

Bestemmingsplan

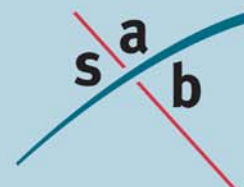
Sekmaatsteeg 4 Laren

Gemeente Lochem

Datum: 27 juni 2011

Projectnummer: 90792

ID: NL.IMRO.0262.buSekmaatsteeg4La-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 | 4 |
| | | |
| 2 | Het plan | 5 |
| | | |
| 3 | Haalbaarheid van het plan | 7 |
| 3.1 | Overheidsbeleid | 7 |
| 3.2 | Milieuaspecten | 11 |
| 3.3 | Water | 15 |
| 3.4 | Archeologie | 17 |
| 3.5 | Flora en fauna | 18 |
| 3.6 | Economische uitvoerbaarheid | 19 |
| | | |
| 4 | Wijze van bestemmen | 20 |
| 4.1 | Algemeen | 20 |
| 4.2 | Dit bestemmingsplan | 22 |
| | | |
| 5 | Procedure | 24 |

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Sekmaatsteeg 4 te Laren is een agrarisch bedrijf gelegen dat beëindigd gaat worden. De huidige bebouwing bestaat uit twee woningen met bedrijfsgebouwen. In totaal is er, exclusief woningen, 1.140 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing aanwezig.

Op basis van het regionale beleidskader voor functieverandering van vrijkomende agrarische gebouwen “Waar de stallen verdwijnen: oude erven, nieuwe functies” van de regio Stedendriehoek is een functieverandering aangevraagd. Met de functiewijziging wordt de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming ten behoeve van vier woningen. De voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt één nieuw woongebouw met twee woningen gerealiseerd. De twee bestaande voormalige bedrijfswoningen blijven behouden. Een herziening van het 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 aan de Sekmaatsteeg. Het plangebied ligt circa twee kilometer ten noordwesten van de kern Laren. Op onderstaand kaartfragment is de globale ligging van het plangebied aangegeven.



Globale ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het voorliggende plan is een partiële herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied 1991 herziening ex. artikel 30 WRO” van de gemeente Lochem.

Op basis van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming “Agrarisch gebied met natuurwaarde”. De gronden zijn bestemd voor het agrarisch bedrijf alsmede de bescherming van natuurwaarden. Het geldende bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid van een functiewijziging naar een woonbestemming ten behoeve van vier woningen. Een herziening is dan ook noodzakelijk om de functieverandering mogelijk te maken.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 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 uit de procedure aan de orde.

2 Het plan

Het plan betreft de functieverandering van een agrarisch bedrijf dat beëindigd wordt aan de Sekmaatsteeg 4 naar de bestemming woondoeleinden ten behoeve van vier woningen. Er is 1.140 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig. Daarvan wordt 1.021 m² wordt gesloopt. Het slopen van bebouwing is een nadrukkelijke voorwaarde voor de functiewijziging naar een woonbestemming. Op onderstaande luchtfoto is de huidige situatie in het plangebied weergegeven.



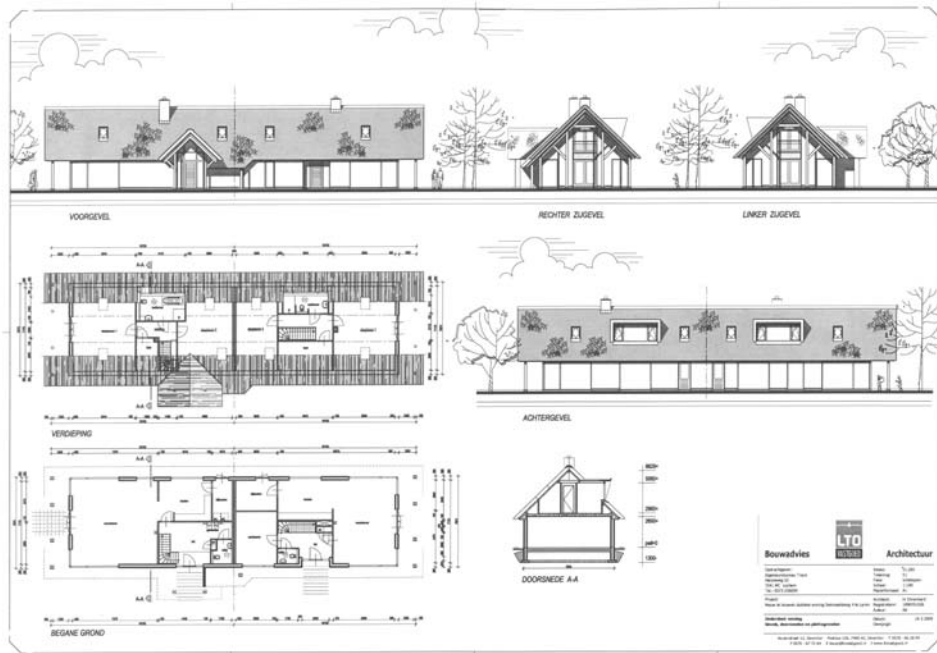
Huidige situatie plangebied (bron: Google Earth)

De twee bestaande voormalige bedrijfswoningen blijven behouden. De nieuwe bebouwing bestaat uit een woongebouw met twee woningen. De nieuwe woningen hebben ieder een inhoud van 600 m³. Tevens wordt er een bijgebouw van 150 m² opgericht. De goothoogte van het woongebouw wordt 2,65 m en de nokhoogte 6,63 m.

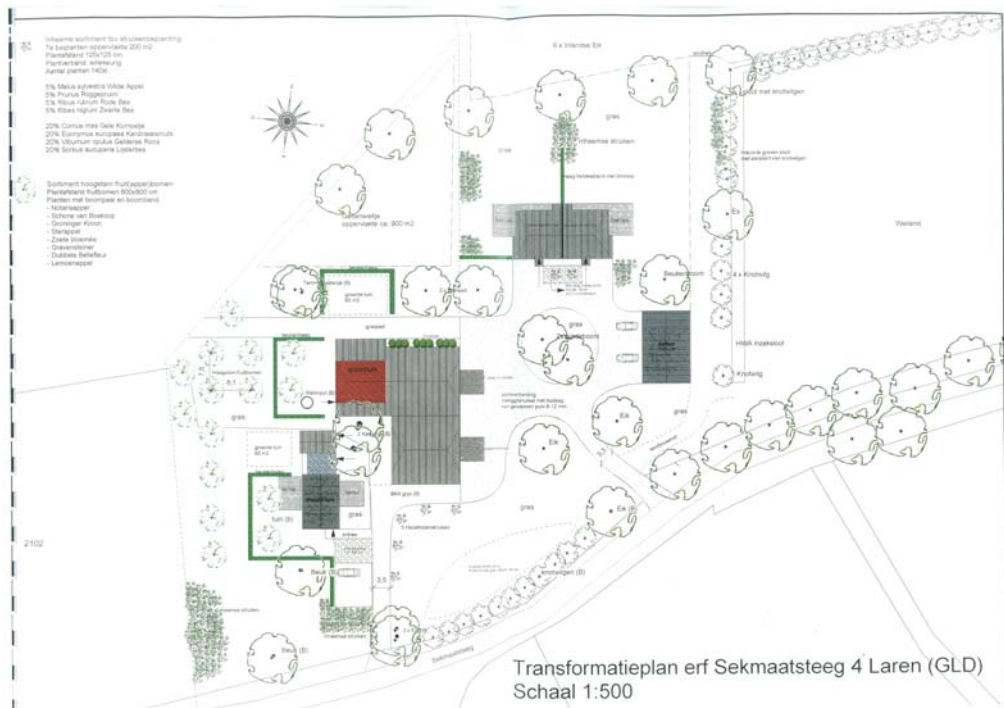
Naast het slopen van 'overtollige' agrarische bebouwing ter verevening, geldt als nadrukkelijke voorwaarde bij toepassing van functieverandering dat er een plan wordt uitgevoerd om een goede landschappelijke inpassing te verkrijgen en aanwezige landschapswaarden verder te versterken.

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een transformatieplan opgesteld. Het perceel wordt landschappelijk ingepast door de aanleg van een hoogstamboomgaard, (knot)bomenrijen en solitaire bomen.

Door de aanleg van deze erfbepanting wordt het erf op een verantwoorde wijze landschappelijk ingepast. De welstandscommissie heeft het plan positief beoordeeld op 23 maart 2009.



Gevelaanzicht en plattegrond



Transformatieplan

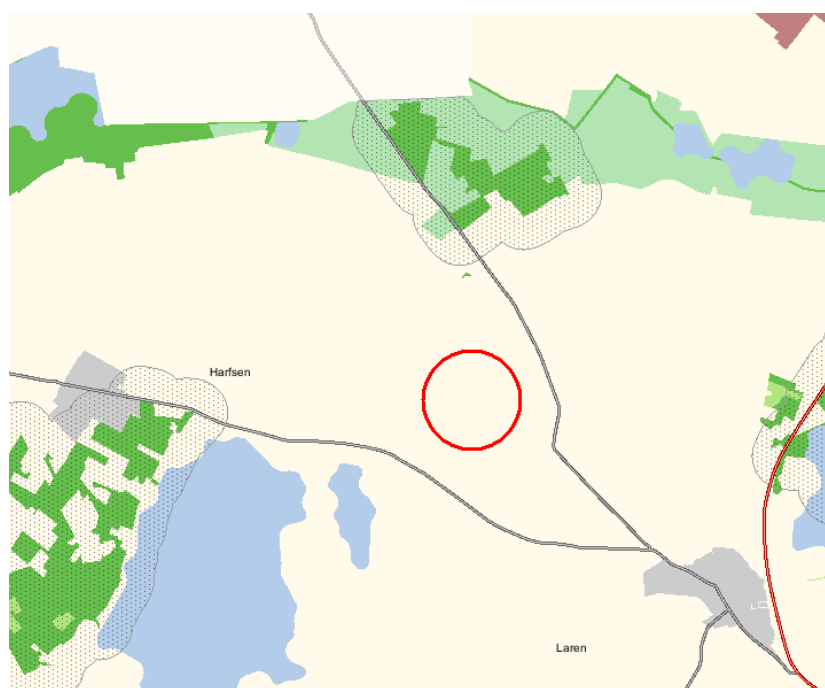
3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Overheidsbeleid

3.1.1 Provinciaal beleid

Streekplan/structuurvisie Gelderland

Op grond van het streekplan (structuurvisie) Gelderland 2005 behoort het projectgebied tot het multifunctionele platteland. Het multifunctioneel platteland maakt deel uit van het multifunctioneel gebied. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing verricht. De vitaliteit van het multifunctionele gebied wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid te geven aan gemeenten om onder andere de regionale behoefte aan landelijk wonen te accommoderen.



Fragment streekplankaart

In het provinciale beleid wordt functieverandering van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen onder voorwaarden mogelijk gemaakt. De provincie wil hiermee bevorderen dat deze leegstaande gebouwen op een goede wijze worden (her)gebruikt. De doelen hiervoor zijn de volgende:

- land- en tuinbouwbedrijven de mogelijkheid geven niet-agrarische nevenfuncties te vervullen;
- het bieden van ruimte aan de behoefte aan landelijk wonen en in tweede instantie aan werken in vrijgekomen gebouwen in het landelijk gebied. Hiermee kan een impuls worden gegeven aan de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied;
- het bieden van ruimte aan niet-agrarische bedrijvigheid die gebonden is aan de kwaliteiten en de functies van dat buitengebied;
- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door vrijgekomen gebouwen te hergebruiken en door per bouwperceel waar functieverandering plaatsvindt de resterende vrijgekomen gebouwen te slopen.

Bij een functieverandering naar wonen wordt uitgegaan van een reductie van tenminste 50% van de bebouwing. Het resterend oppervlak aan gebouwen kan worden hergebruikt voor wonen. De gebouwen die niet voor wonen en bijgebouw worden hergebruikt, dienen te worden gesloopt. Als hergebruik van de aanwezige gebouwen voor wonen niet mogelijk is, kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden, met een omvang van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing.

Uitgangspunt is dat bij functieverandering door de initiatiefnemer wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar functieverandering aan de orde is. Dit kan op zowel locatieniveau als gebiedsniveau.

Het beleid ten aanzien van functieverandering moet zijn vertaling krijgen in een regionale beleidsinvulling voor functieverandering, welke goedgekeurd moet worden door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland.

Het plan

Met de functieverandering die dit plan mogelijk maakt, wordt bijgedragen aan de omgevingskwaliteit in en om het plangebied. Door sloop van 1021 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing in combinatie met het terugbouwen van een woongebouw met een oppervlakte van 250 m² wordt de hoeveelheid bebouwing in het landelijk gebied teruggebracht. Met de uitvoering van het transformatieplan, waarmee onder andere nieuwe erfbeplanting en een boomgaard worden aangeplant, wordt het plan op locatieniveau landschappelijk ingepast.

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

Reconstructieplan Achterhoek en Liemers

Het doel van het reconstructieplan Achterhoek en Liemers van de provincie Gelderland (vastgesteld 23 februari 2005 en goedgekeurd 5 april 2005) is een impuls te geven aan de kwaliteit van het landelijk gebied zoals duurzame landbouw, sterkere natuur, verbetering van recreatieve mogelijkheden, verlaging van milieubelasting, verbetering van de infrastructuur, het woon- en werkklimaat en de economische structuur.

In de Achterhoek en Liemers wordt op een relatief klein oppervlak veel vee gehouden. Dat draagt niet alleen bij aan een grote milieubelasting, maar kan ook snelle verspreiding van veeziektes tot gevolg hebben. Steeds meer leggen andere dan agrarische vormen van landgebruik een claim op de beschikbare ruimte in het landelijk gebied. Gevolg hiervan is dat landbouw, wonen, werken, recreatie, natuur en landschap elkaar steeds vaker in de weg zitten. Economisch belangrijke sectoren als landbouw en recreatie kunnen zich hierdoor onvoldoende ontwikkelen en de kwaliteit van natuur, landschap en water verbetert weinig. Om te komen tot een betere ruimtelijke functionele structuur is het reconstructiegebied in drie gebieden verdeeld, te weten: extensiveringsgebied, verwevingsgebied en landbouwontwikkelingsgebied. Elk gebied heeft een andere doelstelling ten aanzien van landgebruik en mogelijkheden.

Het plangebied is gelegen in het gebied dat in het reconstructieplan is aangewezen als verwevingsgebied. Het beleid voor verwevingsgebieden is gericht op het bevorderen van een passende combinatie tussen landbouw, natuur, landschap, recreatie, werken en wonen met bijbehorende kwaliteiten. In verwevingsgebieden kunnen bestaande intensieve veehouderijen doorgroeien, maar is nieuwvestiging van intensieve veehouderij uitgesloten.

Het plan

Met de uitvoering van dit bestemmingsplan wordt voormalige agrarische bebouwing gesloopt en wordt een nieuw woongebouw met twee woningen gebouwd. Daarbij ontstaan geen belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de agrarische bedrijven in de omgeving (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. Met de aanleg van de nieuwe erfbeplanting wordt het landschap ter plaatse versterkt. Het plan sluit daarmee aan op het gestelde beleid in het reconstructieplan Achterhoek-Liemers.

3.1.2 Regionaal beleid

Waar de stallen verdwijnen: oude erven, nieuwe functies

Op 1 juli 2008 heeft de provincie Gelderland het regionale beleidskader voor functieverandering van vrijkomende agrarische gebouwen goedgekeurd. De gemeente Lochem heeft op 27 oktober 2008 een gemeentelijke aanvulling op het beleidskader vastgesteld. De beleidsnotitie speelt in op de ontwikkeling naar minder grotere landbouwbedrijven en de vrijkomende agrarische gebouwen en erven. Het beleidskader is een nadere uitwerking van het provinciale beleid met betrekking tot functieverandering naar wonen en/of werken. Daarmee wordt een goede landschappelijke inpassing en een versterking van de aanwezige landschapskwaliteiten beoogd. Op grond van dit beleidskader wordt medewerking verleend aan de functieverandering welke met dit onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

Het plan

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

– Hergebruik/sloop bestaande bebouwing

Het totale bebouwingsoppervlak exclusief de boerderij bedraagt circa 1140 m². Uitgegaan wordt van een reductie van bebouwing van minimaal 50%. Dit betekent dat maximaal 570 m² aan bebouwing mag worden hergebruikt dan wel nieuw gebouwd.

– Milieu

Er is een milieutoets uitgevoerd, waaruit blijkt dat de realisatie van de twee extra woningen geen gevolgen heeft voor de bestaande (agrarische) bedrijven in de omgeving. In hoofdstuk 3.2 wordt nader ingegaan op alle milieuaspecten.

- Verevening

Het plan voldoet op verschillende manieren aan de voorwaarden voor verevening. Allereerst vindt reductie van bebouwing plaats. Daarnaast vindt landschappelijke inpassing plaats, zoals beschreven in hoofdstuk 2. Hoewel nog geen concrete voorwaarden voor verevening zijn opgesteld (m² of bepaald percentage van de opbrengst), is de gemeente van mening dat er voldoende verevening plaatsvindt.

- Welstandsadvies

Om een onafhankelijk oordeel te krijgen is het transformatieplan voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie heeft op 23 maart 2009 een positief advies gegeven.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Landschapsontwikkelingsvisie Bronckhorst-Lochem-Zutphen

De gemeente Lochem heeft, samen met de gemeenten Zutphen en Bronckhorst, een landschapsontwikkelingsvisie (LOV) 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 op de grens van deelgebied 2: Boerenland en deelgebied 3: Ampsen, Verwolde en Laren

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.

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

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

Deelgebied 3: Ampsen, Verwolde en Laren

Kleinschaligheid is troef direct ten noorden van het Twentekanaal. Een menging van landgoedkernen, buitenplaatsen, bossen, landbouwgronden en natte natuur is het kenmerk van het gebied. Rond Laren liggen essen en kampen geschaard; boscomplexen, de landgoedkernen Ampsen en Verwolde en buurtschap Groot Dochteren schermen het gebied aan de noord-, oost- en zuidzijde af. Daarbuiten liggen de meer open outfields.

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

- Handhaven waardevolle enken en essen
- Behoud relatie oude dorpskernen en buitengebied
- Natte natuurontwikkeling langs beken
- Versterken bestaande landgoederen om economische activiteiten in het buitengebied te ondersteunen

Het plan

Het plangebied wordt in de deelkaarten getypeerd als versterking enk/esranden. In deze landschapsontwikkelingsvisie wordt ingezet op de versterking van de randen van de enk om de herkenbaarheid van het cultuurhistorische patroon van grondgebruik te verhogen. Er is een transformatieplan opgesteld om een goede landschappelijke inpassing te kunnen realiseren en aanwezige landschapskwaliteiten te versterken. Dit transformatieplan sluit aan op de kenmerken van het essenlandschap onder andere doordat de perceelrandbeplanting wordt versterkt. Het plan past zodoende binnen het beleid zoals gesteld in de landschapsontwikkelingsvisie.

3.2 Milieuaspecten

3.2.1 Geluid

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

Voorliggend bestemmingsplan maakt vier burgerwoningen in het buitengebied mogelijk. Het plangebied is gelegen aan een rustige weg in het buitengebied. Op circa 650 m afstand van de woningen in het plangebied ligt de Deventerweg, een provinciale weg. Voor provinciale wegen met twee rijstroken geldt een onderzoekszone van 250 m. Aan de normen voor geluid wordt in dit plan voldaan.

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

3.2.2 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld. Deze Wet luchtkwaliteit noemt 'gevoelige bestemmingen' en maakt een onderscheid tussen projecten die 'in betekenende mate' en 'niet in betekenende mate (NIBM)' leiden tot een verslechtering

van de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is.

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

Voorliggend plan betreft de toevoeging van twee woningen in het buitengebied, zodat volgens de ministeriële regeling dit plan 'niet in betekenende 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 in het plangebied geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt.

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

3.2.3 Bodem

Inleiding

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, dient te worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Door Van der Poel Consult is in april 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd¹.

Onderzoek

De onderzoekslocatie heeft een totale oppervlakte van ca. 4.500 m². Op de locatie staan momenteel de gebouwen (woningen en schuren) van een (voormalig) landbouwbedrijf. Uit een bij de gemeente op 1 maart 2003 uitgevoerd historisch onderzoek is het volgende naar voren gekomen:

De eerste bouwvergunning stamt uit 1956 en betreft de bouw van een kippenhok. In 1976 is de woning veranderd en zijn een aantal varkensschuren verbouwd. In 1985 is een loods gebouwd.

In 1988 is een hinderwetvergunning afgegeven voor het oprichten en in werking hebben van een rundvee- en mestvarkensbedrijf met de opslag van mest en olie. In 2000 is een nieuwe vergunning aangevraagd voor de varkenshouderij. Aldus het dossier is er in 1976 een bovengrondse dieseltank geleverd.

Op de hinderwettekening uit 1988 zijn twee tanks zichtbaar. Ten oosten van de woning bevindt zich een ondergrondse brandstoftank met een inhoud van 2000 l. Ten oosten van een varkensschuur (voormalige ligboxenstal) ligt een bovengrondse brandstoffentank met een inhoud van 1000 l.

Aldus de eigenaar zijn beide tanks in eigen beheer verwijderd.

¹ Van der Poel Consult, Verkennend bodemonderzoek Sekmaatsteeg 4 Laren (GLD), projectnr. 11.003.096, april 2010.

De onderzoekslocatie wordt omringd door weiland en landbouwgrond. Aan de noordwestkant van de locatie ligt de Sekmaatsteeg. Uit informatie van het bodemloket van de Provincie Gelderland zijn geen bijzonderheden omtrent onderzoeken in de omgeving naar voren gekomen. Voor zover bekend zijn er verder geen activiteiten ontplooid die een mogelijke bodemverontreiniging hebben veroorzaakt.

De onderzoeksopzet is gebaseerd op de richtlijnen uit NEN-5740. Hierbij is grotendeels de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie (ONV) gehanteerd. Wel is extra aandacht besteed aan de omgeving van de voormalige tanks (VEP).

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

- De Bodem van de onderzochte locatie is tot 3,2 m –mv opgebouwd uit zand. De bovenlaag (0-0,5 m –mv) is humeus. De onderlaag (0,5-2,0 m –mv) is zwak roesthoudend. Tijdens de veldwerkzaamheden bevond het grondwater zich op een diepte van ca 1,4 m –mv.
- Het opgeboorde materiaal is in het veld zintuiglijk beoordeeld. Hierbij is plaatselijk een weinig puin 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 asbestverdacht materiaal waargenomen.
- Uit de analyseresultaten blijkt dat in zowel de boven- als de ondergrond geen van de onderzocht componenten zijn gemeten in gehalten die de desbetreffend achtergrondwaarden en/of rapportagegrenzen overschrijden. Uit de analyseresultaten blijkt dat in het grondwater barium, koper, nikkel en zink in een concentratie boven de desbetreffende streefwaarde zijn gemeten. Verder is geen van de onderzochte componenten gemeten in een concentratie die de streefwaarde en/of de rapportagegrens overschrijdt. De gemeten waarde voor de pH en Ec kunnen als normaal worden beschouwd.

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

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de realisatie van voorliggend plan.

3.2.4 Bedrijvigheid

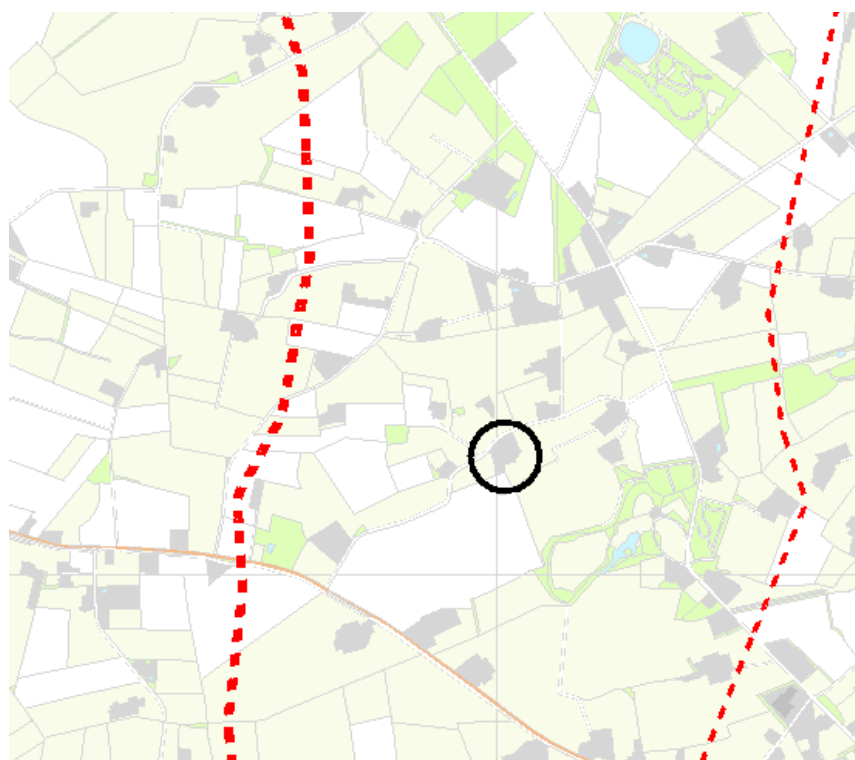
Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Bij het bouwen van nieuwe woningen in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij dient op basis van artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij een vaste afstand te worden aangehouden van 50 m tussen de nieuwe woningen en de omliggende veehouderijen. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is op ruim 100 m gelegen van de nieuwe woningen. Aan de richtafstand van 50 m wordt ruimschoots voldaan.

De functiewijziging heeft geen gevolgen voor de uitbreidingsmogelijkheden van de omliggende agrarische bedrijven.
Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijvigheid geen belemmering vormt voor de realisatie van voorliggend plan.

3.2.5 Externe veiligheid

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



Uitsnede risicokaart

Op de risicokaart is te zien dat in de directe omgeving van het plangebied geen wegen en geen leidingen aanwezig zijn die aangewezen zijn voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (mobiele bronnen). De gasleidingen ten westen en oosten van het perceel liggen respectievelijk op ruim 600 en 900 m. Ook bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven of activiteiten die van invloed kunnen zijn op de veiligheid in het plangebied. Aan de normen voor externe veiligheid wordt in dit plan voldaan.

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

3.3 Water

3.3.1 Rijksbeleid

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

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

3.3.2 Waterplan Gelderland 2010-2015

Het Waterplan bevat het waterbeleid van de provincie en is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 1 januari 2010 in werking getreden. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Het plangebied heeft op grond van het Waterplan de basisfunctie 'landbouw'. Binnen de functie landbouw 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.

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.

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 WRIJ? 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 gemengde 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 |
| AANDACHTSTHEMA'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 |

3.3.4 *Situatie plangebied*

Wateroverlast

Als gevolg van het plan neemt het verharde oppervlak door de reductie van de bebouwing af. Hemelwater afkomstig van de woningen mag niet op de riolering worden geloosd. Het perceel is gelegen op een lager gelegen beekkeerdgrond. Het grondwaterpeil is trap III, dit betekent dat er voldoende ruimte is voor infiltratie.

3.4 Archeologie

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. De activiteiten in het plangebied betreffen de sloop van alle agrarische bijgebouwen en de bestaande woning en de bouw van twee vrijstaande woningen.

Door Ecoconsultancy is in november 2010 een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd².

Het bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. In het bijzonder de aanwezigheid van de gedempte gracht van het voormalige kasteel Oud Oolde verhoogde de kans daarop. Daarom zijn aansluitend een inventariserend veldonderzoek de vorm van een verkennend booronderzoek en een oppervlaktekartering uitgevoerd. De aangetroffen bodemopbouw komt niet geheel overeen met de verwachtingen. Binnen een deel van het plangebied is een eerddek aangetroffen.

De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek heeft Ecoconsultancy bijgesteld tot een hoge verwachting voor het gehele plangebied voor alle perioden. Daarnaast zijn er tijdens de oppervlaktekartering binnen het westelijke deel van het plangebied archeologische indicatoren aangetroffen, daterend uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd. Dit bevestigt het vermoeden dat het plangebied reeds in de Late Middeleeuwen in agrarisch gebruik was.

² Ecoconsultancy, archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek, Sekmaatsteeg 2 en 4 te Laren (Gld.) in de gemeente Lochem, rapportnr. 10025205, 23 november 2010.

Op basis van de hoge trefkans blijft de kans reëel dat archeologische indicatoren binnen het plangebied aanwezig zijn.

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt aanbevolen de geplande bodemingrepen zo te plannen dat deze plaats zullen vinden ter plaatse van de huidige te slopen bebouwing. Hierdoor kunnen eventueel aanwezige archeologische resten in situ behouden blijven. Indien dit niet mogelijk is adviseert Econsultancy de kwaliteit (gaafheid en conservering), de aard, datering, omvang en diepteligging van eventueel aanwezige archeologische resten en indicatoren nader vast te stellen door middel van een waarderend onderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Ecoconsultancy adviseert verder om de sloop van de ondergrondse delen van de bestaande bebouwing archeologisch te laten begeleiden.

3.5 Flora en fauna

3.5.1 Inleiding

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden, dienen de gevolgen voor beschermde natuurwaarden en de consequenties in het kader van de geldende natuurwet- en regelgeving in beeld te zijn gebracht. Door Ecoconsultancy is daarom een quick scan flora en fauna uitgevoerd³.

3.5.2 Onderzoek

Waarnemingen en te verwachten soorten:

De onderzoekslocatie biedt voor steenuil potentieel broedhabitat en leefgebied. In de woonboerderij is in voorgaande jaren door de eigenaar een steenuil waargenomen. Het is tijdens de quick scan niet bekend geworden of steenuil tot broeden komt binnen de onderzoekslocatie. De te slopen varkensschuur en de kap/varkensschuur bieden broedgelegenheid voor algemene broedvogels. De beplanting biedt broedgelegenheid voor algemene broedvogels. Verder zijn algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën (landhabitat) te verwachten. Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

Maatregelen ter voorkoming van overtredingen van de Flora- en faunawet:

Voor steenuil geldt dat om versterking van een broedgeval binnen de woonboerderij te voorkomen, de kap/varkensschuur buiten de broedperiode van de soort gesloopt dient te worden. Het broedseizoen van steenuil begint half februari. De kap/varkensschuur is ook geschikt voor broedvogels. Dit betekent dat de sloop van de kap/varkensschuur derhalve voor steenuil evenals voor algemene broedvogelsoorten het beste binnen de maanden september t/m januari plaats kan vinden. Tevens geldt dat de beplanting en de zuidelijk gelegen varkensschuur buiten het broedseizoen van algemene broedvogels dient te worden verwijderd. Verder geldt voor steenuil dat door het plaatsen van één á twee steenuilnestkasten de functionaliteit als broedplaats van het gebied voor

³ Ecoconsultancy, Quickscan flora en fauna, Sekmaatsteeg 2 te Iaren (Gld.) gemeente Lochem, Rapportnr. 10025206, 3 november 2010.

de soort ook in de toekomst behouden blijft. Overtredingen ten aanzien van de flora- en faunawet worden hierdoor voorkomen.

Algemene zorgplicht

Voor algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt de algemene zorgplicht, die er ondermeer in voorziet dat al het redelijkerwijs mogelijke dient te worden gedaan om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn in het kader van de algemene zorgplicht geen speciale maatregelen nodig.

Gebiedsbescherming

Gelet op de aard van de ingreep en de ligging ten opzichte van de Uiterwaarden van de IJssel zijn er geen negatieve effecten te verwachten op het Natura 2000-gebied de Uiterwaarden van de IJssel. Ook voor de EHS geldt dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn.

Noodzaak tot nader onderzoek

Nader onderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen wordt niet noodzakelijk geacht.

Noodzaak aanvraag ontheffing Flora- en faunawet artikel 75c

Ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet ten aanzien van het verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen is niet aan de orde.

3.5.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de realisatie van voorliggend plan.

3.6 Economische uitvoerbaarheid

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

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om 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 ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en 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 vier 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. Tenslotte 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 antidubbeltelbepaling, 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.

4.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook vergunningen en ontheffingen op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning', 'ontheffing' en 'bouwvergunning' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

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 plankaart zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

4.2.1 *Bijzonderheden in dit bestemmingsplan*

Bij de keuze van de bestemmingen is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan "Buitengebied Lochem 2010", welke op 7 december 2010 is vastgesteld. De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen "Agrarisch met waarden", "Wonen - 1", "Wonen - 2" en de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 2" en "Waarde - Archeologie 3".

Agrarisch met waarden

De voor "Agrarisch met waarden" aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden en de instandhouding en ontwikkeling van het landschapstype en de kernkwaliteiten van het 'Landschapstype - essenlandschap'. Gebouwen zijn niet toegestaan binnen deze bestemming.

Wonen - 1

De voor "Wonen - 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen. De woningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, met een maximale inhoud van 600 m³, dan wel de bestaande grotere inhoud.

Wonen - 2

De voor "Wonen - 2" aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen. Binnen deze bestemming zijn maximaal twee aaneengebouwde woningen toegestaan binnen het bouwvlak. De inhoud per woning mag maximaal 600 m³ bedragen. De goothoogte mag maximaal 3 m bedragen en de bouwhoogte mag maximaal 7 m bedragen. Bij de aaneengebouwde woningen mag één gezamenlijk bijgebouw worden gebouwd binnen een afstand van 30 m van het woongebouw.

Waarde - Archeologie 2

De voor "Waarde – Archeologie 2" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een hoge archeologische verwachtingswaarde, waaronder esdekken, waarbij de bestemming "Waarde – Archeologie 2" voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

Waarde - Archeologie 3

De voor "Waarde – Archeologie 3" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde, waarbij de bestemming "Waarde – Archeologie 3" voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

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 vanaf 17 maart 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen ingediend.