

Bestemmingsplan

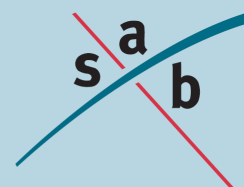
# Koebushorst 1 Laren

Gemeente Lochem

Datum: 12 december 2011

Projectnummer: 110334

ID: NL.IMRO.0262.buKoebushorst1Lar-BP41





## **INHOUD**

|          |                                  |           |
|----------|----------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                 | <b>3</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                       | 3         |
| 1.2      | Ligging plangebied               | 3         |
| 1.3      | Vigerend bestemmingsplan         | 4         |
| 1.4      | Opzet van het bestemmingsplan    | 4         |
| <br>     |                                  |           |
| <b>2</b> | <b>Het plan</b>                  | <b>5</b>  |
| <br>     |                                  |           |
| <b>3</b> | <b>Haalbaarheid van het plan</b> | <b>7</b>  |
| 3.1      | Overheidsbeleid                  | 7         |
| 3.2      | Milieuaspecten                   | 12        |
| 3.3      | Water                            | 17        |
| 3.4      | Archeologie                      | 20        |
| 3.5      | Flora en fauna                   | 20        |
| 3.6      | Verkeer en parkeren              | 21        |
| 3.7      | Economische uitvoerbaarheid      | 21        |
| <br>     |                                  |           |
| <b>4</b> | <b>Wijze van bestemmen</b>       | <b>22</b> |
| 4.1      | Algemeen                         | 22        |
| 4.2      | Dit bestemmingsplan              | 23        |
| <br>     |                                  |           |
| <b>5</b> | <b>Procedure</b>                 | <b>26</b> |

## **Bijlagen**

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2: Aanvullend bodemonderzoek
- Bijlage 3: Quickscan flora en fauna



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Aan Koebushorst 1 te Laren in de gemeente Lochem bevindt zich een voormalige intensieve veehouderij. De initiatiefnemer wil de bestaande bedrijfsgebouwen slopen en hiervoor in de plaats woningen realiseren. Dit initiatief sluit aan bij de gemeentelijke beleidsnota "Waar de stallen verdwijnen: oude erven, nieuwe functies". De gemeente Lochem heeft daarom besloten medewerking te verlenen aan dit initiatief.

Deze ontwikkelingen zijn echter 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 Koebushorst 1, op circa drie kilometer ten noordoosten van de kern Laren. Rondom het plangebied is een aantal agrarische bedrijven gelegen. Ook kent de omgeving veel burgerwoningen. Dit zijn woningen die alleen een woonfunctie vervullen en geen functionele binding hebben met een andere functie in het buitengebied. Het betreft hier veelal voormalige boerderijen.

Ten noorden vormt de erftoegangsweg naar de Koebushorst 3 de grens van het plangebied. Ten oosten is dit de Koebushorst en ten zuiden en westen grenst het plangebied aan agrarisch gebied. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 7.000 m<sup>2</sup> en wordt ontsloten via de Koebushorst. Op de navolgende luchtfoto's is de ligging van het plangebied aangegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Globale ligging van het plangebied ten opzichte van Laren

bron: Google Earth, 2011



*Globale begrenzing van het plangebied*

*bron: Google Earth, 2011*

### **1.3 Vigerend bestemmingsplan**

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

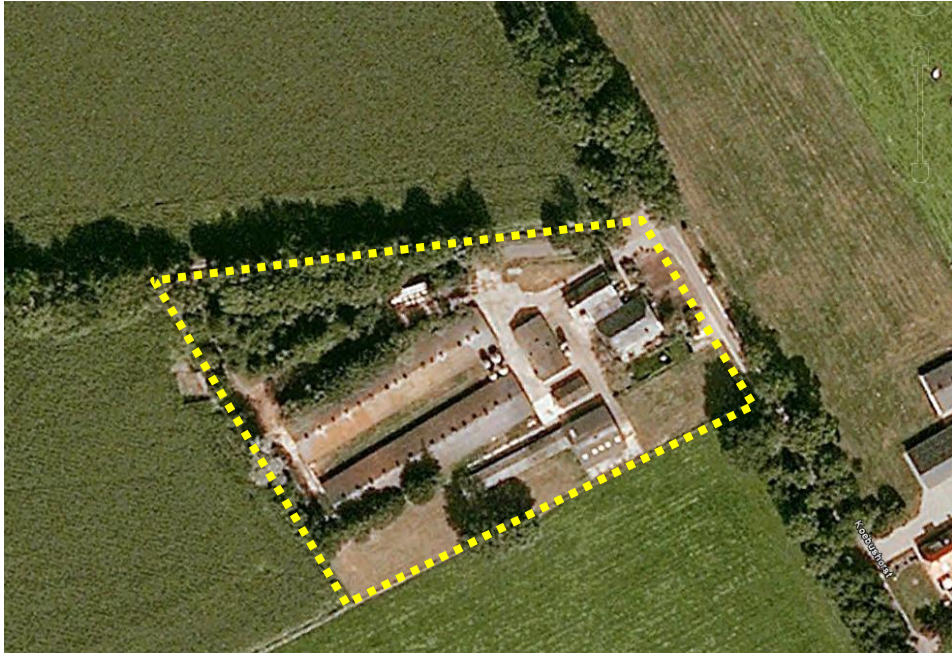
Op basis van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch' waarbij een bouwvlak opgenomen is. Het geldende bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid tot het realiseren van een woonbestemming, ten behoeve van twee woningen. Een herziening van het vigerende bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk.

### **1.4 Opzet van het bestemmingsplan**

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

## 2 Het plan

Op de locatie Koebushorst 1 zijn op dit moment een bedrijfswoning met bijgebouw en diverse voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig, zoals twee forse schuren en enkele andere bedrijfsgebouwen. Het totale bebouwingsoppervlak, exclusief de bedrijfswoning en het te behouden bijgebouw, bedraagt circa 2.415 m<sup>2</sup>. Op onderstaande luchtfoto's is het plangebied globaal weergegeven.



De initiatiefnemer is voornemens om ter compensatie van de circa 2.415 m<sup>2</sup> aan te amoveren opstallen twee vrijstaande woningen met bijbehorende bijgebouwen (in pandig of aangebouwd) terug te bouwen. Daarnaast wordt de bestaande dienstwoning omgevormd tot burgerwoning, waarbij het bijgebouw ten noorden van de woning behouden blijft. In totaal wordt circa 550 m<sup>2</sup> aan bebouwing hergebruikt, dan wel nieuw gebouwd.

Het hoofdgebouw van de bestaande boerderij vormt een karakteristieke eenheid met het ten noorden daarvan gelegen bijgebouw. In de toekomstige situatie wordt dit behouden. De nieuw te bouwen woningen komen ten westen van bestaande woonboerderij te liggen en vormen een nieuw, solitair erf. Beide woningen zijn georiënteerd op dit erf, waarbij het woongebouw en het bijgebouw één geheel vormen of transparant aan elkaar zijn verbonden. De woningen hebben een eenduidige vorm, zijn schuurvormig van karakter en zijn daardoor ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Daarnaast vindt op het perceel landschappelijke inpassing plaats. Zo worden enkele solitaire bomen aangeplant, wordt een hoogstamboomgaard aangelegd, samen met enkele hagen. Ten zuiden van de bestaande boerderij is een ganzenweide beoogd, waarbij 6 hoogstamfruitbomen worden ingeplant. In het bosje, ten oosten van het erf is een poel aanwezig, deze wordt verder geaccentueerd. In de poel wordt het hemelwater van de nieuwe woningen opgevangen, waarna het kan infiltreren in de bodem. Navolgende afbeelding geeft een impressie van de toekomstige situatie.



Toekomstige situatie

bron: Groenadviesbureau H.A. ten Have, 2011

## 3 Haalbaarheid van het plan

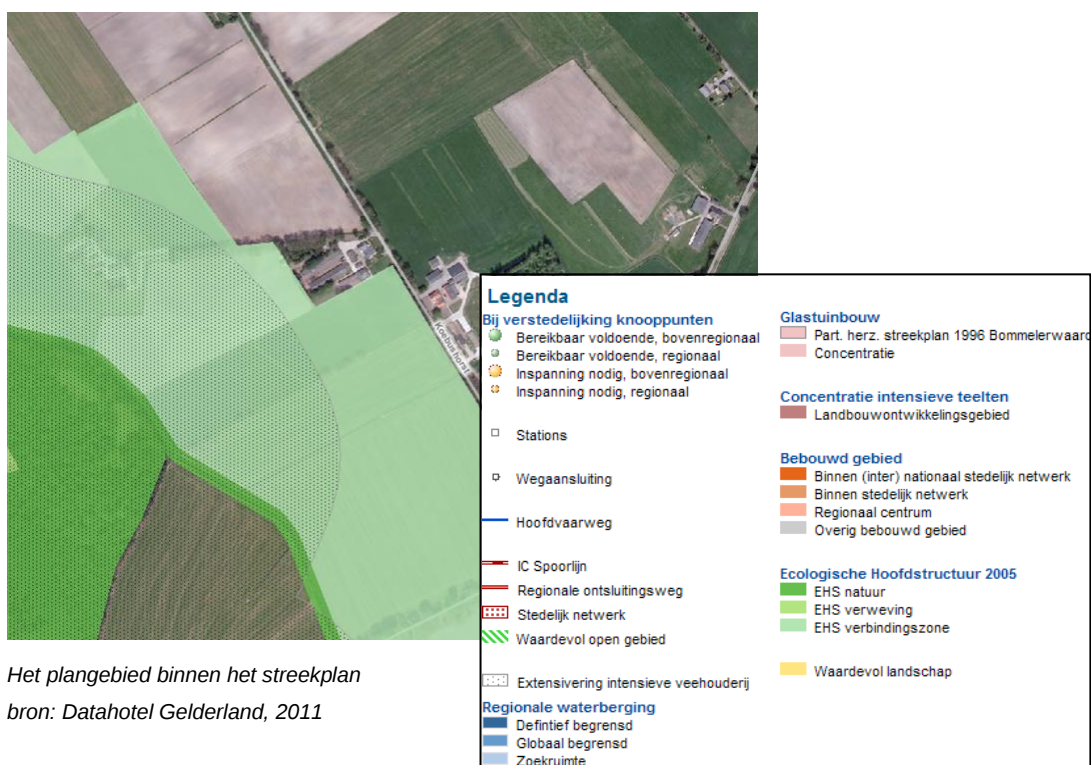
### 3.1 Overheidsbeleid

#### 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.

Volgens het Streekplan Gelderland 2005 staat de vitaliteit en kwaliteit van het landelijk gebied onder druk. De primaire productie van land- en tuinbouw heeft een steeds kleiner aandeel in de regionale economie. Ook de kwaliteit van de natuur staat onder druk, mede als gevolg van versnippering van ecologische verbanden, en de milieukwaliteit van bodem en water. De vitaliteit van het landelijk gebied staat ook onder druk door 'ontgroening'. In combinatie met schaalvergrotingstendenzen in voorzieningen tast dit de leefbaarheid aan. De betekenis van de vrijetijdseconomie neemt toe. Voor een samenhangende impuls in het functioneren van het landelijk gebied wordt in de komende jaren het 'Reconstructieplan Achterhoek-Liemers' uitgevoerd. De ecologische hoofdstructuur wordt gerealiseerd en tevens wordt ingezet op verbetering van de noodzakelijke milieu- en waterkwaliteit voor de beoogde natuurdoelen.

Vanwege ontwikkelingen in de landbouw ten aanzien van schaalvergroting beëindigen veel agrarische bedrijven hun bedrijfsvoering. Deze schaalvergroting heeft mede tot gevolg dat het landschap verschaalt en de kwaliteit van natuur onder druk komt te staan. Door nieuwe functies onder te brengen in (voormalige agrarische) bebouwing ziet de provincie mogelijkheden om de leefbaarheid, vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied een impuls te geven.



Op de streekplankaart ligt het plangebied in het 'multifunctioneel platteland'. Het multifunctioneel platteland maakt deel uit van het multifunctioneel gebied van de provincie. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing verricht. De vitaliteit van het multifunctionele platteland wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid te geven aan gemeenten onder andere wat betreft vitale steden en dorpen.

#### *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 m<sup>2</sup> 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 en het te behouden bijgebouw, bedraagt circa 2.415 m<sup>2</sup>. Het toekomstige totaaloppervlak, exclusief de boerderij en het bijgebouw bij de woning, bedraagt circa 550 m<sup>2</sup>. Hiermee wordt de hoeveelheid bebouwing in het landelijk gebied teruggebracht. Met de uitvoering van het inrichtingsplan, waarmee onder andere solitaire bomen, hoogstamfruitbomen en hagen worden aangeplant, wordt het plan op locatieniveau landschappelijk ingepast.

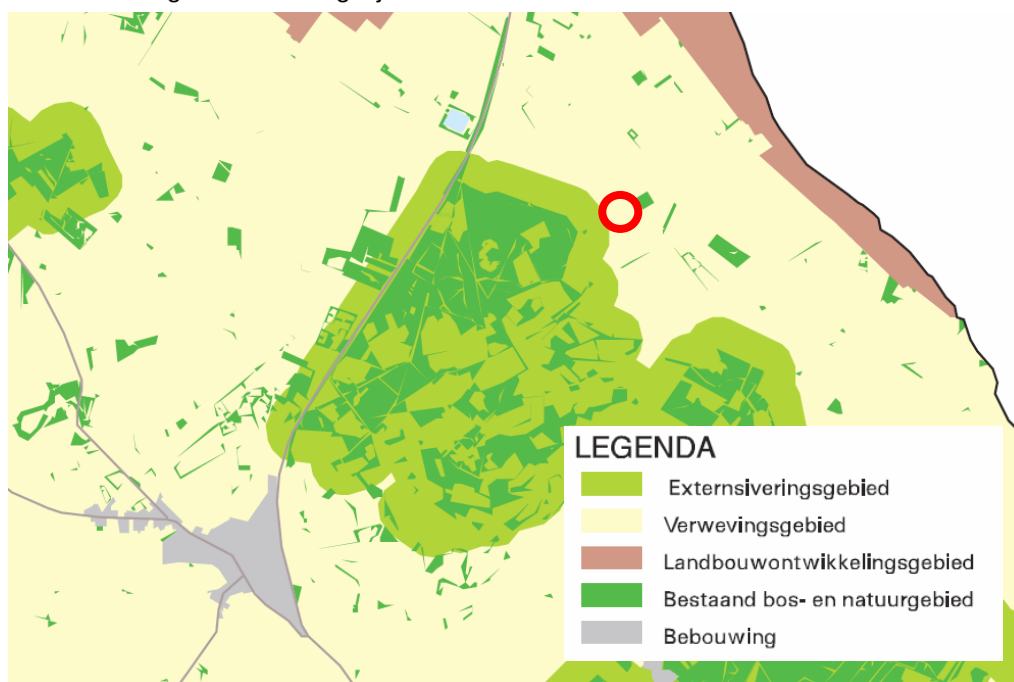
De uitvoering van dit bestemmingsplan past daarmee binnen de provinciale regelgeving.

### **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 verbeterd 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 verwevingsgebied. Het beleid voor verwevingsgebieden is gericht op het bevorderen van een passende combinatie tussen landbouw, natuur, landschap, recreatie, werken en wonen met bijbehorende kwaliteiten. In verwevingsgebieden kunnen bestaande intensieve veehouderijen doorgroeien, maar is nieuwvestiging van intensieve veehouderij uitgesloten.

#### *Het plan*

In voorliggend plan is aan Koebushorst 1 in Laren sprake van een wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. 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 en het te behouden bijgebouw, bedraagt circa 2.415 m<sup>2</sup>. Er wordt circa 550 m<sup>2</sup> aan bebouwing hergebruikt dan wel 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. Daarnaast vindt landschappelijk inpassing plaats in de vorm van het aanleggen van solitaire bomen, hoogstamfruitbomen en hagen. Hoewel nog geen concrete voorwaarden voor verevening zijn opgesteld (m<sup>2</sup> of

bepaald percentage van de opbrengst), is de gemeente Lochem van mening dat voldoende verevening plaatsvindt.

– Welstandsadvies

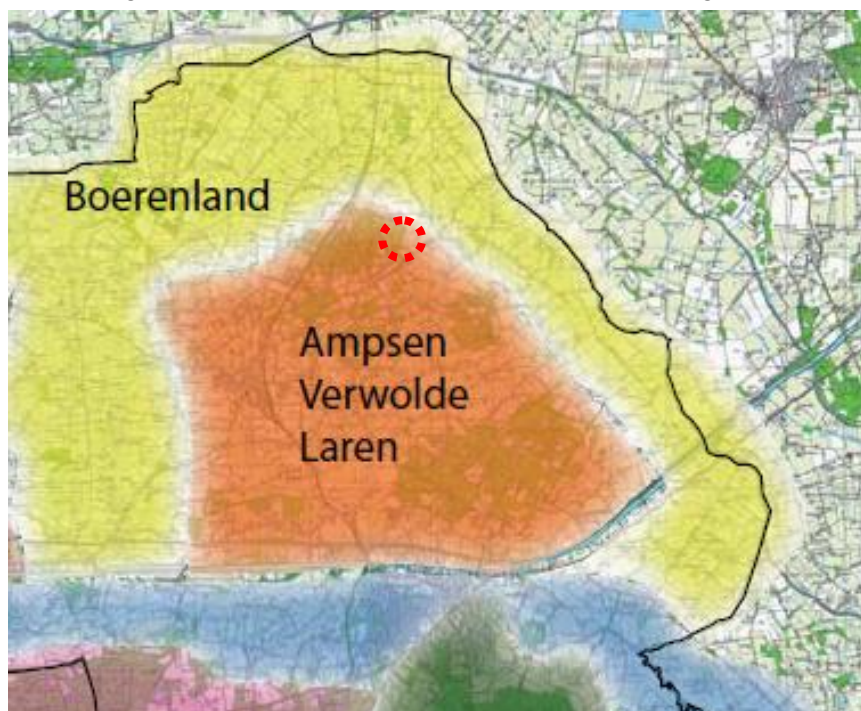
Op grond van het regionale beleidskader voor functieverandering moet met een beeldkwaliteitsplan de verschijningsvorm van de functieverandering op de omgeving worden afgestemd. Om een onafhankelijk oordeel te krijgen is het plan voorgelegd aan de welstand. De welstandcommissie heeft op 28 februari 2011 een positief advies gegeven.

### **3.1.4 Landschapsontwikkelingsplan**

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

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

Op 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.



*Ligging van het plangebied binnen het deelgebied 'Ampsen Verwolde Laren'*

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 de Koebushorst 1 in Laren sprake is van een verandering van de agrarische bestemming naar een woonbestemming, ten behoeve van natuur- en landschapsbeheer. Deze ontwikkeling vindt plaats in het deelgebied 'Ampsen Verwilde Laren'. Door middel van de aanleg van solitaire bomen, hoogstamgruitbomen en hagen wordt aangesloten bij de kenmerken van het omliggende landschap. Daarnaast wordt de wegberm van de Koebushorst verbeterd.

Daarnaast komt de realisatie van twee nieuwe woningen de economische vitaliteit van het landelijk gebied ten goede. 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 drietal woningen mogelijk, op een rustige locatie in het buitengebied. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen industrieterreinen of spoorlijnen. Gelet op de lage verkeersintensiteit op de Koebushorst, valt redelijkerwijs geen geluidhinder als gevolg van verkeerslawaaï 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 (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

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

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

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

Voorliggend plan draagt volgens de ministeriële regeling 'niet in betekenende 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 Van der Poel Milieu B.V. is in april 2011 een verkennend bodemonderzoek ter plaatse van het plangebied uitgevoerd<sup>1</sup>.

Uit de veld- en laboratoriumwerkzaamheden is naar voren gekomen dat de bovengrond van de onderzochte locatie plaatselijk zwak puinhoudend is. Verder zijn er geen zintuigelijke waarnemingen die duiden op het voorkomen van een mogelijke bodemverontreiniging. Tijdens het veldwerk is op het maaiveld van de locatie zintuigelijk geen asbest verdacht materiaal waargenomen.

In de bovengrond is daarnaast een PAK gehalte gemeten die de achtergrondwaarde overschrijdt. Verder is zowel in de boven- als ondergrond geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte dat de desbetreffende achtergrondwaarde en/of rapportagegrens overschrijdt. In het grondwater is barium in een concentratie boven de desbetreffende streefwaarde gemeten, Verder is geen van de onderzochte componenten gemeten in een concentratie boven de streefwaarde en/of rapportagegrens. De gemeten waarden voor de pH en EC kunnen als normaal worden beschouwd.

De gemeten overschrijdingen zijn dusdanig dat aanvullende maatregelen en/of analyses door Van der Poel Milieu B.V. niet noodzakelijk worden geacht.

In juni 2011 is echter een aanvullend verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor Van der Poel Milieu B.V., aangezien de beoogde nieuwbouw in omvang is toegenomen<sup>2</sup>. Tijdens het aanvullend onderzoek zijn, behoudens zwakke puinbijnemingen, geen waarnemingen gedaan die duiden op een mogelijke bodemverontreiniging van de bovengrond.

---

<sup>1</sup> Van der Poel Milieu B.V. (april 2011) Verkennend bodemonderzoek Koebushorst 1 Laren.

<sup>2</sup> Van der Poel Milieu B.V. (april 2011) Aanvullend bodemonderzoek Koebushorst 1 te Laren.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond zink, PSB en PAK gehalten zijn gemeten die de achtergrondwaarde overschrijden. Verder zijn geen van de geanalyseerde parameters in een gehalte boven de achtergrondwaarde dan wel rapportagegrens aangetoond.

De gemeten overschrijdingen zijn dusdanig dat aanvullende maatregelen en/of analyses door Van der Poel Milieu B.V. niet noodzakelijk worden geacht. Daarbij dient opgemerkt te worden dat in de grond achtergrondwaarden worden overschreden en de grond zodoende niet geschikt is voor onbeperkt hergebruik. Van der Poel Milieu B.V. adviseert eventueel vrijkomende grond op de locatie toe te passen.

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 70 meter ten oosten van de huidige woning ligt de dichtstbijzijnde schuur van het perceel Koebushorst 2. Dit is een rundveebedrijf. Volgens de Wet geurhinder en veehouderij is de minimale afstand bij deze bedrijfsomvang tot een geurgevoelig object in het buitengebied 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

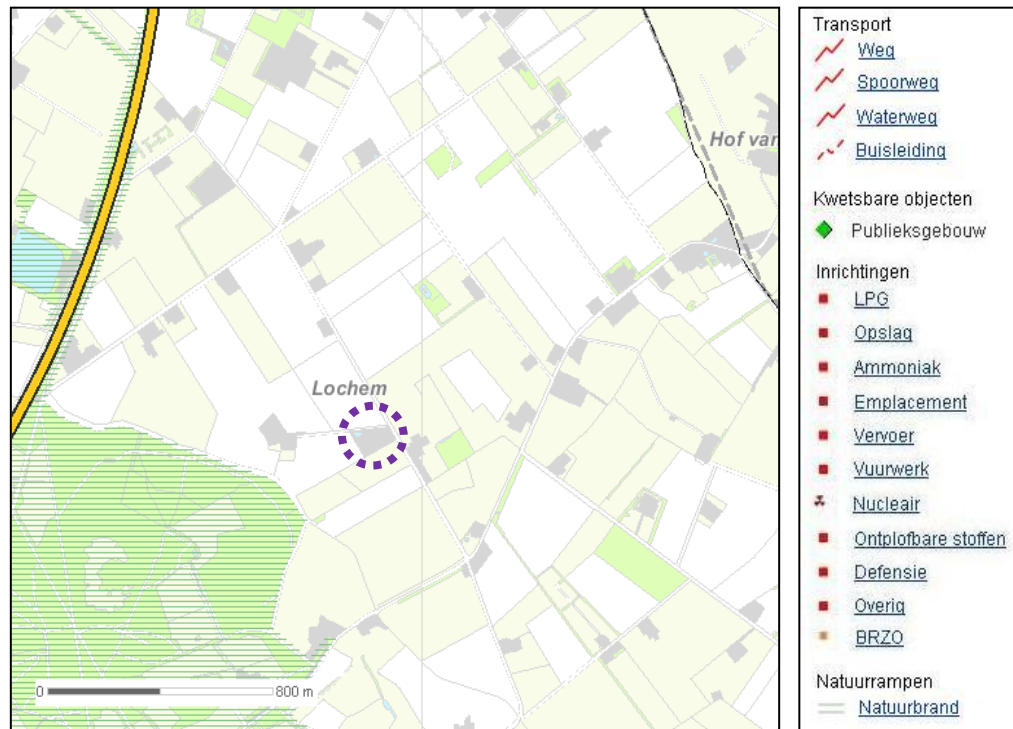
Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen en gasleidingen). Er 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 ontwijding, 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: risicokaart.nl, 2011

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                 |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>HOOFDTHEMA'S</b>              |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                          |
| Veiligheid                       | 1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?<br>2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?                                                                                                                                                                 | Nee<br>Nee               |
| Riolering en Afvalwaterketen     | 1. Is er toename van het afvalwater (DWA)?<br>2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?<br>3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?                                                                                                                      | Nee<br>Nee<br>Nee        |
| Wateroverlast (oppervlaktewater) | 1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?<br>2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?<br>3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?                                           | Nee<br>Ja<br>Nee         |
| Grondwateroverlast               | 1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?<br>2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel?<br>3. Is in het plangebied sprake van kwel?<br>4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?                         | Nee<br>Nee<br>Nee<br>Nee |
| Oppervlaktewaterkwaliteit        | 1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd?<br>2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?.                                                                                                                                                            | Nee<br>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?<br>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<br>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?<br>2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?                                                                                                                                              | Nee<br>Nee               |
| Inrichting en beheer             | 1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?<br>2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?                                                                                                                       | Nee<br>Nee               |
| <b>AANDACHTSTHEMA'S</b>          |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                          |
| 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. De poel in het plangebied biedt daarbij goede mogelijkheden om het hemelwater in af te voeren. Daarbij ligt het plangebied in een gebied met grondwatertrap VI. Dit houdt in dat er voldoende ruimte is voor infiltratie.

### **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 Koebushorst 1 vinden aan de westzijde ingrepen in de ondergrond plaats. Op het oostelijk deel van het plangebied is in zowel onderhavig als het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied 2010" een dubbelbestemming opgenomen, waarbij de middelhoge archeologische verwachtingswaarde passend wordt beschermd.

In het westelijk gedeelte van het plangebied is de archeologische verwachtingswaarde laag. Zodoende is een archeologisch onderzoek voor onderhavig initiatief niet noodzakelijk, gezien de lage archeologische verwachtingswaarde.

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

### **3.5 Flora en fauna**

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

Hamabest BV heeft aan de Koebushorst 1 te Laren (gemeente Lochem) een quickscan uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet en overige vigerende natuurwetgeving<sup>3</sup>.

De aanleiding voor het uitvoeren van onderhavige quickscan is de gewenste realisatie van twee woningen met bijgebouwen. In het kader van de realisatie zullen de aanwezige stallen gesloopt worden.

Het onderzoeksgebied is gelegen circa vier kilometer ten noordoosten van de kern van Laren en betreft een bebouwd agrarisch perceel met diverse stallen, een woning en een paardenwei. Het plangebied is niet gelegen in of nabij een Natura2000gebied, maar grenst wel aan de EHS (verbindingszone). De quickscan is gebaseerd op bronnenonderzoek en een veldbezoek. Dit veldbezoek heeft op 3 mei 2011 plaatsgevonden.

---

<sup>3</sup> Hemabest BV (13 mei 2011) Quickscan flora en fauna Koebushorst 1 te Laren.

Op basis van de quickscan is beoordeeld of er voor de voorgenomen ingreep in het plangebied procedurele gevolgen zijn in de zin van een ontheffingaanvraag ex. artikel 75 vierde lid, onderdeel C, Flora- en faunawet en overige vigerende wetgeving.

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een Natura2000gebied. De voorgenomen activiteiten zullen geen significant negatief effect hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden (kernkwaliteiten) van de aangrenzende EHS.

Het plangebied is geschikt als broedlocatie voor diverse vogelsoorten. De rooiwerkzaamheden en de sloop zullen buiten het broedseizoen moeten plaatsvinden.

Er zijn geen (strikt) beschermde plant- en diersoorten aangetroffen binnen het plangebied en deze worden ook niet verwacht.

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

Door de rooi- en sloopwerkzaamheden in de maanden september t/m oktober of in februari/ maart uit te voeren worden veel diersoorten (kleine grondgebonden zoogdieren, vogels en amfibieën) ontzien in kritische periodes, zoals de kraam-, broed en overwinteringsperiode.

Ten aanzien van de ingrepen is nog een algemeen geldende voorwaarde vanuit de Flora- en faunawet van toepassing: Op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het 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 (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-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 bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'.

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

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Agrarisch', 'Wonen', 'Wonen - Fab' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'.

##### **'Agrarisch'**

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, 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 in de vorm van terreinafscheidingen zijn toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 1,5 m. 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 het bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan. De maatvoeringseisen van deze woning zijn in de regels opgenomen. Naast deze woning mogen er ook aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd. Tot slot mogen er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De maatvoeringseisen van al deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen. In de regels is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om splitsing van een woning toe te staan, mits wordt voldaan aan de daaraan verbonden voorwaarden zoals opgenomen in de regels.

##### **'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 mogen maximaal twee woningen worden gebouwd waar aangeduid op de verbeelding. De maatvoeringseisen van deze woningen zijn in de regels opgenomen. Naast deze woningen mogen er ook aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd. Tot slot mogen er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De maatvoeringseisen van al deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen.

##### **'Waarde - Archeologie 3'**

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en). Ter bescherming van deze gronden zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

#### **4.2.2 Algemene regels**

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

## 5 Procedure

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