw in de vorm van een kapschuur van 60 m² gerealiseerd. Aan de voorwaarde van 50% reductie wordt voldaan.

3.1.5 Landschapsonwikkelingsplan

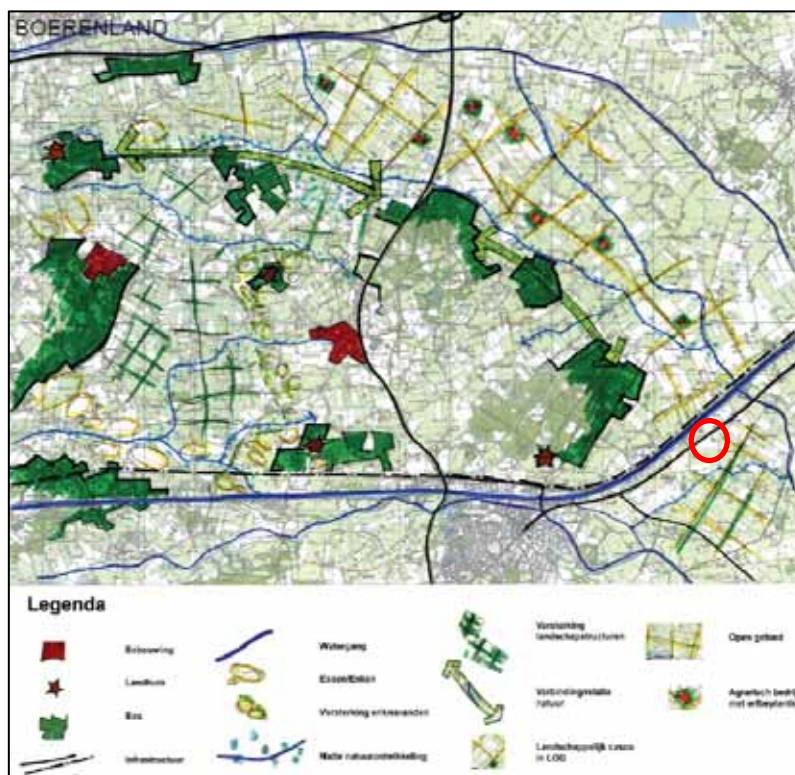
De gemeente Lochem heeft, samen met de gemeentes Zutphen en Bronckhorst, een landschapsonwikkelingsplan (LOP) vastgesteld voor het buitengebied. Met deze visie willen de gemeenten zich zodanig voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van het landschap inzetten dat het landschap, de ecologie, 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.

Het plangebied ligt in deelgebied 2: Boerenland. De landschapsonwikkeling staat in dit deelgebied in het teken van de landbouw. Het landschapsbeeld wordt gevormd door de landbouwactiviteiten. Het landbouwkundig georiënteerde rechtlijnige ontginningsspatroon 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 landschapsonwikkelingsvisie voor dit deelgebied:

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



Deelkaart Boerenland (bron: LOP)

Het plan

In onderhavig plan is aan Goorsegweg 30 te Lochem sprake van functieverandering naar wonen. Deze ontwikkeling vindt plaats in het deelgebied 'Boerenland'. De erfbeplanting, die in dit deelgebied van groot belang is voor het landschapsbeeld, blijft behouden en het bestaande groen wordt versterkt.

Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van het LOP.

3.2 Milieuaspecten

3.2.1 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.

De locatie ligt binnen de wettelijke zone van de Goorsegweg. Om die reden dient met een akoestisch onderzoek worden aangetoond dat kan worden voldaan aan de wettelijke grenswaarde. Daarom is door adviesburo Van der Boom bv in november 2010 een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting door wegverkeer¹.

Uit het onderzoek is het volgende naar voren gekomen:

De geluidsbelasting bedraagt 48 dB na aftrek van 2 dB ex art 110-g Wgh ten gevolge van wegverkeer op de Goorsegweg (N346). De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee op de nieuwe woning niet overschreden. Er zijn geen maatregelen nodig om de geluidbelasting door wegverkeer naar beneden te brengen. Voor de woning hoeft geen hogere waarden te worden aangevraagd.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

3.2.2 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (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.

¹ Adviesburo Van der Boom BV, 25 november 2010, Geluidbelasting wegverkeer op woning Goorsegweg te Lochem, 10-298.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. 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 betekende 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 betekende 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 blootsteldingsduur 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.

Het plan bestaat uit de nieuwbouw van één woning. Het "Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" bevat kwantitatieve uitwerking voor woningen. Op basis van dit besluit betekent bij woningbouwplan met minder dan 1.500 woningen sprake is van een project, welke "Niet In Betekende Mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Op basis van de "Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" kan worden geconcludeerd dat door projecten die NIBM zijn, de luchtkwaliteit met maximaal 1,2 µg/m³ verslechterd.

Bij plannen die "niet in betekende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit, is toetsing van het plan aan de grenswaarden op grond van de Wm niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de saneringstool² uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van VROM geraadpleegd. De saneringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in het plangebied tussen 2011 en 2020.

² www.saneringstool.nl.

De saneringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De saneringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Uit de saneringstool blijkt dat de concentraties luchtvervuilende stoffen (fijn stof (PM₁₀)) in het plangebied in 2011 onder de grenswaarden van 40 µg/m³ liggen. Deze grenswaarden zijn op Europees niveau vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Tevens geven de uitkomsten uit de saneringstool aan dat de concentraties van de luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2015 en 2020 in het plangebied verder afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief. Zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

3.2.3 Bodem

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, dient te worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Daarom is door Van der Poel Milieu bv in juli 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd³. Uit de veld- en laboratoriumwerkzaamheden is het volgende naar voren gekomen:

- De bodem van de onderzochte locatie is tot 3,7 m –mv opgebouwd uit matig fijn zand. De bovenlaag (0-0,5 m –mv) is zwak humeus, zwak roesthoudend en plaatselijk zijn brokken leem aangetroffen. De onderlaag (0,5-2,0 m –mv) is zwak tot sterk roesthoudend, plaatselijk matig wortelhoudend en brokken leem zijn aangetroffen. Tijdens de veldwerkzaamheden bevond het grondwater zich op een diepte van circa 2,2 m –mv.
- Het opgeboorde materiaal is in het veld zintuiglijk beoordeeld. Hierbij is ter plaatse van een van de monsterpunten in de bovengrond asbestverdacht materiaal, puin en glas waargenomen. Verder zijn behoudens plaatselijk een weinig puin, geen bijzonderheden waargenomen die duiden op het voorkomen van een mogelijke bodemverontreiniging.

³ Van der Poel Milieu BV, juli 2010, Verkennend bodemonderzoek Goorsegeweg Lochem, 11.007.207.

- Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond (0-0,5 m –mv) ter plekke van zes monsterpunten een zinkgehalte is gemeten dat de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijdt. Dit is tevens het geval voor het minerale oliegehalte bij een van de monsterpunten. Uit de analyseresultaten blijkt dat in zowel de bovengrond (0-0,5 m –mv) als in de ondergrond (0,5-2,0 m –mv) formeel moet worden gesproken over een overschrijding van de achtergrondwaarde voor PCB's. Er zijn geen individuele PCB's aangetoond, maar voor de individuele PCB's zijn verhoogde rapportagegrenzen gehanteerd. Verder zijn in grond en grondwater geen van de onderzochte componenten gemeten in gehalten die de achtergrondwaarden/streefwaarden en/of de rapportagegrenzen overschrijden. De gemeten waarden voor de pH en de Ec kunnen als normaal worden beschouwd.

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

3.2.4 Geur

In de directe omgeving van de locatie liggen een pluimveebedrijf en een rundvee- en varkensbedrijf. Voor deze bedrijven is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) van toepassing. De 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 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 ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

In de omgeving van de locatie liggen een pluimveebedrijf en een rundvee- en varkensbedrijf. De afstand tot omliggende bedrijven is ruim voldoende, waardoor op de locatie geen geurhinder wordt ondervonden van deze bedrijven. Anderzijds betekent de bouw van een woning en het omzetten van een agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning op deze locatie geen belemmering voor realisering van eventuele uitbreidingsplannen van deze bedrijven.

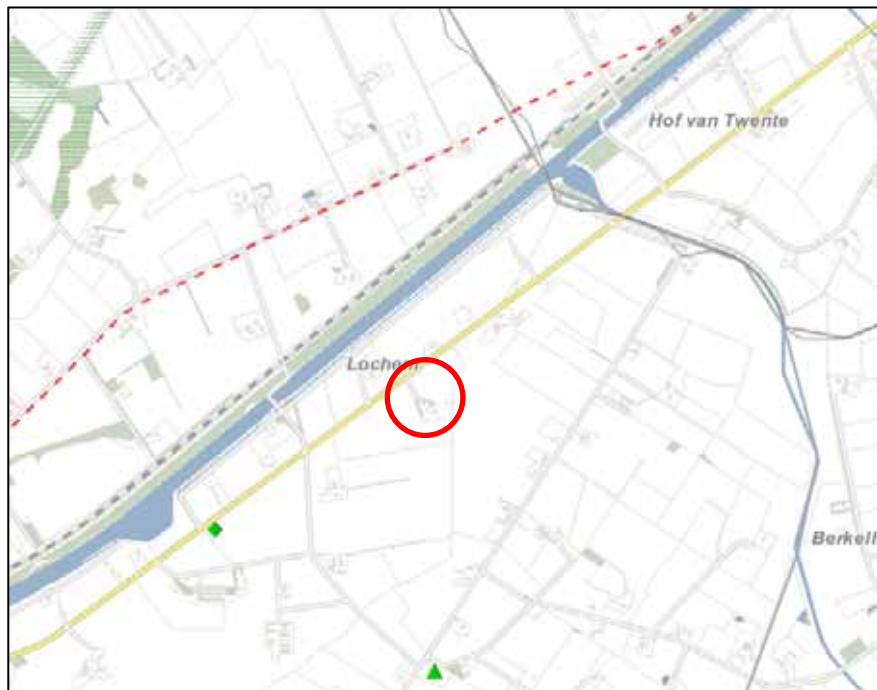
Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.2.5 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire 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.



Uitsnede risicokaart Nederland

bron: www.risicokaart.nl

In de buurt van het plangebied bevinden zich geen risicovolle bedrijven of activiteiten dan wel (gas)leidingen. Ten noorden van het plangebied loopt de N346. De Adviesdienst Verkeer en Vervoer heeft ten behoeve van de ontwikkeling van het Basisnet tellingen uitgevoerd (2009). Van dit deel van de N346 zijn echter geen gegevens beschikbaar. Om een inschatting te kunnen maken van de externe veiligheidsrisico van de transportas N346 is gekeken naar de aanwezige bedrijven in het toeleve-

ringsgebied van de N346. Hierbij zijn alleen bulktransporten van gevaarlijke stoffen van belang voor de externe veiligheid. In het toeleveringsgebied van de N346 zijn geen bedrijven aanwezig die met grote regelmaat worden bevoorrad met gevaarlijke stoffen. Wel is er sprake van verspreid liggende propaantankjes. Het beleveren van deze tankjes is incidenteel en wordt als niet risicorelevant beschouwd. De N346 geeft daarmee geen beperking aan de beoogde planontwikkeling.

Geconcludeerd kan worden dat de provinciale weg N346 geen PR 10^{-6} contour heeft en dat de oriënterende waarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden. Er doen zich dus ten aanzien van externe veiligheid geen knelpunten voor.

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

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

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 WRIJ?	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
	3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	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

AANDACHTSTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Algemeen

Als gevolg van de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing zal het bebouwd oppervlakte binnen het plangebied afnemen.

Wateroverlast

Hemelwater afkomstig van de woningen wordt niet op de riolering geloosd, maar afgekoppeld en in de oppervlakte geïnfiltreerd. De locatie ligt op de grens van een gebied met de grondwatertrappen IIIb en VI. Dit houdt in dat er voldoende ruimte is voor infiltratie. In het plangebied zijn brokken leem aangetroffen bij het uitvoeren van de veldwerkzaamheden voor het bodemonderzoek. De brokken leem kunnen slecht doorlatende lagen vormen waardoor grondwateroverlast kan ontstaan. Het waterschap adviseert de slecht doorlatende laag te doorbreken.

3.3.5 Conclusie

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

3.4 Archeologie

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

De archeologische verwachtingswaarde van het plangebied is verwerkt in het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" van de gemeente Lochem. Hieruit blijkt dat het plangebied, op de plaats waar de ondergrond wordt geroerd, een lage archeologische verwachting heeft. Er hoeft derhalve geen archeologisch onderzoek plaats te vinden.

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

3.5 Flora en fauna

3.5.1 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 Econsultancy in juli 2011 een quick scan flora en fauna uitgevoerd⁴.

⁴ Econsultancy, 11 juli 2011, quickscan flora en fauna, Goorsegeweg 30 te Lochem, rapportnr. 11065705.

3.5.2 Gebiedsbescherming

Aangezien de onderzoekslocatie niet is gelegen in of grenst aan een onderdeel dat behoort tot de EHS, is aantasting niet aan de orde. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden, zoals het Natura 2000-gebied het Stelkampsveld is, gelet op de grote afstand tot de onderzoekslocatie, niet aan de orde.

3.5.3 Soortenbescherming

Op en in de omgeving van de onderzoekslocatie is potentieel leefgebied van Steenuil aanwezig. Er zijn echter geen indicaties dat Steenuil van de te slopen schuren gebruik maakt als vaste rust- of verblijfplaats. Tijdens het veldbezoek zijn in de groenstroken en in de tuin van de woonboerderij enkele ringmussen waargenomen. De ringmussen hebben naar verwachting hun nesten onder de dakpannen van de woonboerderij buiten de onderzoekslocatie. In de opslagschuur is een broedgeval van Zwarte roodstaart. De te slopen schuren op de onderzoekslocatie zijn deels toegankelijk voor broedvogels (o.a. Witte kwikstaart). Door de aanwezigheid van groenstroken zijn er op de onderzoekslocatie geschikte nestlocaties aanwezig voor algemene broedvogels. De te slopen schuren op de onderzoekslocatie zijn niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. De onderzoekslocatie biedt wel potentieel foerageergebied voor vleermuizen. Gelet op de aanwezigheid van enkele sporen zal Steenmarter, of een andere marterachtige zoals Bunzing, incidenteel gebruik maken van de schuren op de onderzoekslocatie. Er is echter geen sprake van een vaste rust- of verblijfplaats van de soort. De onderzoekslocatie vormt geschikt habitat voor een aantal grondgebonden zoogdieren amfibieën (landhabitat). Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

Indien de beplanting buiten het broedseizoen wordt verwijderd en de schuren buiten het broedseizoen worden gesloopt, zullen geen overtredingen van de Flora- en faunawet plaatsvinden met betrekking tot broedvogels. In de toekomstige situatie zal door de sloop van de schuren er voor Zwarte roodstaart geen voldoende alternatieve nestlocaties in de directe omgeving zijn, daardoor is jaarrond bescherming in dit geval aan de orde. Door het ophangen van twee speciale nestkasten voor Zwarte roodstaart binnen de nieuwe kapschuren kan een geschikt alternatief worden geboden in de toekomstige situatie.

3.5.4 Conclusie

Met het ophangen van twee speciale nestkasten voor de Zwarte roodstaart vindt er geen overtreding van de Flora- en faunawet plaats. Hiermee vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.6 Verkeer en parkeren

In dit plan is een varkenshouderij beëindigd. Hiervoor in de plaats wordt één nieuwe woning gerealiseerd en de bestaande bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning. De beëindiging van het agrarisch bedrijf zal leiden tot een afname van het aantal verkeersbewegingen terwijl de nieuwe woning zal leiden tot een minimale toename van het aantal verkeersbewegingen. Naar verwachting zal het totaal aantal verkeersbewegingen afnemen.

Op het erf is voldoende ruimte aanwezig om het parkeren op eigen terrein plaats te laten vinden.

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

3.7 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend plan is een particulier initiatief. De kosten voor de realisatie van het plan alsmede de kosten voor de bestemmingsplanprocedure komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan dit plan geen kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid 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 (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

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 bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. In voorliggend plan is een anti-dubbeltelbepaling 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

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 2'.

Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, alsmede voor de instandhouding en ontwikkeling van de kernkwaliteiten van het landschapstype 'open broekgebied'. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn in de regels opgenomen. Ter bescherming van deze gronden zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of kleinschalige bedrijvigheid aan huis en bed & breakfast. Binnen deze bestemming is maximaal één woning met bijbehorende aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen toegestaan. De maatvoeringseisen van de woning en de bijbehorende bouwwerken zijn in de regels opgenomen.

Wonen - Fab

De voor 'Wonen - Fab' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen na functiewijziging agrarische bebouwing, al dan niet in combinatie met een beroep of kleinschalige bedrijvigheid aan huis en bed & breakfast. Binnen deze bestemming mag maximaal één woning ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' worden gebouwd. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' alsmede buiten deze aanduiding worden gebouwd. De maatvoeringseisen van de woning en de voorgenoemde bouwwerken zijn in de regels opgenomen.

Waarde - Archeologie 2

Deze 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). Ter bescherming van deze gronden zijn in de regels bepalingen opgenomen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

4.2.2 Algemene regels

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

5 Procedure

5.1 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening heeft het waterschap Rijn en IJssel een reactie ingediend.

Het waterschap geeft aan dat er voor het plan geen watertoetstabel is opgenomen. Het waterschap verzoekt om de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding in beeld te brengen aan de hand van de watertoetstabel.

Op bladzijde 17 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan staat dat er brokken leem zijn aangetroffen bij het uitvoeren van de veldwerkzaamheden. De brokken leem kunnen slecht doorlatende lagen vormen waardoor grondwateroverlast kan ontstaan. Het waterschap adviseert de slecht doorlatende laag te doorbreken.

Naar aanleiding van deze reactie is in paragraaf 3.3.4 de watertoetstabel opgenomen.

5.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 3 november gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.