

Bestemmingsplan

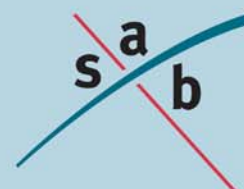
Holmershuizen 7 Laren

Gemeente Lochem

Datum: 6 december 2010

Projectnummer: 100363

ID: NL.IMRO.0262.buHolmershuizen7La-BP41



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	4
2	Het plan	5
3	Haalbaarheid van het plan	7
3.1	Overheidsbeleid	7
3.2	Milieuaspecten	13
3.3	Water	17
3.4	Archeologie	20
3.5	Flora en fauna	20
3.6	Verkeer en parkeren	23
3.7	Economische uitvoerbaarheid	23
4	Wijze van bestemmen	24
4.1	Algemeen	24
4.2	Dit bestemmingsplan	25
5	Procedure	28

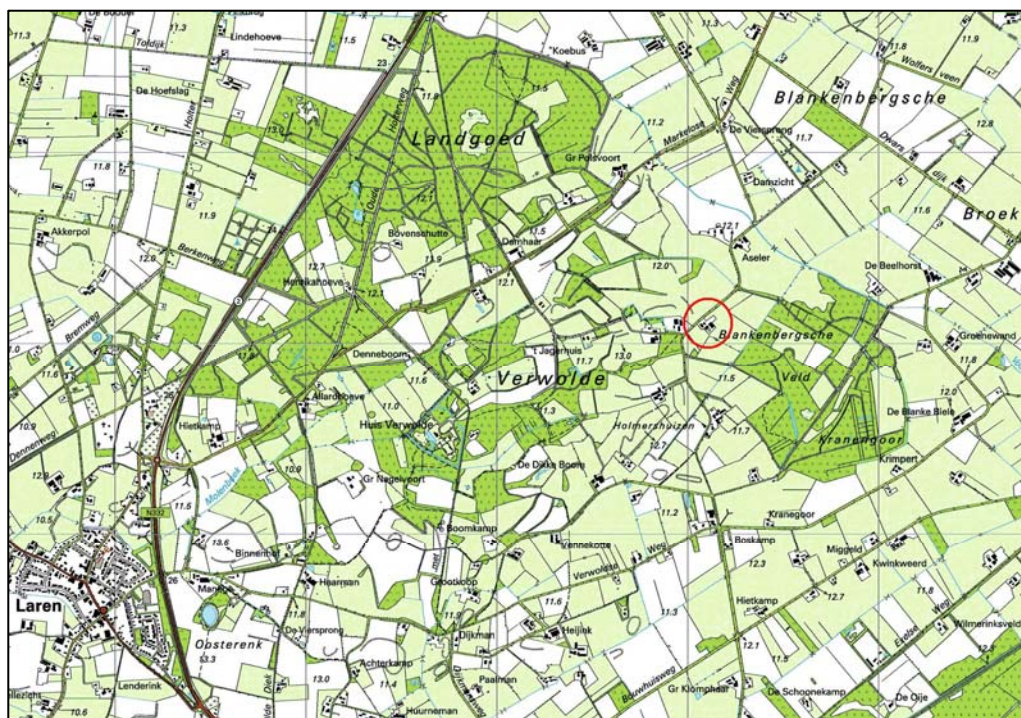
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan Holmershuizen 7 te Laren in de gemeente Lochem bevindt zich een agrarisch bedrijf in een gebied met natuurwaarden. Aan Holmershuizen 7 bestaat het voornemen van de Anitya Foundation voor een functieverandering die landschapsbeheer, wonen en werken mogelijk maakt op de locatie. Deze ontwikkelingen zijn niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem aan Holmershuizen 7 op circa drie kilometer ten noordoosten van de kern Laren. Het perceel bevindt zich nabij Landgoed Verwolde. Op onderstaand kaartfragment is de globale ligging van het plangebied aangegeven.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het voorliggende plan is een partiële herziening van het bestemmingsplan “Herziening art.30 Buitengebied 1991”, vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Lochem op 31 mei 1999 en goedgekeurd door de provincie Gelderland op 11 januari 2000.

Op basis van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch gebied met natuurwaarde' met bouwvlak. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor agrarische doeleinden en voor het behoud of herstel van de voorkomende natuurlijke en landschappelijke waarden en kwaliteiten. De voorgenomen ontwikkelingen passen niet binnen het bestemmingsplan. Een herziening is dan ook noodzakelijk om het geheel mogelijk te maken.

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

Op de locatie Holmershuizen 7 zijn op dit moment een bedrijfswoning, een karakteristieke schuur, een bakhuisje en enkele bijgebouwen aanwezig. Het agrarisch bedrijf is reeds beëindigd. Het totale bebouwingsoppervlak, exclusief de bedrijfswoning, bedraagt 1.030 m². Op onderstaande luchtfoto is globaal het plangebied weergegeven.



Globale weergave van het plangebied (bron: Google Earth)

De stichting Anitya Foundation wil in het plangebied natuur- en landschapsbeheer en haar sociaal-maatschappelijk en bestuurlijke functies gaan uitvoeren. Tevens zal het landgoed Kranengoor op een duurzame manier worden onderhouden en ontwikkeld door de initiatiefnemer. Hiertoe worden bijgebouwen gesloopt (blauw omcirkeld) en wordt op de plek van de huidige grote schuur een nieuw werkgebouw opgericht. De karakteristieke schuur en het bakhuisje worden gerenoveerd. In totaal wordt max. 515 m² aan bebouwing hergebruikt of nieuw gebouwd.



Impressie van het nieuwe werkgebouw (bron: WZH+ Architectenbureau)



Inrichtingsschets plangebied in de toekomstige situatie (bron: gemeente Lochem)

De karakteristieke schuur, gelegen naast de bedrijfswoning, zal in eerste instantie functioneren als kantoor voor de Anitya Foundation. Op termijn is deze schuur echter in beeld als woning.

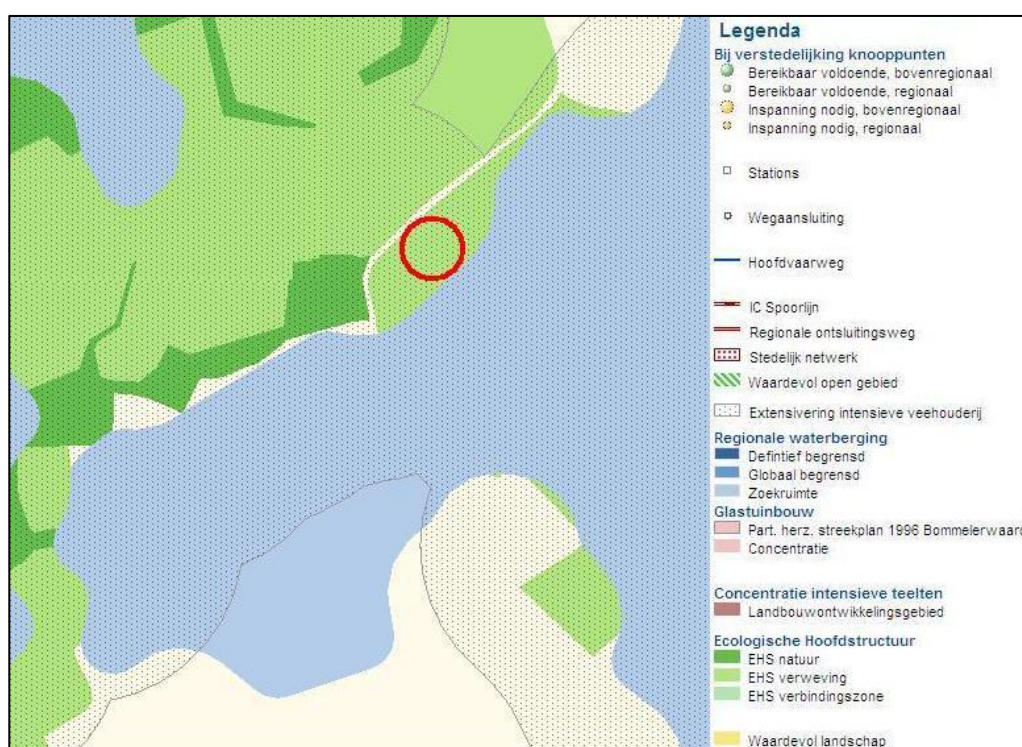
De locatie ligt in een gebied met te beschermen natuurwaarden. Om deze reden is er een inrichtingsplan opgesteld waarmee het geheel landschappelijk ingepast wordt. Naast de sloop, renovatie en nieuwbouw zal het plangebied landschappelijk ingepast worden in de vorm van het aanleggen van een boomgaard, een singel en hagen.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Overheidsbeleid

3.1.1 Streekplan Gelderland 2005 (Structuurvisie)

Het ruimtelijke beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 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. Op grond van het streekplan ligt het plangebied in het extensiveringsgebied voor intensieve veehouderij en binnen de EHS verweving.



Uitsnede streekplankaart met ligging van het plangebied (bron: provincie Gelderland)

Uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid is dat in extensiveringsgebieden:

- nieuwvestiging, hervestiging en omschakeling naar intensieve veehouderij niet is toegestaan;
- uitbreiding van bebouwing voor intensieve veehouderij in beginsel is uitgesloten, tenzij de uitbreiding aantoonbaar noodzakelijk is om te voldoen aan de wettelijke eisen van dierenwelzijn en veterinaire gezondheid, zonder dat het aantal dierplaatsen toeneemt;
- vervangende nieuwbouw is toegestaan mits de staloppervlakte niet toeneemt.

Het plangebied bevindt zich bovendien in de EHS-verweving. EHS-verweving omvat landgoederen onder de Natuurschoonwet, landbouwgebieden met natuurwaarden en landbouwgebieden met een hoge dichtheid aan natuur- en bouselementen. In EHS-verweving is natuur de belangrijkste functie.

Land- en tuinbouw kan zich in de EHS-verweving duurzaam ontwikkelen voor zover de aanwezige natuurwaarden niet worden geschaad. Onder grondgebonden land- en tuinbouw worden ook alle vormen van gemengde agrarische bedrijfsvoering verstaan, waarbij duurzaam agrarisch gebruik van landbouwgrond aan de orde is. Ook andere functies zoals extensieve recreatievormen kunnen verweven zijn met natuurwaarden en bijdragen aan duurzame instandhouding.

Net als in de EHS-natuur is in de EHS-verweving het “nee, tenzij”-principe van toepassing, echter:

- regulier agrarisch en extensief recreatief gebruik kan worden voortgezet, waarbij tevens vergroting van aanwezige agrarisch bouwpercelen aan de orde kan zijn;
- er is ruimte voor extensieve recreatievormen;
- er is ruimte voor nieuwe landgoederen.

Op de streekplankaart is de omgeving van het plangebied nog weergegeven als zoekruimte voor regionale waterberging. In het meer recente Waterplan 2010-2015 is deze functie vervallen.

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

Met de functieverandering die dit plan mogelijk maakt, wordt bijgedragen aan de omgevingskwaliteit in en om het plangebied. De bestaande oppervlakte aan bebouwing op het perceel, exclusief de boerderij, bedraagt circa 1.030 m², het toekomstige totaaloppervlak, exclusief de boerderij en bijgebouwen bij de woning, bedraagt maximaal 408 m². Hiermee wordt de hoeveelheid bebouwing in het landelijk gebied teruggebracht. Met de uitvoering van het inrichtingsplan, waarmee onder andere een boomgaard, een singel en hagen worden aangeplant, wordt het plan op locatieniveau landschappelijk ingepast.

De uitvoering van dit bestemmingsplan past daarmee binnen de provinciale regelgeving.

3.1.2 Reconstructieplan Achterhoek en Liemers

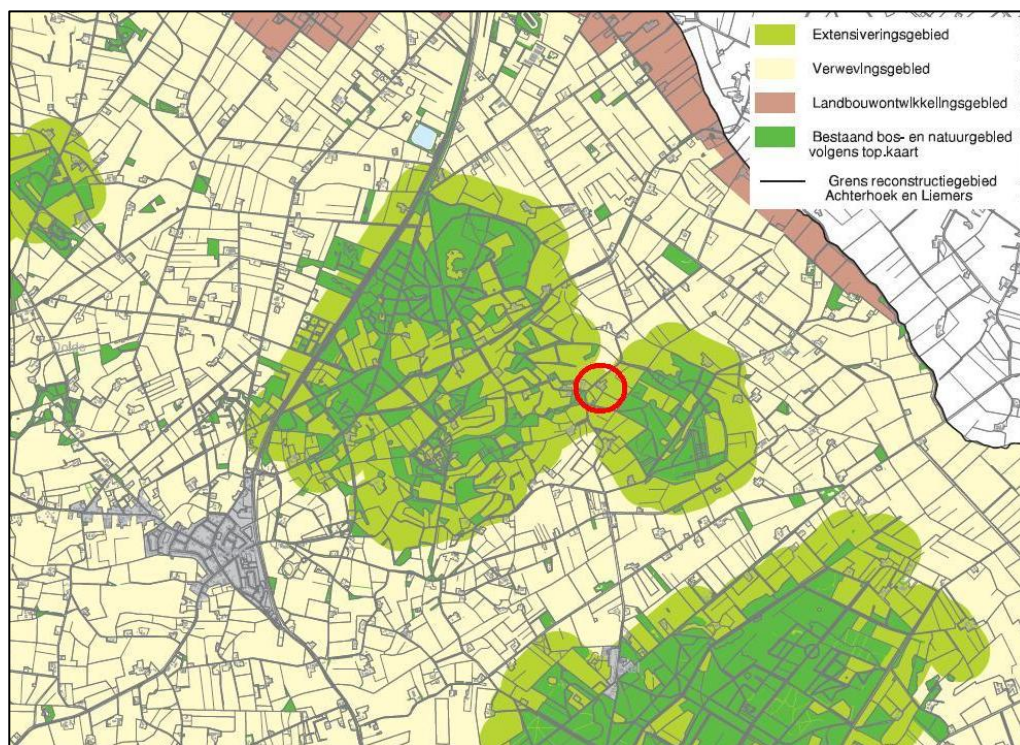
Het doel van het reconstructieplan Achterhoek en Liemers van de provincie Gelderland is een impuls te geven aan de kwaliteit van het landelijk gebied zoals duurzame landbouw, sterkere natuur, verbetering van recreatieve mogelijkheden, verlaging van milieubelasting, verbetering van de infrastructuur,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

Het plangebied is gelegen in de zone die in het reconstructieplan is aangewezen als extensiveringsgebied. In de extensiveringsgebieden worden de ontwikkelingsmogelijkheden van de intensieve veehouderij beperkt ten behoeve van de ontwikkeling en bescherming van natuur. Binnen de extensiveringsgebieden is nieuwvestiging en hervestiging niet toegestaan, evenmin als omschakeling naar intensieve veehouderij.

Voor andere bebouwing en activiteiten dan die voor de intensieve veehouderij geldt het reguliere ruimtelijk beleid, zoals neergelegd in streekplan en bestemmingsplannen.



Uitsnede uit de kaart van het reconstructieplan Achterhoek-Liemers

Het plan

In voorliggend plan is aan Holmershuizen 7 in Laren sprake van een wijziging van de agrarische bestemming in de bestemming Bedrijf. In het reconstructieplan zijn hiervoor geen aanvullende beperkende voorwaarden opgenomen ten opzichte van het Streekplan. Door middel van een boomgaard, singel en hagen wordt het geheel landschappelijk ingepast. Het plan sluit daarmee aan op het beleid in het reconstructieplan Achterhoek-Liemers.

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

Het onderhavige plan is getoetst aan de voorwaarden uit de beleidsnotitie. 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 de boerderij, bedraagt circa 1.030 m². Er wordt maximaal 515 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 geconcludeerd dat de realisatie van de nieuwe werkfunctie geen gevolgen heeft voor de omliggende (agrarische) bedrijven. In paragraaf 3.2 wordt nader ingegaan op alle milieuaspecten.

- Verevening

Het plan voldoet op verschillende manieren aan de voorwaarden voor verevening. Allereerst vindt reductie van bebouwing plaats en worden een karakteristieke schuur en bakhuisje gerenoveerd. Daarnaast vindt landschappelijk inpassing plaats in de vorm van het aanleggen van een boomgaard, een singel en hagen. Tevens zal het landgoed Kranengoor op een duurzame manier worden onderhouden en ontwikkeld door de initiatiefnemer (stichting Anitya Foundation). Hoewel nog geen concrete voorwaarden voor verevening zijn opgesteld (m² of bepaald percentage van de opbrengst), is de gemeente Lochem van mening dat voldoende verevening plaatsvindt.

- Welstandsadvies

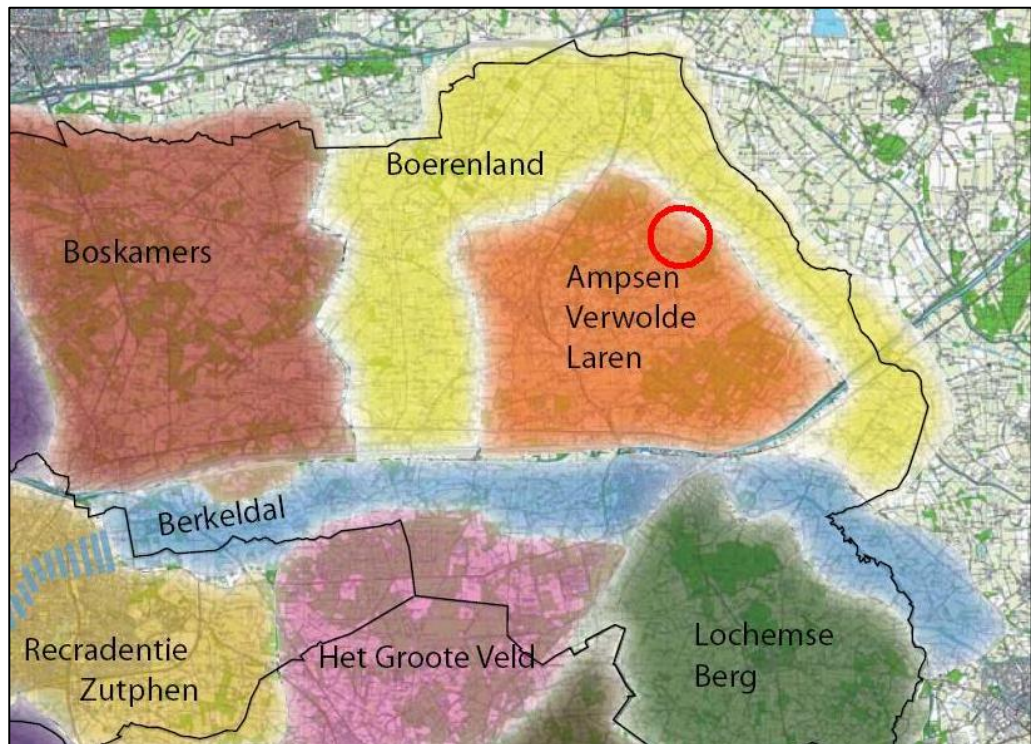
Op grond van het regionale beleidskader voor functieverandering moet met een beeldkwaliteitsplan de verschijningsvorm van de functieverandering op de omgeving worden afgestemd. Om een onafhankelijk oordeel te krijgen is het plan voorgelegd aan de welstand. De welstandcommissie heeft op 15-02-2010 een 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 de volgende afbeelding is te zien dat het plangebied zich in het deelgebied 'Ampsen Verwolde 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.

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.

Het plan

In onderhavig plan is aan Holmershuizen 7 in Laren sprake is van een verandering van de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming, ten behoeve van natuur- en landschapsbeheer. Deze ontwikkeling vindt plaats in het deelgebied 'Ampsen Verwolde Laren'. Door middel van de aanleg van een boomgaard, een singel en hagen wordt aangesloten bij de kenmerken van het omliggende landschap.

Daarnaast vormt de stichting een versterking van de economische situatie van landgoederen. 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.

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bedrijf en een bedrijfswoning op een rustige locatie in het buitengebied mogelijk. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen industrieterreinen of spoorlijnen. Gelet op de lage verkeersintensiteit op de weg Holmershuizen valt redelijkerwijs geen geluidhinder als gevolg van verkeerslawaaai te verwachten.

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

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.

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 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.

Voorliggend plan draagt volgens de ministeriële regeling 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Het plangebied ligt buiten de onderzoekszones van rijks- en provinciale wegen. Op grond van de Wet luchtkwaliteit is er daarom geen onderzoeksplicht.

Naast de toetsing van het aspect luchtkwaliteit in het kader van de Wet luchtkwaliteit moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden getoetst of de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar is voor de beoogde functie. Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem. In de omgeving van het plangebied liggen geen wegen die van negatieve invloed zijn op de luchtkwaliteit.

De gemeente Lochem verwacht dat de blootstelling aan luchtverontreiniging beperkt is en niet leidt tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. In het kader van een goede ruimtelijke ordening acht de gemeente de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar.

Het aspect luchtkwaliteit vormt volgens de gemeente Lochem geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

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. Door De Klinker Milieu Adviesbureau is in juli 2008 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd¹.

¹ Verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740, Holmershuizen 7, Laren Gld., De Klinker Milieu Adviesbureau, Rapportnummer 080529HL.510, 8 juli 2008

Op zintuiglijke wijze zijn ter plaatse van één boring in de bodemlaag van 0-50 cm onder maaiveld brokken baksteen aangetroffen. In de overige boringen zijn verder geen afwijkingen waargenomen die zouden kunnen duiden op de aanwezigheid van bodemverontreiniging.

In het plangebied is geen asbestverdacht materiaal in de bodem aangetroffen. Hierbij dient echter te worden opgemerkt dat er geen verkennend asbestonderzoek conform NEN-5707 of NEN-5897 heeft plaatsgevonden.

Uit de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat twee bovengrondmengmonsters licht verontreinigd zijn met minerale olie en één bovengrondmengmonster licht verontreinigd is met PAK. In de ondergrond en het grondwater zijn geen van de onderzochte stoffen aangetroffen in een concentratie boven de streefwaarde of de detectiegrens van de desbetreffende stof.

Op basis van de onderzoeksresultaten is een nader onderzoek niet noodzakelijk en bestaan er op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaren voor het gebruik van het plangebied.

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

3.2.4 Bedrijven en milieuzonering

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

In de omgeving van het plangebied bevinden zich agrarische bedrijven.

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 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.

Op circa 90 meter van de huidige woning ligt de dichtstbijzijnde schuur van het perceel Holmershuizen 6. Dit is een melkveebedrijf met jongvee, waarvoor op 7 november 2008 een milieuvergunning is verleend voor 110 stuks melkvee en 77 jongvee. Volgens de Wet geurhinder en veehouderij is de minimale afstand bij deze bedrijfsomvang tot een geurgevoelig object ten minste 50 meter. Aan de minimale afstand wordt derhalve voldaan.

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen aanwezig zijn voor wat betreft de beoogde ontwikkeling en dat de beoogde ontwikkeling geen bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

3.2.5 Externe veiligheid

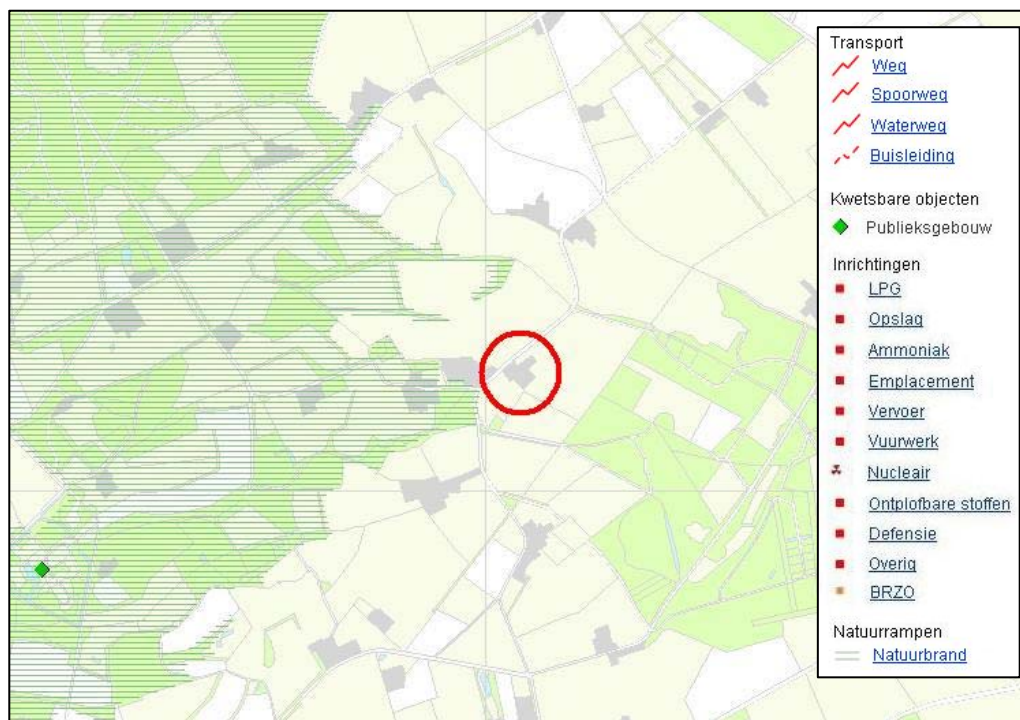
Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen en gasleidingen). Er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

In de omgeving van het plangebied zijn geen relevante inrichtingen aanwezig. Ook ligt het niet in enig invloedsgebied van het groepsrisico.

In voorliggend plan wordt niet voorzien in verkeersbewegingen die onder de noemer 'vervoer gevaarlijke stoffen' vallen. Op (spoor)wegen in de omgeving is het aantal transporten met gevaarlijke stoffen bovendien zodanig gering, dat de plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-6} per jaar binnen de rijbaan liggen en het groepsrisico verwaarloosbaar klein is.



Uitsnede van de risicokaart (bron: provincie Gelderland)

Geconcludeerd wordt dat voor wat betreft externe veiligheid geen problemen worden verwacht gezien het ontbreken van stationaire risicobronnen in de nabije omgeving van het plangebied en de afwezigheid van of de geringe transporten van gevaarlijke stoffen op de omliggende wegen.

3.3 Water

3.3.1 Rijksbeleid

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

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

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

3.3.2 Waterplan Gelderland 2010-2015

Het Waterplan bevat het waterbeleid van de provincie en is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 1 januari 2010 in werking getreden.

In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Het plangebied heeft op grond van het Waterplan de basisfunctie 'Ecologische hoofdstructuur'. Binnen deze functie geldt de 'nee-tenzij'-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en sprake is van redenen van groot openbaar belang. Waar passende ontwikkelingen in de EHS plaatsvinden is compensatie vereist, waaronder handhaving van oppervlakte bos en natuurterrein.

Het plangebied heeft daarnaast een aanduiding als beschermingszone voor natte land natuur. In de aangewezen beschermingszones natte landnatuur zijn ruimtelijke en waterhuishoudkundige ontwikkelingen, die de natuurwaarden negatief beïnvloeden in principe niet toegestaan. In geval van dergelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkelingen de te beschermen natuurwaarden niet negatief beïnvloeden.

Voor de verweving van EHS en landbouw geldt dat bestaande landbouw een blijvende rol vervult en zich duurzaam kan ontwikkelen voor zover de natuurwaarden niet worden geschaad. Voor de natte delen van de EHS geldt bovendien dat ruimtelijke ontwikkelingen niet mogen leiden tot verlaging van de grondwaterstand in en om de natte natuur of tot verslechtering van de waterkwaliteit en aantasting van de morfologie van de beken en waterlopen.

3.3.3 Beleid Waterschap Rijn en IJssel

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

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

3.3.4 Situatie plangebied

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

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

Wateroverlast (oppervlaktewater)

Door de ontwikkelingen in het plangebied is het mogelijk om verhard oppervlak af te koppelen van het rioolstelsel zodat de kans op wateroverlast door toekomstige regenbuien wordt verminderd. Het plangebied ligt in een gebied met grondwatertrap VI. Dit houdt in dat er voldoende ruimte is voor infiltratie.

Verdroging

Op ongeveer 150 meter ten zuidoosten van het perceel aan Holmershuizen 7 loopt een A-watergang. Voorliggend plan maakt geen kapitaalintensieve bouwwerken mogelijk in het beekdal of natte en laag gelegen gebieden, regionale bergingsgebieden en overstromingsvlaktes.

3.4 Archeologie

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Op het perceel aan Holmershuizen 7 vinden ingrepen in de ondergrond plaats. Op de locatie is echter sprake van een lage archeologische verwachtingswaarde. Bovendien vinden er slechts ingrepen plaats in gronden die al geroerd zijn. Een archeologisch onderzoek wordt daarom op deze locatie door de gemeente niet noodzakelijk geacht.

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. Door Stichting Staring Advies is een quickscan flora en fauna opgesteld op 27 april 2010².

Gebiedsbescherming

Het plangebied heeft geen beschermde status in het kader van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn of de Natuurbeschermingswet, maar maakt wel onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Binnen de Ecologische Hoofdstructuur geldt de “nee, tenzij”-benadering. Dit houdt in dat de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied niet significant mogen worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

Om een zorgvuldige afweging te kunnen maken heeft de provincie de te behouden wezenlijke kenmerken en waarden per gebied gespecificeerd. In de gehele EHS geldt de landschappelijke verwevenheid van natuur, bos en landschapselementen met cultuurgronden als wezenlijk kenmerk.

² Quickscan natuurtoets Holmershuizen 7 in Laren, Stichting Staring Advies, 27 april 2010.

In Oost-Gelderland gelden de volgende relevante kenmerken:

- de beken met hun landschappelijke, ecologische en hydrologische samenhang met hun omgeving. In het bijzonder: Lindense laak en Heksenlaak in de Graafschap, de Winterswijkse beken en de beken op de rand van het Oost-Nederlands plateau;
- De samenhang en verbindingen tussen de grote Oost-Gelderse natuurkernen via kleinere rivieren en beken en de daaraan gekoppelde ecologische verbindingsszones: Dortherbeek, Buursebeek, Berkel, Groenlose slinge, Veengoot, Baakse beek, Boven Slinge/Bielheimerbeek en Oude IJssel;
- De verbinding tussen de restanten van (natte) heideterreinen, heischrale terreinen en blauwgraslanden binnen de Graafschap (met bijvoorbeeld Groote veld, Beekvliet) en Winterswijk (met bijvoorbeeld Wooldse veen en Korenburgerveen) door het middengebied van de Achterhoek (met Lievelderveld, Koolmansdijk, Nijkampsheide, Konijnendijken);
- Het vanuit ecologisch opzicht samenhangend geheel van landgoederen, natuurgebieden, bossen, beken en landschapselementen in het kleinschalige agrarisch cultuurlandschap waarvan soorten als de das, amfibieën en vleermuizen afhankelijk zijn.

Het initiatief, waarbij de traditionele streekeigen landelijke uitstraling van de karakteristieke boerderij in het plangebied behouden en versterkt zal worden, zal op deze gebiedsgerichte kernkwaliteiten geen substantiële inbreuk doen. Geconcludeerd kan worden dat een goede landschappelijke inpassing van het erf, waaronder de voorgestelde aanleg van een hoogstamboomgaard en moestuin, kan leiden tot versterking van de kernkwaliteiten van de EHS.

Soortenbescherming

De effecten op de flora en fauna en de wettelijke consequenties zijn ingeschat aan de hand van de geplande werkzaamheden. Sinds 1 maart 2005 is een nieuwe AMvB van kracht waarin de vrijstellingen worden geregeld met betrekking tot artikel 75 van de Flora- en faunawet. Deze AMvB bestaat uit 3 tabellen waarbij tabel 1 soorten de lichtste bescherming en tabel 3 de zwaarste bescherming genieten. Voor tabel 1 soorten betekent dit dat voor ruimtelijke ontwikkelingen als de op deze locatie geplande werkzaamheden, geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet hoeft te worden aangevraagd. Voor tabel 2 en 3 soorten dient overtreding van de Flora- en faunawet voorkomen te worden door het nemen van mitigerende maatregelen. Als dit niet mogelijk is dient een ontheffing aangevraagd te worden, in combinatie met het nemen van compenserende maatregelen.

Flora

Het Natuurloket geeft voor het kilometerhok waarbinnen het plangebied zich bevindt geen melding van licht beschermde Flora- en faunawet soorten. Tijdens het veldbezoek is geen licht beschermde plantensoort in het plangebied aangetroffen en deze wordt ook niet in het plangebied verwacht. Voor licht beschermde soorten geldt bij ruimtelijke ingrepen automatisch de vrijstellingsregeling. Aanvullend onderzoek of het aanvragen van ontheffing is niet nodig voor het mogelijk voorkomen van algemene, licht beschermde soorten. Streng beschermde soorten zijn niet in het plangebied aangetroffen. De samenstelling van de aangetroffen flora en vegetatie en de daarvan afgeleide inschatting van de voedselrijkdom en bodemgesteldheid duiden niet op een geschikt milieu voor streng beschermde plantensoorten

Broedvogels

Alle te verwachten vogelsoorten zijn beschermd krachtens de Flora- en faunawet en de Vogelrichtlijn. Ontheffing voor deze diergroep is niet mogelijk. Dit betekent dat het verstoren, verontrusten, doden en anderszins nadelig beïnvloeden van deze soortgroep niet is toegestaan. Voor vogels geldt dat deze tijdens de broedperiode het meest gevoelig zijn voor verstoring. De rest van het jaar zijn zij flexibeler en is de kans op nadelige effecten door de werkzaamheden voor de individuen aanzienlijk minder. Hierdoor is het raadzaam met de werkzaamheden te starten buiten het broedseizoen. Als de werkzaamheden in volle gang zijn bij aanvang van het broedseizoen, is het verstoringseffect op (broed)vogels minimaal. Broedgevallen buiten de broedperiode zijn ook beschermd.

Zoogdieren

Tijdens het veldonderzoek zijn geen (sporen van) zoogdieren waargenomen. Soorten die verwacht kunnen worden staan, met uitzondering van de steenmarter en eekhoorn, allemaal vermeld in Flora- en faunawet, tabel 1 en zijn daarmee licht beschermd. Bij ruimtelijke ingrepen geldt voor deze soort automatisch de vrijstellingsregeling. Het voorkomen van de strenger beschermde steenmarter en eekhoorn (Flora- en faunawet, tabel 2) is alleen ontheffingsplichtig wanneer er vaste verblijfplaatsen aanwezig zijn. Hiervan is binnen het plangebied geen sprake.

Vleermuizen

Alle soorten vleermuizen staan vermeld in Flora- en faunawet, tabel 3 en de Habitatrichtlijn. Dit betekent dat alle vleermuissoorten streng beschermd zijn. Verblijfplaatsen van vleermuizen worden niet in de gebouwen verwacht. Het plangebied is matig geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. De geplande ingreep heeft geen negatief effect op foeragerende vleermuizen door de aanwezigheid van voldoende geschikt habitat in de directe omgeving van het plangebied. Aan de hand van de checklist van Het Protocol voor vleermuisinventarisaties van de Gegevensautoriteit Natuur en de Zoogdierversamenleving VZZ kan worden bepaald dat aanvullend onderzoek naar vleermuizen niet noodzakelijk is.

Overige diersoorten

Amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden zijn niet aangetroffen. Gezien het ontbreken van (voldoende) geschikt leefgebied zijn beschermde amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden niet te verwachten in het plangebied.

Conclusie

Aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk. Het aspect flora en fauna vormt daarmee geen belemmering voor voorliggend plan.

3.6 Verkeer en parkeren

Door de ontwikkelingen in het plangebied zal het aantal verkeersbewegingen naar verwachting niet significant toe- of afnemen. Alle verkeersbewegingen zullen volledig op gaan in het ter plekke heersende verkeersbeeld. Al het parkeren vindt plaats op het erf zelf. Het aspect verkeer en parkeren vormt daarmee geen belemmering voor voorliggend plan.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

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

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

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

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

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

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

4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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

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

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

4.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

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

4.2 Dit bestemmingsplan

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

4.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

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

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Agrarisch met waarden', 'Bedrijf' en 'Waarde - Cultuurhistorie'.

Agrarisch met waarden (artikel 3)

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met de daarbij behorende bebouwing, erven, terreinen en voorzieningen, zoals groenvoorzieningen en water. De gronden zijn bovendien bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling natuur- en landschapswaarden, de instandhouding en ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur-verweving en de instandhouding en ontwikkeling van het landschapstype 'bos en landgoederenlandschap'. In dit landschap zijn de belangrijke kernkwaliteiten de parkachtige historische tuinen, oude boerderijen en landerijen, bos en houtwallen, afwisseling van bos met kleinschalig landschap, boomgroepen en solitaire bomen in weides en lanen met dubbele bomenrijen.

Binnen de bestemming zijn alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde in de vorm van terreinafscheidingen met een bouwhoogte tot maximaal 1,5 meter toegestaan.

Er is een aanlegvergunningstelsel opgenomen om de natuur- en landschapswaarden te beschermen.

Bedrijf (artikel 4)

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor niet-agrarische bedrijven, specifiek voor een bedrijf in natuur- en landschapsbeheer, het bestaande aantal bedrijfswoningen en de bij het bedrijf behorende bebouwing, erven, terreinen en voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gebiedsgebonden bedrijf' is uitsluitend een gebiedsgebonden bedrijf toegestaan.

De inhoud van een bestaande bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, mag onder voorwaarden beperkt worden vergroot. De goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 4,5 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter. De oppervlakte van de bestaande bedrijfsbebouwing van een 'niet agrarisch bedrijf' mag zonder ontheffing niet worden uitgebreid. De goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 7 meter. Voor de maximaal toegestane bouwhoogte en oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde is een tabel opgenomen in de regels.

Er is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen voor het splitsen van de bestaande bedrijfswoning, mits er sprake is van een duurzame arbeidsrelatie met het ter plaatse aanwezige bedrijf. Om een gunstig woon- en leefklimaat te behouden is het noodzakelijk dat beide woningen een minimale inhoud houden van minimaal 400 m³.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' op gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied'. Hierbij is maximaal één woning toegestaan, waarbij uitsluitend de bestaande karakteristieke schuur gebruikt mag worden als woning.

Voor het gebruik geldt dat risicovolle inrichtingen volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en bedrijven die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken, niet zijn toegestaan.

Waarde – Cultuurhistorie (artikel 5)

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de versterking van de cultuurhistorische waarden van landgoederen, cultuur- en natuureducatie, kleinschalige nevenactiviteiten en extensief recreatief medegebruik.

Kleinschalige nevenactiviteiten zijn uitsluitend met een ontheffing toegestaan, die kan worden verleend oor Burgemeester en wethouders. Er worden alleen nevenactiviteiten toegelaten die voorkomen op de 'Lijst van kleinschalige nevenactiviteiten' of die daarmee vergelijkbaar zijn;

Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan ten dienste van de dubbelbestemming, zoals bewegwijzering, informatieborden, verlichting, straat- en tuinmeubilair. Hiervoor geldt een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

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 vanaf 9 september 2010 gedurende zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen ingediend.