

Bestemmingsplan

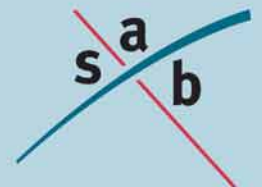
Buitengebied 1991, partiële herziening 2009-9 Horstweg 5-7 en Deventerweg 79 Laren

Gemeente Lochem

Datum: 13 september 2010

Projectnummer: 90403

ID: NL.IMRO.0262.buDeventerw79Laren-BP41



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	5
2	Het plan	6
3	Haalbaarheid van het plan	10
3.1	Overheidsbeleid	10
3.2	Milieu	16
3.3	Water	20
3.4	Archeologie	21
3.5	Flora en fauna	22
3.6	Economische uitvoerbaarheid	23
4	Wijze van bestemmen	24
4.1	Algemeen	24
4.2	Dit bestemmingsplan	25
5	Procedure	27

Bijlagen

- Akoestisch onderzoek, Alcedo bv, 10 november 2008
- Verkennend bodemonderzoek Deventerweg Laren, Van der Poel, juni 2009
- Verkennend bodemonderzoek Horstweg Laren, Van der Poel, juni 2009
- Archeologisch onderzoek, De Steekproef bv, september 2009
- Flora- en faunaonderzoek, Eelerwoude bv, 26 mei 2009

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend plan heeft betrekking op twee locaties, te weten Horstweg 5-7 te Laren en Deventerweg 79 te Laren. Aan de Horstweg 5-7 te Laren is een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig. De huidige bebouwing bestaat uit twee bedrijfswoningen en in totaal 8.617 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen. Aan de Deventerweg 79 is tevens een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig. De huidige bebouwing aan de Deventerweg bestaat uit één bedrijfswoning en 2.176 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen.

Op basis van het regionale beleidskader voor functieverandering van vrijkomende agrarische gebouwen “waar de stallen verdwijnen: oude erven, nieuwe functies” van de regio Stedendriehoek is door de eigenaar van beide percelen een functieverandering aangevraagd. Met deze functieverandering worden de vigerende bestemmingen omgezet naar een woonbestemming. Alle bestaande voormalige bedrijfsgebouwen op beide locaties worden gesloopt. In plaats daarvan worden 10 nieuwe woningen gebouwd. De bestaande voormalige bedrijfswoningen blijven gehandhaafd. Een herziening van het geldende bestemmingsplan is noodzakelijk om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft de locatie aan Horstweg 5-7 te Laren en de locatie aan Deventerweg 79 te Laren, in het buitengebied van de gemeente Lochem.

Horstweg 5-7 ligt op circa 4,5 km afstand ten noorden van de kern Laren. Op circa 400 m ten westen van de Horstweg 5-7 ligt de provinciale weg (N332) tussen Laren en Holten. Op onderstaand kaartfragment is de globale ligging van Horstweg 5-7 aangegeven.



globale ligging locatie Horstweg 5-7

De locatie Deventerweg 79 is gelegen op ruim 700 m afstand ten westen van de kern Laren. De Deventerweg is de provinciale weg (N339) tussen Laren en Harfsen. Op onderstaand kaartfragment is de globale ligging van Deventerweg 79 aangegeven.



globale ligging locatie Deventerweg 79

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 ter plaatse van Horstweg 5-7 de bestemming ‘Agrarische doeleinden’ en ter plaatse van Deventerweg 79 de bestemming ‘Agrarisch gebied met landschappelijke waarde’. Aan beide locaties is een agrarisch bouwperceel toegekend.

Het geldende bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid van functiewijziging van deze bestemmingen naar een woonbestemming waarbij het aantal woningen toeneemt. Een herziening is dan ook noodzakelijk om de functieverandering mogelijk te maken.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 5 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 “het plan” 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, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de verbeelding en de regels. Ten slotte komen in het vijfde en laatste hoofdstuk de resultaten uit de procedure aan de orde.

2 Het plan

Het plan betreft de functieverandering van de agrarische bedrijven aan Horstweg 5-7 en Deventerweg 79 te Laren naar de bestemming wonen. In totaal worden 10 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. De bestaande bedrijfswoningen blijven gehandhaafd, zodat na de functieverandering 13 woningen in het plangebied aanwezig zijn. Op onderstaande afbeeldingen is de huidige situatie van beide locaties weergegeven.



*huidige situatie locaties Horstweg 5-7 en Deventerweg 79
bron: Google Earth*

Voor de realisering van dit plan worden alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen in het plangebied gesloopt. Aan Horstweg 5-7 is 8.617 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing aanwezig en aan Deventerweg 79 is 2.176 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing aanwezig, zodat in totaal 10.793 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Het slopen van bebouwing is een nadrukkelijke voorwaarde voor de functiewijziging naar een woonbestemming. Met de initiatiefnemer is een realisatieovereenkomst met de gemeente gesloten, waarin tevens de sloopverplichting is opgenomen.

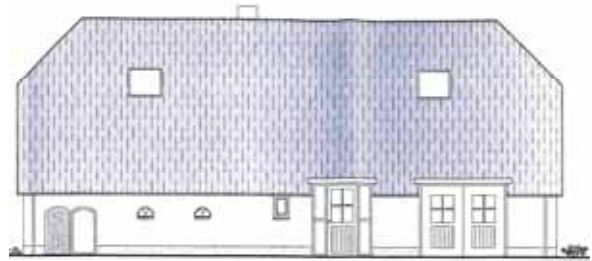
De nieuwe bebouwing betreft in totaal 10 nieuwe vrijstaande woningen. De locatie aan Horstweg 5-7 is gelegen in open agrarisch gebied. Om het karakter van de omgeving te behouden worden hier slechts 2 woningen toegevoegd. De locatie aan Deventerweg 79 is op korte afstand van de kern Laren gelegen. In de omgeving van het plangebied aan de Deventerweg is reeds veel bebouwing aanwezig. Op dit perceel worden de overige 8 woningen gerealiseerd.

De twee nieuwe vrijstaande woningen aan de Horstweg hebben een maximale inhoud van 600 m³ met een goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 9 m. De nieuwe vrijstaande woningen aan de Deventerweg hebben een maximale inhoud van 600 m³, met een goothoogte van 3 m en een bouwhoogte van 7 m. De woningen bestaan uit één bouwlaag met kap. De woningen aan de Horstweg krijgen een zadeldak met wolfseind. Deze woningen krijgen een uitstraling die past bij het agrarische karakter van de omgeving. De woningen aan de Deventerweg krijgen een zadeldak met één dakkapel op de voorgevel. De woningen komen in één lijn te staan, zodat de dakvlakken een eenheid vormen. De nieuwe woningen aan de Horstweg krijgen een inpandige berging van 300 m³. Bij de woningen aan de Deventerweg mogen bijgebouwen worden gerealiseerd met een inhoud van 300 m³, een goothoogte van 3 m en

een bouwhoogte van 6 m die deels aangebouwd en deels inpandig zijn. Op de volgende pagina zijn de zijaanzichten van de nieuwe woningen aan de Horstweg en aan de Deventerweg weergegeven.



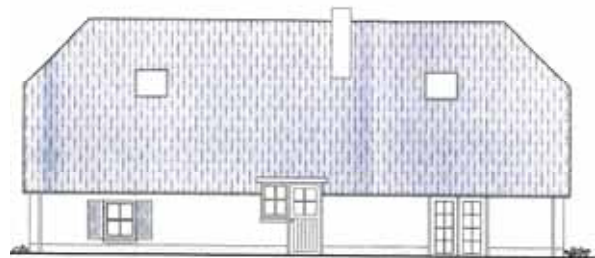
voorgevel woningen Horstweg



linker zijgevel woningen Horstweg



achtergevel woningen Horstweg



rechter zijgevel woningen Horstweg



rechter zijgevel woningen Deventerweg



achtergevel woningen Deventerweg



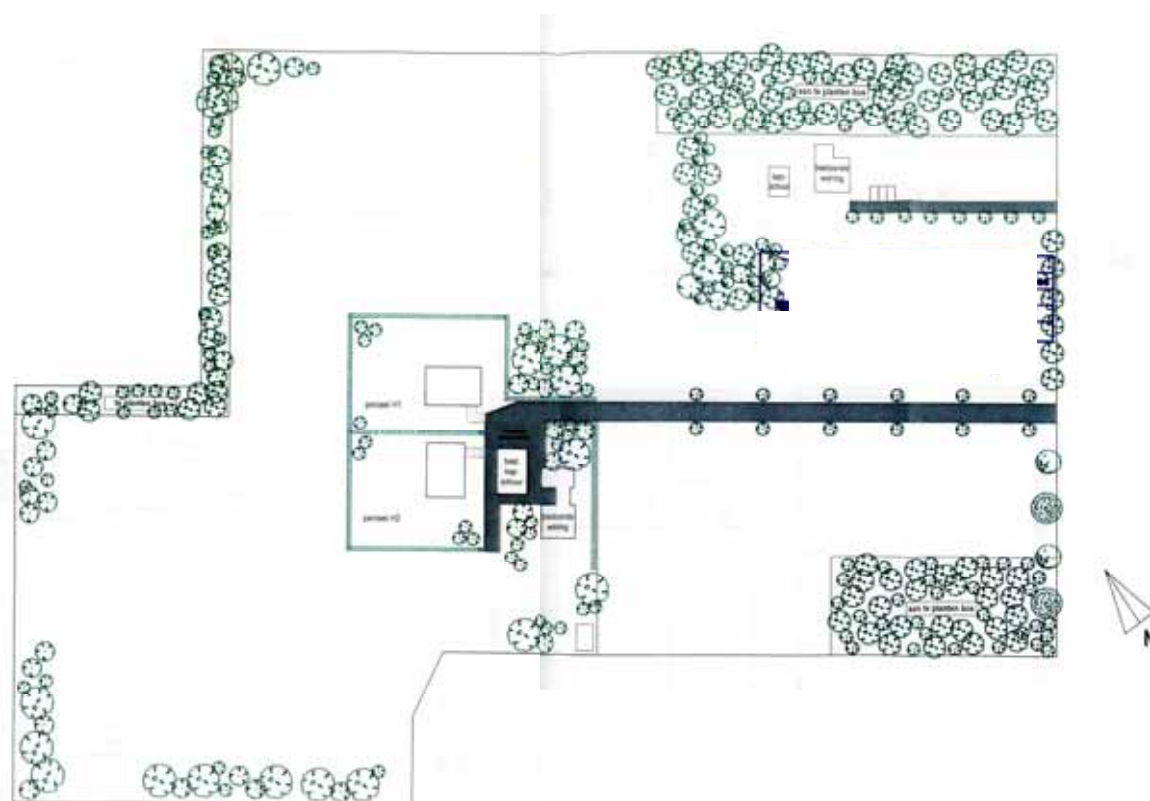
voorgevel woningen Deventerweg



linker zijgevel woningen Deventerweg

Naast het slopen van 'overtollige' agrarische bebouwing ter verevening, geldt als nadrukkelijke voorwaarde bij toepassing van functieverandering dat een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het perceel of de omgeving daarvan moet worden geleverd.

Voor de locatie Horstweg 5-7 is een inrichtingsplan opgesteld om een goede landschappelijke inpassing te verkrijgen en aanwezige landschapskwaliteiten verder te versterken. De bestaande woningen zijn reeds landschappelijk ingepast met houtwallen en solitaire bomen rondom de woonerven. In aansluiting hierop en in aansluiting op het naastgelegen bosperceel wordt op het perceel bos aangeplant met een totale oppervlakte van circa 5.000 m². De erven van de twee nieuwe woningen worden omzoomd met hagen. In onderstaande afbeelding is het inrichtingsplan voor de locatie Horstweg 5-7 weergegeven.



inrichtingsplan Horstweg 5-7

Voor de locatie Deventerweg 79 is tevens een inrichtingsplan opgesteld. De locatie is in de huidige situatie reeds omzoomd met beplanting op de perceelsranden. De bestaande beplanting wordt aangevuld en versterkt door de aanplant van enkele solitaire bomen met onderbeplanting. De perceelsranden worden niet helemaal ingeplant, zodat vanuit de woningen uitzicht blijft op de omgeving. Op de perceelsrand aan de westzijde is een bestaande wal met bomen en struiken aanwezig. Deze wordt aangevuld, waardoor het perceel aan de westzijde helemaal is afgeschermd van het naastgelegen perceel. Op het perceel worden streekeigen soorten gebruikt. Als kavelscheiding wordt een eenvoudig raster toegepast.

Op het centrale erf worden enkele grotere bomen toegepast. In de voortuinen worden bij voorkeur kleinere boomsoorten toegepast. De erven worden onderling afgescheiden door hagen van beuk of esdoorn en hondсроos. Op de volgende pagina is het inrichtingsplan voor de locatie Deventerweg 79 weergegeven.



inrichtingsplan Deventerweg 79

Door de aanleg van bospercelen aan Horstweg 5-7 en de toepassing van solitaire bomen, struiken en hagen aan Deventerweg 79 wordt het plangebied op een verantwoorde wijze landschappelijk ingepast.

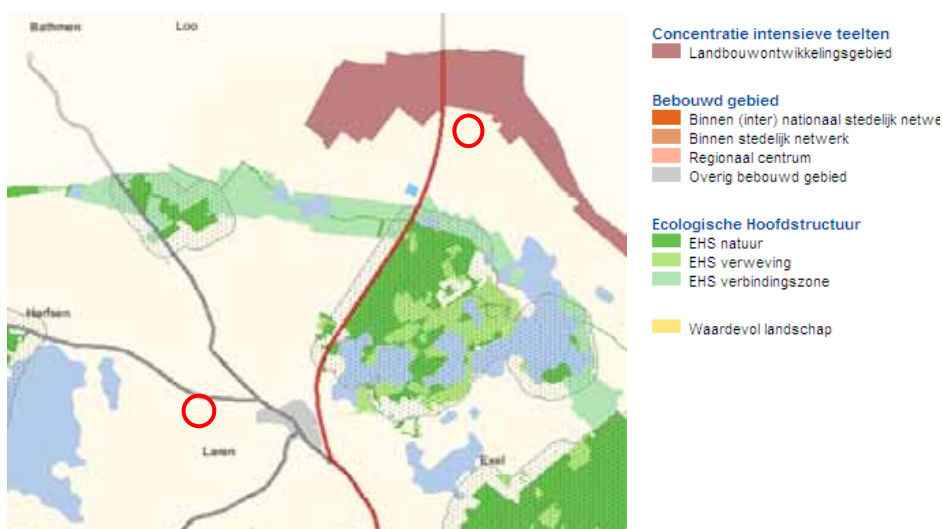
3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Overheidsbeleid

3.1.1 Provinciaal beleid

Streekplan 2005

In het streekplan Gelderland 2005 is het plangebied opgenomen als multifunctioneel platteland in het multifunctionele gebied. In het provinciaal planologisch beleid wordt op het multifunctionele gebied geen expliciete provinciale sturing verricht. De vitaliteit van het multifunctionele platteland wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid te geven aan gemeenten onder andere wat betreft nieuwe economische dragers.



fragment streekplankaart met globale ligging plangebied

In het provinciale beleid wordt functieverandering van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen onder voorwaarden mogelijk gemaakt. 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, 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 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.

Het plan

Met de functieverandering, die dit plan mogelijk maakt, wordt bijgedragen aan de omgevingskwaliteit in en om het plangebied. Door sloop van 10.793 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt de hoeveelheid bebouwing in het landelijk gebied teruggebracht.

Met de aanplant van bospercelen ter plaatse van Horstweg 5-7 en de uitvoering van het inrichtingsplan ter plaatse van Deventerweg 79, waarmee enkele solitaire bomen, struiken en hagen worden aangeplant, wordt het plan op locatieniveau landschappelijk ingepast.

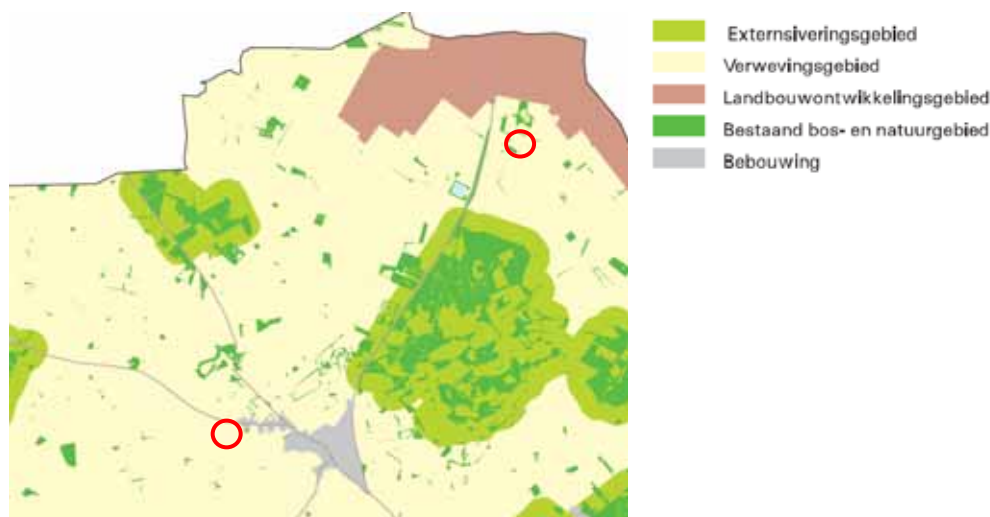
De uitvoering van dit bestemmingsplan past binnen de provinciale regelgeving.

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.

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.



fragment zoneringskaart met globale ligging plangebied

Het plan

Met de uitvoering van dit bestemmingsplan wordt op twee locaties voormalige agrarische bebouwing gesloopt en worden in totaal 10 nieuwe woningen gebouwd. Daarbij ontstaan geen belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van (agrarische) bedrijven in de omgeving van beide locaties (zie paragraaf 3.2.4). 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 van beide locaties. Met de aanleg van bospercelen op de locatie Horstweg 5-7 en de aanplant van nieuwe erfbeplanting op de locatie Deventerweg 79 wordt het landschap ter plaatse versterkt. Het plan sluit daarmee aan op het gestelde beleid in het reconstructieplan Achterhoek-Liemers.

3.1.2 Regionaal 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 gebouwen 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 het beleidskader. De aanvraag is vanwege de aanwezigheid van meer dan 3.000 m² aan te slopen bebouwing aangemerkt als maatwerk. De aanvraag is op hoofdlijnen getoetst aan het beleidskader. Hierna worden de algemene voorwaarden voor functieverandering en de specifieke voorwaarden voor functieverandering naar wonen behandeld.

– Hergebruik/sloop bestaande bebouwing

In voorliggend plan worden alle fysiek aanwezige bedrijfsgebouwen gesloopt. Hergebruik vindt niet plaats. Op de locatie Horstweg 5-7 is een oppervlakte van 8.617 m² aan bedrijfsgebouwen aanwezig die voor functieverandering in aanmerking komt. Op de locatie Deventerweg 79 is een oppervlakte van 2.176 m² aan bedrijfsgebouwen aanwezig die voor functieverandering in aanmerking komt. In het plan vindt een reductie plaats van 80%. Slechts 20% van de vrijkomende bebouwing wordt teruggebouwd. Aan de voorwaarde van minimaal 50% reductie wordt ruimschoots voldaan.

– Nieuwbouw

Op grond van het beleidskader wordt bij meer dan 3.000 m² vrijkomende bedrijfsgebouwen het aantal woningen bepaald op basis van maatwerk binnen de algemene voorwaarden. In geval van maatwerk mag per 1.000 m² te slopen bedrijfsgebouwen één woning worden gebouwd. In het plan wordt 10.793 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen in aanmerking voor functieverandering, waardoor 10 woningen mogen worden gebouwd. Op grond van het beleidskader zijn vrijstaande woningen toegestaan. Er wordt van uitgegaan dat bij veel vrijkomende gebouwen sloop en nieuwbouw meer voor de hand ligt dan verbouw. In voorliggend plan zijn de vrijkomende gebouwen niet geschikt om te verbouwen.

In voorliggend plan worden in totaal 10 vrijstaande woningen nieuw gebouwd, waarvan 2 aan Horstweg 5-7 en 8 aan Deventerweg 79 worden gebouwd.

– Inhoudsmaat woningen en bijgebouwen

Op grond van het beleidskader geldt voor alle woningen een maximum inhoudsmaat van 600 m³ voor het hoofdgebouw en 300 m³ of 75 m² voor de bijgebouwen. Voorliggend plan voorziet in het oprichten van nieuwe woningen met een maximale inhoudsmaat van 600 m³ en een inpendig bijgebouw van 300 m³.

– Mestsilo's, kuilplaten en erfverharding

Mestsilo's, kuilplaten en erfverharding tellen niet mee als vrijkomende bebouwing. Wel is het vereist deze constructies te slopen vanwege de gewenste inpassing van de nieuwe situatie in de omgeving.

– Bestemmingswijziging

Door middel van voorliggend plan wordt op beide locaties het gehele voormalige bouwvlak omgezet naar woondoeleinden. De nieuwe woningen worden binnen de voormalige agrarische bouwvlakken gesitueerd.

– Milieutoets

Er is een milieutoets uitgevoerd voor beide locaties. Hieruit blijkt dat de realisatie van de extra woningen aan Horstweg 5-7 geen gevolgen heeft voor de bestaande (agrarische) bedrijven in de omgeving. Voor Deventerweg 79 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar geluidshinder ten gevolge van industrie- en wegverkeerslawaai, waaruit blijkt dat de nieuwe woningen geen geluidshinder ondervinden.

De woningbouw heeft geen effect op overige (agrarische) bedrijven. In hoofdstuk 3.2 wordt nader ingegaan op alle milieuaspecten.

– Welstandsadvies

Met een beeldkwaliteitsplan moet de verschijningsvorm van de functieverandering afgestemd worden op de omgeving. Het bouwplan is voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie heeft positief geadviseerd over beide locaties.

– 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.

Aan Horstweg 5-7 worden bospercelen met een oppervlakte van in totaal circa 5.000 m² aangeplant. In het landschapsplan voor Deventerweg 79 wordt invulling gegeven aan landschappelijke inpassing door de aanleg van solitaire bomen en struiken en hagen, zoals beschreven in hoofdstuk 2. In het plan vindt voldoende verevening plaats.

– Ontsluiting

Als uitgangspunt geldt dat de bestaande ontsluiting wordt gebruikt voor alle woningen. In voorliggend plan wordt op beide locaties de bestaande perceelontsluiting gebruikt voor de ontsluiting van alle woningen.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Visie buitengebied

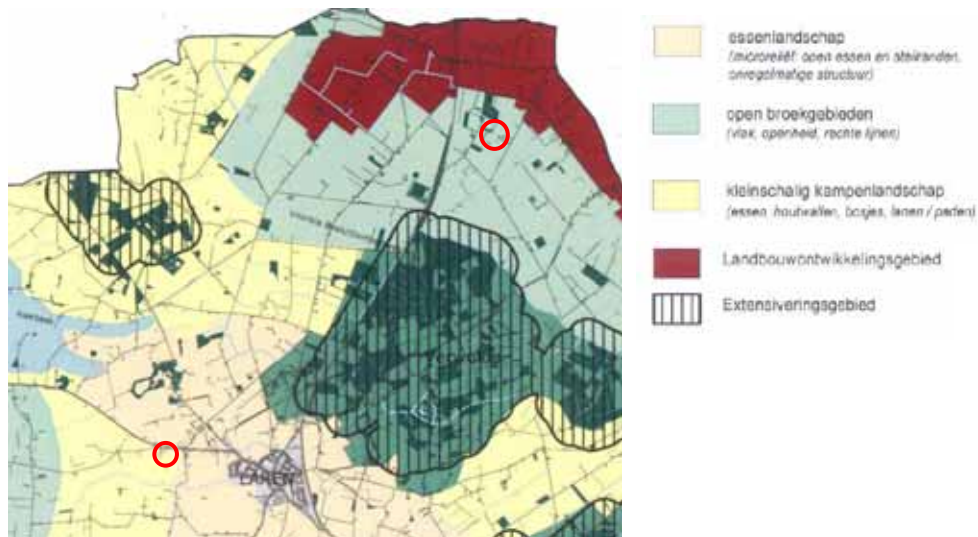
De “Visie Buitengebied” van de gemeente Lochem vormt een (toetsings)kader voor het buitengebied. Binnen dit kader kunnen verschillende ontwikkelingen plaats vinden mits de landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied blijven behouden. Door aanvullende (landschaps)maatregelen kan de samenhang tussen de landschappen en de kernkwaliteit van het landschap worden verbeterd.

Daarbij gelden twee uitgangspunten:

- landbouw en landschap moeten niet als aparte groepen worden gezien en behandeld, maar elkaar bij voorkeur versterken;
- behoud van de hoge kwaliteit van het landschap door de plaatselijke kernkwaliteiten als uitgangspunt voor de ontwikkelingsrichting aan te houden.

Horstweg 5-7

Het plangebied ter plaatse van Horstweg 5-7 is gelegen in de open broekgebieden. Karakteristiek voor dit landschapstype is het rechtlijnige verkavelingspatroon, grote openruimte met daarin kleine boselementen en houtwallen. De wegen zijn over het algemeen recht en de verkaveling is regelmatig. Soms liggen de wegen kronkelig in het landschap waardoor een onregelmatig verkavelingspatroon ontstaat. Opvallend is dat de oudere 19^e eeuwse boerderijen qua karakteristieke overeenkomsten vertonen met boerderijen uit het hoevenlandschap. Tevens staan ze in een minder strak patroon langs de weg. Soms dicht op de weg dan weer op enige afstand. Deze gebieden kennen een zeer open karakter door de aanwezigheid van relatief weinig bebouwing, beplanting en dergelijke. In landschappelijk opzicht is dit waardevol, verruimt het de blik en speelt het zicht een belangrijke rol in de omgevingsoriëntatie.



fragment kaart landschapstypen en kernkwaliteiten

De broekgebieden zijn primair agrarische gebieden. Voorkomen moet worden dat bestaande bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt door nieuwe functies zoals recreatie en wonen. Functieverandering naar wonen is in de open broekgebieden in beginsel wel mogelijk, maar dient daarom steeds te worden getoetst aan de gevolgen voor omliggende bedrijven. Wanneer sprake is van verevening dient bovendien rekening te worden gehouden met het open karakter van de broekgebieden. Verdichting moet worden voorkomen. Verevening kan in de vorm van erfbeplantingen rond het erf en in de vorm van een bijdrage aan landschappelijke ontwikkelingen elders in het buitengebied.

Deventerweg 79

Het plangebied ter plaatse van Deventerweg 79 is gelegen in het kleinschalig kampenlandschap op de grens met het essenlandschap ten noorden van de Deventerweg.

Het kampenlandschap kenmerkt zich door een afwisseling van boerderijen, erfbeplantingen, houtwallen, hakhoutbosjes, eenmansessen (opgehoogde akkertjes) en dergelijke. Deze kleinschaligheid is behalve zeer aantrekkelijk in landschappelijk en recreatief opzicht ook voor veel diersoorten (struweelvogels, amfibieën, zoogdieren) van belang.

De kleinschalige landschappen veranderen langzaam van een primair agrarisch gebied naar een gemengd gebied, met vooral recreatieve potenties. Wel moet worden voorkomen dat bestaande bedrijven in hun mogelijkheden worden beperkt door nieuwe (stankgevoelige) functies zoals recreatie en wonen. Hergebruik voor nieuwe functies is in beginsel wel mogelijk maar dient steeds te worden getoetst aan de gevolgen voor omliggende bedrijven.

In beginsel bezit het kampenlandschap een vrij hoge draagkracht voor diverse activiteiten en ontwikkelingen, mits zorgvuldig ingepast. Daarbij kan onder andere worden gedacht aan meerdere wooneenheden op het erf, binnen bestaande bebouwing of in vervangende nieuwbouw. Verevening kan plaatsvinden in de vorm van erfbeplantingen rond het erf, aanleg van houtwallen, boomgaarden, poelen, extensief beheer en dergelijke.

Het essenlandschap kenmerkt zich door de aanwezigheid van bolle open akkers en oude nederzettingen en beplantingen aan de randen van de akkercomplexen. De verkaveling is onregelmatig, evenals het wegenpatroon. De enken zijn open plekken in een overigens vrij besloten landschap. Er komen in dit landschap, evenals op de landgoederen, karakteristieke oude boerderijen voor die het behouden waard zijn. Dit landschapstype is bij uitstek een agrarisch landschap, daarom moet worden voorkomen dat bestaande bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt door nieuwe (stankgevoelige) functies zoals recreatie en wonen. Hergebruik voor deze functie is in beginsel wel mogelijk, maar dient steeds te worden getoetst aan de gevolgen voor omliggende agrarische bedrijven. Wanneer sprake is van verevening dient bovendien rekening te worden gehouden met het open karakter van de essencomplexen. Verdichting moet worden voorkomen. Verevening kan in de vorm van erfbeplantingen of bossages ter verdichting van de randen van het complex of een bijdrage aan landschappelijke beplantingen buiten dit landschapstype.

Het plan

Met de uitvoering van dit bestemmingsplan ontstaan geen belemmeringen voor de omliggende agrarische bedrijven (zie paragraaf 3.2.4).

Naast een bouwplan is voor de uitvoering van dit bestemmingsplan voor beide locaties een inrichtingsplan opgesteld om een goede landschappelijke inpassing te kunnen realiseren en aanwezige landschapskwaliteiten te versterken.

Het inrichtingsplan voor Horstweg 5-7 sluit aan op de kernmerken van de open broekgebieden doordat het perceel voornamelijk open van karakter blijft. De aanplant van bospercelen sluit aan op de landschappelijke kenmerken ter plaatse, vanwege het naastgelegen bosperceel.

Het inrichtingsplan voor Deventerweg 79 sluit aan op de potenties van het kampenlandschap door het toevoegen van 8 woningen op het voormalige erf. Door de aanleg van erfbeplanting rond het erf met streekeigen soorten wordt aangesloten op de landschappelijke kenmerken van dit landschapstype.

Het plan past zodoende binnen in het beleid zoals gesteld in de "Visie Buitengebied".

3.2 Milieu

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.

Horstweg 5-7

Voorliggend bestemmingsplan maakt op de locatie Horstweg 5-7 twee extra burgerwoningen mogelijk. Het plangebied is gelegen aan een rustige weg in het buitengebied. De nabijgelegen provinciale weg (N332) is gelegen buiten de onderzoekszone voor provinciale wegen. De agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied veroorzaken ook geen geluidshinder. Een akoestisch onderzoek wordt voor deze locatie niet noodzakelijk geacht.

Deventerweg 79

Op de locatie Deventerweg 79 maakt voorliggend bestemmingsplan 8 extra burgerwoningen mogelijk. Het plangebied grenst aan een provinciale weg (Deventerweg) in het buitengebied. In de nabijheid van het plangebied ter plaatse van de Deventerweg is een agrarisch hulpbedrijf gelegen. De bestaande bedrijfswoning wijzigt alleen van bestemming, fysiek vindt geen verandering plaats. De gemeente is van oordeel dat er geen akoestisch onderzoek voor deze woning nodig is.

Door Alcedo is d.d. 10 november 2008 een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar geluidshinder industrie- en wegverkeerslawaai ten gevolge van de Deventerweg op de nieuwe woningen. Het onderzoek maakt deel uit van de bijlagen. In de paragraaf milieuzonering wordt de geluidshinder tengevolge van industrielawaai besproken.

Uit het onderzoek blijkt dat de 48 dB contour over de nieuwbouwlocatie voor de woningen is gelegen. Voor enkele woningen op het perceel kan zodoende niet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Langs een bestaande weg in buitenedelijk gebied geldt op grond van de Wgh een maximaal toelaatbare gevelbelasting van 53 dB voor woningen. De geluidsbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen in het plangebied ter plaatse van de Deventerweg wordt nergens hoger dan 53 dB.

Voor de realisatie van de woningen aan de Deventerweg dient een hogere grenswaarde te worden vastgesteld. Hiervoor is reeds een aanvraag ingediend.

Het aspect geluid tengevolge van wegverkeer vormt geen belemmering voor de realisatie van voorliggend plan, mits een hogere grenswaarde is vastgesteld.

3.2.2 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld. Deze Wet luchtkwaliteit noemt 'gevoelige bestemmingen' en maakt een onderscheid tussen projecten die 'in betekenende mate' en 'niet in betekenende mate (NIBM)' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is.

Daarnaast zal uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen moeten worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging een rol.

Voorliggend plan betreft de toevoeging van 10 woningen in het buitengebied, zodat volgens de ministeriële regeling dit plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. In de directe omgeving van beide locaties zijn geen bedrijven gelegen die een negatieve invloed op de luchtkwaliteit hebben. De verkeersbewegingen zijn dusdanig dat in het plangebied geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van voorliggend plan.

3.2.3 Bodem

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, dient te worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt is voor het beoogde gebruik. Door Van der Poel Consult bv is in juni 2009 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op beide locaties. Deze onderzoeken zijn als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan.

Horstweg 5-7

Het opgeboorde materiaal is in het veld zintuiglijk beoordeeld. Hierbij zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op het voorkomen van een mogelijke bodemverontreiniging. Tijdens het veldwerk is zintuiglijk geen asbest verdacht materiaal waargenomen.

In de bovengrond overschrijdt het PAK-gehalte de desbetreffende achtergrondwaarde. In het grondwater overschrijdt het barium en kopergehalte de desbetreffende streefwaarde. Verder zijn in grond en grondwater geen van de onderzochte componenten gemeten in gehalten die de achtergrondwaarden/streefwaarden en/of detectiewaarden overschrijden. De gemeten waarde voor zuurgraad (pH) kan als normaal worden beschouwd. De elektrische geleiding (EC) is echter wat aan de lage kant, al vormt dit geen gevaar voor de volksgezondheid of het milieu. De gemeten overschrijdingen zijn dusdanig dat aanvullende maatregelen en/of analyses niet noodzakelijk worden geacht.

Deventerweg 79

Het opgeboorde materiaal is in het veld zintuiglijk beoordeeld. Hierbij zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op het voorkomen van een mogelijke bodemverontreiniging. Tijdens het veldwerk is zintuiglijk geen asbest verdacht materiaal waargenomen.

In de grond en in het grondwater zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in gehalten die de achtergrondwaarden/streefwaarden en/of de detectiegrenzen overschrijden. De gemeten waarden voor de pH en de EC kunnen als normaal worden beschouwd.

Geconcludeerd wordt dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de realisatie van voorliggend plan.

3.2.4 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.

Horstweg 5-7

In de omgeving van Horstweg 5-7 is een agrarisch bedrijf aanwezig. Bij het bouwen van nieuwe woningen in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij dient op basis van artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij een vaste afstand te worden aangehouden van 50 m tussen de nieuwe woningen en de omliggende veehouderijen. Aan deze afstand wordt

ruimschoots voldaan. De functiewijziging heeft geen gevolgen voor de uitbreidingsmogelijkheden van de omliggende agrarische bedrijven.

Deventerweg 79

In de omgeving van Deventerweg 79 is een agrarisch bedrijf aanwezig. Bij het bouwen van nieuwe woningen in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij dient op basis van artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij een vaste afstand te worden aangehouden van 50 m tussen de nieuwe woningen en de omliggende veehouderijen. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. De functiewijziging heeft geen gevolgen voor de uitbreidingsmogelijkheden van de omliggende agrarische bedrijven.

In de omgeving van Deventerweg 79 is tevens een agrarisch hulpbedrijf (tussenhandel in vee) aanwezig, namelijk aan Deventerweg 81. Op grond van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering geldt voor agrarische hulpbedrijven een richtafstand van 50 m ten aanzien van het aspect geluid. Aan deze afstand wordt niet voldaan, zodat het nodig is aan te tonen dat de nieuwe woningen geen geluidhinder ondervinden van het betreffende bedrijf.

Door Alcedo is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar industrielawaai. Het onderzoek is opgenomen in de bijlagen. Het bedrijf valt onder het Activiteitenbesluit. Op basis daarvan geldt een norm van 50 dB(A) voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en een norm van 70 dB(A) voor het maximale geluidsniveau.

Uit het onderzoek blijkt dat noch 50 dB(A) etmaalwaardecontour noch de 70 dB(A) etmaalwaardecontour over de nieuwe woningen in het plangebied aan de Deventerweg liggen. Het aspect geluid tengevolge van industrielawaai vormt geen belemmering voor de nieuwbouw van woningen op de locatie Deventerweg.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijvigheid geen belemmering vormt voor de realisatie van voorliggend 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 (chemische fabriek, lpg-tankstation) en de mobiele (tankwagen) bronnen.

In de buurt van beide locaties zijn geen wegen aanwezig die aangewezen zijn voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (mobiele bronnen). Ook bevinden zich in de omgeving van beide locaties 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.

Beide locaties in het plangebied hebben op grond van het Waterplan de basisfunctie 'landbouw'. Deze functie geldt voor die gebieden waar de hoofdfunctie 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 maaiveldaling). De maximale drooglegging in veenweidegebieden is 60 cm onder maaiveld.

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 oppervlaktewatervuiling) 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 in het plangebied door de reductie van de bebouwing af. Hemelwater afkomstig van de woningen mag niet op de riolering worden geloosd. Het plangebied ter plaatse van Horstweg 5-7 is gelegen op een hoog gelegen veldpodzolgrond met grondwatertrap VI, zodat het hemelwater geïnfilteerd kan worden in de bodem.

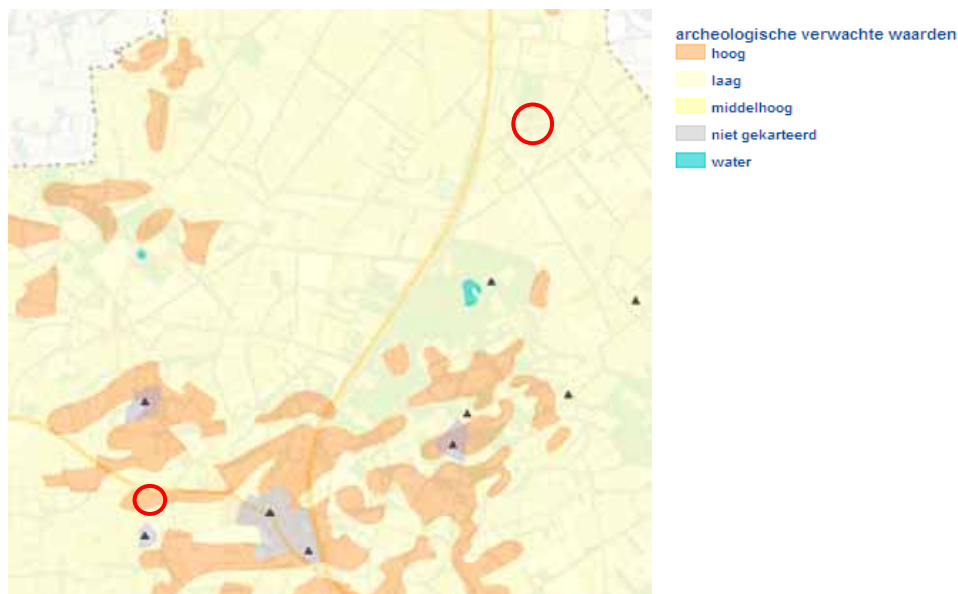
Het plangebied ter plaatse van Deventerweg 79 is gelegen op een hoog gelegen enkeerdgrond met grondwatertrap VII, zodat hier tevens het hemelwater kan worden geïnfilteerd in de bodem. Het aspect water vormt dan ook geen belemmering voor de functieverandering.

3.4 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.

Het plangebied ter plaatse van Horstweg 5-7 is volgens de Wateratlas van de provincie Gelderland gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Een archeologisch onderzoek wordt voor deze locatie niet noodzakelijk geacht.

Het plangebied ter plaatse van Deventerweg 79 is volgens de Wateratlas gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Hier dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.



fragment Wateratlas Cultuur - archeologie met globale ligging plangebied

Door De Steekproef is in september 2009 een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd aan de Deventerweg 79. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd. In het plangebied zijn tijdens het veldwerk geen intacte bodemlagen aangetroffen zoals podzolhorizonten of plaggenlagen. Eventuele archeologische grondsporen zullen daardoor ook grotendeels verloren zijn gegaan. Archeologische indicatoren zoals scherven aardewerk en bewerkt vuursteen zijn niet gevonden. Het archeologisch verwachtingsmodel dat bewoning kan hebben plaats gevonden in het gebied tijdens alle archeologische periodes, wordt door het onderzoek niet bevestigd. Op basis van de resultaten wordt geen nader archeologisch onderzoek geadviseerd.

Indien bij graafwerkzaamheden toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of archeologische vondsten worden gedaan, dient hiervan direct melding te worden gemaakt bij de gemeente Lochem conform de Monumentenwet 1988 artikelen 53 en 54.

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

3.5 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.

Gebiedsbescherming

Beide locaties uit onderhavig plan hebben geen status in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000, Vogel- of Habitatrichtlijn en beschermd Natuurmonument). Ook zijn dergelijke beschermde gebieden niet aanwezig in de directe omgeving (binnen één kilometer afstand van het plangebied). Beide locaties maken ook geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De dichtstbijzijnde ge-

bieden die wel deel uitmaken van de EHS liggen op ongeveer 1,3 kilometer ten zuiden van de locatie aan de Horstweg.

Soortenbescherming

Door Eelerwoude is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Op beide locaties zijn geen strikt beschermde plantensoorten aangetroffen. Ook zijn er geen zoogdierwaarnemingen gedaan. De te slopen stallen zijn na ontruiming behandeld met formaldehyde, waardoor leven in de stallen (inclusief spouw) onmogelijk is. Inmiddels zijn de stallen grotendeels gestript, waardoor de gebouwen doortochten. Ze zijn daardoor geen geschikte verblijfplaats voor soortgroepen als de steenmarter en vleermuis. Door de afwezigheid van waterelementen vormen beide locaties geen geschikt leefgebied voor amfibieën en vissen.

Deventerweg

Tijdens het veldbezoek zijn de merel, tijftjaf, koolmees en houtduif waargenomen. De bomen en de singels langs de randen van de planlocatie kunnen dienen als nestplaats voor deze en ander algemeen voorkomende bos- en struweelvogels.

Horstweg

Aan de Horstweg zijn in de singels diverse vogels waargenomen zoals de merel, houtduif, heggenmus en tijftjaf. Achter het dakbeschot van te slopen schuren zijn broedsels van spreeuwen en koolmees aanwezig. In de te behouden kapschuur is een braakbal aangetroffen van een kerkuil. Het betrof hier een sterk verdroogde braakbal. Daarnaast zijn 'krijtsporen' van kerkuil vastgesteld. Op basis van deze bevindingen kan gesteld worden dat de kerkuil op het erf voorkomt, maar ten tijde van het veldbezoek (tijdelijk) geen gebruik van de te behouden kapschuur maakte.

Conclusie

Op basis van de hiervoor genoemde resultaten in combinatie met de geplande ruimtelijke ontwikkelingen kan gesteld worden dat met uitzondering van de groep van broedvogels geen negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde planten- en diersoorten. Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt volgens de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats (zoals een nest) van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden.

3.6 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 Hoofdstukopbouw 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. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels 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.
- 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 bestemmingsplan "Buitengebied 1991" en het bestemmingsplan "Herziening ex artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, bestemmingsplan Buitengebied 1991" van de voormalige gemeente Lochem.

Voorliggend bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen: Agrarisch, Bos, Wonen-1, Wonen-2 en Wonen-3.

De bestemming Agrarisch is toegekend aan het grootste deel van het voormalig agrarisch bouwperceel ter plaatse van Horstweg 5-7. Op gronden met deze bestemming is geen bebouwing toegestaan.

De bestemming Bos is toegekend aan de nieuwe bospercelen ter plaatse van Horstweg 5-7. Op gronden met deze bestemming is geen bebouwing toegestaan.

De bestemming Wonen-1 is toegekend aan de bestaande voormalige bedrijfswoningen in het plangebied. Binnen de bestemming zijn bouwvlakken opgenomen. Binnen elk bouwvlak is één vrijstaande woning toegestaan. Voor de woningen geldt dat alleen de bestaande afmetingen zijn toegestaan. Bij de bestaande vrijstaande woning aan de Horstweg 5 mag een bijgebouw worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 150 m². Bij de bestaande vrijstaande woningen aan de Horstweg 7 en Deventerweg 79 mag een bijgebouw worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 75 m².

De bestemming Wonen-2 is toegekend aan de nieuwe woningen aan de Deventerweg. Binnen de bestemming zijn bouwvlakken opgenomen. Binnen elk bouwvlak is één vrijstaande woning toegestaan, met een inhoud van 600 m³. De goot- en bouwhoogte voor de woningen is respectievelijk 3 m en 7 m. Bij de woningen is een deels aangebouwd en deels inpandig bijgebouw toegestaan met een maximale inhoud van 300 m³. De goot- en bouwhoogte voor het bijgebouw zijn respectievelijk 3 m en 6 m.

De bestemming Wonen-3 is toegekend aan de nieuwe woningen aan de Horstweg. Binnen de bestemming zijn bouwvlakken opgenomen. Binnen elk bouwvlak is één vrijstaande woning toegestaan, met een inhoud van 600 m³. De goot- en bouwhoogte voor de woningen is respectievelijk 3 m en 9 m. Bij de woningen is een inpandig bijgebouw toegestaan met een maximale inhoud van 300 m³. De goot- en bouwhoogte voor het bijgebouw komen overeen met de goot- en bouwhoogte van het hoofdbouw.

5 Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen (van 1 april 2010 tot en met 12 mei 2010). Gedurende deze periode is een zienswijze ingediend. De beantwoording van de ingediende zienswijze is opgenomen in de 'Nota beoordeling zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied 1991, partiële herziening 2009-9 Horstweg 5-7 en Deventerweg 79 Laren'.