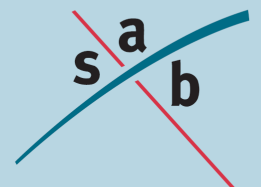


Bestemmingsplan

Peppeldijk 2 Kring van Dorth

Gemeente Lochem

Datum: 12 december 2011
Projectnummer: 110173
ID: NL.IMRO.0262.buPeppeldijk2KvD-BP41



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	5
2	Het plan	6
3	Haalbaarheid van het plan	9
3.1	Overheidsbeleid	9
3.2	Milieu	15
3.3	Water	20
3.4	Archeologie	22
3.5	Flora en fauna	23
3.6	Verkeer en parkeren	24
3.7	Economische uitvoerbaarheid	24
4	Wijze van bestemmen	25
4.1	Algemeen	25
4.2	Dit bestemmingsplan	26
5	Procedure	28

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit plan heeft betrekking op het perceel Peppeldijk 2 te Kring van Dorth. Het plangebied is gelegen in de gemeente Lochem. Het perceel Peppeldijk 2 was voorheen in gebruik als agrarisch bouwperceel. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn echter al jaren geleden beëindigd en de bestemming 'agrarisch gebied' is met de wijziging 2006-2 Peppeldijk 2 van het "Bestemmingsplan Buitengebied 1987", in 2006 gewijzigd in de bestemming 'woondoeleinden'.

De huidige bebouwing aan de Peppeldijk 2 bestaat uit één nieuwbouwwoning en 515 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. In het kader van functieverandering kan door de sloop van vrijgekomen bebouwing een nieuwe woning worden opgericht.

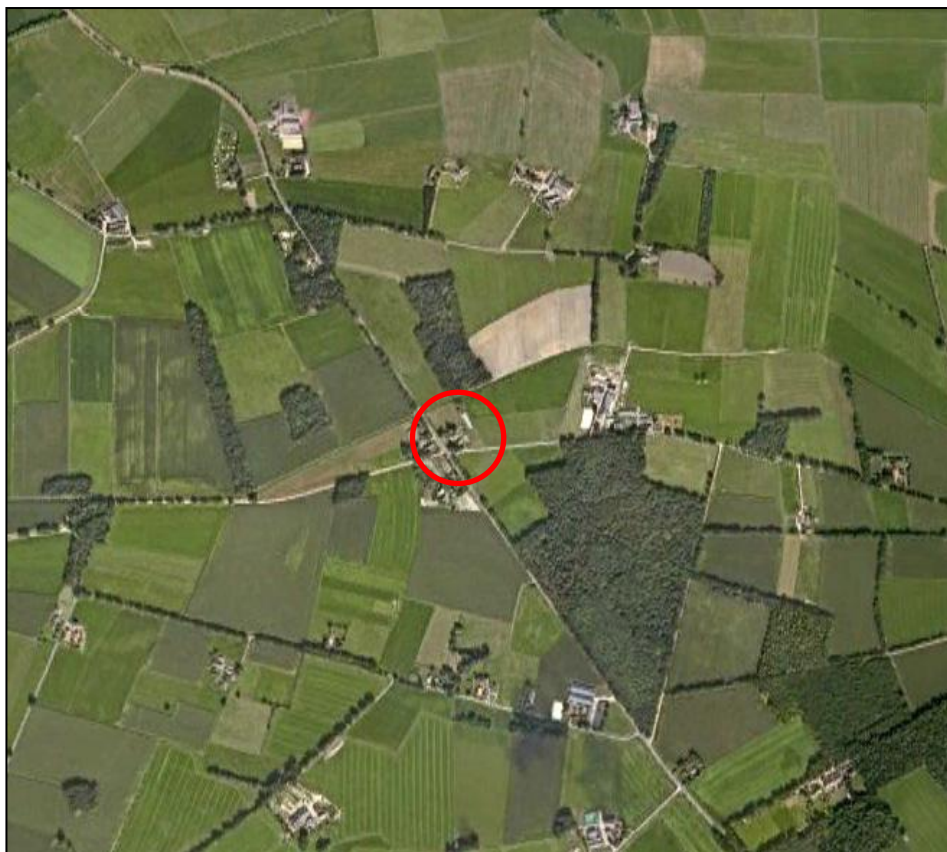
Het vigerende bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid om een nieuw woning op te richten. Een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan is noodzakelijk om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Lochem. Het plangebied ligt in het noorden van het grondgebied van de gemeente Lochem. De helft van het perceel aan de Peppeldijk is gelegen binnen het grondgebied van de gemeente Deventer. De grens ligt midden over het perceel.

De Peppeldijk 2 ligt op circa 4 km ten zuiden van de kern Bathmen en op 5 km ten noorden van de kern Laren. De locatie ligt op korte afstand van de Looweg, welke Bathmen verbindt met de kernen Laren en Lochem. De locatie ligt op circa 2,5 km van de snelweg A1. Het perceel grenst in het noorden aan de Oude Dortherbeek.

Op onderstaande kaartfragmenten is de globale ligging en de begrenzing van het plangebied aangegeven. Voor een exacte aanduiding van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding bij dit bestemmingsplan.



Globale ligging van het plangebied

bron: Google Earth,



Globale begrenzing van het plangebied

bron: risicokaart.nl

1.3 Vigerend bestemmingsplan

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

Op basis van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Wonen'. Het geldende bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid tot het realiseren van een nieuwe woning naast de bestaande woning. Een herziening van het vigerende bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' van de gemeente Lochem voor de locatie Peppeldijk 2

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

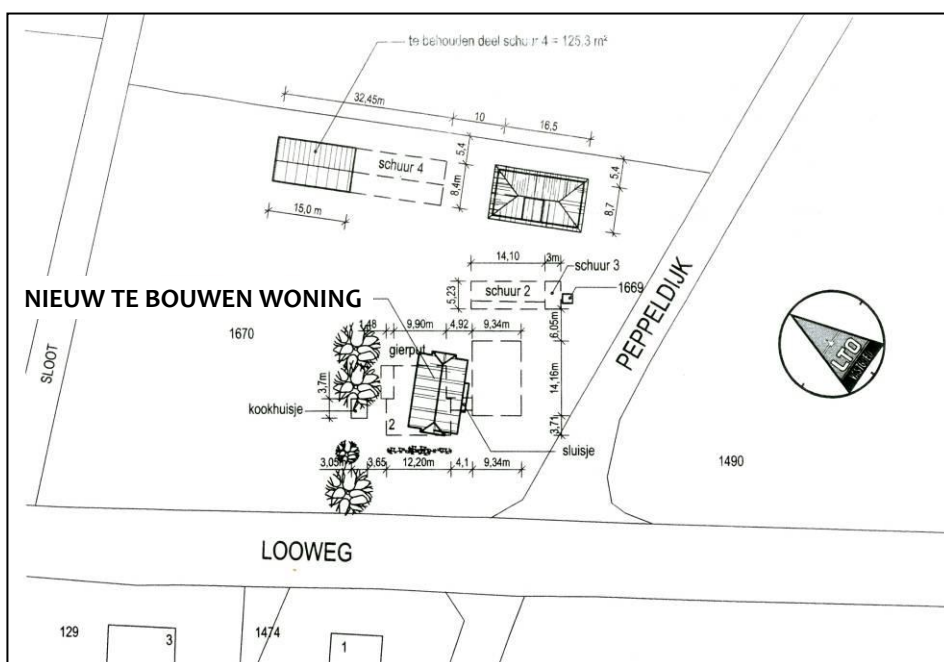
De huidige bebouwing bestaat uit een nieuwbouwwoning en circa 515 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. De te slopen schuur in het noorden van het perceel ligt voor het grootste deel op het grondgebied van de gemeente Deventer. In de navolgende afbeelding is de huidige situatie ter plaatse van de locatie weergegeven.



Huidige situatie Peppeldijk 2 met gemeentegrens (gele lijn)

(bron: risicokaart.nl)

In het kader van functieverandering zal de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing in zijn geheel worden gesloopt. Hiervoor in de plaats zal een nieuwe woning worden opgericht. In de navolgende afbeelding wordt de ontwikkeling weergegeven.



Ontwikkeling Peppeldijk 2 (bron: LTO Vastgoed)

Er is circa 515 m² aan mogelijk te slopen bedrijfsgebouwen aanwezig. Een gedeelte van schuur 4 wordt hergebruikt als gezamenlijk bijgebouw bij de woningen. Het deel van de schuur dat behouden blijft ligt op het grondgebied van de gemeente Deventer.

De nieuw te bouwen woning heeft een oppervlakte van 132 m². De woning krijgt een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 2,6 m en circa 7 m. Op navolgende afbeeldingen wordt een impressie van de nieuw te bouwen woning weergegeven.



Impressie zuidwest gevel(l) en zuidoost gevel(r) (bron: architectenburo Ehrenhard)

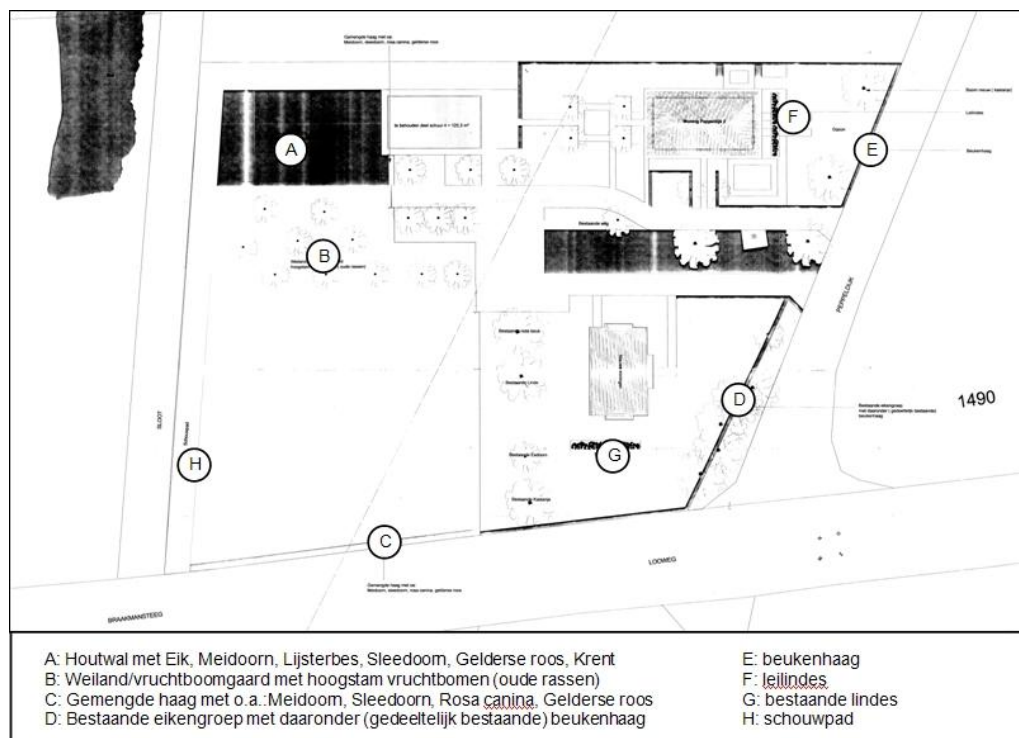


Impressie noordoost gevel(l) en noordwest gevel(r) (bron: architectenburo Ehrenhard)

Om deze woning te kunnen bouwen moet minimaal worden voldaan aan 50% reductieregeling van de gebouwen. Op het perceel mag maximaal 257 m² aan bebouwing teruggebouwd worden.

Naast het slopen van 'overtollige' agrarische bebouwing ter verevening, geldt als nadrukkelijke voorwaarde bij toepassing van functieverandering dat er een plan wordt uitgevoerd om een goede landschappelijke inpassing te verkrijgen en aanwezige landschapskwaliteiten verder te versterken.

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een landschapsplan opgesteld. Het erf- en landschapsplan is weergegeven op de navolgende afbeelding. Het perceel wordt landschappelijk ingepast door de aanleg van een houtwal, een fruitboomgaard, gemengde hagen en een schouwpad.



Landschapsplan Peppeldijk 2 (bron: Hoveniersbedrijf Johan Wolters)

Door deze maatregelen is er sprake van een verantwoorde landschappelijk inpassing. De welstandscommissie heeft het plan positief beoordeeld op 28 januari 2008.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Overheidsbeleid

3.1.1 Provinciaal beleid

Structuurvisie

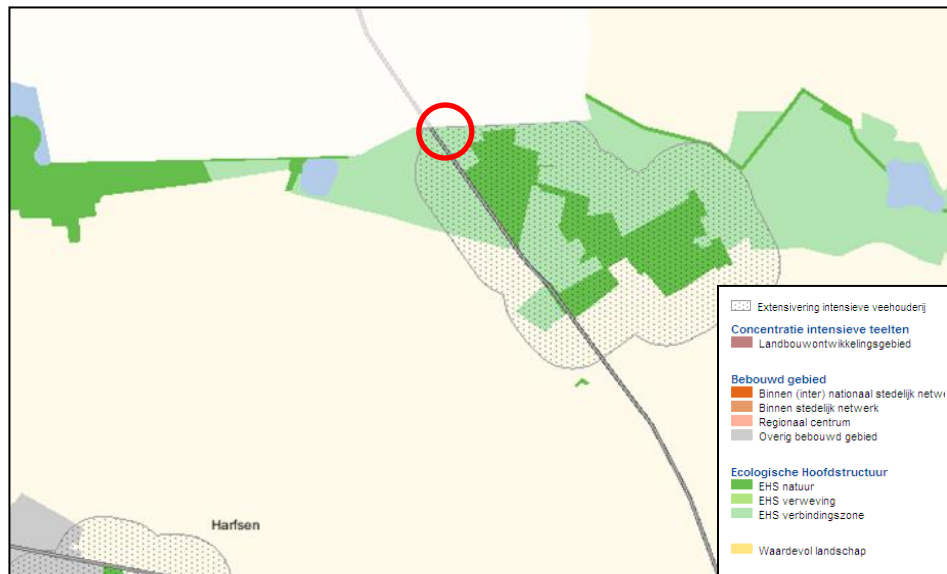
Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland is vastgelegd in het streekplan Gelderland 2005. Na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen.

Op de streekplankaart ligt het plangebied in de EHS verbindingszone. De EHS verbindingszone is een onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur. De EHS bestaat naast EHS verbindingszones ook uit EHS natuur en EHS verweving. Op deze onderdelen is toegespitst ruimtelijk beleid van toepassing. Voor het behoud en herstel van de biodiversiteit in Gelderland zijn de drie delen van de EHS onlosmakelijk met elkaar verbonden. Soorten die gebonden zijn aan grotere natuurgebieden vinden vooral een plek in EHS-natuur. EHS-verweving is van belang voor soorten die gebonden zijn aan gebieden waarin veel natuurelementen en natuurkwaliteiten verweven zijn met agrarisch en ander gebruik van het cultuurlandschap. Met de ecologische verbindingszones neemt de versnippering van de natuur af en ontstaan meer migratiemogelijkheden voor plant- en diersoorten.

Deze verbindingszones bestaan uit een schakeling van natuurelementen (stapstenen) die multifunctioneel gebied doorsnijdt. Aangezien het gaat om smalle zones met een strategische ligging, is voor de realisering van de verbindingszones specifiek ruimtelijk beleid aan de orde. Het betreft een combinatie van planologische bescherming van aanwezige waarden en planologische reservering (zoekzone) voor versterking van de natuurwaarde voor de doelsoorten die in het Gelderse gebiedsplan Natuur en landschap zijn aangegeven.

De zones, waar de ecologische verbindingsfunctie wordt versterkt, bestaan uit landbouwgronden en verspreid gelegen kleine natuur- en bouselementen, waarbij veelal beken en andere watergangen de as van de ecologische verbindingszone vormen.

Het plangebied heeft daarnaast de aanduiding Extensivering intensieve veehouderij, wat onder andere inhoudt dat nieuwvestiging, hervestiging en omschakeling naar intensieve veehouderij niet is toegestaan.



Fragment streekplankaart met globale ligging plangebied

Functieverandering

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.

Dit beleid heeft inmiddels invulling gekregen in het beleidskader “Waar de stallen verdwijnen: oude erven, nieuwe functies”, dat verderop in deze toelichting wordt toegelicht.

Het plan

In dit plan wordt de voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Hiervoor in de plaats mag één nieuwe woning worden gebouwd. Door de sloop van voormalige bedrijfsbebouwing wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit in en om het plangebied. De uitvoering van het landschapsplan zorgt voor een landschappelijke inpassing van het initiatief.

De uitvoering van dit bestemmingsplan past binnen het provinciale beleid.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 22 januari 2011 is de Ruimtelijke Verordening Gelderland officieel in werking getreden. Met de ruimtelijke verordening stelt de provincie regels voor onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw.

De invoering van de verordening is een direct gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) uit 2008 die is ingevoerd om de rolverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten te vereenvoudigen. De verordening betekent geen verandering in het ruimtelijk beleid van de provincie, maar is de 'juridische vertaling' van de eerder vastgestelde Structuurvisie, de opvolger van het Streekplan.

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 de zone die in het reconstructieplan is aangewezen als extensiveringsgebied. In de extensiveringsgebieden worden de ontwikkelingsmogelijkheden van de intensieve veehouderij beperkt ten behoeve van de ontwikkeling en bescherming van natuur. Dit gebeurt met behulp van ruimtelijke maatregelen en de inzet van stimulerend beleid.

Binnen de extensiveringsgebieden is nieuwvestiging, hervestiging, of omschakeling naar intensieve veehouderij niet toegestaan. Uitbreiding van de bebouwing van een bedrijf met intensieve veehouderij is in beginsel uitgesloten. Uitbreiding is alleen in bepaalde gevallen aanvaardbaar. Voor andere bebouwing en activiteiten dan die voor

de intensieve veehouderij geldt het reguliere ruimtelijk beleid, zoals neergelegd in streekplan en bestemmingsplannen.

Het plan

In dit plan wordt de voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Hiervoor in de plaats mag één nieuwe woning worden 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.

Het plan sluit daarmee aan op het gestelde beleid in het extensiveringsgebied op grond van 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

Dit plan is getoetst aan de voorwaarden uit het beleidskader. De belangrijkste voorwaarden voor functieverandering bestaan uit het hergebruiken dan wel te slopen oppervlak aan voormalige agrarische gebouwen, de milieutoets, het vereveningsprincipe en het welstandsadvies. In het navolgende wordt de toetsing van deze aspecten kort toegelicht.

– Hergebruik / sloop bebouwing

Het totale bebouwingsoppervlak exclusief de bestaande boerderij bedraagt 515 m². Er wordt maximaal 257 m² aan bebouwing nieuw gebouwd. Aan de voorwaarde van minimaal 50% reductie van bebouwing wordt voldaan.

– Milieu

Er is een milieutoets uitgevoerd. Hierin wordt ondermeer geconcludeerd dat de realisatie van de extra woning geen gevolgen heeft voor omliggende (agrarische) bedrijven. Het plangebied is gelegen in de directe omgeving van de Looweg. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, hierin wordt geconcludeerd dat de toelaatbare grenswaarde niet wordt overschreden (zie paragraaf 3.2).

– Verevening

Het plan voldoet op verschillende manieren aan de voorwaarden voor verevening. Allereerst vindt reductie van bebouwing plaats. Daarnaast vindt landschappelijke inpas-

sing plaats in de vorm van het aanleggen van een houtwal, een fruitboomgaard, gemengde hagen en een schouwpad. Hoewel nog geen concrete voorwaarden voor verevening zijn opgesteld (oppervlakte of bepaald percentage van de opbrengst), is de gemeente van mening dat voldoende verevening plaatsvindt.

- Welstandscommissie

Op grond van het regionaal beleidskader voor functieverandering moet met een beeldkwaliteitsplan de verschijningsvorm van de functieverandering op de omgeving worden afgestemd. Om een onafhankelijk oordeel te krijgen is het plan voorgelegd aan welstand. De welstandscommissie heeft op 28 januari 2008 een positief advies gegeven.

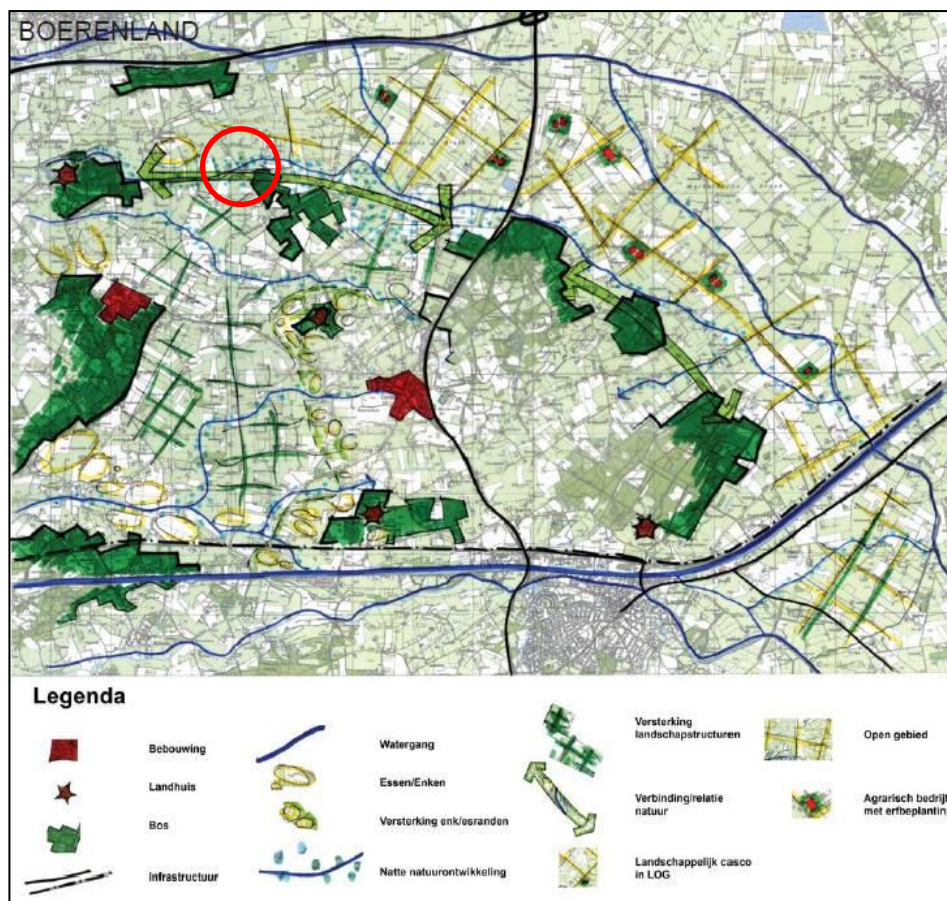
3.1.3 Gemeentelijk beleid

Landschapsontwikkelingsplan Bronckhorst-Lochem-Zutphen

De gemeente Lochem heeft, samen met de gemeenten 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 bevindt zich in deelgebied 2: Boerenland. De landschapsontwikkeling staat in dit deelgebied in het teken van de landbouw. Het landschapsbeeld wordt gevormd door de landbouwactiviteiten. Het landbouwkundig georiënteerde rechtlijnige ontginningspatroon is drager van het landschap. De openheid van het gebied wordt hier gezien als kracht, de agrarische bebouwing als uiting van een sterke, moderne landbouw. Landschap moet hiervoor een passende onderlegger zijn en niet meer dan dat.



Deelkaart Boerenland (bron: LOP)

De volgende punten vormen de essentie van de landschapsontwikkelingsplan voor dit deelgebied:

- Handhaven openheid ontginningsgebieden;
- Stevig landschappelijk casco realiseren;
- Natte natuurontwikkeling langs beken.

De Voorste Beek, Bolksbeek, Haarbeek, Huurnerbeek, Dortherbeek, Schipbeek en Nettelhorster Laak zijn dragers voor natte natuur. De beken, samen met erven en landschappelijke lijnen, zoals sloten en laken, worden gebruikt als aangrijpingspunt voor verdere landschapsontwikkeling. Natuurvriendelijke inrichting van oevers draagt hieraan bij op een wijze die past binnen de kaders die de landbouw stelt.

Het plan

In dit plan wordt de voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Daarnaast grenst het perceel in het noorden aan de Oude Dortherbeek. Door de aanleg van een schouw-pad wordt de Oude Dortherbeek beleefbaar gemaakt. Hierdoor levert dit plan een bijdrage aan het creëren van een aantrekkelijk landschap en een verbetering van de leefbaarheid en het woonklimaat van het landelijk gebied ter plaatse. Het plan sluit daarmee aan op het gestelde beleid in het landschapsontwikkelingsplan.

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 woning ten gevolge van omliggende wegen. Deze geluidsbelasting mag de 48 dB niet overschrijden.

In dit plan wordt één nieuwe woning mogelijk gemaakt. Deze woning is gelegen in de directe omgeving van de Looweg. De Looweg is een doorgaande verkeersweg (60 km/uur) tussen Laren en Bathmen. Rondom deze weg ligt een geluidzone van 40 meter. De geplande woning valt binnen deze zone en daarom is er door Alcedo in april 2007 een akoestisch onderzoek uitgevoerd¹.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Looweg voor de woning hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De optredende geluidsbelasting bedraagt maximaal 53 dB. De geluidsbelasting overschrijdt daarmee de maximaal toelaatbare grenswaarde van 53 dB niet.

Alcedo adviseert om burgemeester en wethouders te verzoeken een hogere grenswaarde vast te stellen van 53 dB voor de woning.

Wanneer een hogere grenswaarde van 53 dB wordt vastgesteld voor de nieuwe woning, vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.2.2 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor 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 sinds 2010 van kracht zijn. 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

¹ Alcedo (17 april 2007), Dubbele woning Peppeldijk te Kring van Dorth, projectnr. 071960.EW1683.

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.

Voorliggend plan betreft de nieuwbouw van één burgerwoning, zodat volgens de ministeriële regeling dit plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. In de directe omgeving zijn geen bedrijven gelegen die een negatieve invloed op de luchtkwaliteit hebben. De verkeersbewegingen zijn dusdanig dat er geen sprake is van overschrijding van de grenswaarden.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit uitvoering van dit 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.

In een eerder stadium is in oktober 2005 reeds een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Peppeldijk 2 door Van der Poel Consult bv². Gezien de datum van de uitvoering van het onderzoek in combinatie met de huidige voorgenomen ontwikkelingen is in overleg met het bevoegd gezag besloten aanvullend de kwaliteit van de bovengrond ter plaatse van de nieuw te bouwen woning in kaart te brengen. Daarom heeft Van der Poel Consult bv in april 2011 een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd³.

² Van der Poel Consult bv, oktober 2005, Verkennend bodemonderzoek Peppeldijk 2, Kring van Dorth, projectnr. 1.509.262.

³ Van der Poel Consult bv, 29 april 2011, Aanvullend bodemonderzoek Peppeldijk 2 te Kring van Dorth, projectnr. 1509ao.262.

Bodemonderzoek oktober 2005

De aanleiding voor dit onderzoek was de voorgenomen aankoop van de onderzoekslocatie. Het onderzoek had als doel een indruk te verkrijgen omtrent de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en het grondwater van het onderzoeksterrein.

In het verleden (1998) is op het terrein een ondergrondse brandstoftank verwijderd. Voor zover bekend zijn er op de locatie verder geen stoffen opgeslagen (geweest) en/of activiteiten ontplooid die een mogelijke bodemverontreiniging hebben veroorzaakt. De onderzoeksopzet is gebaseerd op de richtlijnen uit de NEN-5740. Hierbij is de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie gehanteerd.

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

- De bodem van de onderzochte locatie is tot 3,5 m –mv opgebouwd uit matig fijn zand. Plaatselijk is in de ondergrond roest waargenomen. Tijdens de veldwerkzaamheden bevond het grondwater zich op een diepte van 2,2 m-mv.
- Het opgeboorde materiaal is in het veld zintuiglijk beoordeeld. Bij boring 2 zijn in de bovengrond (-0,5 m –mv) brokken puin aangetroffen. Verder 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 waargenomen.
- In de bovengrond (0-0,5 m –mv) overschrijdt het EOX- en PAKgehalte de desbetreffende streefwaarde. In het grondwater overschrijden de chroom- en zinkgehalten de desbetreffende streefwaarden. Verder zijn in zowel de grond als in het grondwater geen van de onderzochte componenten gemeten in gehalten die de streefwaarden en/of de detectiegrenzen overschrijden. De gemeten waarden voor de pH en de EC kunnen als nogmaals worden beschouwd.

De gemeten overschrijdingen zijn dusdanig dat aanvullende maatregelen en/of analyses niet noodzakelijk worden geacht.

Aanvullend onderzoek april 2011

Er zijn vier boringen verricht tot 0,5 m –mv. Van het opgeboorde materiaal zijn representatieve monsters genomen welke zijn beoordeeld qua textuur, geur en kleur. De bodem van de onderzochte locatie is tot 0,5 m –mv opgebouwd uit matig fijn zand en is zwak humeus. Plaatselijk is roest waargenomen. Tijdens de veldwerkzaamheden is geen grondwater waargenomen. Het opgeboorde materiaal is in het veld zintuiglijk beoordeeld. Hierbij zijn, behoudens enkele sporen puin en glas 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 waargenomen.

Van het opgeboorde materiaal is een mengmonster samengesteld welke is onderzocht volgens de NEN 5740 norm. Uit het analyseresultaat blijkt dat in de bovengrond (0-0,5 m –mv) een PAK gehalte is gemeten dat de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijdt. Verder zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in gehalten die de desbetreffende achtergrondwaarden en/of detectiegrenzen overschrijden.

De gemeten overschrijding is dusdanig dat de aanvullende maatregelen en/of analyses niet noodzakelijk worden geacht. Milieuhygiënisch zijn er volgens het onderzoek geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling op de locatie.

Conclusie

Uit zowel het onderzoek uit 2005 als het aanvullend onderzoek uit 2011 kan geconcludeerd worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit 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.

In de directe omgeving van het plangebied is één agrarisch bedrijf gelegen, te weten een melkveehouderij aan de Peppeldijk 2a te Kring van Dorth. Overeenkomstig de Wet geurhinder en veehouderij (Wgh) dient tussen een melkveehouderij en een woning buiten de bebouwde kom een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Wanneer buiten deze afstand wordt gebleven, wordt het bestaande agrarische bedrijf niet belemmerd in zijn bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden.

De nieuw te bouwen woning wordt op ruim 200 meter gerealiseerd. Bovendien is er al een bestaande woning op een kortere afstand van het agrarisch bedrijf gelegen.

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

3.2.5 Externe veiligheid

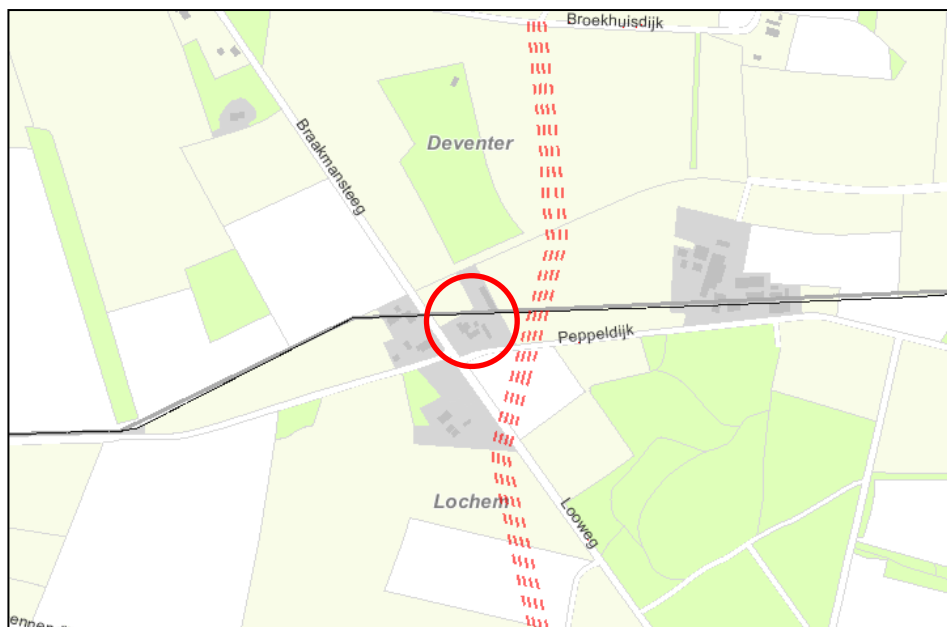
Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire (chemische fabriek, lpg-tankstation) en de mobiele (tankwagen) bronnen.

Door de Regio Stedendriehoek Projectbureau Externe Veiligheid is in maart 2011 een beoordeling externe veiligheid uitgevoerd⁴.

De uitsnede van de risicokaart geeft een overzicht van de planlocatie in relatie tot de risicobronnen in de omgeving van de planlocatie. Uit de risicokaart is af te leiden dat in de directe omgeving van de planlocatie een straat met hogedrukaardgastransportleidingen (hierna: buisleiding) aanwezig is. De planlocatie is gelegen op een afstand van minimaal 5 meter van de meest nabijgelegen buisleiding van de buisleidingenstraat. De planlocatie is gelegen binnen het invloedsgebied van de buisleiding A-588, A-505, A-506 en A-549.

⁴ Regio Stedendriehoek Projectbureau Externe Veiligheid (24 maart 2011), Beoordeling externe veiligheid, dossiernummer: DOS-2011-500660.

Daarnaast wordt in de buisleidingenstraat de buisleiding A662 aangelegd (deze is niet zichtbaar op de risicokaart. Deze leiding komt aan de oostkant van de buisleidingenstraat te liggen, dus het meest ver van de planlocatie.



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

Toetsingskader

Het toetsingskader voor externe veiligheid is neergelegd in het Besluit externe veiligheid Buisleidingen (Bevb). Hierin is opgenomen dat nieuwe plannen in de omgeving van een buisleiding moeten worden getoetst aan het plaatsgebonden risico van de buisleiding en dat het groepsrisico van de buisleiding moet worden berekend en zodoende verantwoord. Nieuwe kwetsbare objecten mogen niet worden gerealiseerd binnen de contour van het plaatsgebonden risico 10^{-6} per jaar. De risico's moeten worden berekend met het softwareprogramma Carola.

Daarnaast moeten de risico's worden getoetst aan de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Lochem. De beleidsvisie externe veiligheid geeft voor buisleidingen geen aanvullend kader ten opzichte van hetgeen geregeld is in het Bevb.

Risicoberekening

De planlocatie is gelegen binnen het invloedsgebied van de buisleiding. De risico's van de buisleiding voor de planlocatie zijn berekend met het programma Carola. Hierbij zijn tevens de risico's van de nieuwe buisleiding A662 doorgerekend. De uitkomsten van deze berekening zijn gerapporteerd in de rapportage 'Kwantitatieve Risicoanalyse Peppeldijk 2'. Hierin zijn de risico's doorgerekend na ontwikkeling van de planlocatie. De rapportage bevat de volgende zinsnede:

'Er zijn alleen leidingen aanwezig waarvan de vervaldatum voor het gebruik van de gegevens is overschreden. Voor deze leidingen kunnen geen risicoberekeningen worden uitgevoerd.' Dit is een rapportagefout in Carola en heeft geen inhoudelijke waarde.

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 er geen sprake is van een groepsrisico ten gevolge van de aanwezigheid van de buisleiding nabij de planlocatie. De Fn-curve voor het groepsrisico blijft leeg. Het groepsrisico neemt ten gevolge van de planontwikkeling derhalve niet toe. Vanwege de afwezigheid van een groepsrisico ten gevolge van de aanwezigheid van de buisleiding is een verantwoording van het groepsrisico diensten-gevolge niet aan de orde. Het groepsrisico geeft derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

3.3 Water

3.3.1 Rijksbeleid

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

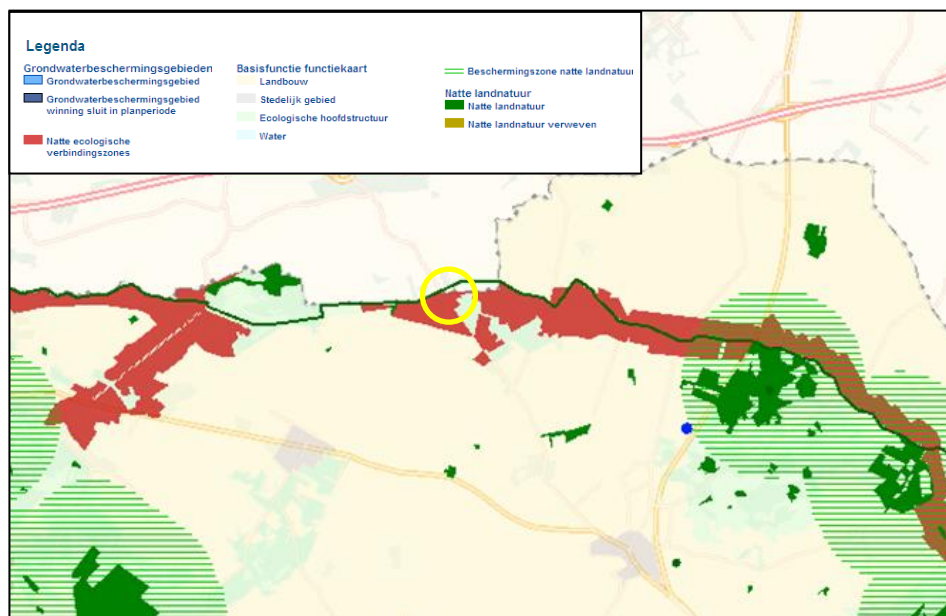
Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het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

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

3.3.2 Waterplan Gelderland 2010-2015

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

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



Uitsnede Waterplankaart (bron: provincie Gelderland)

Het plangebied wordt op de functiekaart van het waterplan weergegeven met de functie "natte ecologische verbindingzones". Ecologische verbindingzones verbinden de natuurgebieden binnen de EHS met elkaar. Ecologische verbindingzones bestaan uit een aaneenschakeling van natuurelementen (corridors en stapstenen) al dan niet gelegen in een landschapszone. Beken of andere watergangen vormen veelal de as van de ecologische verbindingzone. Dergelijke watergangen lopen meestal door in de EHS natuur of EHS verweven. Afhankelijk van de natuurdoeltypen die verbonden worden en de eisen die de soorten van de specifieke populaties stellen zijn inrichtingsmodellen ontworpen en aan watergangen binnen de EHS toegekend. Dit is vastgelegd in de Streekplanuitwerking kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur. De provincie Gelderland gebruikt zogenaamde modellen om de doeltoekenning van ecologische verbindingzones aan te geven. Het plangebied kent twee modellen.

Model kamsalamander

Dit model bestaat uit een corridor met stapstenen, ingebed in een landschapszone. 'Natte' elementen, met name poelen, zijn hierbij essentieel. Behalve de kamsalamander kunnen binnen dit model ook andere zeldzame amfibieën -heikikker, boomkikker, knoflookpad- en ringslang doelsoort zijn. Dit model mikt op een herstel van kleinschaligheid, inclusief natte elementen. Daarmee is het toepasbaar zowel in het rivierengebied als op de lage zandgronden. De kwaliteit van de natte elementen is van groot belang, terwijl de 'droge' elementen zeer verschillend kunnen zijn. Het model biedt plaats aan een zeer grote verscheidenheid aan organismen, van spitsmuis tot steenuil en van libel tot vleermuis. De poelen dienen echter vrij van vis te zijn en te blijven.

Model Das

Dit model is gebaseerd op de modellen das en boommarter en bestaat uit een brede corridor. De corridor is opgebouwd uit kleinschalig landschap waarin houtwallen, singels en bosjes dekking bieden en geleiding geven, en waarin voldoende geschikte voedselgebieden aanwezig zijn. 'Natte' elementen zijn binnen dit model niet noodzakelijk. Dit model is, behalve voor das en boommarter, functioneel voor allerlei dieren

van bossen, bosranden en kleinschalig landschap. In een enkel geval is dit model toegekend aan zones die in de eerste plaats verbetering van de uitwisseling van edelherten beogen. Dan dienen de voorkomende barrières (wegen) op een andere manier overbrugd te worden.

3.3.3 *Beleid Waterschap Rijn en IJssel*

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

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

3.3.4 *Situatie plangebied*

Als gevolg van de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing zal het bebouwd oppervlakte binnen het plangebied afnemen. Het perceel is gelegen op een hoog gelegen zandgrond. Het grondwater is aangetroffen op een diepte van 2,2 meter beneden maaiveld. Er is voldoende ruimte om hemelwater te infiltreren. Hemelwater, afkomstig van de woning, mag niet op de IBA (Individuele Behandeling van Afvalwater) worden geloosd. Het hemelwater dient te worden geïnfilteerd in de bodem en/of mag op aanwezige kavelsloten worden geloosd.

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

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.

De archeologische verwachtingswaarde van het plangebied is verwerkt in het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" van de gemeente Lochem. Hieruit blijkt dat het plangebied een lage archeologische verwachting heeft. Er hoeft derhalve geen archeologisch onderzoek plaats te vinden.

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

3.5 Flora en fauna

3.5.1 Algemeen

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden moet eerst een onderzoek plaatsvinden in het kader van de Flora- en faunawet en eventueel andere natuurregeling.

Door Hamabest BV is in mei 2011 een quickscan flora en fauna uitgevoerd⁵. Op basis van de quickscan is beoordeeld of er voor de voorgenomen ingreep in het plangebied procedurele gevolgen zijn in de zin van een ontheffingaanvraag ex. artikel 75 vierde lid, onderdeel C, Flora- en faunawet en overige vigerende wetgeving.

3.5.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een Natura2000gebied, wel in de EHS (verbindingszone). De aard van de voorgenomen activiteiten en de toekomstige situatie maakt dat de externe werking op dit gebied geen significant negatief effect heeft. Door de aanplant van groenstructuren, zoals hagen, zal de functie 'verbindingszone' worden versterkt. Groenstructuren worden door veel diersoorten gebruikt om in te foerageren, voor te planten, schuilen en te verplaatsen. De wezenlijke kenmerken en waarden (kernkwaliteiten) van de EHS zullen derhalve niet worden aangetast door de voorgenomen activiteiten.

3.5.3 Soortenbescherming

Verspreidingsatlassen

Op de onderzochte datasites zijn geen waarnemingen vermeld van bekeken (strik) beschermde soorten, zoals onder andere bouwbezonende vleermuizen en steenmarters. Verspreidingsatlassen geven slechts een indicatief beeld van wat er binnen een kilometerhok voor kan komen en vaak geen specifieke informatie over het daadwerkelijke plangebied zelf.

Flora

Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde vaatplanten aangetroffen. Deze doelsoort zal daarom ook geen negatief effect ondervinden in het kader van de voorgenomen activiteiten.

Vogels

Binnen het plangebied of de directe omgeving zijn geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen. Wel kunnen de aanwezige vegetatie en de opstal gebruikt worden als broedlocatie voor (algemene) vogelsoorten. Door de stopzetting van de bedrijvigheid (waardoor noodzakelijke elementen als mest, modder e.d. zijn verdwenen) zal de Boerenzwaluw niet meer broeden in de opstal.

De sloop van de opstal en het rooien van bomen dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden. Alle broedende vogels zijn beschermd. Er kan niet worden uitgesloten dat er (algemeen voorkomende) broedende vogels in deze periode voorkomen

⁵ Hamabest BV, 12 mei 2011, Quickscan flora en fauna Peppeldijk 2 te Kring van Dorth, Rapportnr. R11.211-JMW-F01.

binnen het plangebied. Het is van belang om te weten dat de Flora- en faunawet geen standaardperiode voor het broedseizoen hanteert. Het gaat erom of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum. Als richtdatum kan echter 15 maart tot 15 juli worden aangehouden. Echter, soorten als de Houtduif en de Heggenmus kunnen ook nog in augustus of september broeden en het is derhalve sterk aan te raden vanaf september te starten met de werkzaamheden. Indien dit plant technisch niet mogelijk is, dient voorafgaande aan de werkzaamheden onderzocht te worden of er broedende vogels aanwezig zijn. Bij inachtneming van bovenstaande voorwaarden zijn er geen negatieve effecten te verwachten aangaande deze doelsoort.

Zoogdieren

Er zijn geen bomen en opstallen aanwezig waarin zich verblijfplaatsen van vleermuizen bevinden. Het plangebied blijft ook in de toekomstige situatie geschikt als foerageergebied voor vleermuizen, maar ook voor steenmarters. Bovendien zijn in de directe omgeving voldoende alternatieve foerageergebieden aanwezig. De aan te leggen groenstructuren bieden meer schuil en foerageermogelijkheden voor kleinere zoogdieren.

Door het rooien van bomen, het verwijderen van de vegetatie en de sloop van de opstal buiten het voortplantingsseizoen en de winterrust/slaap te plannen worden de meeste grondgebonden zoogdieren ontzien in deze kwetsbare periodes. Het vernielen van verblijfplaatsen en het verstoren tijdens de winterslaap/rust kan desastreuze gevolgen hebben voor exemplaren, zoals voor egels. De maanden september t/m oktober of februari/ maart zijn in dit kader het meest geschikt voor bovenstaande werkzaamheden. Voor licht beschermde soorten, waaronder algemeen voorkomende muizensoorten als de Bos- en Veldmuis, kleine marterachtigen als de Wezel en de Hermelijn en soorten als haas en konijn geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

3.5.4 Conclusie

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

3.6 Verkeer en parkeren

In dit plan wordt één nieuwe woning mogelijk gemaakt. Dit zal leiden tot een minimale toename van het aantal verkeersbewegingen. Deze verkeersbewegingen gaan volledig op in het heersende verkeersbeeld aan de Peppeldijk en de Looweg. Op het erf is voldoende ruimte aanwezig om het parkeren op eigen terrein plaats te laten vinden.

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit 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 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 toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

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

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van ‘werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden’ (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

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

4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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

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

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

4.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels en algemene afwijkingsregels.
- 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 beoogden, 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

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

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Wonen' en 'Wonen - Fab' en de dubbelbestemming 'Leiding - Gas'.

'Wonen' en 'Wonen - Fab'

De voor 'Wonen' en 'Wonen - Fab' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen respectievelijk wonen na functiewijziging agrarische bebouwing. Daarnaast zijn deze gronden bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur-verbindingszone. Binnen de bestemming 'Wonen' is geregeld dat binnen het bestemmingsvlak maximaal één woning mag worden gebouwd. Binnen de bestemming 'Wonen - Fab' is bepaald dat één vrijstaande woning mag worden gebouwd waar aangeduid op de verbeelding. De maatvoeringseisen van de woningen zijn in de regels opgenomen. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn in beide bestemmingen niet toegestaan. Wel mogen er bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen.

'Leiding - Gas'

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de bestemming wonen, mede bestemd voor een gasleiding met de daarbij behorende beschermingszone, waarbij de bestemming 'Leiding - Gas' voorrang heeft op de bestemming wonen. Ter bescherming van deze gronden zijn in de regels bepalingen opgenomen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

4.2.2 Algemene regels

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

5 Procedure

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