

Bestemmingsplan

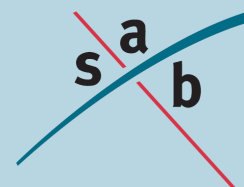
Haytinksdijk 1 Barchem

Gemeente Lochem

Datum: 5 november 2012

Projectnummer: 120159

ID: NL.IMRO.0262.buHaytinksd1Barch-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	8
3.1	Overheidsbeleid	8
3.2	Milieuaspecten	11
3.3	Water	19
3.4	Archeologie en cultuurhistorie	22
3.5	Flora en fauna	23
3.6	Verkeer en parkeren	23
3.7	Economische uitvoerbaarheid	23
4	Wijze van bestemmen	24
4.1	Algemeen	24
4.2	Dit bestemmingsplan	25
5	Procedure	27

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Haytinksdijk 1a te Barchem bevindt zich een aannemersbedrijf. De initiatiefnemer is voornemens om een groepsaccommodatie te realiseren die tevens als (dag) opvang kan functioneren. Daarnaast wordt een schuur niet langer ten behoeve van het bedrijf gebruikt. Daarom wordt de schuur binnen de aangrenzende woonbestemming gebracht.

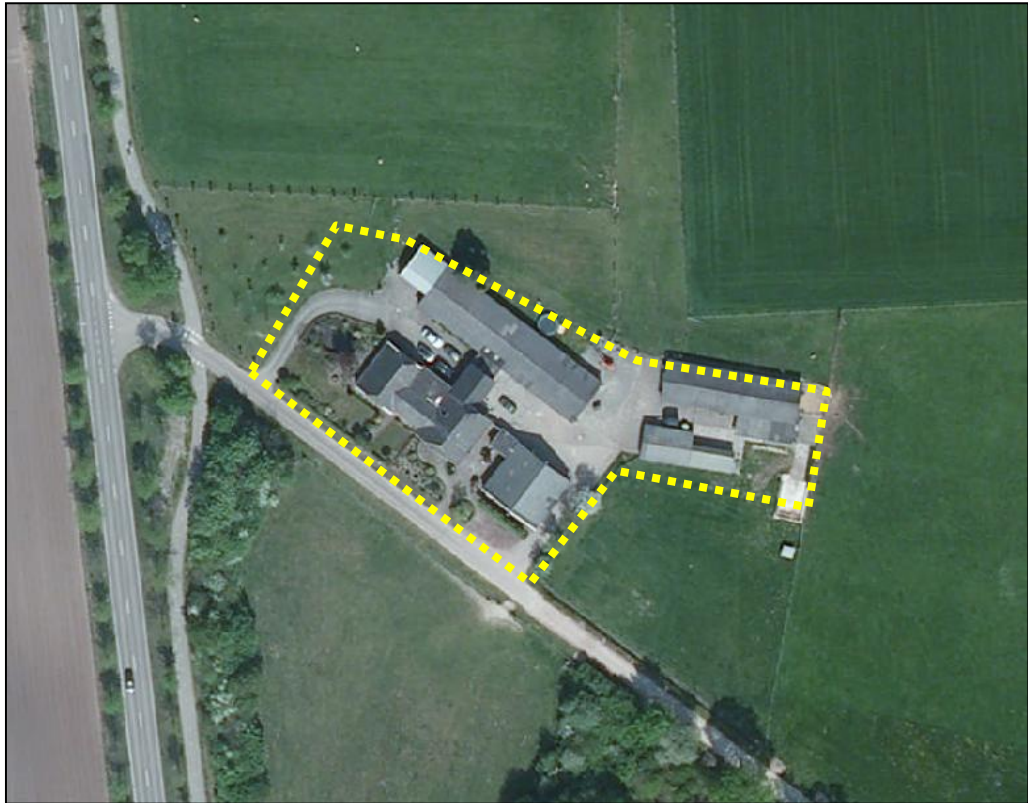
1.2 Ligging plangebied

De locatie aan de Haytinksdijk 1-1a te Barchem ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem. Het plangebied ligt op ca 500 m ten zuiden van de kern Barchem en 3 km ten noorden van de kern Ruurlo. Op circa 30 m ten westen van het plangebied ligt de Ruurloseweg (N312).

Op navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding, horend bij dit bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied (bron: Google Earth)



Globale ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

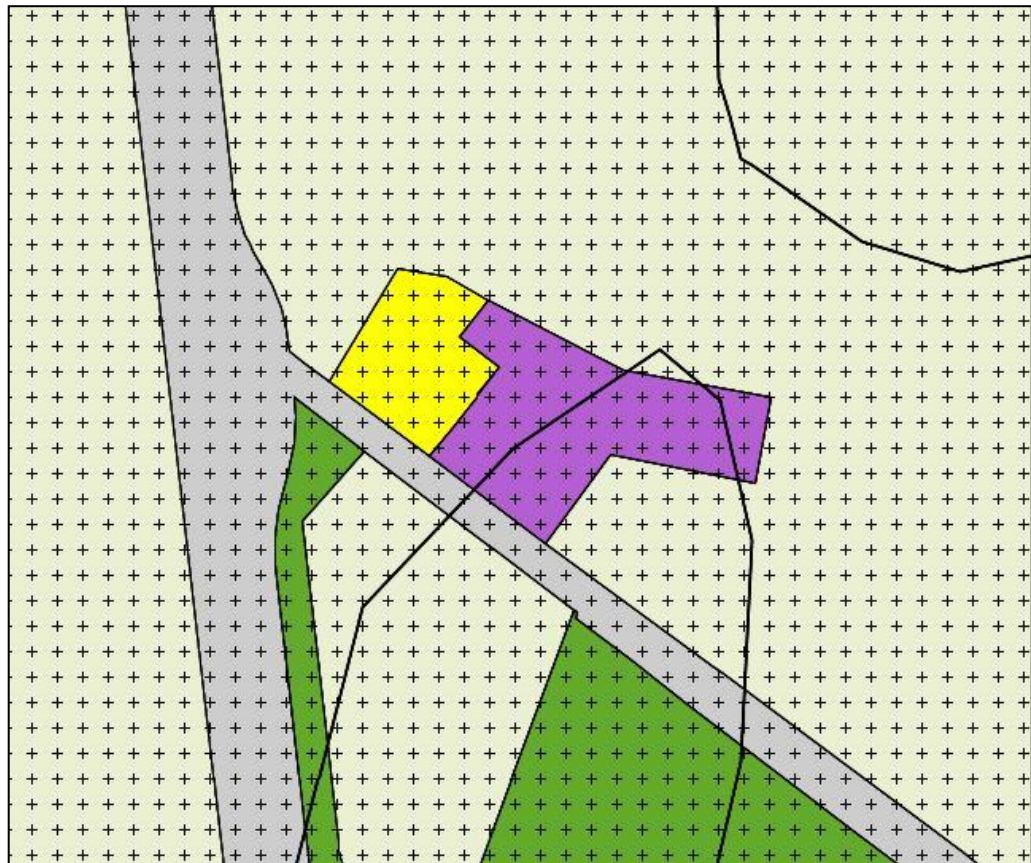
Het voorliggende plan is een partiële herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied 2010", vastgesteld door de raad van de gemeente Lochem op 7 december 2010.

Het perceel heeft op grond van het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' en 'Bedrijf'. Binnen de bestemming 'Bedrijf' is een aannemersbedrijf toegestaan.

Het vestigen van een groepsaccommodatie en (dag)opvang past niet binnen de gebruiksregels van het bestemmingsplan. De afwijkingsbevoegdheid van het gebruik die in het bestemmingsplan "Buitengebied Lochem 2010" voor de bestemming 'bedrijf' is opgenomen, gaat uit van beëindiging van het rechtstreeks toegelaten bedrijf. Hiervan is in dit geval geen sprake. Het bestemmingsplan bevat eveneens geen wijzigingsbevoegdheid waarmee het initiatief gerealiseerd kan worden.

Omdat een schuur binnen de bedrijfsbestemming wordt gebruikt ten behoeve van de woning binnen de aangrenzende woonbestemming worden de grenzen van de bestemmingen aangepast overeenkomstig de feitelijke functionele situatie.

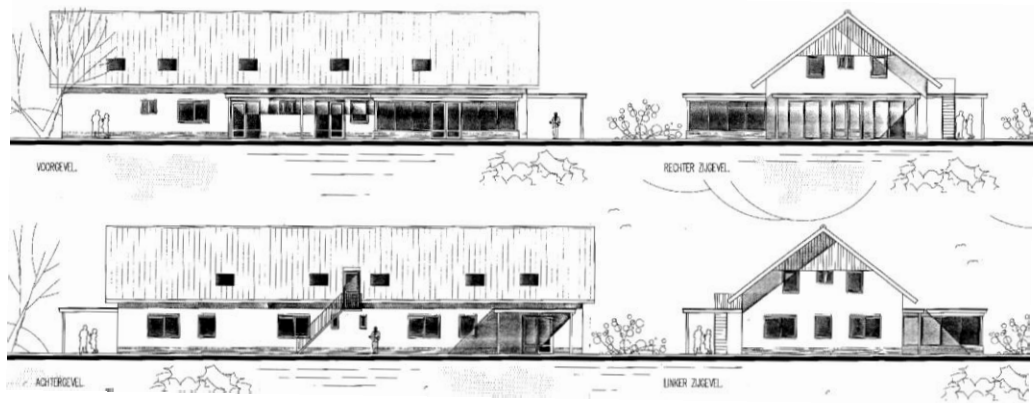
Omdat het initiatief niet past binnen het vigerende bestemmingsplan is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2010 van de gemeente Lochem

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

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



Aanzichten nieuw te bouwen groepsaccommodatie

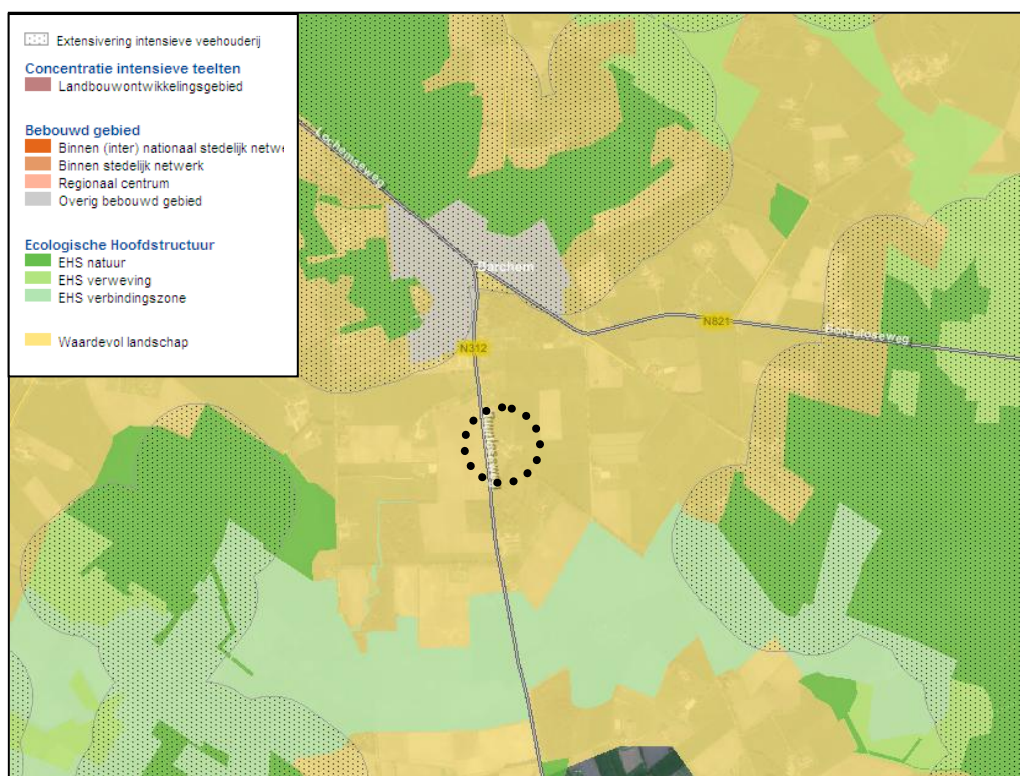
3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Overheidsbeleid

3.1.1 Streekplan Gelderland 2005 (Structuurvisie)

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 heeft het Streekplan de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het Streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Hierbij hanteert de provincie een tweeledige provinciale hoofdstructuur. Enerzijds 'hoog dynamische' functies met een intensieve vorm van ruimtegebruik, zoals stedelijke functies en intensieve vormen van recreatie. Anderzijds kent de provincie 'laag dynamische' functies. Deze gebieden zijn kwetsbaar voor intensieve vormen van ruimtegebruik, zoals de Ecologische Hoofdstructuur, waardevolle open gebieden en gebieden waar ruimte voor water moet worden gecreëerd.

Op de streekplankaart ligt het plangebied in het waardevolle landschap de Graafschap. Waardevolle landschappen zijn gebieden met (inter)nationaal en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard, en in relatie daarmee met bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. In waardevolle landschappen geldt 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. Verderop in deze paragraaf wordt ingegaan op de kernkwaliteiten van het waardevolle landschap de Graafschap.



Uitsnede streekplankaart met globale ligging plangebied (bron: Datahotel Gelderland)

Extensieve verblijfsrecreatie

De groeiende behoefte aan de beleving van natuur & landschap, rust, stilte, en het buitenleven in het algemeen heeft geleid tot nieuwe toeristische concepten als natuurtoerisme, cultuurtoerisme en plattelandstoerisme. Deze vormen van recreatie & toerisme kunnen een waardevolle bijdrage leveren aan de leefbaarheid van het landelijk gebied en kunnen ook een nieuwe functie vormen voor vrijgekomen agrarische bedrijven. Hierbij spelen zowel reguliere toeristische bedrijven in het landelijk gebied als recreatieve nevenactiviteiten op agrarische bedrijven een rol. De provincie wil dan ook de extensieve vormen van recreatie en toerisme stimuleren. Als grondgedachte voor het beleid in het landelijk gebied wordt daarom gesteld dat extensieve vormen van recreatie en toerisme zich in het algemeen goed verenigen met de diverse functies in het buitengebied. Het is daarbij gewenst dat gemeenten aan functieverandering van vrijgekomen (agrarische) bebouwing in het buitengebied naar een extensieve recreatieve functie meewerken.

Met de afschaffing van de Wet op de Openluchtrecreatie en via de Stankwet krijgen gemeenten een grotere rol in de wet- en regelgeving rondom extensieve vormen van plattelandstoerisme. Van de gemeenten wordt verwacht dat zij (de interpretatie van) wet- en regelgeving regionaal op elkaar afstemmen. Voorwaarde blijft dat de extensieve vormen van recreatie te verenigen moeten zijn met natuur- en landschapsdoelstellingen. Dit geldt met name binnen het groenblauwe raamwerk en de waardevolle landchappen. Bezien vanuit de kwetsbaarheid van de EHS-natuur is het 'nee, tenzij'-regime ook van toepassing op extensieve vormen van verblijfsrecreatie, tenzij het gaat om functieverandering van vrijkomende (agrarische) bebouwing. Onder extensieve recreatie wordt verstaan: kleinschalige nevenactiviteiten, zijnde verhuur van recreatieve producten of horeca aan huis, een minicamping of gelijksoortige vormen met een beperkte capaciteit.

Het plan

In de plaats van een gesloopte schuur wil de initiatiefnemer een verblijfsaccommodatie realiseren dat tevens gebruikt kan worden als (dag) opvang. Deze nieuwe activiteiten vinden plaats naast het aannemersbedrijf. De nieuwe activiteit zorgt voor een impuls in het landelijk gebied. Uit paragraaf 3.2.4 blijkt dat er voor de verblijfsaccommodatie geen belemmeringen zijn voor omliggende functies

Het plan is in overeenstemming met de provinciale structuurvisie.

3.1.2 Streekplanuitwerking kernkwaliteiten waardevolle landschappen

Het plangebied ligt in een gebied dat door de provincie in het streekplan is aangewezen als 'waardevol landschap'. In de streekplanuitwerking geeft de provincie per landschap aan welke landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten aanwezig zijn. Het ruimtelijk beleid voor de waardevolle landschappen is het behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten.

Het plangebied ligt in het waardevol landschap 'de Graafschap'. Regionaal gezien valt dit waardevol landschap binnen de Achterhoek.

Het landschap van de Achterhoek bestaat uit een complex van kleinschalige landschappen, grootschalige ontginnings- en ruilverkavelingslandschappen, stuwwallen, verspreid liggende dorpen en een verstedelijkte zone langs de Oude IJssel. Van oudsher zijn de dekzandruggen in dit landschap als akkers in gebruik door boeren die zich op de rand van zo'n rug vestigden. Dat heeft 'ensembles' opgeleverd van glooiend land met op de rand van zo'n glooiing een boerderij met erfbeplanting en lager gelegen weiden langs beken. De oude bouwlanden (es-complexen en esjes) zijn op veel plaatsen nog goed herkenbaar.

Binnen het waardevol landschap 'de Graafschap' valt het plangebied binnen het deelgebied 'landgoedlandschap'. Voor dit deelgebied gelden de 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.

Het plan

De kernkwaliteiten van het plangebied worden door voorliggend plan behouden. Het betreft het vervangen van een schuur voor een gebouw ten behoeve van een groepsaccommodatie. Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de streekplanuitwerking.

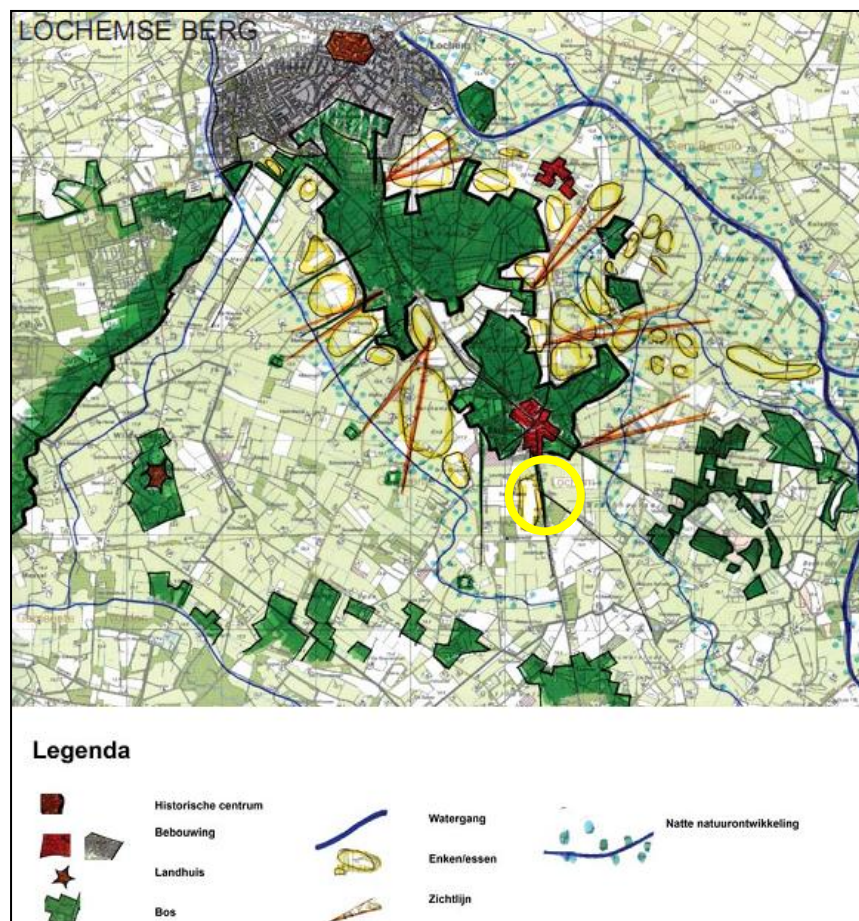
3.1.3 Landschapsontwikkelingsplan

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.

Het plangebied ligt in deelgebied 8: van de Lochemse Berg. 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.



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

De bossen op de kruin van de berg bestaan voornamelijk uit beuken of naaldbomen. Deze landschapsvisie staat voor een omvorming van deze monocultuur tot structuurrijke bossen met een grote biodiversiteit. Op de flanken liggen glooiende enken. Een goed voorbeeld is de Barchemse Enk. 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 plan

Vervangende nieuwbouw met een nieuwe functie op het bestaande erf gaat niet ten koste van het omliggende landschap en de kwaliteiten van het landelijke gebied ter plaatse.

3.2 Milieuaspecten

3.2.1 Bodem

Algemeen

In het bestemmingsplan moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Daarom is

door Van der Poel Milieu BV in februari 2012 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar de locatie voor de te realiseren verblijfsaccommodatie¹.

Onderzoek

Voor zover bekend zijn er op de locatie geen stoffen opgeslagen (geweest) en/of activiteiten ontplooid die een mogelijke bodemverontreiniging hebben veroorzaakt. De onderzoeksopzet is gebaseerd op de richtlijnen uit de NEN-5740². Hierbij is de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie (ONV) gehanteerd.

Uit de veld- en laboratoriumwerkzaamheden is het volgende naar voren gekomen:

- De bodem van de onderzochte locatie is tot 2,7 m -mv opgebouwd uit zand. De bovenlaag (0 – 0,5 m -mv) is zwak humeus en roesthoudend. In de ondergrond is eveneens roest aangetroffen. Tijdens de veldwerkzaamheden bevond het grondwater zich op een diepte van circa 1,2 m –mv.
- 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 door de veldmedewerkers ter plaatse van de boringen in de bodem en op het maaiveld van de locatie zintuiglijk geen asbest verdacht materiaal waargenomen.
- In het grondwater overschrijdt het barium- en molybdeengehalte de desbetreffende streefwaarde. Verder zijn in grond en grondwater geen van de onderzochte componenten gemeten in gehalten die de achtergrondwaarden/streefwaarden en/of de rapportagegrenzen overschrijden. De gemeten waarde voor de pH en de EC kunnen als normaal worden beschouwd.

Correcties

Omdat er in het oorspronkelijke onderzoek uit november 2011 onduidelijkheden waren over het gebruik van de oorspronkelijke gebouwen op de onderzoekslocatie is er in januari 2012 een aanvullend archiefonderzoek uitgevoerd. Hieruit is naar voren gekomen dat de twee oorspronkelijke gebouwen alleen in gebruik zijn geweest als stalling voor dieren. Op het naastgelegen perceel (westzijde) bevindt zich ter plaatse van een in eigen beheer verwijderde brandstoftank een olieverontreiniging met een geringe omvang (bodemonderzoek 1996, rapportnr. 19604.091; van der Poel Consult bv). Uit de resultaten is naar voren gekomen dat in de bodemlaag 1,5-2,0 m-mv een lichte brandstofgeur is waargenomen. Het gehalte ter plaatse overschrijdt de tussenwaarde. In het grondwater zijn geen verhoogde gehalten gemeten. De omvang is dermate dat invloed op het onderzoeksgebied nihil is. Uit de aanvullende gegevens zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen die van invloed kunnen zijn op de gehanteerde onderzoekshypothese. Aanvullend onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

¹ Van der Poel Milieu BV, februari 2012, Verkennend bodemonderzoek correctie Haytinksdijk 1a Barchem, projectnr. 11111.391

² NEN-5740 beschrijft de werkwijze voor het opstellen van de onderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek naar de (mogelijke) aanwezigheid van bodemverontreiniging en de werkwijze voor het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en eventueel daaruit vrijkomende grond. De norm is van toepassing op verkennend bodemonderzoek van zowel onverdachte als verdachte locaties. De norm bestaat uit een verzameling van onderzoeksstrategieën met elk een specifiek toepassingsgebied.

Conclusie

De gemeten overschrijdingen zijn dusdanig laag dat aanvullende maatregelen en/of analyse niet noodzakelijk worden geacht. Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen op deze locatie.

3.2.2 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Toetsing

In dit plan wordt een groepsaccommodatie gerealiseerd dat tevens gebruikt kan worden als (dag)opvang. Daarnaast wordt de bedrijfsbestemming van een bij een woning behorende schuur omgezet in een woonbestemming.

Er wordt in het plan geen geluidsgevoelig object in het kader van de Wgh gerealiseerd. Toetsing aan de Wgh kan daarom achterwege blijven.

Conclusie

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

3.2.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht worden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de

Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

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

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

Toetsing

In dit plan wordt een groepsaccommodatie gerealiseerd dat tevens gebruikt kan worden als (dag)opvang. Daarnaast wordt de bedrijfsbestemming van een bij een woning behorende schuur omgezet in een woonbestemming.

De groepsaccommodatie dat tevens gebruikt kan worden als (dag) opvang kan beschouwd worden als een gevoelige functie. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. Hiertoe is de saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van VROM geraadpleegd. De saneringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging.

De realisatie van de groepsaccommodatie zal leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Deze toename zal naar verwachting echter niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse.

Conclusie

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

3.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

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.

Onderzoek

In dit plan wordt een groepsaccommodatie gerealiseerd dat tevens gebruikt kan worden als (dag)opvang. Deze groepsaccommodatie gaat deel uitmaken van de reeds bestaande inrichting in de vorm van een aannemersbedrijf. Hierdoor zijn de functies onderling niet milieuhindergevoelig. In het plan wordt tevens de bedrijfsbestemming van een bij een woning behorende schuur omgezet in een woonbestemming.

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'³ geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden aanbevolen voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. De richtafstanden zijn gebaseerd op de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustige woonwijk'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden vermindert. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande woningen gelegen buiten betreffend perceel.

Het plangebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een 'rustig buitengebied'.

De groepsaccommodatie gaat deel uitmaken van de reeds aanwezige een positief bestemde inrichting, een aannemersbedrijf. Het bedrijf is bestemd als een aannemersbedrijf met werkplaats met een maximale grootte van 1000 m² aan bebouwd oppervlakte. Voor een aannemersbedrijf van deze omvang geldt op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een maximale richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. Een groepsaccommodatie kan worden gecategoriseerd als 'Hotels en pensions met keukens, conferentie-oorden en congrescentra'. Voor deze categorie geldt een maximale richtafstand van 10 meter. Daarmee wordt de bestaande richtafstand van 30 meter voor de inrichting door de uitvoering van het plan niet vergroot.

Conclusie

De maximale richtafstand, die volgt uit de VNG-brochure, voor de inrichting binnen het plangebied blijft 30 meter. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

3.2.5 Geur

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij.

De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenaf-

weging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Toetsing

In dit plan wordt een groepsaccommodatie gerealiseerd dat tevens gebruikt kan worden als (dag)opvang. Daarnaast wordt de bedrijfsbestemming van een bij een woning behorende schuur omgezet in een woonbestemming.

De groepsaccommodatie dat tevens gebruikt kan worden als (dag) opvang is op grond van de Wgv aangemerkt als een geurgevoelige functie.

Op circa 375 m van het plangebied, aan de Ruurloseweg 47 is een intensieve veehouderij gevestigd in de vorm van een varkenshouderij.

Om de geurbelasting op het plangebied te berekenen is er een geurberekening uitgevoerd op basis van de vergunde situatie uit 2008 van de veehouderij aan de Ruurloseweg 47. Uit deze berekening blijkt dat de geurbelasting op het plangebied ruimt onder de geurnorm valt.

Conclusie

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

3.2.6 Externe veiligheid

Algemeen

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

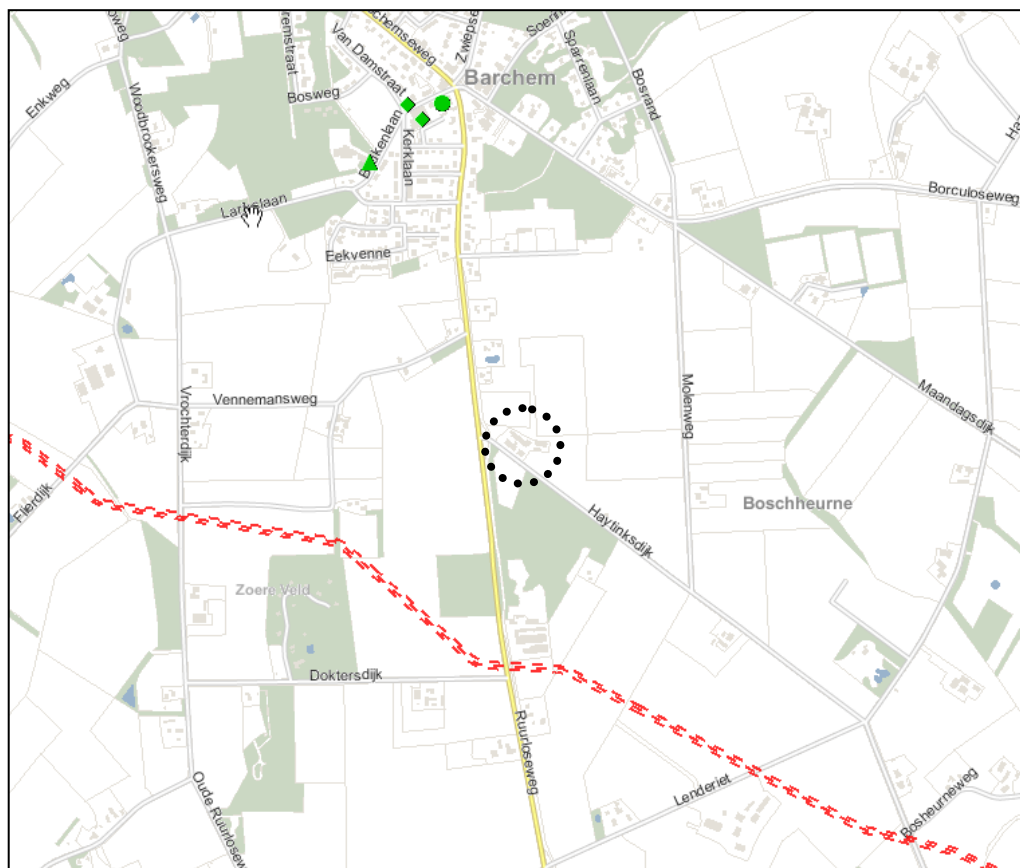
Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans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

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de

kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (artikel 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Toetsing

Onderhavig locatie voorziet in de toevoeging van een kwetsbaar object in het plangebied. Hierdoor dient onderzocht te worden of er in de omgeving van het plangebied stationaire en/of mobiele bronnen aanwezig zijn. Op de navolgende afbeelding is een fragment van de risicokaart opgenomen.



Uitsnede risicokaart Nederland (bron: www.risicokaart.nl)

In de omgeving van het plangebied zijn geen stationaire risicobronnen aanwezig. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over omliggende wegen vormt evenmin een belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Op basis van de data jaarintensiteiten van Rijkswaterstaat blijkt namelijk dat van de N312 geen tellingen bekend zijn. Een nader onderzoek kan derhalve achterwege blijven.

Op basis van de risicokaart blijkt dat ten zuiden van het plangebied op een afstand van circa 380 m drie hogedrukaardgasleidingen liggen. Deze leidingen hebben de volgende kenmerken:

Naam leiding	Uitwendige diameter	Werkdruk	Invloedsgebied groepsrisico
A-579-KR-008	35,98 inch	66,2 bar	430 meter
A-529-03-KR-007	17,99 inch	66,2 bar	240 meter
A-634-KR-008	35,98 inch	66,2 bar	430 meter

Op basis van voorgaande informatie kan geconcludeerd worden dat het invloedsgebied van de hogedrukaardgasleidingen A-579-KR-008 en A-634-KR-008 gelegen zijn over het plangebied. De ontwikkeling in het plangebied zorgt voor een toename van het groepsrisico. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen schrijft voor dat iedere toename van het groepsrisico verantwoord moet worden. Hiervoor dient een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd te worden.

Kwantitatieve risicoanalyse

Door het projectbureau Externe Veiligheid van de Regio Stedendriehoek is een beoordeling externe veiligheid uitgevoerd³. Hiervoor is een kwantitatieve risicoanalyse voor uitgevoerd⁴. Hierin zijn de risico's doorgerekend na ontwikkeling van de planlocatie.

Het groepsrisico wordt bepaald door het aantal aanwezige personen binnen het invloedsgebied van de buisleiding strekkende tot 1 km aan weerszijde van de planlocatie. Hierbij is uitgegaan van de volgende personendichtheden conform PGS 1 deel 6 'aanwezigheidsgegevens':

- Buitengebied 1 persoon per hectare.

Binnen de groepsaccommodatie verblijven 20 personen. Aangenomen is dat deze personen de gehele week 's nachts aanwezig zijn en gemiddeld 10 personen overdag.

Toetsing plaatsgebonden risico

Uit de risicoberekening volgt dat het plaatsgebonden risico 10^{-6} per jaar van de buisleidingen is gelegen op de buisleiding. Het plaatsgebonden risico van de buisleidingen geeft derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

Toetsing groepsrisico

Uit de risicoberekening volgt dat na ontwikkeling van de planlocatie er geen sprake is van een groepsrisico ten gevolge van de aanwezigheid van de buisleiding nabij de planlocatie.

Doordat het groepsrisico ten gevolge van de planontwikkeling niet toeneemt is een nadere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk. Het groepsrisico geeft derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

³ Regio Stedendriehoek, Projectbureau Externe Veiligheid, 28 maart 2012, Beoordeling externe veiligheid planlocatie Haytinksdijk 1a Barchem, dossiernr. DOS-2012-502867

⁴ Regio Stedendriehoek, Projectbureau Externe Veiligheid, 28 maart 2012, Kwantitatieve Risicoanalyse Haytinksdijk 1a Barchem, dossiernr. DOS-2012-502867

Conclusie

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

3.3 Water

3.3.1 Rijksbeleid

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

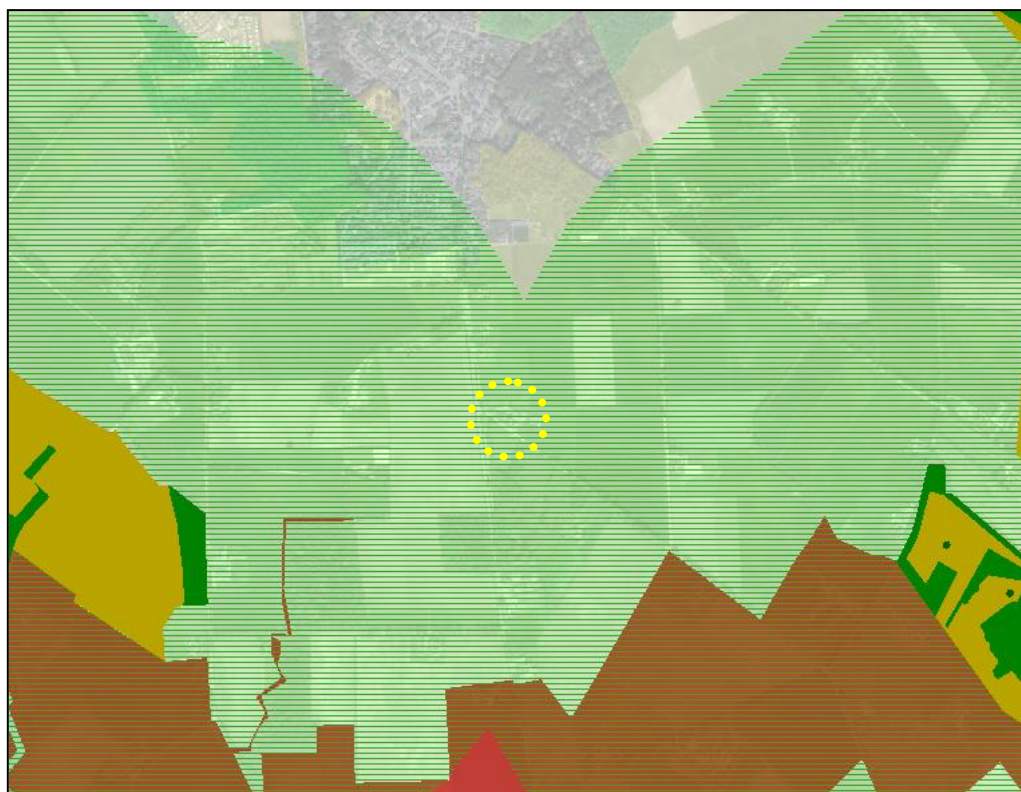
3.3.2 Waterplan Gelderland 2010-2015

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

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

Het plangebied heeft op grond van de functiekaart van het waterplan de basisfunctie 'Landbouw'. 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.



Uitsnede Waterplankaart (bron: provincie Gelderland)

Daarnaast kent het plangebied ook de dubbelfunctie 'beschermingszone natte landna-
tuur'. Deze dubbelfunctie geldt in de zone rondom 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 na-
tuurwaarden 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 veilig-
gesteld 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 oppervlakte-
waterbeheer 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 waterschap-
pen, 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, water-
keten en veiligheid. Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economi-

sche, ecologische en recreatieve belangen. Aandachtspunten zijn het verbeteren van ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

3.3.4 *Situatie plangebied*

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

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

Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
AANDACHTTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Algemeen

Door de ontwikkeling zal de het bebouwd oppervlakte niet tot nauwelijks toenemen. Er is voldoende ruimte is voor infiltratie van hemelwater.

Wateroverlast

Hemelwater afkomstig van de groepsaccommodatie wordt niet op de riolering geloosd, maar afgekoppeld en in de oppervlakte geïnfilteerd.

3.3.5 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding ter plaatse.

3.4 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. De archeologische verwachtingswaarde van het plangebied is verwerkt in het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" van de gemeente Lochem. Hieruit blijkt dat het plangebied een hoge, danwel middelhoge archeologische verwachting (archeologische verwachtingswaarde 2 en 3) heeft. De bodemingrepen als gevolg van de ontwikkelingen zullen echter kleiner zijn dan 500 m² waardoor een archeologisch onderzoek achterwege kan blijven. Daarnaast vindt de bodemingreep plaats op een locatie waarvan de ondergrond vanwege eerdere bebouwing reeds verstoord is.

Cultuurhistorie

In en om het plangebied zijn geen cultuurhistorische elementen gelegen. De voorgenomen ontwikkeling heeft negatieve invloed op het aspect cultuurhistorie.

Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

3.5 Flora en fauna

3.5.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied.

3.5.2 Toetsing

Aangezien de voormalige schuur reeds gesloopt is een onderzoek niet langer noodzakelijk.

3.5.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

De realisatie van de groepsaccommodatie zal leiden tot een verkeersaantrekkende werking. Gezien de nabije ligging van de provinciale weg (Ruurloseweg) kan de locatie goed worden ontsloten. De weg Haytinksdijk vanaf de Ruurloseweg naar de locatie toe is verhard. Hierna gaat de Haytinksdijk over in een zandweg.

Ten behoeve van de groepsaccommodatie zal er een nieuwe inrit worden aangelegd.

De toename van het verkeer zal vanwege de goede ontsluiting niet leiden tot ongewenste verkeerssituaties ter plaatse.

Parkeren

Ten behoeve van de groepaccommodatie zullen ongeveer 14 parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

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

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

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

4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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

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

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

4.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

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

4.2 Dit bestemmingsplan

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

4.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

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

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Bedrijf', 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3'.

Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor een aannemersbedrijf met een bedrijfswoning. Binnen deze bestemming is er ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie' uitsluitend een groepsaccommodatie en (dag) opvang toegestaan. Voor de bebouwing binnen deze bestemming zijn in de regels maatvoeringseisen opgenomen.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen. Binnen het bestemmingsvlak is maximaal 1 woning toegestaan. De maatvoeringseisen van de woningen zijn in de regels opgenomen. Naast een woning zijn ook bijgebouwen toegestaan. De maatvoeringseisen van deze bijgebouwen zijn in de regels opgenomen.

Waarde - Archeologie 2 en 3

De voor 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van terreinen met archeologische waarden, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

4.2.2 Algemene regels

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

5 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 19 juli tot 30 augustus 2012 ter visie gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.