

Bestemmingsplan

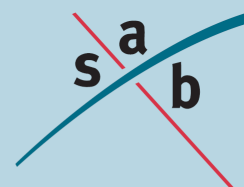
Zwiepseweg 30 Barchem

Gemeente Lochem

Datum: 6 december 2010

Projectnummer: 90589

ID: NL.IMRO.0262.BuZwiepseweg30Ba-BP41



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Het plan	5
3	Haalbaarheid	9
3.1	Beleid	9
3.2	Milieuaspecten	15
3.3	Water	19
3.4	Flora en fauna	22
3.5	Archeologie	22
3.6	Verkeer en parkeren	23
3.7	Economische uitvoerbaarheid	24
4	Wijze van bestemmen	25
4.1	Algemeen	25
4.2	Dit bestemmingsplan	26
5	Procedure	29

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Zwiepseweg 30 te Barchem is een voormalig agrarisch bedrijf gelegen. De huidige bebouwing bestaat uit een bedrijfswoning en enkele bedrijfsgebouwen. In totaal is er 627 m² aan bedrijfsgebouwen aanwezig.

Op basis van het beleidskader voor functieverandering van vrijkomende agrarische gebouwen 'Waar de stallen verdwijnen: oude erven, nieuwe functies' van de regio Stedendriehoek is door de eigenaren van het perceel een functieverandering aangevraagd. Met deze functieverandering wordt de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming. De bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt, waarvoor in de plaats één vrijstaande woning wordt gerealiseerd. De bedrijfswoning in de voormalige boerderij en de schuur die aan de boerderij vastzit blijven behouden. Een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan is noodzakelijk om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem aan de Zwiepseweg. Direct aan de noordzijde van het plangebied ligt de camping De Heksenlaak. Het plangebied ligt circa 1 km ten noorden van de kern Barchem. Op onderstaand kaartfragment is met een rode cirkel de globale ligging van het plangebied aangegeven.



Globale ligging plangebied (bron: Google Maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het voorliggende plan is een partiële herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied, 1991” van de voormalige gemeente Lochem. Dat plan is in 1999 middels een correctieve herziening herzien. Deze herziening is hiermee eveneens van toepassing.

Op basis van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming “agrarisch gebied met landschappelijke waarde” met ter plaatse een agrarisch bouwperceel. Het geldende bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid van functiewijziging naar een woonbestemming waarbij het aantal woningen toeneemt. Een herziening is dan ook noodzakelijk om de functieverandering mogelijk te maken.



*Uitsnede vigerend bestemmingsplan
(bron: gemeente Lochem)*

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Deze toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied beschreven. Daarnaast komen in dit hoofdstuk de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen aan bod door middel van een planbeschrijving. Hoofdstuk 3 gaat in op de haalbaarheid van het plan. Hier komen aspecten als beleid, milieu, flora en fauna en archeologie aan de orde. In hoofdstuk 4 wordt de opzet van het plan en de wijze van bestemmen behandeld. Hoofdstuk 5 tenslotte is gereserveerd voor de resultaten van de procedure.

2 Het plan

Het plan betreft de functieverandering van een voormalig agrarisch bedrijf aan de Zwiepseweg naar wonen. In het plangebied wordt een nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd. De voormalige bedrijfswoning en de schuur die aan de boerderij vastzit blijven gehandhaafd, zodat na de functieverandering twee woningen in het plangebied aanwezig zijn. Op onderstaande afbeelding is globaal het plangebied weergegeven.



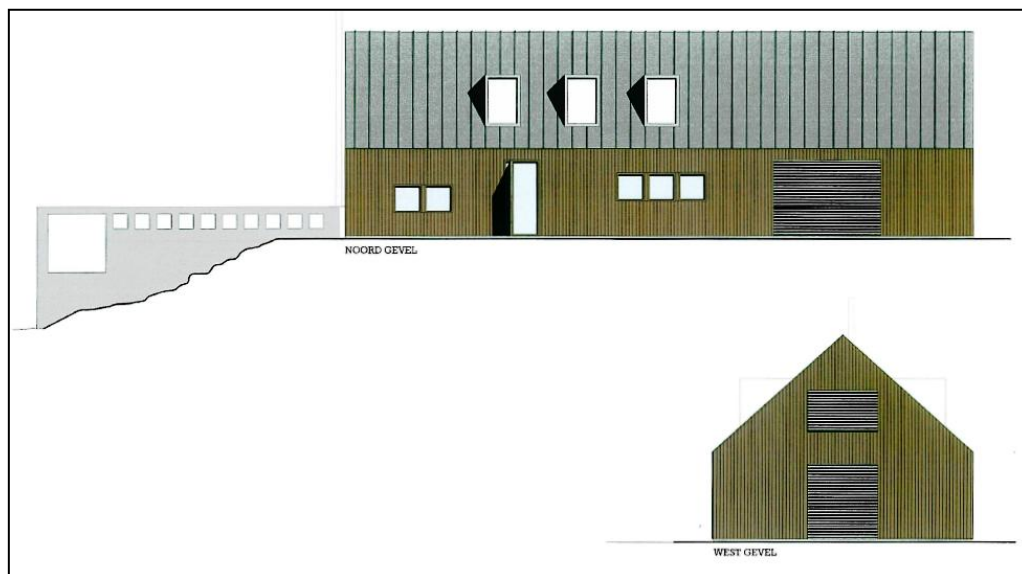
Ligging plangebied (bron: Google maps)

Voor de realisatie van dit plan wordt alle bedrijfsbebouwing, met uitzondering van de schuur die aan de boerderij vastzit, gesloopt. Het te slopen oppervlak bedraagt 527 m². Het slopen van bebouwing is een nadrukkelijke voorwaarde voor de functiewijziging naar een woonbestemming.

De nieuwe bebouwing bestaat uit één vrijstaande woning met een maximale inhoud van 600 m³. De nieuwe woning heeft een aangebouwd bijgebouw met een maximale oppervlakte van 75 m². De woning en het bijgebouw bestaan uit één bouwlaag met kap in de vorm van een zadeldak en hebben een bouwhoogte van circa 7 meter en een goothoogte van circa 3 meter. De woning krijgt de uitstraling van een schuur met houten gevels en een zinken dak.

Bij de voormalige bedrijfswoning blijft een bijgebouw van 100 m² gehandhaafd. Dit betreft een bijgebouw dat aan de voormalige bedrijfswoning is aangebouwd.

De volgende afbeeldingen geven de aanzichten van de nieuwe woning in het plangebied weer.



Noord- en westgevel nieuwe woning (bron: Aequo Architects)

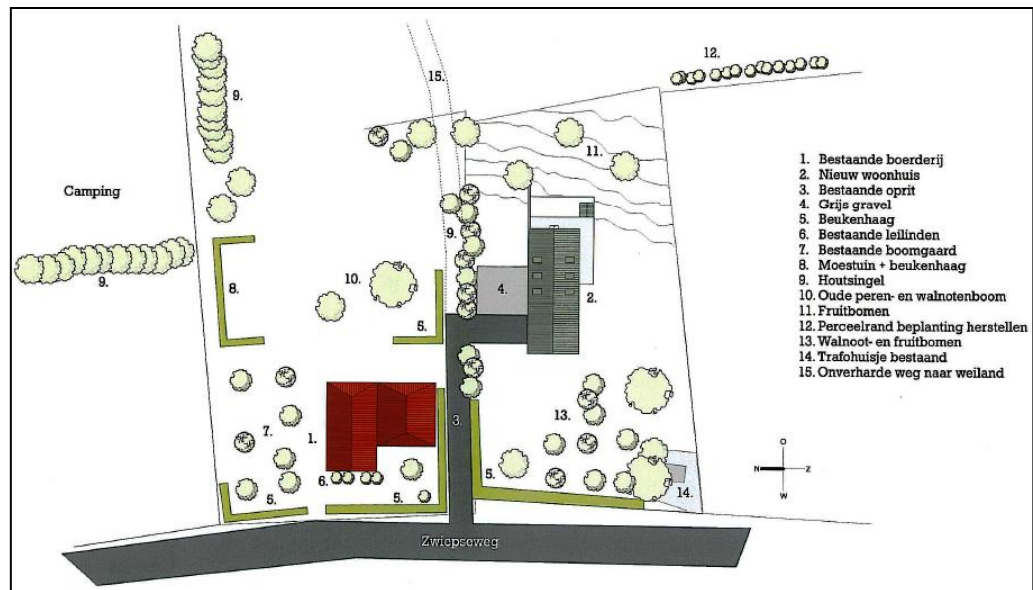


Zuid- en oostgevel nieuwe woning (bron: Aequo Architects)

Naast het slopen van 'overtollige' agrarische bebouwing ter verevening, geldt als nadrukkelijke voorwaarde bij toepassing van functieverandering dat een beplantingsplan wordt uitgevoerd om een goede landschappelijke inpassing te verkrijgen en aanwezige landschapskwaliteiten verder te versterken. Hiertoe is een beplantingsplan opgesteld. Op de volgende pagina is het beplantingsplan van het plangebied weergegeven.

In de huidige situatie is in het plangebied een kleine boomgaard aanwezig en er staan enkele solitaire bomen. De bestaande boomgaard (nummer 7 op de volgende afbeelding), gelegen aan de noordzijde van de voormalige bedrijfswoning, blijft behouden. De boomgaard is bovendien versterkt door het verwijderen van struikgewas en niet-streekeigen beplanting. Voor de oude boerderij staan leilinden (6) en aan de achterzijde staat een oude peren- en een oude walnotenboom (10). Deze zijn in de huidige si-

tuatie niet zichtbaar door de aanwezigheid van een aantal grote coniferen en dennen. De coniferen en dennen worden verwijderd en parallel aan de Zwiepseweg en de inrit wordt een beukenhaag van 1 m hoog aangelegd (5). Aan de westzijde van de nieuwe woning wordt een boomgaard met fruit- en walnotenbomen (13) aangeplant. Aan de achterzijde van de woningen, langs de onverharde weg naar de achterliggende weilanden, worden een aantal fruitbomen (11) aangeplant. Op de perceelgrens met de camping wordt de bestaande houtsingel versterkt (9). Tenslotte wordt een moestuin (8) aangelegd.



Beplantingsplan (bron: Aequo Architects)

De weilanden in de omgeving van het plangebied worden ook landschappelijk versterkt. Op de afbeelding op de volgende pagina is dit beplantingsplan weergegeven. Het perceel ten oosten van het plangebied wordt doorsneden en begrensd door sloten en de beek de Heksenlaak en diverse houtwallen.

De perceelrandbeplanting langs de camping wordt aangevuld over een lengte van circa 110 meter (nummer 1 op de volgende afbeelding). De perceelrandbeplanting aan de zuidzijde van het plangebied (2) wordt hersteld. Bij een bestaande waterplaats (3) wordt een houtwal met soorten als wilg, els en gelderse roos aangelegd. Op de laagste plaats in het weiland (4) wordt een houtwal en een paddenpoel aangelegd.



Landschappelijke inpassing plangebied

3 Haalbaarheid

3.1 Beleid

3.1.1 *Rijksbeleid*

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet scheidt ruimte voor ontwikkeling, uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling waarin alle betrokken partijen kunnen participeren. Het Rijk richt zijn aandacht met name op de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om versterking van de dynamiek in de nationale stedelijke netwerken en om waarborging van de kwaliteit van de ecologische hoofdstructuur en de nationale landschappen.

De centrale doelstellingen van de Nota Ruimte zijn: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-)nationale waarden en de borging van veiligheid.

Het plan

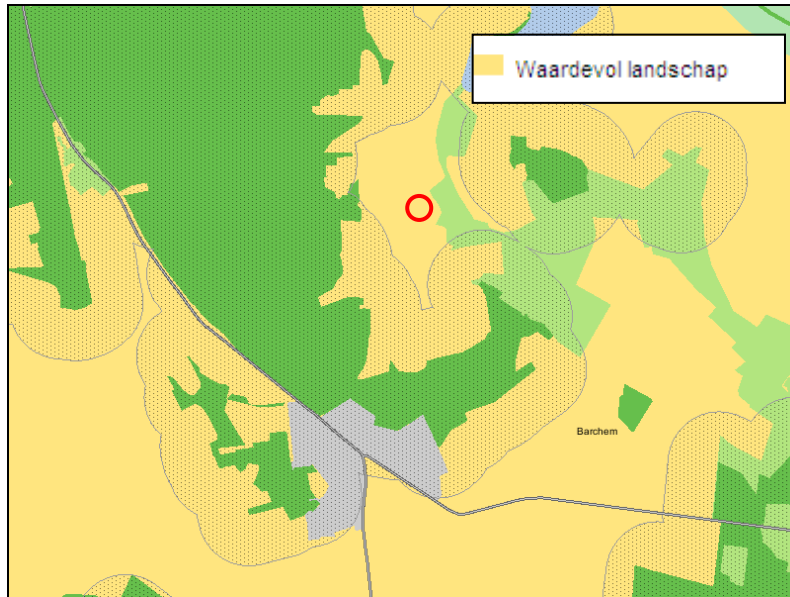
Het plangebied valt door de ligging in het nationale landschap de Graafschap binnen de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Het uitgangspunt binnen nationale landschappen is 'behoud door ontwikkeling'. Mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt ('ja, mits' principe) zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Er is ruimte voor ten hoogste de natuurlijke bevolkingsgroei en voor regionale en lokale bedrijvigheid. Maatvoering, schaal en ontwerp zijn bepalend voor het behoud van de landschappelijke kwaliteiten. Daarom zijn grootschalige ontwikkelingen niet toegestaan. Voor de landbouw in de nationale landschappen is een duurzaam perspectief gewenst, waarbij verbreding kansen kan bieden.

Door uitvoering van onderhavig plan worden de kernkwaliteiten van het gebied behouden. In de toetsing aan het provinciale beleid zal hier nader op in worden gegaan. Het plan past binnen het rijksbeleid.

3.1.2 *Provinciaal beleid*

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. In het streekplan ligt het plangebied in het waardevolle landschap de Graafschap.



Uitsnede streekplankaart (bron: provincie Gelderland)

Waardevolle landschappen zijn gebieden met (inter)nationaal en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard, en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Voor de waardevolle landschappen geldt, binnen de algemene voorwaarde dat de kernkwaliteiten worden versterkt en bij inachtneming van het beleid voor functieverandering in het buitengebied, een 'ja mits'-benadering voor het toevoegen van nieuwe bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen. Dat betekent dat een activiteit mogelijk is, onder voorwaarde dat de kernkwaliteiten niet worden aangetast.

Het plangebied ligt binnen het waardevol landschap de Graafschap. Het waardevol landschap de Graafschap kenmerkt zich door de volgende kernkwaliteiten:

- talrijke landgoederen als samenhangende ruimtelijke eenheden bestaande uit een statig huis, (oprij)lanen, historische tuin, bos, landerijen;
- oost-west stromende gekanaliseerde beken in halfgesloten landschap;
- halfgesloten landschap met mozaïek van bossen, weilanden en grote boerderijen; parkachtige uitstraling;
- samenhangende eenheid van hooggelegen beboste en besloten stuwwalkern van Lochemerberg met karakteristieke krans van open essen;
- karakteristieke, ook cultuurhistorisch waardevolle open essen en esdorpen Gelse-laar en Geesteren, microreliëf.

Het plangebied ligt in het waardevolle landschap in de omgeving van de stuwwal en de escomplexen. Dit deelgebied kenmerkt zich door de samenhangende eenheid van hooggelegen beboste en besloten stuwwalkern van de Lochemerberg met de karakteristieke krans van open essen.

Het provinciale beleid maakt functieverandering van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen onder voorwaarden mogelijk. De provincie wil hiermee bevorderen dat deze leegstaande gebouwen op een goede wijze worden (her)gebruikt. De doelen hiervoor 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 per bouwperceel 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. Het resterend oppervlak aan gebouwen kan worden hergebruikt voor wonen. De gebouwen die niet voor wonen 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 in de vorm van meerdere wooneenheden in één gebouw, met een omvang van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing.

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 moet zijn vertaling krijgen in een regionale beleidsinvulling voor functieverandering, welke goedgekeurd moet worden door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland. Dit beleid heeft inmiddels invulling gekregen in het beleidskader 'Waar de stallen verdwijnen: oude erven, nieuwe functies', dat verderop in deze toelichting wordt toegelicht.

Het plan

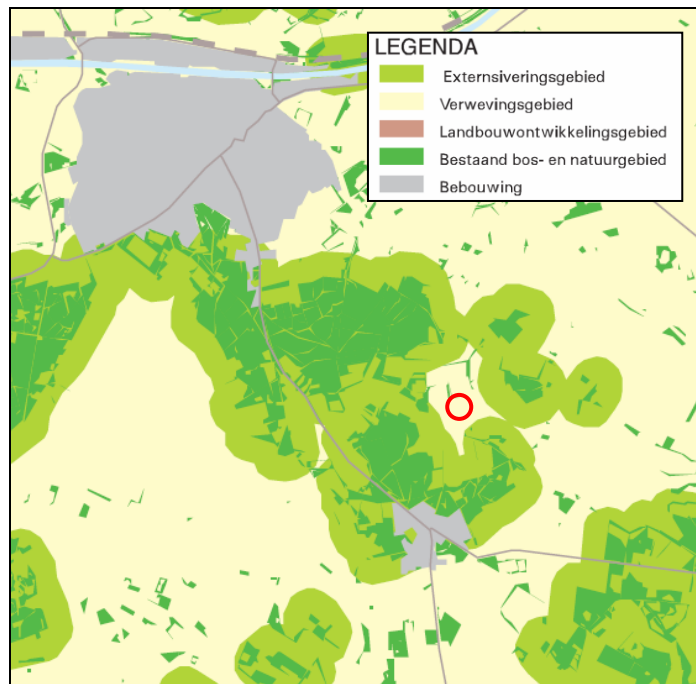
Het plangebied ligt in het landgoedlandschap in het waardevolle landschap de Graafschap. Met de functieverandering die dit plan mogelijk maakt, wordt bijgedragen aan de omgevingskwaliteit in en om het plangebied. Door sloop van 527 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing in combinatie met het terugbouwen van een woning met inpandig bijgebouw van circa 185 m² en hergebruik van het bijgebouw bij de bestaande woning wordt de hoeveelheid bebouwing in het landelijk gebied met 50% teruggebracht. Met de uitvoering van het beplantingsplan, waarmee onder andere nieuwe erfbeplanting en een boomgaard worden aangeplant, wordt het plan op locatieniveau landschappelijk ingepast.

Reconstructieplan Achterhoek en Liemers

Het doel van het reconstructieplan Achterhoek en Liemers van de provincie Gelderland (vastgesteld 23 februari 2005 en goedgekeurd 5 april 2005) 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.



*Fragment zoneringskaart reconstructieplan
(bron: provincie Gelderland)*

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

Met de uitvoering van dit bestemmingsplan wordt de agrarische bestemming gewijzigd in een woonbestemming voor twee woningen. Daarbij ontstaan geen belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de agrarische bedrijven in de omgeving (zie paragraaf 3.2). Daarnaast wordt door realisering van dit plan ingespeeld op het creëren van een aantrekkelijk landschap en een verbetering van de leefbaarheid en het woonklimaat van het landelijke gebied ter plaatse. Met de aanleg van de erfbeplanting wordt het landschap ter plaatse versterkt.

Het plan sluit daarmee aan op het gestelde beleid in het reconstructieplan Achterhoek en Liemers.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

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 hergebruiken dan wel te slopen oppervlakte 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 voormalige bedrijfswoning bedraagt circa 627 m². Uitgegaan wordt van een reductie van bebouwing van minimaal 50%. Dit betekent dat maximaal 314 m² aan bebouwing mag worden hergebruikt danwel nieuw gebouwd. Door sloop van 527 m² voormalige agrarische bedrijfsgebouwen in combinatie met het terugbouwen van een woning met inpandig bijgebouw en hergebruik van het bijgebouw bij de bestaande woning wordt de hoeveelheid bebouwing in het landelijk gebied met 50% teruggebracht.

– Milieutoets

Er is een milieutoets uitgevoerd. Hierin wordt geconcludeerd dat de realisatie van de extra woningen geen gevolgen hebben voor de omliggende (agrarische) bedrijven. In paragraaf 3.2 wordt nader ingegaan op alle milieuaspecten.

– Verevening

In het plangebied vindt door sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing een reductie plaats van de bebouwing. Hierdoor wordt bijgedragen aan de ontstening van het landschap.

In het landschapsplan wordt daarnaast invulling gegeven aan landschappelijke inpassing door onder andere de aanleg van een moestuin, hagen, fruitbomen en enkele solitaire bomen, zoals beschreven in hoofdstuk 2. In het plan vindt voldoende verevening plaats.

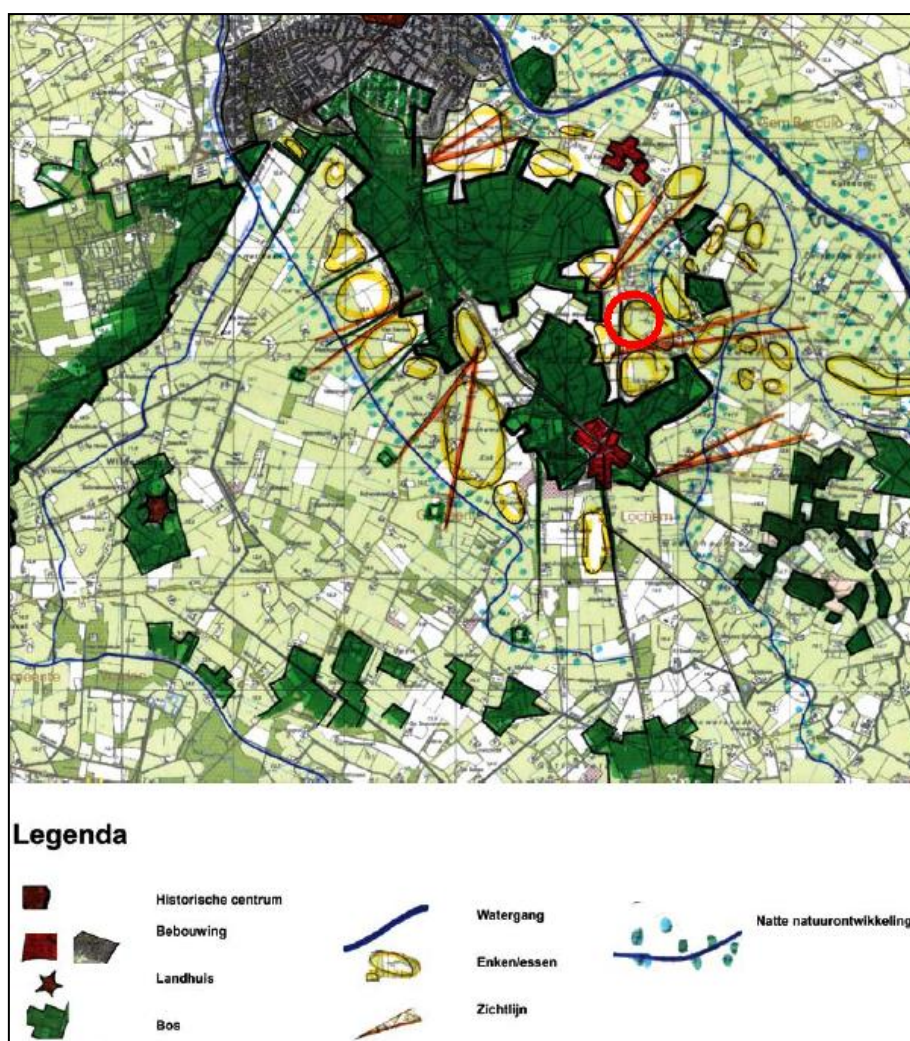
– Welstandsadvies

Het bouwplan en het landschapsplan zijn voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandcommissie heeft op 19 mei 2010 aangegeven akkoord te zijn met het voorgelegde plan.

Landschapsontwikkelingsplan

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

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



Deelkaart 'Lochemse Berg' met ligging plangebied (bron: LOP)

Op de afbeelding hierboven is te zien dat het plangebied in het deelgebied 'Lochemse Berg' ligt. De Lochemse Berg met aangrenzend gebied vormt een samenhangende eenheidsgradiënt van een relatief hooggelegen beboste stuwwalkern van de Lochemse Berg en de Kale Berg, glooiende open flanken met zandpaden en akkers en aan weerszijden van de berg een open landschap (ontginningsgebied en beekdal). Aan de

voet van de berg is bijzondere kwel-gerelateerde natuur aanwezig. Door de vele vergezichten vanaf de berg worden de glooiingen, één van de kernkwaliteiten van dit deelgebied, optimaal ervaren.

Op de flanken liggen glooiende enken. Deze enken zijn van oudsher open en hebben een landbouwkundig gebruik. De openheid van de enken op de flanken van de berg, is een grote kwaliteit van het gebied. Daardoor wordt de berg optimaal beleefd. Er is dan ook alles aan gelegen om de openheid van de enken te behouden voor de toekomst. Het agrarisch gebruik van de enken kan gecombineerd worden met agrarisch natuurbeheer. Om het gebied voor flora en fauna interessanter te maken worden de randen van de enken benadrukt door aanplant van landschapselementen. De kwelzones aan de voet van de stuwwal zijn bij uitstek geschikt voor de ontwikkeling van natte natuur, zoals bij de Heksenlaak.

De essentie van het LOP voor dit deelgebied is:

- behoud en accentuering van glooiende open enken;
- vergroting biodiversiteit van de bossen op de Lochemse berg;
- bescherming van de kwelgebieden aan de voet van de berg;
- behoud openheid gebieden aan weerszijden van de berg.

Het plan

Het plangebied ligt op de open flanken van de Lochemse Berg. Door een reductie van de bebouwing wordt de openheid behouden. Door middel van een beplantingsplan worden onder andere niet-streekeigen dennen en coniferen verwijderd en wordt nieuwe perceelrandbeplanting aangelegd waarmee de open essen en enken geaccentueerd worden. Door de aanleg van een paddenpoel nabij de beek de Heksenlaak vindt ontwikkeling van natte natuur plaats. Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van het LOP.

3.2 Milieuaspecten

3.2.1 Geluid

Wanneer in een plan nieuwe geluidsgevoelige ruimten, zoals woningen worden gerealiseerd, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op de nieuwe woningen ten gevolge van omliggende wegen. Deze geluidsbelasting mag de 48 dB niet overschrijden.

Door Adviesburo Van der Boom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd¹. De woningbouwlocatie is gelegen aan de Zwiepseweg op 33 meter uit de as van de weg binnen de wettelijk vastgestelde geluidzone. De geluidbelasting is berekend met behulp van een rekenmodel op basis van de weg- en verkeersgegevens zoals aangeleverd door de gemeente Lochem. Onderstaande tabel geeft voor de Zwiepseweg een overzicht van de berekende invallende geluidbelasting Lden in 2020, incl. 5 dB aftrek ex. art. 110-g Wgh.

¹ Geluidbelasting wegverkeer op woning Zwiepseweg 30 te Barchem, opdrachtnr. 09-242, Adviesburo Van der Boom BV, 24 september 2009.

punt/positie	1,5 m	4,5 m
voorgevel	42	43
zijgevels	37 ¹	38 ¹

¹ Geluidbelasting voorgevel minus 3 dB i.v.m. halvering zichthoek

De geluidbelasting ligt ver onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er hoeft voor de woning geen hogere waarde te worden aangevraagd.

Bij een invallende geluidbelasting van 48 dB zonder aftrek is de minimale GA;k vereist van 20 dB voor de gevels van de verblijfsgebieden van de woning. Bij standaard voorzieningen als dubbel glas, een goede kierdichting op bewegende delen en ventilatieroosters met een geluidisolatie RqA van minimaal -2 dB(A) wordt aan deze minimum-eis van GA;k = 20 dB voldaan. Aanvullende geluidwerende voorzieningen zijn niet nodig.

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

3.2.2 **Luchtkwaliteit**

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende 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. Plannen die in betekenende mate bijdragen (IBM) 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. Plannen 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 moet 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 plan 'niet in betekenende 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 op-

zichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval 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.

In voorliggend plan bestaat het voornemen om een agrarische bestemming om te zetten in een woonbestemming en één nieuwe woning te bouwen. Het aantal te realiseren woningen is kleiner dan 1.500. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszones van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg. Volgens de criteria uit de Wet milieubeheer inzake luchtkwaliteitseisen kan er daardoor geen sprake zijn van een gevoelige bestemming langs drukke infrastructuur. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij onder andere een woning sprake is van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. De saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het Ministerie van VROM maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2008, 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

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

3.2.3 Bodem

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld voor de toevoeging van functies waar langdurig of frequent mensen verblijven, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Door Van der Poel Consult is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd². Bij het onderzoek is een strategie voor een onverdachte locatie gehanteerd. Tijdens het veldonderzoek is ter plaatse van de boringen in de bodem en op het maaiveld zintuiglijk geen asbest verdacht materiaal waargenomen. In het grondwater overschrijdt het bariumgehalte de desbetreffende streefwaarde. Verder zijn in grond en grondwater geen van de onderzochte componenten gemeten in gehalten die achtergrond- en streefwaarden en/of detectiegrenzen overschrijden. De gemeten waarden voor de pH (zuurgraad) en de EC (elektrische geleiding) kunnen als normaal worden beschouwd.

² Verkennend bodemonderzoek Zwiepseweg naast 30 Barchem, projectnr. 1.907.160, Van der Poel Consult bv, juli 2009.

De gemeten overschrijding is dusdanig dat aanvullende maatregelen en/of analyses niet noodzakelijk worden geacht. Milieuhygiënisch zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering 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 directe nabijheid van het plangebied zijn geen veehouderijen gevestigd. Wel is in de directe nabijheid een camping gevestigd. Voor campings geldt een richtafstand van 50 meter tot omliggende gevoelige functies ten aanzien van het aspect geluid. De nieuwbouw moet op een minimale afstand van 50 meter vanaf de rand van het perceel van de camping worden gerealiseerd. De afstand betreft 55 meter, zodat aan de richtafstand wordt voldaan. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

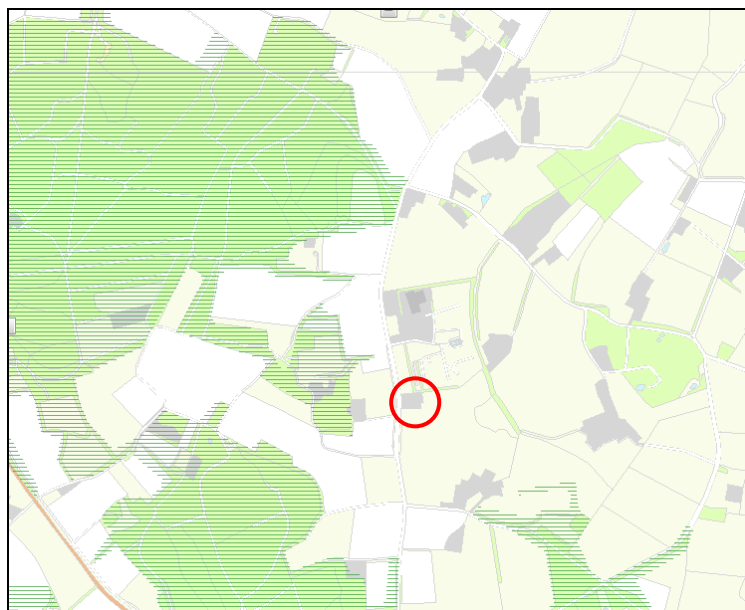
3.2.5 *Externe veiligheid*

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

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

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

verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.



Uitsnede risicokaart (bron: provincie Gelderland)

In de buurt van het plangebied zijn geen wegen aanwezig die aangewezen zijn voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (mobiele bronnen). Ook bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven of activiteiten dan wel (gas)leidingen die van invloed kunnen zijn op de veiligheid in het plangebied. Aan de normen voor externe veiligheid wordt in dit plan voldaan.

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

3.3 Water

3.3.1 Rijksbeleid

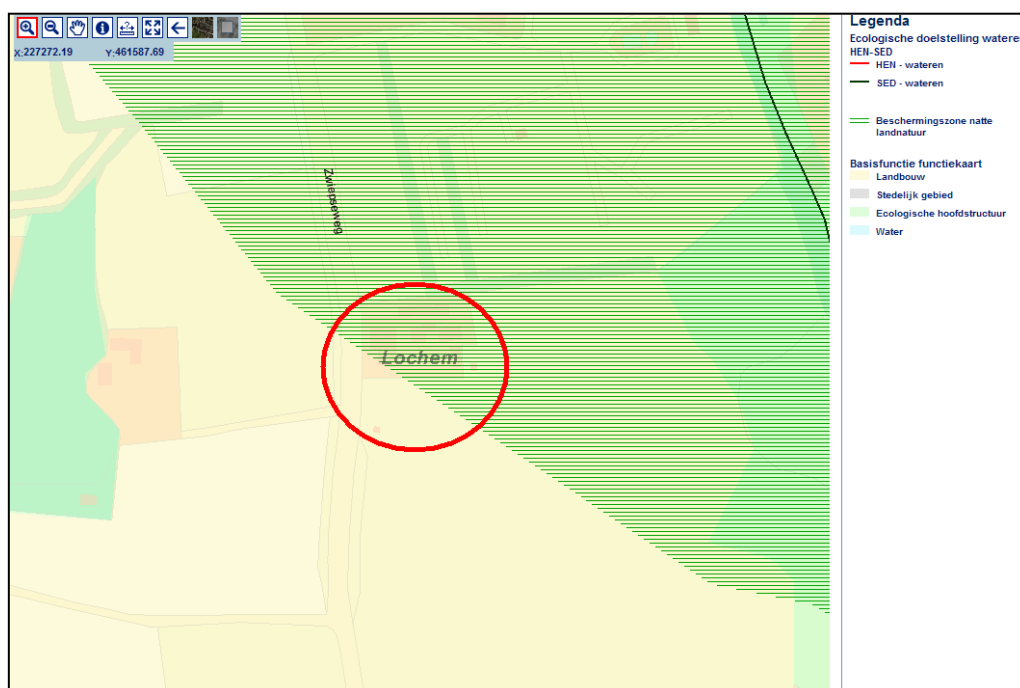
In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

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.



Uitsnede Waterplankaart (bron: provincie Gelderland)

Het plangebied heeft op grond van het Waterplan de basisfunctie landbouw. Het plangebied ligt daarnaast deels in een beschermingszone natte landnatuur.

De gebieden met de basisfunctie landbouw geldt voor die gebieden waar de hoofd-functie landbouw is. Binnen deze functie komt natte natuur verspreid in kleine elementen voor. In de gebieden met de functie landbouw is de inrichting en het beheer van het watersysteem allereerst gericht op:

- een ontwateringsdiepte met aanvaardbare risico's voor wateroverlast en vervolgens minimale vochttekorten;
- oppervlaktewaterpeilen die het meest voorkomende landbouwkundige grondgebruik accommoderen;
- beschikbaarheid van oppervlaktewater voor het op peil houden van de grondwaterstand en voor beregening;
- (zeer) lokale afstemming op verspreid liggende natuurelementen en waardevolle ecologie (vissen, waterplanten);

- een grondwaterpeil in de veenweidegebieden dat niet verlaagd wordt ten opzichte van het maaiveld (wel het volgen van maaiveldddaling). De maximale drooglegging in veenweidegebieden is 60 cm onder maaiveld.

De dubbelfunctie beschermingszone natte landnatuur beschermt de natuurgebieden binnen de EHS met meer dan 75% natte natuur. In de zones wordt rekening gehouden met de kwaliteit, waterstand en stroming van het grond- en oppervlaktewater met het oog op de natuurwaarden en -doelen van het nabijgelegen natuurgebied. Naast de doelstellingen die in deze gebieden gelden voor de daar voorkomende functies, zijn de inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem mede gericht op:

- het instellen van een peilbeheer en het bepalen van de maximale omvang van grondwateronttrekkingen zó, dat de (benedenstrooms gelegen) natte natuur veiliggesteld is;
- het bewerkstelligen van een minimale nadelige invloed van menselijk handelen op de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater;
- het uitsluiten van nadelige effecten van grondwateronttrekkingen en oppervlaktewaterbeheer in de omgeving van de aangewezen gebieden;
- het afstemmen van het oppervlaktewaterbeheer in de natuurgebieden en wateren en in de omgeving daarvan op de natuurwaarden en -doelen.

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*

Als gevolg van het plan neemt het verharde oppervlak door de reductie van de bebouwing af. Hemelwater afkomstig van de woningen mag niet op de riolering worden geloosd. Het perceel is gelegen op een hooggelegen veldpodzolgrond met grondwatertrap VII, zodat het hemelwater geïnfiltreerd kan worden in de bodem. Het vuilwater wordt afgevoerd via de riolering. Het aspect water vormt dat ook geen belemmering voor de functieverandering.

3.4 Flora en fauna

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden moet eerst een onderzoek plaatsvinden in het kader van de Flora- en faunawet en eventueel andere natuurregeling. Door Econsultancy is een quick scan flora en fauna uitgevoerd³.

gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in de EHS. De omgeving van het plangebied is aangewezen als EHS natuur en verwevingsgebied en zal niet worden aangetast door de herbestemming van de onderzoekslocatie. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden (Natura 2000) is naar verwachting niet aan de orde, omdat het dichtstbijzijnde gebied, Stelkampsveld, zich op ongeveer twee kilometer bevindt.

soortenbescherming

De schuren op de onderzoekslocatie zijn toegankelijk voor broedvogels. In openingen en nisjes in de schuren kunnen vogelsoorten als merel, huismus en witte kwikstaart nestgelegenheid vinden. Op de onderzoekslocatie bevindt zich een verblijfplaats van steenuil. Vermoedelijk is de kleine schuur afgelopen winter in gebruik geweest door een jonge steenuil uit de omgeving als slaapplek. Afgelopen seizoen heeft de soort er niet gebroed. De bebouwing op de onderzoekslocatie is niet geschikt voor het vormen van vleermuiskolonies. Tijdens het veldbezoek zijn oude sporen van steenmarter aangetroffen. De onderzoekslocatie betreft geen actueel verblijf van steenmarter. Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat. Nader onderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen wordt niet noodzakelijk geacht.

Om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen dient de steenuil van de onderzoekslocatie gebruik te kunnen blijven maken. Door het ophangen van twee steenuil nestkasten kan het verlies van de verblijfplaats worden gecompenseerd. Schade aan algemene broedvogels kan worden voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten of geheel buiten het broedseizoen uit te voeren. Zolang aan deze voorwaarden voldaan wordt is een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet ten aanzien van het verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen niet noodzakelijk.

3.5 Archeologie

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge trefkans, of indien het plangebied niet is gekarteerd.

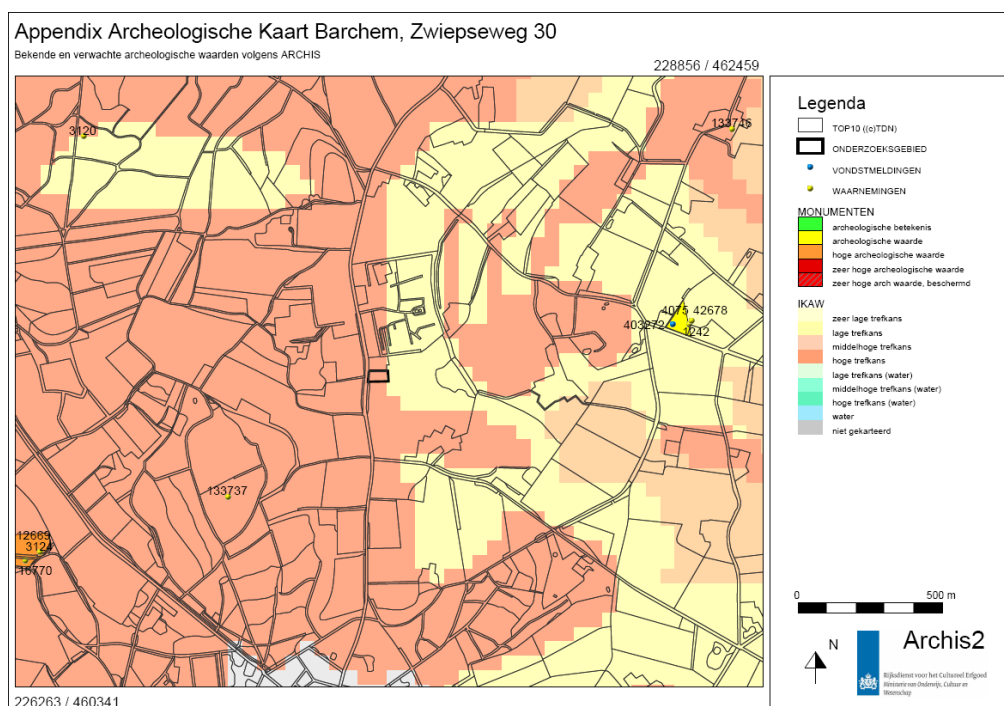
Door De Steekproef is een inventariserend archeologisch veldonderzoek gedaan⁴. Het plangebied ligt aan de voet van een stuwwal op de rand van het rivierdal van de Ber-

³ Quick scan flora en fauna Zwiepseweg 30 te Barchem, rapportnr. 09075725, Econsultancy bv, 7 augustus 2009.

⁴ Barchem, Zwiepseweg 30, Een inventariserend archeologisch veldonderzoek, rapportnr. 2009-08/01, De Steekproef b.v., augustus 2009.

kel. Binnen een halve kilometer rondom het gebied zijn geen archeologische vondsten gemeld. Op een afstand van een halve tot een hele kilometer zijn vondsten gedaan van twee urnenvelden en van bewerkt vuursteen.

Op het onderzochte terrein is een cultuurlaag aanwezig bestaande uit drie lagen. Het dek is gevormd door plaggenbemesting. De kwaliteit van de bodem is goed. Bij het onderzoek zijn vondsten gedaan van bewerkt vuursteen en scherven aardewerk. Ze zijn afkomstig uit de onderste van de drie cultuurlagen op een diepte van circa 0,9 tot 1,25 meter beneden maaiveld. Waarschijnlijk zijn, geassocieerd met de vondsten, archeologische grondsporen aanwezig. Door de goede kwaliteit van de bodem, kunnen de sporen eveneens in goede staat verkeren.



Archeologische verwachtingswaarde (bron: De Steekproef)

Ter bescherming van de waarschijnlijk aanwezige archeologische grondsporen wordt geadviseerd geen bodemingrepen te ondernemen dieper dan de bouwvoor, oftewel niet dieper dan 0,5 meter beneden maaiveld. Om de bouw van de geplande woning door te kunnen laten gaan wordt geadviseerd eerst een halve meter grond op te brengen, uitgaande van de opgegeven maximale aanlegdiepte van één meter. Indien toch bodemingrepen nodig zijn dieper dan 0,5 meter, wordt geadviseerd het terrein nader te onderzoeken door middel van een proefsleuf. Een dergelijk onderzoek dient te worden uitgevoerd door een daartoe bevoegd bureau op basis van een vooraf door de bevoegde overheid goed gekeurd Programma van Eisen (PVE).

3.6 Verkeer en parkeren

Het plan voorziet in de beëindiging van een agrarisch bedrijf en de toevoeging van een vrijstaande woning. Het aantal verkeersbewegingen neemt als gevolg van dit plan af. Parkeren vindt op eigen terrein plaats.

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 wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

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 toelatingsplanning. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- 1 de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- 2 de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is 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:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
2. het bebouwen van de gronden;
3. 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 het ruimtelijke 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 het bijhorende regel 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 regel 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 betrekking heeft op een vlak op die kaart. 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 bepalingen 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.
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen ontheffingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte is eventueel een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene ontheffingsregels en algemene procedureregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk 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', 'Wonen', 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 2'.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met de daarbij behorende bebouwing, erven, terreinen en voorzieningen waaronder begrepen, groenvoorzieningen en water. De gronden zijn ook bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van het essenlandschap met microreliëf in de vorm van grote essen en steilranden, perceelrandbeplanting, houtwallen en houthakbosjes, onregelmatige verkaveling, grillige wegenstructuur, oude boerderijen en open essen en enken. Binnen de bestemming zijn alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde in de vorm van terreinafscheidingen met een bouwhoogte tot maximaal 1,5 meter toegestaan.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor één bestaande woning en één nieuwe vrijstaande woning, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis, met de bijbehorende tuinen en erven.

De inhoud van de bestaande woning, inclusief aan- en uitbouwen, mag bij een bestaande inhoud kleiner dan 600 m³ worden vergroot tot maximaal 600 m³. Bij een inhoud tussen de 600 m³ en 750 m³ mag de woning met 15% worden vergroot tot maximaal 750 m³. Bij een inhoud groter dan 750 m³ mag de woning niet worden vergroot. De goothoogte van een bestaande woning mag niet meer dan 4,5 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter.

De oppervlakte van de bij een bestaande woning behorende bijgebouwen en overkappingen mag tezamen niet meer dan 130 m² bedragen. Wanneer de gezamenlijke oppervlakte van de bestaande bijgebouwen bij een woning al meer dan 130 m² bedraagt, mag deze niet meer worden uitgebreid en geldt deze bestaande oppervlakte als maximum. De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 5,5 meter. Wanneer de bestaande goot- en/of bouwhoogtes al hoger zijn, gelden deze bestaande hogere maten als maximum.

De inhoud van de nieuwe vrijstaande woning, inclusief aan- en uitbouwen, mag niet meer dan 600 m³ bedragen. De goothoogte van een woning mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 7 meter. Bijgebouwen zijn uitsluitend aangebouwd toegestaan. De oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen mag tezamen niet meer dan 75 m² bedragen. De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 7 meter.

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor het behoud en de bescherming van aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd indien het bouwplan betrekking heeft op de vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte van de bouwwerken niet wordt uitgebreid en waarbij de bestaande fundering wordt benut, of op basis van archeologisch onderzoek, waarvan het rapport is gevoegd bij de vergunningaanvraag, is aangetoond dat op de betrokken locatie

geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of het bouwplan geen bodemverstorende activiteiten met zich meebrengt. Er is een aanlegvergunningstelsel opgenomen om de archeologische waarden te beschermen. Hierin is onder meer opgenomen dat ingrepen dieper dan 0,5 meter onder het maaiveld niet zijn toegestaan zonder aanlegvergunning.

Voor de voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden geldt hetzelfde als voor 'Waarde - Archeologie 1', met als verschil dat ingrepen dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld niet zijn toegestaan zonder aanlegvergunning.

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