

bestemmingsplan

Kern Exel 2009

gemeente Lochem

Datum: 18 januari 2010

Projectnummer: 70922

ID: NL.IMRO.0262.exKernExel2009-BP41

INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	1
1.1	ALGEMEEN	1
1.2	VOORGESCHIEDENIS	1
1.3	LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED	2
1.4	VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN	2
1.5	LEESWIJZER	3
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	4
2.1	ONTSTAANSGESCHIEDENIS	4
2.2	BESTAANDE STRUCTUUR OP HOOFDLIJNEN	4
2.3	FUNCTIES	5
2.4	VERKEERSASPECTEN	6
3	BELEIDSKADER	7
3.1	PROVINCIAAL BELEID	7
3.2	GEMEENTELIJK BELEID	9
4	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	13
4.1	WET GELUIDHINDER	13
4.2	WET LUCHTKWALITEIT	13
4.3	BESLUIT EXTERNE VEILIGHEID	14
4.4	BODEM	16
4.5	BEDRIJVIGHEID	16
4.6	WATER	17
4.7	FLORA- EN FAUNAWET	20
4.8	ARCHEOLOGIE	21
5	PLANBESCHRIJVING	22
5.1	UITGANGSPUNTEN	22
5.2	FUNCTIES EN BESTEMMING	22
5.3	WONINGBOUWONTWIKKELING	23
6	JURIDISCHE ASPECTEN	24
6.1	ALGEMEEN	24
6.2	DIT BESTEMMINGSPLAN	25
6.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING	27
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	29
8	DE PROCEDURE	30
8.1	INSPRAAK	30
8.2	OVERLEG	30
8.3	ZIENSWIJZEN	30

BIJLAGEN

- functiekaart Exel, tekeningnummer 12614a

1 INLEIDING

1.1 ALGEMEEN

De gemeente Lochem is voornemens om haar hele grondgebied te voorzien van actuele bestemmingsplannen. Directe aanleiding hiertoe vormt de verouderde status van geldende plannen en de gemeentelijke herindeling. De actualisatie moet leiden tot een actuele en uniforme opzet en systematiek voor de hele gemeente Lochem. Hierdoor ontstaat meer rechtszekerheid voor de burger, omdat voor de hele gemeente dezelfde regeling geldt. Tevens wordt met de actualisatie voldaan aan de gemeentelijke wens tot digitalisering en digitaal gebruik van de bestemmingsplannen, waarmee voorwaarden worden geschapen voor een betere uitwisseling en raadpleging van bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan is hiermee geheel in lijn met de (nieuwe) Wro, die in juli 2008 in werking is getreden.

Voorliggend bestemmingsplan "Exel" heeft een beheersgericht karakter. Dit houdt in dat de bestaande situatie van de kern Exel, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend is, wordt vastgelegd. Daarnaast zijn plannen, die reeds bestuurlijk en maatschappelijk zijn geaccordeerd en waarover geen discussie meer bestaat, opgenomen. Het betreffen bestemmingsplannen die zijn vastgesteld of projecten waarvoor ontheffing is verleend en waarvoor de gehele ruimtelijke-juridische procedure reeds is afgerond.

Het beheersgerichte karakter houdt echter niet in dat voornoemde ruimtelijke situatie voor de komende tien jaar wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet worden voorkomen. Het is namelijk niet zinvol om voor elke wijziging een afzonderlijk bestemmingsplan te maken. Kleinschalige ontwikkelingsmogelijkheden, veelal op perceelsniveau, zoals uitbreiding, zijn dan ook meegenomen in voorliggend beheersgericht bestemmingsplan. Overige nieuwe ontwikkelingen op perceelsoverschrijdend niveau zijn niet meegenomen. Hiervoor wordt zonodig een afzonderlijk bestemmingsplan gemaakt. Eventueel wordt het afzonderlijke bestemmingsplan gedurende de procedure van voorliggend bestemmingsplan alsnog in het plan ingepast.

1.2 VOORGESCHIEDENIS

In de loop der jaren heeft een aantal ontwikkelingen plaatsgevonden, dat is verwerkt in dit bestemmingsplan.

Voor het gebied 't Veld, in het westen van Exel, is in 1994 een apart bestemmingsplan opgesteld. Op basis van dit plan heeft de toenmalige woningbouwuitbreiding gestalte gekregen.

In juni 2006 is het (ontwerp) bestemmingsplan Exel 't Veld II 2006 opgesteld, dat voorziet in de realisatie van 12 woningen ten zuidwesten van de kern Exel. Het bestemmingsplan diende als ruimtelijke onderbouwing voor een vrijstellingsprocedure (ex artikel 19 lid 2 WRO). Deze procedure is inmiddels afgerond.

1.3 LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied omvat de kern Exel en heeft een oppervlakte van circa 7,4 hectare. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Exelseweg en de Oude Lochemseweg. De noordgrens wordt in het oosten gevormd door de grens tussen bebouwing van de kern en een bosgebied en in het westen door een watergang. De westgrens betreft globaal de grens tussen bebouwd gebied en omliggend agrarisch en bosgebied. De zuidgrens van het plangebied wordt gevormd door de grens tussen bebouwing van de kern en omliggend bosgebied. Onderstaande afbeelding geeft inzicht in de globale ligging en begrenzing van het plangebied. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



globale ligging en begrenzing plangebied

1.4 VIGERENDE BESTEMMINGSPANNEN

Voorliggend plan herziet (soms gedeeltelijk) de bestemmingsplannen die van kracht zijn in het plangebied alsmede alle partiële herzieningen en wijzigingen. Het betreffen de volgende bestemmingsplannen:

- Buitengebied 1973, vastgesteld op 24 juni 1974 en goedgekeurd op 10 september 1975;
- Buitengebied 1991, vastgesteld op 27 januari 1992 en goedgekeurd op 10 september 1992;
- Exel, vastgesteld op 25 februari 1980 en goedgekeurd op 19 november 1980;
- Exel 't Veld 1993, vastgesteld op 28 februari 1994 en goedgekeurd op 7 juli 1994.

Naast deze plannen zijn de afgelopen jaren ten behoeve van diverse ontwikkelingen vrijstellingen op basis van de WRO verleend. Voor de meest recente en ingrijpende vrijstellingen wordt verwezen naar paragraaf 1.2.

1.5 LEESWIJZER

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding zijn de onderscheiden bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. De verbeelding en planregels vormen tezamen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De plantoelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende gedachtegang.

De lezer die alleen geïnteresseerd is in de juridische regelingen, heeft voldoende aan de verbeelding en de regels. Indien u meer wilt weten over de achtergronden van deze regels, biedt deze toelichting uitkomst.

De toelichting is opgebouwd uit acht hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk komt in hoofdstuk 2 de huidige situatie van het plangebied aan bod. Hoofdstukken 3 en 4 gaan vervolgens in op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 komt hiertoe ruimtelijk beleid op gemeentelijk niveau en dat van hogere overheden aan bod. Hoofdstuk 4 gaat in op de uitvoerbaarheid op het gebied van milieuaspecten en overige aspecten. Deze aspecten vormen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 de toekomstige situatie beschreven, waarna in hoofdstuk 6 "Juridische aspecten" een toelichting op de verbeelding en de regels wordt gegeven. In hoofdstuk 7 komt vervolgens de economische uitvoerbaarheid van het plan aan bod. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1, lid 1 Bro van het plan uiteen.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke en functionele situatie van de kern Exel beschreven. Hierbij wordt onder andere ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het dorp, de bestaande ruimtelijke en verkeersstructuur en de functies die in de kern aanwezig zijn.

2.1 ONTSTAANSGESCHIEDENIS

De kern Exel is rond de Exelse Enk gebouwd. Al in 1392 is de eerste bebouwing ontstaan. De bebouwing rond de enk is tot ver in de 19^e eeuw duidelijk zichtbaar geweest. Daarna zijn nieuwe uitbreidingen vooral langs de ontsluitingswegen gerealiseerd. Naoorlogse uitbreidingen hebben zich vooral voorgedaan in het bebouwingslint en gelijk daarachter aan de noordwestzijde van het lint.

2.2 BESTAANDE STRUCTUUR OP HOOFDLIJNEN

relatie met de omgeving

De kern Exel bevindt zich aan de rand van het bosgebied Ampsenske Veld. Zowel de zuid- als oostgrens van het plangebied worden begrensd door dit bosgebied. Ten noorden en oosten van het plangebied zijn, naast kleine bospercelen, tevens landbouwgronden gesitueerd.

bebouwingsstructuur

Binnen het plangebied zijn twee bebouwingsstructuren te onderscheiden. Het betreft allereerst historische lintbebouwing langs de Exelseweg en de Oude Lochemseweg. De bebouwing is te karakteriseren als open en perceelsgewijze bebouwing, waarbij de samenhang met het oorspronkelijke hoofdwegennet nog duidelijk herkenbaar is. Binnen het lint is sprake van een gevarieerd beeld, door de individuele en afwisselende gebouwen. De gebouwen zijn georiënteerd op de straat. Tussen de hoofdmassa's is onbebouwde ruimte aanwezig.

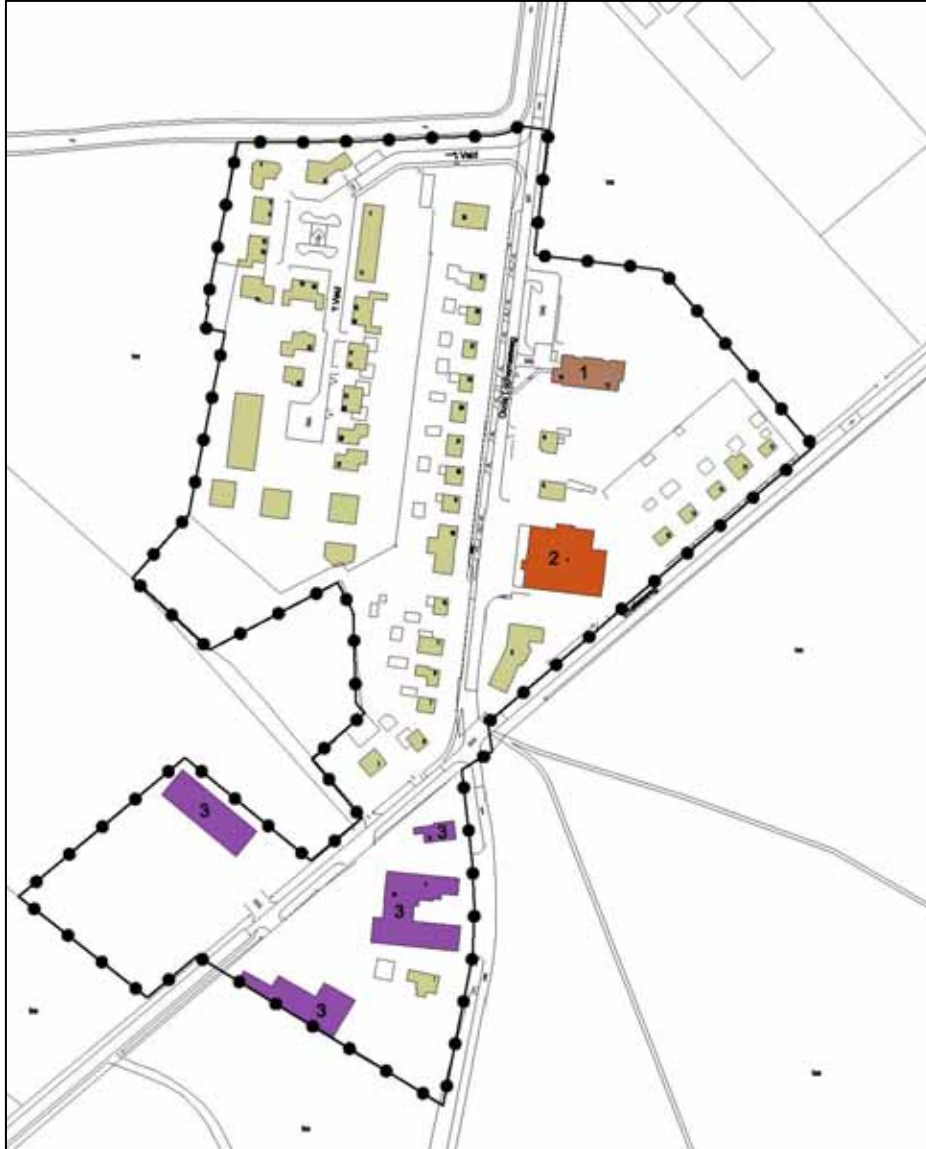
Ten westen van de lintbebouwing is sprake van een afwijkende bebouwingsstructuur, namelijk de structuur van een thematische uitbreidingswijk. De wijk omvat voornamelijk vrijstaande en geschakelde woningen. De woningen zijn georiënteerd op een woonstraat en een pleintje. Private achtertuinen bevinden zich aan de achterzijde van de woningen. Wederom is op diverse plaatsen onbebouwde ruimte tussen de hoofdmassa's van de woningen aanwezig.

groenstructuur

Het plangebied wordt met name aan de zuid- en oostzijde omgeven door bosgebied, dat zich gedeeltelijk tussen de bebouwing in de kern voortzet. De kern heeft dan ook een groen karakter. Ten zuiden van de uitbreidingswijk is bovendien een speelveld gesitueerd.

2.3 FUNCTIES

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn de bestaande functies in de kern Exel geïnventariseerd. Onderstaande afbeelding geeft inzicht in de aanwezige functies. Ten behoeve van de leesbaarheid is de functiekaart, met tekeningnummer 12614a, in groter formaat in de bijlage bij deze toelichting opgenomen.



functiekaart Exel

woonfunctie

De functie wonen vormt de meest aanwezige functie in het plangebied. De uitbreidingswijk is volledig op deze functie gericht, in de vorm van vrijstaande en geschakelde woningen. In de historische lintbebouwing wordt de woonfunctie, in de vorm van voornamelijk vrijstaande woningen, afgewisseld met overige functies.

bedrijven en dienstverlening

In het plangebied komt in de lintbebouwing enige bedrijvigheid voor. Het betreft een grondwerk-, straatwerk- en loonwerkbedrijf, een bedrijf in transportbanden en een hotel met restaurant en café aan de Oude Lochemseweg en de Exelseweg.

voorzieningen

In het noorden van het plangebied is een openbare basisschool gesitueerd.

2.4 VERKEERSASPECTEN

De kern Exel bevindt zich rondom een kruising van twee doorgaande wegen met een relevante verkeersfunctie, namelijk de Exelseweg en de Oude Lochemseweg. De meeste bebouwing in de kern wordt rechtstreeks op deze wegen ontsloten. Daarnaast is in het noordwesten van de kern, in de uitbreidingswijk, een doodlopende woonstraat aanwezig. Deze woonstraat dient enkel ten behoeve van bestemmingsverkeer en heeft een lage verkeersintensiteit. De verkeersstructuur is in onderstaande afbeelding weergegeven.



wegenstructuur Exel

3 BELEIDSKADER

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk beleid op gemeentelijk niveau en dat van hogere overheden. Daarnaast speelt de uitvoerbaarheid op basis van milieuaspecten, zoals geluid, bodem en hinder van bedrijven, en overige aspecten, zoals water, archeologie en ecologie, een rol. Ten slotte moet worden aangetoond dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Het onderhavige bestemmingsplan is, ondanks het conserverende karakter, getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn met betrekking tot het aspect beleid. De resultaten op het gebied van milieu- en overige aspecten en economische uitvoerbaarheid komen respectievelijk in hoofdstuk 4 en hoofdstuk 7 aan bod.

3.1 PROVINCIAAL BELEID

streekplan Gelderland 2005

Het dorp Exel valt op basis van het streekplan onder het multifunctioneel gebied en sluit aan diverse zijden aan op de Ecologische Hoofdstructuur (EHS): een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen. In het noordoosten van de kern valt deze EHS zelfs binnen het plangebied.

Het multifunctioneel gebied beslaat het grootste deel van de provincie Gelderland en omvat de steden, dorpen en buurtschappen buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland. Vitaliteit van de multifunctionele gebieden wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid voor samenwerkende gemeenten, onder andere gericht op vitale steden en dorpen. Elke regio heeft namelijk buiten een stedelijk netwerk of een regionaal centrum vele verspreid liggende steden, dorpen en buurtschappen die tezamen het voorzieningenniveau bepalen. In en bij deze bebouwde gebieden moet de regionale behoefte aan 'dorps' wonen geaccommodeerd kunnen worden, waarbij wordt gestimuleerd dat met dit ruimtelijke programma tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in de ontwikkeling van de groene en recreatieve omgevingskwaliteit. Tevens moeten samenwerkende gemeenten zich richten op nieuwe economische dragers, waardoor werkgelegenheid buiten de landbouw wordt geboden. Deze nieuwe economische dragers kunnen vooral worden geaccommodeerd in en bij bestaande kernen en in vrijgekomen agrarische bebouwing. Het plangebied is aangewezen als multifunctioneel platteland.

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand gebied (herstructurering, intensivering en revitalisering).

Binnen de EHS geldt de 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. De provincie Gelderland heeft de te beschermen en te behouden wezenlijke kenmerken en waarden als streekplanuitwerking vastgesteld.

Daarnaast is het plangebied aangewezen als extensiveringsgebied intensieve veehouderij. Nieuwvestiging en omschakeling van volledig grondgebonden bedrijven naar intensieve veehouderij is in dit gebied onmogelijk. Eveneens is de mogelijkheid tot uitbreiding van bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij beperkt tot de bestaande grenzen van de agrarische bouwblokken.

streekplanuitwerking kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur

Voor de gehele EHS geldt de kernkwaliteit van landschappelijke verwevenheid van natuur, bos en landschapselementen met cultuurgronden. Specifiek met betrekking tot het plangebied, dat deel uitmaakt van het deelgebied Oost-Gelderland, gelden de volgende te behouden kwaliteiten:

- De beken met hun landschappelijke, ecologische en hydrologische samenhang met hun omgeving.
- De samenhang en verbindingen tussen de grote Oost-Gelderse natuurkernen via kleinere rivieren en beken en de daaraan gekoppelde ecologische verbindingzones.
- De verbindingen tussen de restanten van (natte) heideterreinen, heischrale terreinen en blauwgraslanden binnen de Graafschap en Winterswijk door het middengebied van de Achterhoek.
- Het vanuit ecologisch opzicht samenhangend geheel van landgoederen, natuurgebieden, bossen, beken en landschapselementen in het kleinschalig agrarisch cultuurlandschap waarvan soorten als de das, amfibieën en vleermuizen afhankelijk zijn.

In voorliggend bestemmingsplan is het onderdeel van het plangebied dat in de EHS valt als Bos bestemd. Aan deze bestemming is een aanlegvergunningstelsel gekoppeld, teneinde ervoor te zorgen dat de aanwezige natuurwaarden niet worden geschaad.

streekplanuitwerking zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking

Op 12 december 2006 hebben Gedeputeerde Staten (GS) van Gelderland de Streekplanuitwerking 'zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking' vastgesteld. Zoekzones geven de gebieden aan die worden gereserveerd voor stedelijke functies: wonen (huizen), werken (bedrijventerreinen) en voorzieningen (scholen, kerken, sportvelden e.d.). Daarnaast bevat de streekplanuitwerking zoekzones voor 'landschappelijke versterking'. Dat zijn gebieden waar het landschap moet worden versterkt en waar slechts incidenteel en op beperkte schaal woningen mogen worden gebouwd. Voor deze gebieden moet nog een gebiedsplan worden gemaakt.

Op basis van de streekplanuitwerking blijkt dat er voor Exel geen zoekzone voor wonen is opgenomen. Wel is er een symbolische aanduiding 'Zoekzone kleine kern' ter plaatse van Exel op de kaart weergegeven. In het algemeen betekent dit dat, veelal via inbreiding, gepaste woningbouw voor de kleine kernen gerealiseerd kan worden. Hierbij is niet gedefinieerd om hoeveel woningen het gaat.

Dit bestemmingsplan maakt echter geen nieuwe woningen mogelijk.

conclusie

Het streekplan en de streekplanuitwerkingen zijn niet of nauwelijks direct van invloed op het bestemmingsplan "Exel", aangezien dit bestemmingsplan hoofdzakelijk voorziet in het beheer van de bestaande ruimtelijke situatie en de bestaande ruimtelijke structuur. Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan voldoet voorts aan de inhoudelijke eisen die worden gesteld in de handreiking "Van streekplan naar bestemmingsplan" van de provincie Gelderland. De natuurwaarden van de EHS zijn veilig gesteld door toekenning van de bestemming Bos aan de betreffende percelen.

3.2 GEMEENTELIJK BELEID

structuurvisie wonen en werken 2007-2015 'Bouwen aan Lochem'

De structuurvisie geeft op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor wonen en werken weer in de gemeente Lochem tot 2015. De ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden uit deze visie vinden gedeeltelijk hun oorsprong in de beleidskeuzes uit het verleden, namelijk de ontwikkelingsvisie Wonen en Werken van de voormalige gemeente Gorssel en de Samenhangende Ruimtelijke Visie (SRV) van de voormalige gemeente Lochem. Daarnaast zijn in 2006 de resultaten bekend geworden van het meest recente woningmarktonderzoek. Hieruit, en uit de behoefte raming van het masterplan Wonen, Welzijn en Zorg, blijkt dat de woningbehoefte zich in de gemeente Lochem met name concentreert op woningen voor starters en woningen voor ouderen, ook wel de zogenaamde aandachtsgroepen genoemd. De directe vraag naar middeldure en dure woningen is in mindere mate aanwezig.

Uit de structuurvisie blijkt echter dat de gemeente Lochem er niet louter voor kiest woningen te bouwen die traditioneel aan de aandachtsgroepen worden toebedacht, namelijk rijenwoningen en appartementen. Het is immers wenselijk dat er gedifferentieerde woonmilieus worden ontworpen met een menging van woningtypen ter bevordering van de kwaliteit en leefbaarheid van de wijken en dorpen. Daarbij zijn in principe alle woningen geschikt te maken voor ouderen. Het is wenselijk dat nieuwbouwwoningen levensloopbestendig zijn of op termijn zijn te maken. Ook zal met name de locatie waar ontwikkelingen mogelijk zijn bepalend zijn voor de keuze voor appartementen of grondgebonden woningen. Tot slot is bouwen in het (middel)dure segment een voorwaarde voor de gewenste doorstroming in de woningmarkt en speelt de financiering van goedkopere woningbouw een belangrijke rol. Geconcludeerd wordt dat de gemeente Lochem streeft naar gedifferentieerde woningbouw voor alle doelgroepen, waarbij bouwen voor starters en ouderen wel een centrale positie inneemt.

Voor wat betreft de (nieuw)bouwlocaties streeft de gemeente Lochem naar het realiseren van de grootste opgave voor nieuwbouw in en zo mogelijk aan de kern Lochem. Daarnaast kunnen de grotere kernen Eefde en Gorssel een grotere bouwopgave herbergen. Bij de groei van dorpen, waaronder Exel, staat het opvangen van de eigen behoefte centraal. Inbreiding gaat daarbij boven uitbreiding.

In de structuurvisie wordt voor de totale gemeente Lochem uitgegaan van de woningbouwproductie, zoals weergegeven in onderstaande tabel.

Doelgroep	Per jaar	2007-2009	Per jaar	2010-2015
Starters	100	300	50	250
Geschikt voor ouderen	137	411	137	685
Bouwopgave regio	60	180	15	75
Totaal		891		1010

De structuurvisie voorziet tot 2015 geen inbreidingslocaties in de kern Exel. In deze periode is wel een uitbreidingsmogelijkheid van het dorp voorzien, namelijk aan de zuidwestzijde van de kern. Het betreft het plangebied 't Veld II, waar 12 woningen kunnen worden gerealiseerd. De planologische procedure voor deze uitbreidingslocatie, in de vorm van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2 WRO, is inmiddels afgerond. De uitbreidingslocatie is dan ook in voorliggend bestemmingsplan opgenomen. Onderstaande afbeelding geeft inzicht in de globale ligging en begrenzing van de uitbreidingslocatie.



globale ligging en begrenzing uitbreidingslocatie

Met betrekking tot het aspect werken stelt de visie dat binnen de gemeente Lochem, met uitzondering van de kern Lochem, in de periode tot 2015 geen uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen noch de realisatie van nieuwe bedrijventerreinen is voorzien.

dé groene visie Lochem

De gemeente Lochem heeft haar groenbeleid voor de komende 10 jaren vastgelegd in een visie. Hierin wordt de bestaande en/of de gewenste kwaliteit en de waarde van het groen in de hele gemeente vastgelegd. De visie leidt tot een eenduidig groenbeleid voor de gehele gemeente Lochem. Daarnaast dient de visie als kader voor onder andere nieuwe stedenbouwkundige uitbreidingen.

welstandsnota Lochem

Het doel van het welstandsbeleid is het leveren van een bijdrage aan de schoonheid en aantrekkelijkheid van de (bebouwde) omgeving. De welstandsnota legt vast op welke wijze welstandstoezicht plaatsvindt en op grond van welke uitgangspunten en criteria. Bouwaanvragen kunnen uitsluitend aan welstandseisen worden getoetst, op grond van de criteria zoals die zijn benoemd in de welstandsnota. Hoewel welstandseisen buiten de strekking van het bestemmingsplan vallen, wordt hiervan wel melding gemaakt.

De toetsingscriteria voor de kern Exel hebben betrekking op samenhangende stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen van de kern. Het welstandsbeleid voor Exel kent gebieden met een regulier welstandsniveau (niveau 2), het historische bebouwingslint Exel, en gebieden met een beperkt welstandsniveau (niveau 3), de thematische uitbreidingswijk Exel.

Van belang is de relatie tussen welstandsbeleid en bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan geeft in belangrijke mate randvoorwaarden aan waarbinnen het welstandsbeleid gevoerd dient te worden. Naarmate het bestemmingsplan globaler is, bestaat meer ruimte in het te voeren welstandsbeleid. Te allen tijde gaan de bepalingen in het bestemmingsplan voor de welstandsnota.

visie buitengebied Lochem

De Visie Buitengebied vormt een (toetsings)kader, waarin verschillende ontwikkelingen plaats kunnen vinden. De visie streeft daarnaast naar behoud van de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied en het verbeteren van de samenhang tussen landschappen en de kernkwaliteit van het landschap door aanvullende (landschaps)maatregelen. De kern Exel is in de visie aangewezen als bebouwde kom. Ten zuidwesten van de kern is voorzien in een zoekzone wonen en werken. De kern wordt omgeven door het landschapstype Bos en landgoederenlandschap. In dit landschapstype zijn de volgende kernkwaliteiten aanwezig:

- kastelen, landhuizen en villa's met hun bijgebouwen, tuinen en bossen;
- kampen bij verspreid gelegen, karakteristieke boerderijen;
- wegen met laanbeplanting;
- houtwallen, singels en solitaire bomen.

Bij ontwikkelingen binnen dit landschapstype dient rekening te worden gehouden met de historische situatie en behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteiten, onder andere door middel van beplantingen. Daarnaast staat omvorming van bossen naar gemengd bos (dus niet alleen naaldhout) en heideterrein centraal. Vestiging van niet-agrarische bedrijven moet in de omgeving van kwetsbare natuur- en bosgebieden en binnen landgoederen worden voorkomen. Doorat een groot deel van dit landschap op basis van reconstructiebeleid is aangewezen als extensiveringsgebied is uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij niet toegestaan. Grondgebonden landbouw en een verbreding van activiteiten in de recreatieve of zorgsector gaan in principe goed samen met de landschappelijke randvoorwaarden. Ten behoeve van exploitatie en duurzaam beheer van landgoederen, waaronder het landgoed Ampsen, is maatwerk mogelijk. De omgeving ten noorden van het plangebied is aangeduid als Kleinschalig kampenlandschap met een afwisseling van boerderijen, erfbeplantingen, eenmansessen, houtwallen, hakhoutbosjes en lanen/paden. Behoud van deze afwisseling staat centraal. Daarnaast staat ontwikkeling van bestaande agrarische bedrijven voorop, waarbij rekening moet worden gehouden met bestaande ruimtelijke kwaliteit. Realisatie van nieuwe (bijvoorbeeld recreatieve) functies is mogelijk, maar moet worden getoetst aan de gevolgen voor

omliggende bedrijven. Diverse natuurgebieden in de omgeving van het plangebied maken deel uit van de ecologische hoofdstructuur. Het natuurgebied Ampsenske Veld is bovendien aangewezen als NSW-landgoed.

conclusie

Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan Exel is geen ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, die volgen uit gemeentelijk beleid, gereserveerd.

4 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

Het onderhavige bestemmingsplan is, ondanks het conserverende karakter, getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid. In dit hoofdstuk staan de resultaten van deze toets beschreven met betrekking tot milieu- en overige aspecten. Hiertoe wordt in navolgende paragraaf ingegaan op de geluidsaspecten. De Wet luchtkwaliteit komt in paragraaf 4.2 aan bod, waarna paragraaf 4.3 de externe veiligheid in het plangebied beschrijft. In paragraaf 4.4 wordt vervolgens ingegaan op de bodemaspecten en in paragraaf 4.5 op het aspect bedrijvigheid. Paragraaf 4.6 geeft inzicht in de zogenaamde watertoets, waarna in paragraaf 4.7 de Flora- en faunawet centraal staat. Tot slot worden in paragraaf 4.8 de archeologische aspecten verwoord.

4.1 WET GELUIDHINDER

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB), dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). Aangezien het bestemmingsplan geen nieuwe geluidsgevoelige functies toelaat, is geen akoestisch onderzoek verricht.

In het geval van bestaande situaties waar geen nieuwe functies zijn voorzien, wordt de geluidsbelasting met betrekking tot de wettelijke normen voor binnenniveaus geregeld via het Bouwbesluit. Indien derhalve een bestaande woning of een ander geluidsgevoelig object een uitbreiding wenst te realiseren, dan wordt via de bouwvergunningverlening in een aanvaardbaar binnenniveau van het geluid voorzien.

Het milieuaspect geluid belemmert de uitvoering van het bestemmingsplan niet.

4.2 WET LUCHTKWALITEIT

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en 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.

Nederland kan in 2010 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekende mate' verslechteren en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Projecten die 'niet in betekende 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. Tot 2009 ligt de grens van 'niet in betekende mate' volgens de gelijknamige AmvB bij 1% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 0,4 µg/m³. Hiervan is volgens de ministeriële regeling sprake bij de realisatie van woningbouwprojecten tot 500 woningen. Daarnaast wordt het van belang geacht dat burgers voldoende worden beschermd tegen (tijdelijke) te hoge concentraties. Dit betekent dat vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet worden afgewogen of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging een rol. Deze afweging moet ook voor projecten die 'niet in betekende mate' tot verslechtering van luchtkwaliteit leiden worden gemaakt.

In het kader van voorliggend bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan is beheersgericht. Om die reden is een onderzoek naar de luchtkwaliteit achterwege gelaten.

Het milieuaspect lucht belemmert de uitvoering van het bestemmingsplan niet.

4.3 BESLUIT EXTERNE VEILIGHEID

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd.

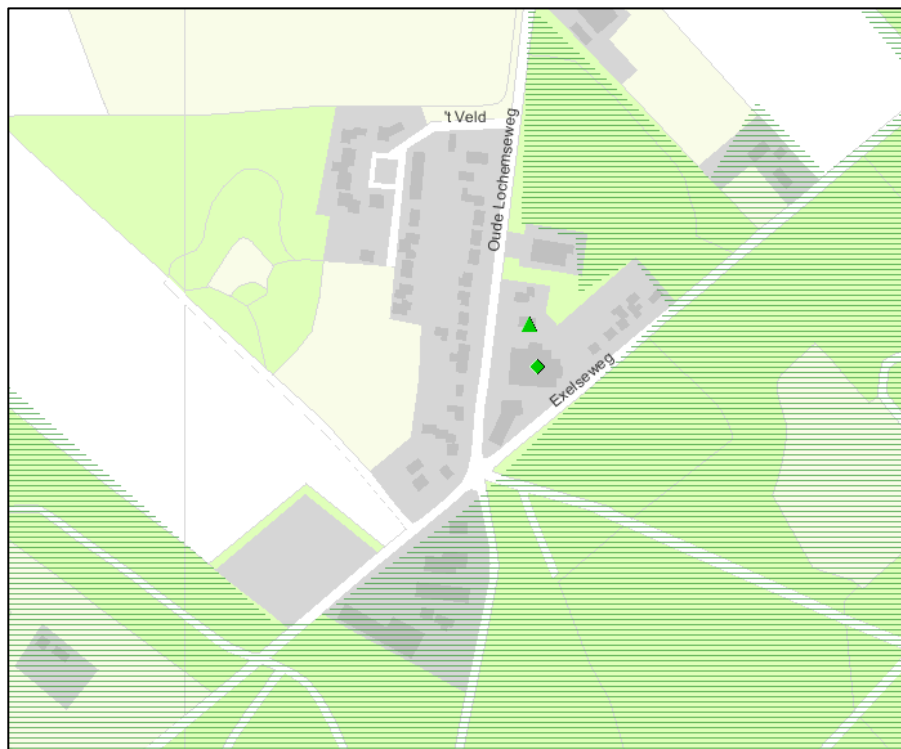
De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, Bevi). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10⁻⁶). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico met 10⁻⁶ als grenswaarde.

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

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen, die van belang zijn ten behoeve van het aspect externe veiligheid, kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen, zoals een chemische fabriek of een lpg-tankstation, en de mobiele bronnen, zoals een tankwagen.

Op basis van de uitsnede van de risicokaart blijkt dat zich in en in de directe omgeving van het plangebied geen stationaire bronnen bevinden. Wel zijn twee kwetsbare objecten in het plangebied aanwezig, namelijk een onderwijsinstelling in de vorm van een basisschool en een publieksgebouw in de vorm van een horecavoorziening. Voorliggend plan heeft echter een beheersgericht karakter en maakt geen nieuwe activiteiten met risico's op zware ongevallen nabij deze objecten mogelijk. Bovendien zijn geen routes voor mobiele bronnen van invloed op het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat voorliggend plan aan de normen voor externe veiligheid voldoet.



uitsnede risicokaart

bron: www.risicokaart.nl

De uitvoering van het bestemmingsplan ondervindt geen belemmering van het milieuaspect externe veiligheid.

4.4 BODEM

Het bestemmingsplan staat geen nieuwe milieuhindergevoelige functies toe, maar legt voornamelijk de bestaande situatie vast. In het kader van dit bestemmingsplan is dan ook geen verkennend bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd.

Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen, welke binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt via de bouwverordening in het kader van de bouwvergunningverlening zorggedragen voor een goede bodemkwaliteit.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

4.5 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 plan mogelijk worden gemaakt en mogen omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast.

Voorliggend bestemmingsplan heeft een beheersgericht karakter en maakt geen nieuwe bedrijven en/of milieuhindergevoelige functies mogelijk. Het plan heeft dan ook geen nieuwe belemmeringen op het gebied van bedrijvigheid tot gevolg. Op basis van het beheersgerichte karakter wordt de bestaande situatie vastgelegd en voorzien van een ruimtelijk-juridisch kader. Het is dan ook mogelijk dat bedrijven en woningen, die vlak bij elkaar zijn gelegen, overeenkomstig zijn bestemd. Dit ondanks het feit dat zij op grond van de ruimtelijke milieuregelgeving (waaronder de richtlijnen van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering") verder van elkaar af dienen te zijn gesitueerd.

Via de Wet milieubeheer wordt hinder op milieuhindergevoelige functies voorkomen. Bedrijven hebben veelal specifieke voorzieningen en maatregelen moeten treffen om de (milieu)hinder naar de omwonenden zoveel mogelijk te voorkomen, dan wel te beperken. Hierdoor is het mogelijk dat in het plan wordt afgeweken van voornoemde afstanden, die op basis van ruimtelijke milieuregelgeving moeten worden gehanteerd. Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen dient uiteraard rekening te worden gehouden met de gevestigde bedrijvigheid en milieuhindergevoelige functies.

Geconcludeerd kan worden dat voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de eisen die vanuit het aspect bedrijvigheid worden gesteld.

4.6 WATER

rijksbeleid

Het rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer 21^e eeuw moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "vasthouden-bergen-afvoeren" staat hierbij centraal. Van belang is dat overtollig water zoveel mogelijk wordt vastgehouden in de "haarvaten" van het bestemmingsplangebied. Wanneer dit ontoereikend is moet worden gezocht naar bergingsmogelijkheden. Pas in laatste instantie is afvoer van overtollig water naar benedenstroomse gebieden aan de orde.

provinciaal beleid

Het Waterhuishoudingsplan "Water leeft in Gelderland" (WHP-3) is op 15 december 2004 vastgesteld en schetst de mogelijkheden om de kansen van water voor mens en natuur goed te benutten in Gelderland. Naast kansen voor verbetering van de kwaliteit van onze leefomgeving zijn er ook maatregelen noodzakelijk om veiligheid te blijven bieden tegen overstroming met rivierwater en om wateroverlast na hevige regenval te voorkomen.

Voor 'stedelijk' gebied is de inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundig systeem gericht op:

- het voorkomen of beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van (diepe) drainage en het voorkomen van instroming van oppervlaktewater op de riolering;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling.

Voor bestaand bebouwd gebied geldt dat bij inrichting en herstructurering waterneutraal wordt gebouwd en kansen worden aangegrepen om een eventuele bestaande afwenteling te verminderen. Bij herstructurering is voldoende infiltratie en waterberging een uitgangspunt. Voor waterbeheer in stedelijk gebied geldt voorts:

- 1 vasthouden, bergen en afvoeren van water;
- 2 niet vervuilen, zuinig gebruiken, hergebruik, schoonmaken van water.

beleid Waterschap Rijn en IJssel

watervisie

De Watervisie geeft aan hoe het waterschap aankijkt tegen de gewenste ruimtelijke inrichting van het beheersgebied, om de wateropgaven waarvoor we staan duurzaam op te lossen. Er moet daartoe een betere afstemming worden gevonden tussen de waterwensen van de verschillende grondgebruiksvormen en het watersysteem zelf.

Omdat ruimtelijke oplossingen op langere termijn duurzamer zijn, krijgen deze de voorkeur boven technische oplossingen. Bij het zoeken naar ruimtelijke oplossingen geldt het natuurlijk watersysteem als ideaalbeeld. Zo'n watersysteem heeft onder meer de mogelijkheid om (in geval van veel neerslag) voldoende water op te vangen en water (in geval van te zware belasting) voldoende te reinigen.

Water moet richtinggevend zijn bij toekomstige stedelijke uitbreiding. Bij overschot wordt regenwater in de bodem geïnfiltreerd of naar het oppervlaktewater geleid. Het waterschap streeft ernaar regenwater niet meer via de riolering af te voeren. Het rioleringstelsel wordt aldus minder zwaar belast, waardoor de kans op overstorten van rioolwater op oppervlaktewater kleiner wordt.

waterbeheerplan

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft eind 2006 een nieuw waterbeheerplan vastgesteld voor de periode 2007-2010. Het waterbeheerplan 2007-2010 bevat het beleid op hoofdlijnen voor alle taakgebieden van Waterschap Rijn en IJssel. Het plan geeft aan welke doelen het waterschap nastreeft en welke maatregelen en projecten daarvoor in de planperiode worden ingezet.

Het Waterschap Rijn en IJssel streeft in de periode 2007-2010 naar, en werkt aan:

- schoon water, door een goede chemische kwaliteit van het oppervlaktewater te bereiken en in stand te houden. Hiertoe worden onder andere de afvalwaterketen versterkt en vervuilde waterbodems schoongemaakt;
- levend water: door een goede ecologische kwaliteit van de watersystemen te bereiken en in stand te houden. Hiertoe wordt onder andere een aantrekkelijke inrichting en een beheer van watergangen gerealiseerd die is afgestemd op gebruiksfuncties;
- functioneel water: door een optimale afstemming tussen bestemming, functie, gebruik, inrichting en beheer te bereiken en in stand te houden;
- uitvoering, door een effectieve en efficiënte uitvoering van het beleid te realiseren.

Het waterbeheerplan biedt, behalve een koers voor de toekomst, ook het werkprogramma van het waterschap voor de komende vier jaar. Het programma toont per beleidsthema een opsomming van de (gebundelde) projecten en maatregelen, evenals een planning voor de periode 2007-2010.

situatie plangebied

watertoets

Ten behoeve van de watertoets is onderhavig plan getoetst aan een twaalfal thema's, die het waterschap van belang acht ten behoeve van het waarborgen van een gunstige waterhuishoudkundige situatie in de toekomst. Het resultaat van deze toets is in de tabel op de volgende pagina verwerkt. Thema's die voor dit plan relevant zijn, dienen vervolgens nader te worden toegelicht.

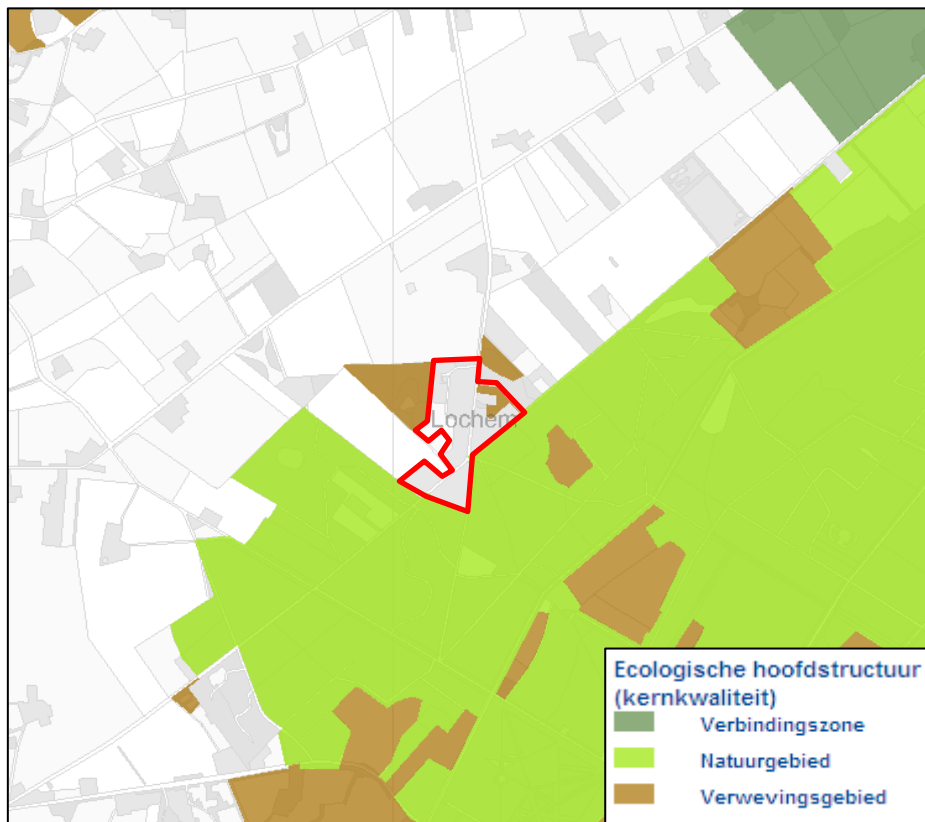
Thema	Toetsvraag	Relevant
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee
Riolering en afvalwaterketen	1. Is er een toename van het afvalwater (DWA)?	Nee
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van een toename van het verhard oppervlak?	Nee
	2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee
	3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee
	2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel?	Nee
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee
	4. Beoogt het plan dempen van slotjes of andere wateren?	Nee
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water oppervlaktewater geloosd?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee
	3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	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?	Nee
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënisch of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	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?	Nee
	2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee
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

conclusie

Voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en legt de bestaande situatie vast. Er wordt niet voorzien in nieuwe ontwikkelingen, die mogelijk een negatieve invloed hebben op de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied.

Hoewel voorliggend bestemmingsplan geen specifieke waterbestemming kent, komt het aspect water bij veel bestemmingen onder de bestemmingsomschrijving aan bod. Zo wordt aan het implementeren en uitvoeren van het waterbeleid ruim baan gegeven binnen dit bestemmingsplan.

4.7 FLORA- EN FAUNAWET



ligging en begrenzing EHS in en nabij het plangebied Exel

bron: www.gelderland.nl

Het natuurgebied Ampsensch Veld maakt onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur (EHS), zoals deze in het streekplan Gelderland 2005 is vastgelegd (zie bovenstaande afbeelding). Het plangebied Exel grenst aan diverse zijden direct aan dit natuurgebied en daarmee aan de EHS. In het noordoosten van de kern Exel maakt de EHS zelfs onderdeel uit van het plangebied. Binnen de EHS geldt de 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Het Ampsensch Veld valt grotendeels onder EHS-natuur. Het deel van de EHS binnen het plangebied betreft EHS-verweving. Binnen verwevingsgebied wordt meer ruimte geboden aan duurzaam agrarisch gebruik van landbouwgronden, extensieve recreatie en nieuwe landgoederen dan binnen natuurgebied.

Het plangebied bevindt zich overigens niet in of in de buurt van een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn.

Wat betreft soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing worden aangevraagd.

Omdat in voorliggend plan geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen en het bestaande groen ter plaatse niet wordt aangetast, kan er geen sprake zijn van negatieve effecten op

eventueel voorkomende soorten of de aangrenzende EHS. Het deel van de EHS binnen het plangebied is bestemd voor Bos. Aan deze bestemming is een aanlegvergunningstelsel gekoppeld, waarin is bepaald dat werken en werkzaamheden uitsluitend met een aanlegvergunning mogen worden uitgevoerd.

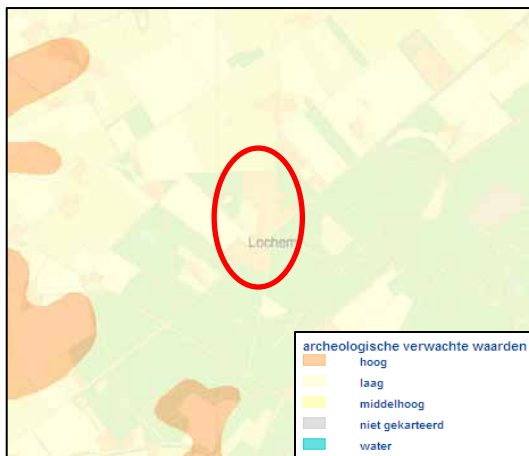
Ecologisch gezien zijn er hiermee geen beperkingen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.8 ARCHEOLOGIE

Binnen het plangebied zijn een aantal karakteristieke gebieden, beeldbepalende panden en een monument aan te wijzen. Deze gebieden en gebouwen worden beschermd op basis van de monumentenwet en de gemeentelijke welstandsnota. Ten behoeve van volledigheid van voorliggend plan is het monument eveneens nader op de verbeelding aangeduid.

Ingevolge de CULTUUR Archeologie kaart van de provincie Gelderland (zie afbeelding CULTUUR Archeologie kaart) rust op het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde (lichtgeel op de kaart). De kans op het aantreffen van archeologische waarden is in deze delen laag, waardoor het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Op de verbeelding en in de regels is daarom geen specifieke regeling voor archeologische resten opgenomen, te meer daar dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk maakt.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.



uitsnede CULTUUR Archeologie kaart bron: www.gelderland.nl

5 PLANBESCHRIJVING

5.1 UITGANGSPUNTEN

Het bestemmingsplan Exel is een consoliderend bestemmingsplan, waarin geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. Dit houdt in dat de bestaande situatie, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend is, wordt vastgelegd. De gronden zijn daarbij bestemd volgens de landelijke "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008" (SVBP 2008).

Het consoliderende karakter betekent echter niet dat de bestaande ruimtelijke situatie voor de komende tien jaar wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet worden voorkomen. Binnen bestaande functies worden in meer of mindere mate mogelijkheden geboden voor veranderingen ten aanzien van het gebruik of de bebouwing. In de navolgende paragraaf worden deze mogelijkheden per functie beschreven. In hoofdstuk 6, juridische aspecten, is vervolgens aangegeven hoe deze mogelijkheden in dit bestemmingsplan juridisch zijn vastgelegd.

Indien en voor zover zich binnen de planperiode van het bestemmingsplan "Exel" (maximaal 10 jaar) alsnog nieuwe ontwikkelingen aandienen, zal op dat moment bezien moeten worden of daarvoor een afzonderlijke herziening van het bestemmingsplan wordt gemaakt.

5.2 FUNCTIES EN BESTEMMING

wonen

De woonfunctie is een belangrijke functie in het plangebied. Het bestemmingsplan is erop gericht de bestaande woningen te behouden. Wijziging van de woonfunctie in een andere functie is daarom niet toegestaan. Als gevolg van het beheergerichte karakter van het bestemmingsplan wordt evenmin voorzien in toevoeging van nieuwe woningen. Wel mogen bestaande woningen worden uitgebreid of veranderd binnen stedenbouwkundig aanvaardbare grenzen.

Binnen het plangebied is onderscheid gemaakt in de bestemmingen Wonen en Tuin, waarbij de bestemming Wonen meer toestaat op het gebied van bebouwing. Binnen de bestemming Tuin zijn parkeervoorzieningen toegestaan.

Het bestemmingsplan staat toe dat bestaande aan huis verbonden kleinschalige bedrijven en beroepen in het plangebied aanwezig blijven. Aan huis verbonden kleinschalige bedrijvigheid en beroepen zijn dan ook bij recht toegestaan. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wens van velen om ook thuis enige activiteiten / werkzaamheden te ontplooiën, of om op deze manier een eerste start te maken met een eigen bedrijf. Daarnaast levert het toestaan van bescheiden bedrijvigheid in een dorpskern levendigheid op, hetgeen ten goede komt aan de leefbaarheid van de kern. Met betrekking tot aan huis verbonden beroepen en bedrijven is het van belang dat de woonfunctie de overheersende functie in de woning blijft.

maatschappelijke voorzieningen

De maatschappelijke voorziening die binnen het plangebied ligt, de basisschool, is in het bestemmingsplan algemeen bestemd als Maatschappelijk. Gezien de nabijheid van woningen zijn grootse bouwuitbreidingen niet mogelijk.

bedrijven en horeca

In het plangebied bevindt zich verspreid enige bedrijvigheid. Bestaande bedrijven en horeca, namelijk het grondwerk-, straatwerk- en loonwerkbedrijf, het bedrijf in transportbanden en het hotel met restaurant en café, zijn van een passende bestemming en van strakke bouwgrenzen voorzien. Grote uitbreidingen zijn binnen de genoemde functies in beginsel niet toelaatbaar en kunnen slechts worden gerealiseerd door gehele of gedeeltelijke verplaatsing van de activiteiten. Beperkte uitbreidingen in het kader van een gezonde bedrijfsvoering zijn wel mogelijk. Forse veranderingen in bebouwing of gebruik zijn alleen na een herziening van het bestemmingsplan mogelijk.

Nutsvoorzieningen vallen onder de bestemming Bedrijf en zijn voorzien van een aanduiding.

groen

Ten zuiden van de meest recente woningbouwuitbreiding is een speelveld gesitueerd, dat is voorzien van de bestemming Groen.

verkeer en water

De bestaande wegenstructuur is in het bestemmingsplan vastgelegd. Ten aanzien van de inrichting van wegen, voet- en fietspaden met bijbehorende bermen, snippergroen, uitritten en waterlopen biedt het bestemmingsplan een grote mate aan flexibiliteit. Wegen zijn inclusief genoemde bijbehorende voorzieningen globaal als Verkeer - Verblijf bestemd. Dit is gedaan om aan de praktijk van alle dag tegemoet te komen. De inrichting van de openbare ruimte wil namelijk nog wel eens veranderen. De loop van een wandelpad, de aanpassing van een bocht in een weg en het verleggen van een groenstrook zal binnen de plantermijn op meerdere locaties kunnen voorkomen. Dit plan voorziet in die aanpassingen.

5.3 WONINGBOUWONTWIKKELING

In hoofdstuk 3 is ingegaan op de door de gemeente opgestelde 'Structuurvisie Wonen en Werken 2007-2015', waarin een uitbreidingsmogelijkheid van het dorp Exel is voorzien. Het betreft de ontwikkeling van 12 woningen, in de vorm van zes rijwoningen, vier twee-onder-één-kapwoningen en twee vrijstaande woningen, aan de zuidwestzijde van de kern. De planologische procedure voor deze uitbreidingslocatie is inmiddels afgerond. De locatie is dan ook opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 ALGEMEEN

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:

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

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

over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

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

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

2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat 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.

hoofdstukopbouw 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 bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels opgenomen.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Deze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, een algemene bouwregel met betrekking tot bestaande afmetingen, afstanden en percentages (zo worden de bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan 'positief' bestemd) en algemene gebruiks- en ontheffingsregels.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk 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.

6.2 DIT BESTEMMINGSPLAN

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008" (SVBP 2008), die met ingang van 1 juli 2009 wettelijk verplicht wordt.

verbeelding

Voor de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de meest actuele Groot-schalige Basiskaart van Nederland (GBKN), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart en aan de hand van luchtfoto's. Straatnamen en huisnummers zijn op de kaart weergegeven. De kaart is op een schaal van 1:1000 geplot. Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven. Het bestemmingsplan "Exel" is in hoofdzaak een consoliderend beheersplan, met vooral gedetailleerde eindbestemmingen en nauw begrensde bouwvlakken. Binnen de op de verbeelding aangewezen bouwvlakken zijn gebouwen en andere bouwwerken toegelaten. Alleen als dat in de regels is bepaald, zijn ook buiten het bouwvlak andere bouwwerken en/of gebouwen toelaatbaar. Verder kunnen ook de maximale goot- en bouwhoogtes van de verbeelding worden afgelezen.

Regels

Zoals gezegd is voor de regels de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP 2008 gebruikt. Het SVBP zal naar verwachting per 1 juli 2009 verplicht worden voorgeschreven via het Besluit op de ruimtelijke ordening. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende bepalingen (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsbepalingen, de algemene bepalingen (de bepalingen die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotbepalingen. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de bestemmingsbepalingen (artikelen) kennen een standaardopbouw met in het eerste lid de doeleindenomschrijving, in het tweede lid de bouwregels (met eventuele ontheffingen) en in het derde lid de gebruiksregels (met eventuele ontheffingen).

Begrippen bijgebouwen/aan- en uitbouwen

In het Besluit op de ruimtelijke ordening is een nieuwe definitie van hoofdgebouw opgenomen, die afwijkt van de huidige definitie van hoofdgebouwen. Een definitie voor bijgebouw is in het nieuwe Besluit niet opgenomen en ook in de nieuwe kruimelontheffingen (vroegere 19, lid 3 Wro en 20 Bro) komt het begrip bijgebouw niet langer voor. Dat is aanleiding geweest om de huidige systematiek van de bouwregels niet langer op te hangen aan de definiëring als hoofdgebouw of als bijgebouw/aan- en uitbouw, maar te koppelen aan het op de verbeelding aangewezen bouwvlak of het gebied buiten het bouwvlak. In deze regels worden de bouw mogelijkheden voor gebouwen dan ook zoveel mogelijk gekoppeld aan de op de verbeelding zichtbare vlakken: "binnen het bouwvlak" of "buiten het bouwvlak". Voor een goede ruimtelijke ordening is namelijk vooral de toelaatbare functie(s) en de toelaatbare bouw massa van belang. De toelaatbare functies worden geregeld door op de verbeelding een bestemming aan te wijzen en daarvoor in de regels een bestemmingsomschrijving op te nemen (bijvoorbeeld Wonen). De toelaatbare bouw massa wordt geregeld door voor de hoofd massa een bouwvlak op de verbeelding aan te wijzen en buiten dat bouwvlak slechts een beperkte bouw massa (in hoogte en oppervlakte) toe te staan.

Die nieuwe regeling ziet er in grote lijnen als volgt uit. Zoals gezegd zijn op de verbeelding bestemmingsvlakken aangewezen, met daarbinnen één of meer bouwvlakken. Voor de gedeelten van het bestemmingsvlak die niet worden bestreken door een bouwvlak is de term "buiten het bouwvlak" gebruikt. Voor de hoofd massa op het perceel is het bouwvlak aangewezen. In de bouwregels is vervolgens geregeld dat het bouwvlak volledig mag worden bebouwd (met gebouwen) tot maximaal de op de verbeelding aangeduide goot- en bouw hoogte. In de regel is binnen het bouwvlak hogere bebouwing toelaatbaar dan daarbuiten. Buiten het bouwvlak is slechts een beperkte bouw massa toegestaan. Zo is bij woningen per bouwperceel maximaal 75 m² gebouwen buiten het bouwvlak toelaatbaar. De goot hoogte daarvan mag maximaal 3 meter bedragen en de nok hoogte van een kap maximaal 5 meter.

Om te voorkomen dat de woning naar buiten het bouwvlak wordt verplaatst is in de gebruiks bepalingen opgenomen dat de gebouwen buiten het bouwvlak niet mogen worden gebruikt voor de vestiging van een zelfstandige wooneenheid. De gebouwen buiten het bouwvlak dienen ter vergroting van het genot van de binnen het bouwvlak gevestigde functie. Buiten het bouwvlak is dus wel een slaapkamer, speelkamer of berging toegestaan, maar geen ruimte(s) die is/zijn ingericht om als zelfstandige woonruimte te functioneren.

Tuin of voorgevelrooilijn

Om te voorkomen dat de voortuinen bij woningen of voorterreinen bij andere functies worden volgebouwd is in de bestemming Wonen gewerkt met de bestemming Tuin en in de andere bestemmingen veelal met een gevellijn. De tuinbestemming moet volgens het SVBP 2008 vooral worden ingezet om aan te geven waar op het bouwperceel geen gebouwen zijn toegestaan. Voor de andere bestemmingen dan Wonen, is dat geen passende bestemming omdat er bijvoorbeeld in de centrumbestemming veel voorterreinen voorkomen die geheel zijn verhard en als parkeerplaats fungeren. Daarbij past geen tuinbestemming. In die gevallen hebben we gekozen voor een gevellijn. Op die wijze kan ook binnen de andere bestemmingen van de kaart worden afgelezen waar buiten het bouwvlak nog gebouwen zijn toegestaan en waar niet. De gevellijn is de lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden. De voorgevel hoeft dus niet persé in deze lijn te worden geplaatst, maar mag ook achter de gevellijn worden gesitueerd.

6.3 ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING

Bedrijf

Deze bestemming is gebruikt voor het bedrijventerrein in het zuidelijke deel van het plangebied en een gebouwtje met een nutsvoorziening.

Ter plaatse van het bedrijventerrein zijn uitsluitend bedrijven in de categorieën A en B toelaatbaar. Welke bedrijven dit betreft, is vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, die in de bijlage bij de regels is opgenomen. De bebouwing moet binnen het bouwvlak worden opgericht.

Bos

Deze bestemming betreft beboste gronden, waarbij bescherming van natuurwaarden van belang wordt geacht. De gronden zijn in eerste instantie bestemd voor bos en bebossing. Binnen deze bestemming zijn ook watervoorzieningen, extensief recreatief medegebruik en verhardingen toegestaan. Ten behoeve van bescherming van natuurwaarden is een aanlegvergunning van toepassing.

Groen

Deze bestemming betreft gronden die in principe een openbaar karakter dragen. De gronden zijn in eerste instantie bestemd voor functioneel openbaar groen. Binnen deze bestemming zijn ook speelvoorzieningen, paden en verhardingen toegestaan. De gronden mogen echter niet voor parkeren worden gebruikt.

Horeca

Deze bestemming is toegekend aan de gronden aan de Oude Lochemseweg 4 in Exel. Ter plaatse is een hotel gevestigd. In de regels is bepaald dat binnen de bestemming die activiteiten zijn toegestaan die zijn vermeld in categorie I en II van de Staat van horeca-activiteiten in de bijlage.

Maatschappelijk

Dit is een ruime bestemming waarbinnen veel soorten maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan, dus niet alleen de school waaraan deze bestemming is toegekend. Verder zijn de functies gekoppeld aan een lijst van typen maatschappelijke instellingen en/of instanties. Dit om conflicterende milieusituaties te voorkomen. Zo zijn een brandweerkazerne, een ambulancepost of een afvalscheidingsstation niet zonder meer toelaatbaar in een rustige woonkern. Toelaatbaar zijn enkel categorie 1 en 2 bedrijfstypen. Zwaardere

bedrijfstypen zijn alleen met ontheffing toelaatbaar als ze naar aard en omvang vergelijkbaar zijn met een lichter bedrijfstype. De hoofdmassa moet binnen de bouwvlakken worden opgericht.

Tuin

In de tuin zijn geen gebouwen toegestaan. Wel toegestaan zijn andere bouwwerken zoals speeltoestellen en tuinmeubilair.

Verkeer en verblijf

Deze bestemming is gebruikt voor de wegen in het plangebied.

Wonen

Op de verbeelding is de hoofdmassa van de woning in het bouwvlak opgenomen. Buiten het bouwvlak is maximaal 75 m² aan gebouwen toegestaan. De hoogte daarvan is beperkt tot 1 bouwlaag met een kap. Binnen het bouwvlak gelden de hoogten die op de verbeelding zijn aangegeven. Tevens is aangegeven hoeveel woningen per bouwvlak mogen worden gebouwd.

Om te voorkomen dat de straatwand bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen helemaal dicht slibt door gebouwen naast de woning, is in de regels bepaald dat de gebouwen buiten het bouwvlak tenminste 3 meter achter de grens met de tuin moeten worden gebouwd. Daarnaast zijn nog enkele aanvullende eisen gesteld ten aanzien van de positie van bijgebouwen.

Vanwege de relatief ruime woonkavels in Exel is het beleid er op gericht om bij de woonfunctie op de begane grond beperkte mogelijkheden te bieden voor de beroepsuitoefening of bedrijfsactiviteiten aan huis. Aan deze activiteiten wordt een aantal eisen gesteld in de regels bij de bestemming Wonen.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voorliggend bestemmingsplan voorziet voornamelijk in het vastleggen van de bestaande situatie. Het plan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, waarvoor de economische uitvoerbaarheid moet worden aangetoond of een verplichting tot kostenverhaal geldt op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het opstellen van het bestemmingsplan brengt voor de gemeente alleen plankosten met zich mee. Hiervoor staan fondsen uit de algemene middelen ter beschikking.

De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

8 DE PROCEDURE

8.1 INSPRAAK

Het voorontwerp-bestemmingsplan "Kern Exel 2009" van de gemeente Lochem heeft vanaf 19 maart 2009 gedurende 6 weken voor inspraak ter inzage gelegen. Gedurende de genoemde periode is één (mondelinge) inspraakreactie door de dorpsraad ingediend. Deze inspraakreactie heeft geleid tot een aanpassing in het ontwerp-bestemmingsplan, namelijk het toekennen van de bestemming "Verkeer - Verblijf" aan een fiets- en voetgangersverbinding ten westen van de Oude Lochemseweg.

8.2 OVERLEG

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1, lid 1 Bro is het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan een aantal relevante instanties. Het Waterschap Rijn en IJssel, de provincie Gelderland en de VROM-Inspectie hebben van de mogelijkheid gebruik gemaakt om een reactie kenbaar te maken. De reactie van het Waterschap heeft geleid tot een aanpassing in het ontwerp-bestemmingsplan. De watertoetstabel in paragraaf 4.6 van de toelichting is geactualiseerd. De provincie Gelderland en de VROM-Inspectie hebben aangegeven dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

8.3 ZIENSWIJZEN

Het ontwerp bestemmingsplan "Kern Exel 2009" heeft op grond van artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 17 september 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijzen naar voren brengen aan de raad. Er is een zienswijze binnengekomen van de heer M.C.C. Terlouw, Exelseweg 9, 7245 VC Exel.

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk 28 oktober 2009 is ingekomen, dan wel per post is verzonden, waarbij de datum van de poststempel bepalend is. De zienswijze is op 16 oktober 2009 ingekomen en daarmee ontvankelijk.

Zienswijze:

- 1 Garage vormt één geheel met de woning. Plannen bestaan om op de garage een verdieping te maken.
- 2 Doordat de woning op een hoek staat buigt de voorgevelrooilijn hierbij mee en is de bouw van een erker eventueel niet mogelijk.

Antwoord:

- 1 De garage is een bijgebouw bij de woning en ligt buiten het bouwvlak waarbinnen de woning zich bevindt en uitgebreid mag worden. Aan deze zijde is de bestaande woning opgetrokken tot twee bouwlagen en is een uitbreiding van de woning hier niet onlogisch. Aanpassing van het bouwvlak heeft tot gevolg dat de woning mogelijk 3 m van de zijgrens komt. Dit is een acceptabele afstand tot de zijgrens, waarmee het naastgelegen perceel niet onevenredig wordt belast.
- 2 Met ontheffing is de bouw van een erker mogelijk, mits de grens van het bouwvlak en/of de bestemming "Tuin" met niet meer dan 1,50 meter wordt overschreden.

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond