

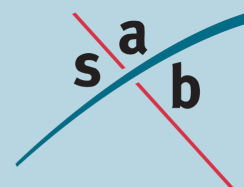
Bestemmingsplan

Ettemastraat 21 in Zeddam

Toelichting

Gemeente Montferland

Datum: 22 augustus 2011
Projectnummer: 110525
ID: NL.IMRO.1955.bplgbgwonettem21-on01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Het plan	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	6
3	Haalbaarheid van het plan	9
3.1	Beleid	9
3.2	Milieuaspecten	12
3.3	Water	15
3.4	Flora en fauna	19
3.5	Archeologie en cultuurhistorie	20
3.6	Molenbiotoop	20
3.7	Verkeer en parkeren	21
3.8	Kabels, leidingen en gsm-masten	21
3.9	Economische uitvoerbaarheid	22
4	Wijze van bestemmen	23
4.1	Algemeen	23
4.2	Dit bestemmingsplan	24
5	Procedure	26
	Bijlagen	
	– verkennend bodemonderzoek deelgebied 1	
	– verkennend bodemonderzoek deelgebied 2	
	– flora- en faunaonderzoek	
	– archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek deelgebied 1	
	– archeologisch verkennend booronderzoek deelgebied 2	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

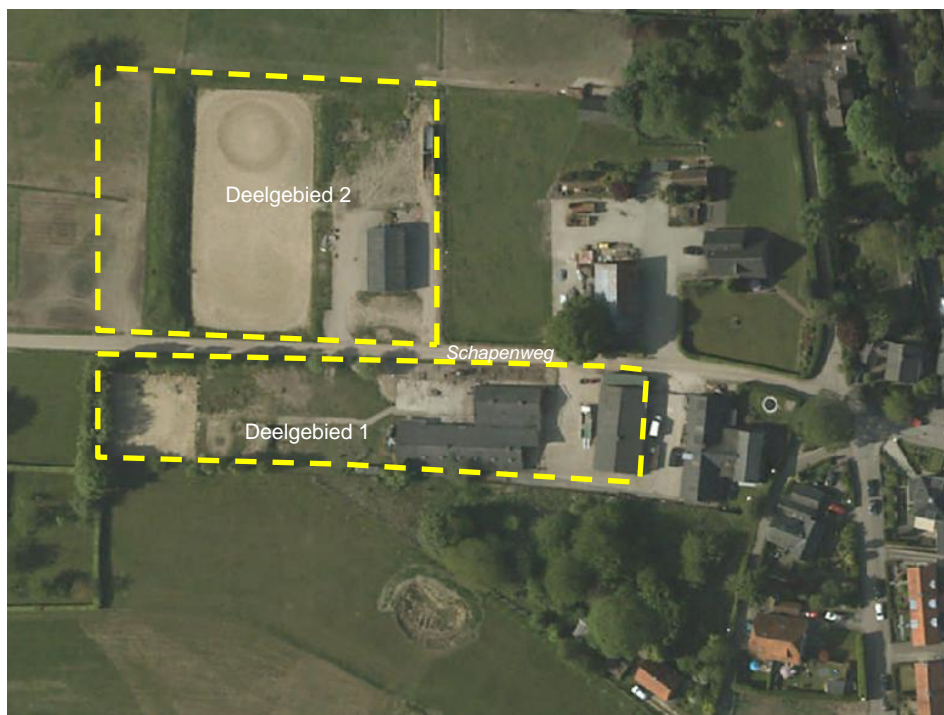
Aan de locatie Ettemastraat 21 is een voormalig huifkarcentrum gelegen. Dit huifkarcentrum is inmiddels verplaatst naar een locatie in Loerbeek. In het kader van functieverandering wordt de aanwezige bestaande bedrijfsbebouwing met uitzondering van één schuur. Hiervoor in de plaats wordt één nieuwe vrijstaande woning teruggebouwd.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen ten westen van de kern Zeddam. Het gebied is gelegen tussen de bebouwde kom van Zeddam en een bosrijk gebied, het Bergher Bos. Het gebied is regionaal en landelijk goed bereikbaar door de directe nabijheid van de snelwegen A18 en A12, en de provinciale wegen N316, N335 en de N815. Het plangebied is op te delen in twee deelgebieden: deelgebied 1, ten zuiden van de Schapenweg en deelgebied 2, ten noorden van de Schapenweg. Op navolgende afbeelding is de globale ligging en de globale begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding, horend bij dit bestemmingsplan.



Globale ligging van het plangebied



Globale begrenzing van het plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Een deel van het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2000, herziening 2002' van de voormalige gemeente Bergh de bestemming 'recreatieve voorzieningen'. Aan deze locatie is door Gedeputeerde Staten van Gelderland echter goedkeuring onthouden. Hierdoor moet worden teruggevallen op het daarvoor geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Bergh uit 1973, vastgesteld op 16 april 1973 en grotendeels goedgekeurd 19 juni 1974 door GS van Gelderland (onherroepelijk op 28 juli 1977). Op grond van dit plan heeft dit deel van het plangebied de bestemming 'agrarisch' met een agrarisch bouwperceel. Een ander deel van het plangebied valt onder de werking van het bestemmingsplan 'Kom Zeddam, herziening 2007' vastgesteld door de raad van de gemeente Montferland op 5 juni 2008, grotendeels goedgekeurd door GS van Gelderland op 12 december 2008 (onherroepelijk op 9 december 2009) en heeft de bestemming 'tuinen'.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Bergh



Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Zeddam, herziening 2007' van de gemeente Montferland

De bestemmingsplannen voorzien niet in de realisatie van één vrijstaande woning. Een herziening van beide bestemmingsplannen is daarom noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

Voorliggend bestemmingsplan bevat een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan zelf beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de hand van thema 's als beleid, milieu, etc. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de wijze van bestemmen. Hierin wordt een nadere uitleg gegeven ten aanzien van de opgenomen bestemmingen, de regels en de verbeelding. Ten slotte komen in het vijfde hoofdstuk de resultaten van de procedure aan de orde.

2 Het plan

2.1 Huidige situatie

Onderhavig plan heeft betrekking op de percelen gelegen aan zowel de Ettemastraat 21 als aan de Schapenweg (deelgebied 1 en 2). In deelgebied 1 was voorheen het huifkarcentrum Bergh gevestigd. Deze is verplaatst naar de Doetinchemseweg 9 te Loerbeek. Het plangebied bestaat voor een groot deel uit verhard oppervlak. Naast de gebouwen en bestrating is er een paardenbak, staan er enkele bomen aan de randen van het terrein en zijn er enkele intensief belopen grasstroken. Op dit perceel staan twee knotwilgen.



Aanzicht deelgebied 1 vanaf Schapenweg



Bebouwing in deelgebied 1

In deelgebied 2 staat momenteel een bijgebouw en is een grote paardenrijbaan aanwezig.



Huidige situatie deelgebied 2 met paardenbak en bijgebouw

De omgeving van het plangebied bestaat op dit moment voornamelijk uit agrarische gronden, hetgeen het landschap een open karakter geeft. De omliggende percelen hebben een kleinschalig karakter. Aan de Schapenweg en de nabij gelegen Bosweg liggen vrijstaande woningen. Aan de oostkant ligt de bebouwde kom van Zeddam. De woningen hier zijn in een hogere dichtheid gebouwd en bestaan uit vrijstaande woningen, geschakelde woningen en rijwoningen. De openheid en kleinschaligheid van het gebied zorgen samen met de kenmerkende hoogteverschillen voor een cultuurhistorische waarde.

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens om de bestaande opstallen op het achtererf in deelgebied 1 te slopen, in totaal 871 m². Op het terrein aan de overzijde, in deelgebied 2

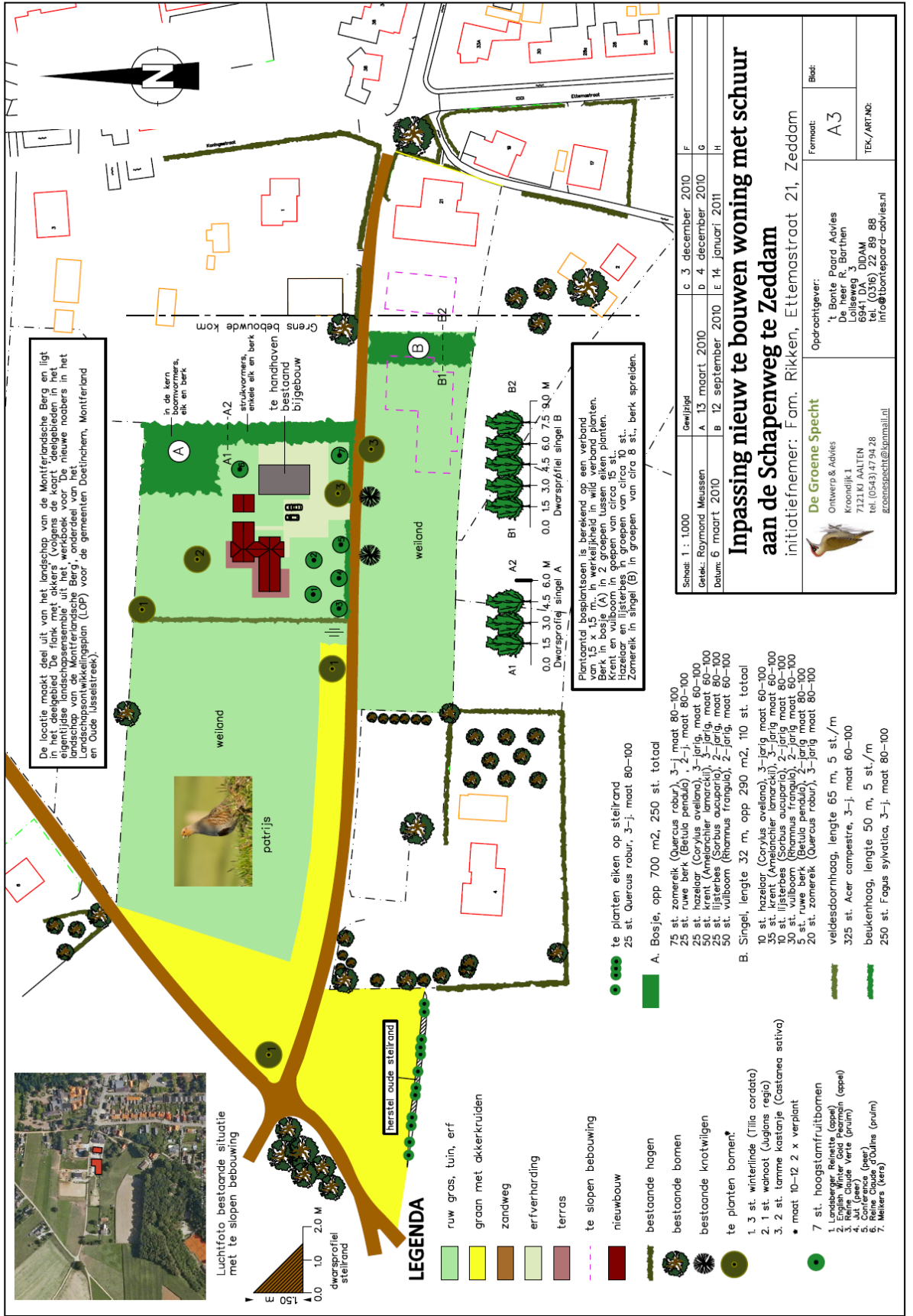
zal een nieuwe woning worden gerealiseerd. Het bestaande bijgebouw binnen dit deelgebied zal behouden blijven en worden gebruikt als bijgebouw voor de nieuwe woning. De bestaande bomen in het plangebied zullen eveneens behouden blijven.



Situatiekaart van de te slopen bebouwing (grijs)

Het plan sluit met de erfinrichting zoveel mogelijk aan bij vergelijkbare erven in de directe omgeving. De woning en de schuur zijn als losse elementen gesitueerd rondom een verhard, centraal erf. Het erf wordt direct ontsloten op de Schapenweg door één aansluiting. De woning is georiënteerd op zowel het erf als de Schapenweg.

Binnen beide deelgebieden zal de landschappelijke kwaliteit worden verhoogd. In plangebied 2 wordt aan de oostzijde een bosje aangelegd om het bestaande bijgebouw en de nieuwe bebouwing in te passen in het landschap. Aan de westzijde wordt het perceel afgeschermd door een veldesdoornhaag. Binnen dit deelgebied wordt ook een aantal solitaire bomen geplant en een groepje hoogstamfruitbomen in de voortuin van de nieuwe woning om de agrarische karakteristiek te benadrukken. Op een agrarisch perceel ten zuiden van de kruising van de Schapenweg met de Bosweg wordt een oude steilrand hersteld. Binnen plangebied 2 wordt aan de oostzijde een singel aangelegd en zal een solitaire boom aan de weg worden geplaatst.



Landschappelijk inpassingsplan

bron: De Groene Specht

Schaal 1 : 1000	Gewijzigd	c 3 december 2010	F
Getek: Raymond Meussen	A 13 maart 2010	d 4 december 2010	G
Datum: 6 maart 2010	B 12 september 2010	E 14 januari 2011	H

Inpassing nieuw te bouwen woning met schuur aan de Schapenweg te Zeddam
 initiatiefnemer: Fam. Rikken, Ettemastraat 21, Zeddam

De Groene Specht
 Ontwerp & Advies
 Koonlijk 1
 7121 KJ AALTEN
 tel. (0543) 47 94 28
 zgroenspecht@igmm.nl

Opdrachtgever:
 't Bonte Paard Advies
 De heer R. Barthen
 Lollisweg 3
 6941 DA DIDAM
 tel. (0316) 22 89 88
 info@bontepaard-advies.nl

Blad:
 Formaat:
 A3
 TEK./ART.Nr:
 info@bontepaard-advies.nl

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleid

3.1.1 Algemeen

In dit hoofdstuk komt het relevante beleid aan bod op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling wordt het rijksbeleid buiten beschouwing gelaten.

3.1.2 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005 (Structuurvisie)

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 heeft het Streekplan de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het Streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. In het Streekplan is onder andere beleid geformuleerd over functieverandering. De verandering van een agrarisch bedrijf naar een woning valt onder dit beleid. Functieverandering/hergebruik is mogelijk, mits een tegenprestatie wordt geleverd (verevening). Basis van deze verevening ligt bij het slopen van minimaal 50% van de bestaande bebouwing. Het is mogelijk om alle vrijgekomen bebouwing te slopen en in plaats daarvan één nieuw woongebouw te realiseren. Het Streekplan biedt de ruimte om dit beleid regionaal een invulling te geven.

Het onderhavig plan is gelegen in een waardevol landschap. Het Streekplan vermeldt daarover het volgende:

'Het ruimtelijk beleid voor waardevolle landschappen is: behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten.

Voor de waardevolle landschappen als geheel geldt binnen de algemene voorwaarde dat de kernkwaliteiten worden versterkt, en bij inachtneming van het beleid voor functieverandering in het buitengebied een 'ja mits'-benadering voor het toevoegen van nieuwe bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen. Voor zover de waardevolle landschappen deel uitmaken van het multifunctioneel gebied is de voorwaarde dat de nieuwe bebouwing past binnen de door de regio vast te stellen of reeds bepaalde zoekzones voor stedelijke functies of zoekzones landschappelijke versterking, en dat recht wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van de betreffende landschappen.'

Het 'Montferland' wordt in het Streekplan als 'provinciaal waardevol landschap' aangemerkt. Dit 'waardevol landschap' bestaat uit de stuwwal 'Montferland', de open essen hier rondom heen en de ring van dorpen en gehuchten rondom het 'Montferland'. Als kernkwaliteiten worden aangemerkt:

1. waardevolle open essen op de flanken van de stuwwal met bouwland;
2. landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol contrast tussen open essen en besloten bosgebied;
3. reliëfrijk (en slingerende wegen);
4. zicht vanuit de omgeving op de stuwwal.

Met de kernkwaliteiten wil de provincie bereiken dat de karakteristieken van de waardevolle landschappen gehandhaafd blijven. Conform het streekplanbeleid geldt dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits daarbij rekening wordt gehouden met de kernkwaliteiten.

Streekplanuitwerking

Het Streekplan is verder uitgewerkt in de Streekplanuitwerking Kernkwaliteiten Waardevolle Landschappen.

Het doel van deze streekplanuitwerking is de ruimtelijke regeling van behoud en ontwikkeling van de door de provincie gewenste natuurkwaliteit in de EHS.

Met deze streekplanuitwerking wordt vormgegeven aan het specificeren van de kernkwaliteiten en de omgevingscondities van de EHS, zoals staat aangekondigd in paragraaf 4.4 van het streekplan. De in deze uitwerking beschreven kernkwaliteiten en omgevingscondities zijn bepalend bij ruimtelijke afwegingen in de EHS (invulling nee, tenzij) en geven richting aan mitigatie, compensatie, saldering en kwalitatieve verbetering.

In de streekplanuitwerking worden in grote lijnen dezelfde kernkwaliteiten gehanteerd als in het Streekplan, deze worden als volgt geformuleerd:

- samenhangende eenheid van hooggelegen stuwwalkern met grootschalig besloten boslandschap met een krans van essen op de hellingen en een ring van dorpen en gehuchten aan de voet;
- waardevolle open essen op de flanken van de stuwwal met bouwland;
- landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol contrast tussen open essen en besloten bosgebied;
- reliëfrijk en slingerende wegen;
- zicht vanuit de omgeving op de stuwwal.

Het waardevol landschap is onderverdeeld in een aantal deelgebieden. Het plangebied is gelegen in het deelgebied 3 van waardevol landschap "Montferland": "ring van dorpen en gehuchten".

Het plan

Bij de inpassing van het plan is zoveel mogelijk op de kernkwaliteiten ingespeeld, voor zover deze aanwezig zijn in de directe omgeving. De belangrijkste kernkwaliteit in dit deelgebied is het zicht vanuit de omgeving op de stuwwal. Door de sloop van de schuren vindt een afname van bebouwing plaats en daarmee ontstaan meer doorzichten vanaf de Schapenweg naar het achtergelegen "Zandgat". Door de realisatie van het initiatief worden de bestaande doorzichten vanaf de Groeneweg naar de stuwwal, het Bergherbos, niet belemmerd. De uitvoering van het inpassingsplan met onder andere herstel van een steilrand is passend binnen het waardevol landschap en zorgt voor een versterking van de kernkwaliteiten. Door de voorgenomen plannen wordt de aanwezige karakteristiek "zicht vanuit de omgeving op de stuwwal" behouden en versterkt.

3.1.3 Regionaal beleid

Funcieveranderingen buitengebied

De Stadsregio Arnhem Nijmegen heeft als reactie op het provinciale beleid omtrent funcieveranderingen eigen beleid geformuleerd. Dit beleid is neergelegd in de notitie Funcieveranderingen buitengebied (augustus 2007).

In afwijking van het provinciale beleid heeft de stadsregio een ruimere regeling opgesteld omtrent funcieveranderingen. In dit beleid gaat de regio uit van verschillende vormen van verevening, waaronder behoud van karakteristieke, monumentale bebouwing, landschappelijke inpassing en aanleg recreatieve voorzieningen.

Het herstel van enkele landschappelijke waarden in de directe omgeving zal dienen als verevening in het kader van het funcieveranderingenbeleid. In principe moet er 50% van de aanwezige opstallen worden gesloopt. Hier wordt aan voldaan aangezien alle aanwezige opstallen zullen worden gesloopt.

Een verdere doorvertaling van dit beleid heeft plaats gevonden in het gemeentelijk beleid omtrent funcieveranderingen.

Regionaal Plan 2005-2020, Stadsregio Arnhem Nijmegen (2006)

Het Regionaal Plan 2002-2020 is in 2006 vastgesteld door de provincie Gelderland in samenwerking met de Stadsregio Arnhem Nijmegen.

Het plangebied ligt in het landelijk gebied van de stadsregio. In deze gebieden staan meervoudig ruimtegebruik en kwaliteit voorop. Dit betreft het creëren van een multifunctionele verblijfsruimte om te wonen, werken en recreëren en voor natuur en waterberging.

Op het gebied van recreatie is het beleid gericht op de realisatie van een (regionaal) netwerk van recreatieve routes, het zichtbaar houden van de cultuurhistorische aspecten in het landschap en het ontwikkelen van nieuwe economische dragers op het platteland.

3.1.4 Gemeentelijk beleid

Het funcieveranderingbeleid uit het provinciaal beleid en het regionale beleid Funcieveranderingen Buitengebied is doorvertaald in het gemeentelijke beleidsstuk Notitie Ruimte voor Vernieuwing (maart 2008).

De gemeente Montferland is van oordeel dat hergebruik en funcieverandering naar wonen dient te voorzien in de volgende doelen:

- voorzien in de behoefte aan landelijk wonen;
- langer zelfstandig kunnen blijven wonen in de eigen woonomgeving door senioren.

In zoverre vormt hergebruik en funcieverandering naar wonen een aanvulling op het beleid zoals aangegeven in de notitie 'Ruimte voor Wonen' dat tevens tracht in de bovengenoemde doelstellingen te voorzien. Dat beleid heeft echter betrekking op bestaande woningen. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling voorziet in de behoefte aan landelijk wonen.

Op grond van het gemeentelijke functieveranderingsbeleid dient minimaal 850 m² aan gebouwen gesloopt te worden om een vrijstaande woning (maximaal 750 m³) en een bijgebouw van 100 m² te kunnen bouwen.

Functieverandering leidt tot een toename van de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente hanteert hiertoe drie vereveningsmethoden, te weten:

- a. sloop;
- b. beeldkwaliteit;
- c. landschappelijke inpassing.

De genoemde vormen van verevening dienen in principe bij alle functieveranderings-initiatieven naar wonen en werken te worden toegepast.

Het plan

Gesteld kan worden dat het plan voldoet aan de drie genoemde vereveningsmethoden. Het minimaal vereiste aantal vierkante meters, 850 m², zal worden gesloopt. Hiervoor in de plaats komt een nieuwe woning van 750 m³ en het bestaande bijgebouw van 120 m² aan de overzijde van de weg blijft gehandhaafd. Doordat het bestaande bijgebouw groter is dan 100 m² dient er in dit geval dus 870 m² te worden gesloopt. In paragraaf 2.2 is aangegeven dat er in dit geval 871 m² wordt gesloopt. Er wordt geen beeldbepalende bebouwing gesloopt, het nieuwe plan sluit zo goed mogelijk aan bij (boeren-)erfinrichtingen en erfontsluitingen in de directe omgeving. Met het inpassingsplan is aangetoond dat het plan op een zo goed mogelijke manier wordt ingepast in het landschap en dat een bijdrage wordt geleverd aan de landschappelijke kwaliteit in de directe omgeving van het plangebied.

Al met al kan geconcludeerd worden dat het initiatief voldoet aan de eis van toename van de ruimtelijke kwaliteit.

3.2 Milieuaspecten

3.2.1 Bodem

In maart 2010 is door Kobessen Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek verricht (projectnummer P1769.01) voor deelgebied 1, aangezien hier een lange geschiedenis van bedrijvigheid heeft plaatsgevonden en zodoende onderzocht dient te worden. Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onverdacht wordt beschouwd ten aanzien van bodemverontreiniging en dat er geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig zijn.

In juni 2011 is door Kobessen Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor deelgebied 2 (projectnummer P1769.03). Hierin wordt geconcludeerd dat in geen van de onderzochte grondmengmonsters een gehalte is aangetoond boven de achtergrondwaarde. Zodoende kan worden gesteld dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkelingen op de onderzoekslocatie.

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

3.2.2 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen zones. Binnen de bebouwde kom geldt een zonebreedte van 200 m voor tweestrooks wegen, die aan weerszijden van de weg (gerekend vanuit de weg-as) in acht genomen moet worden. Voor tweebaanswegen buiten de bebouwde kom geldt een zonebreedte van 250 m. Wanneer binnen deze zone nieuwe geluidsgevoelige bebouwing, zoals woningen, wordt gerealiseerd, dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden. Een uitzondering hierop wordt gemaakt voor wegen die zijn gelegen binnen een woonerf en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

In de Wet geluidhinder worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde geluidsgevoelige gebouwen, die liggen binnen de geluidszone van een weg. Overeenkomstig artikel 82.1 van de Wgh geldt, voor woningen binnen een geluidszone van een weg, de zogenaamde 'voorkeursgrenswaarde' van ten hoogste 48 dB.

Voor de ter plaatse geldende hoogst toelaatbare geluidsbelasting, kunnen burgemeester en wethouders, op basis van het 'Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen', een hogere waarde vaststellen. De maximaal te verlenen ontheffingswaarde voor nog niet geprojecteerde woningen langs bestaande wegen bedraagt maximaal 53 dB. Bij een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, dient ontheffing te worden aangevraagd bij het bevoegd gezag.

In redelijkheid mag men aannemen dat de intensiteit op deze weg laag is en dat men hier met een beperkte snelheid rijdt. Het betreft hier een zandpad waarop zich, met een uitzondering daargelaten, bestemmingsverkeer bevindt. Met voorgaande aannames is het zeer onwaarschijnlijk dat de voorkeursgrenswaarde zal worden overschreden.

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal onderbouwd moeten worden welke maatregelen worden getroffen om aan de binnenwaarde te voldoen.

Geconcludeerd kan derhalve worden dat het wegverkeer geen belemmering in het kader van de Wgh vormt voor onderhavig bestemmingsplan.

3.2.3 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd. De maximale verslechtering van 3% vindt plaats bij ontwikkelingen tot 1.500 woningen.

Aangezien het in het onderhavige plan om de nieuwbouw van één woning gaat, zal het plan 'in niet betekenende mate' van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

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

3.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Montferland de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke (indicatieve) richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Naast de geadviseerde milieuzonering voor bedrijven op basis van de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering", kunnen er ook nog afstandscriteria uit specifieke milieuwetgeving gelden. Denk hierbij aan de Wet milieubeheer, de agrarische geurwetgeving (Wgv) of de veiligheidsregelgeving (Bevi/Revi). Deze wetgeving geldt uiteindelijk als toetsingskader voor de toegestane milieueffecten. Ook deze afstandscriteria worden meegenomen bij de beoordeling van de gewenste ontwikkelingen.

In de omgeving van het plangebied komen een aantal bedrijven voor waarvoor hindercontouren gelden. De afstand van het plangebied tot aan deze bedrijven bedraagt ongeveer 250 m. Voor de in de omgeving voorkomende bedrijven, zoals detailhandel, hotel/café/restaurant en een installatiebedrijf geldt op basis van de VNG-richtafstandenlijst een hindercontour van 30 m. Het plangebied is niet gelegen binnen een hindercontour.

Het aspect milieuzonering levert geen belemmeringen op met het oog op de gewenste ontwikkelingen.

3.2.5 Externe veiligheid

Naar aanleiding van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) uit 2004 moet het plan worden getoetst op de aspecten van externe veiligheid. De provincie Gelderland heeft op haar website de risicokaart gepubliceerd. Uit deze kaart blijkt dat zich in de directe omgeving geen inrichtingen bevinden, die een belemmering vormen voor de ontwikkeling van het bouwplan in het kader van het Bevi.



Uitsnede risicokaart (provincie Gelderland)

Daarnaast zal door onderhavig plan geen risicovolle functie worden toegelaten die, in het kader van de Bevi, een belemmering zal vormen voor gevoelige functies in de omgeving van het plangebied.

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

3.3 Water

3.3.1 Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan 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 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'. De gebieden met de basisfunctie 'landbouw' geldt voor die gebieden waar de hoofdfunctie landbouw is. Binnen deze functie komt natte natuur verspreid in kleine elementen voor. In de gebieden met de functie landbouw is de inrichting en het beheer van het watersysteem allereerst gericht op:

- een ontwateringsdiepte met aanvaardbare risico's voor wateroverlast en vervolgens minimale vochttekorten;
- oppervlaktewaterpeilen die het meest voorkomende landbouwkundige grondgebruik accommoderen;
- beschikbaarheid van oppervlaktewater voor het op peil houden van de grondwaterstand en voor beregening;
- (zeer) lokale afstemming op verspreid liggende natuurelementen en waardevolle ecologie (vissen, waterplanten);
- een grondwaterpeil in de veenweidegebieden dat niet verlaagd wordt ten opzichte van het maaiveld (wel het volgen van maaiveldddaling). De maximale drooglegging in veenweidegebieden is 60 cm onder maaiveld.

3.3.3 Waterbeheerplan 2010-2015 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 oppervlaktewatervervui-

ling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

3.3.4 *Situatie plangebied*

Op grond van een afspraak uit de Startovereenkomst 'Waterbeleid 21^e eeuw' dienen decentrale overheden in ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. Deze paragraaf geeft gevolgen weer van het plan op de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

Het Waterschap Rijn en IJssel stelt voorwaarden aan de realisatie van nieuwe bebouwing. Zo mag het functioneren van het huidige watersysteem (doorstroming, afwatering, realiseren van het gewenste peil) door de planuitvoering niet verslechteren. In de navolgende tabel worden alle waterhuishoudkundige aspecten besproken die relevant zijn voor het project.

Thema	Toetsvraag	Relevant
Hoofdthema's		
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 toename van het afvalwater (DWA)?	Nee
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van Waterschap Rijn en IJssel?	Nee
	3. Ligt in of nabij het plangebied een rioolwaterzuiveringsinstallatie van het waterschap?	Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is sprake van toename van verhard oppervlak?	Nee
	2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee
	3. Bevinden zich in of nabij het plangebied natte en laaggelegen gebieden, beekdalen en 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 slootjes of andere wateren?	Nee
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op 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 in het plangebied een beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Ja
Volksgesondheid	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel?	Nee

	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
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een hydrologisch beïnvloedingsgebied voor natte land natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ of EHS?	Ja
	2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte landnatuur?	Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn van het waterschap?	Nee
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	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

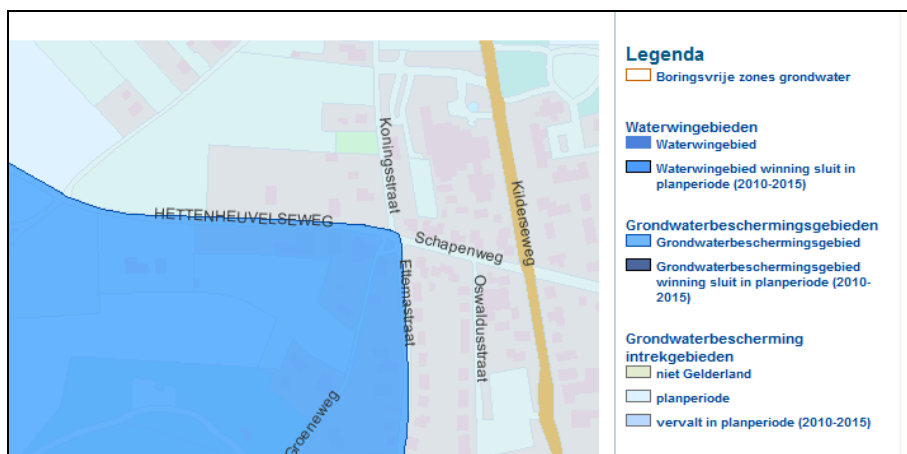
Watertoetstabel met waterhuishoudkundige thema's

Algemeen

Het areaal verhard oppervlakte neemt door de voorgenomen ontwikkeling niet af. Binnen deelgebied 2 zal het verhard oppervlak toenemen door de realisering van de woning. Daarentegen zal binnen deelgebied 1 het verhard oppervlak afnemen aangezien hier bebouwing wordt gesloopt en grasland voor in de plaats komt. Rondom de te realiseren woning is voldoende groen waar infiltratie van hemelwater in de bodem mogelijk is. Binnen het plangebied zal het principe van duurzaam bouwen worden gehanteerd. Er zal gebruik worden gemaakt van duurzame materialen, die niet uitlogen. Het hemelwater en vuilwater van de bebouwing zullen op de perceelsgrens gescheiden worden aangeboden aan het gemengde rioolstelsel.

Grondwaterkwaliteit

Het plangebied ligt deels in een grondwaterbeschermingsgebied, de slooplocatie ligt hierin, de bouwlocatie ligt hierbuiten. In een dergelijk gebied zijn geen inrichtingen toegestaan met een verhoogde kans op bodemverontreiniging. Het huifkarcentrum met paarden wordt verplaatst, hiervoor in de plaats wordt een woning aan de overzijde van de straat gerealiseerd die tevens op een locatie buiten het grondwaterbeschermingsgebied is gelegen. Hierdoor zal het risico op verontreiniging van het grondwater zal verminderen.



Uitsnede Wateratlas provincie Gelderland

Natte natuur

Het plangebied bevindt zich nabij de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De beoogde ontwikkelingen vormen geen belemmering voor de EHS, maar versterken de ontwikkeling en bescherming van de gewenste natuurwaarden.

3.3.5 Conclusie

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

3.4 Flora en fauna

In februari 2010 is door Stichting Staring Advies een ecologische quickscan natuurtoets verricht (rapportnummer 1036) voor deelgebied 1. Deze is vervolgens in maart 2011 geactualiseerd, in verband met een veranderde locatie voor de nieuwbouw.

3.4.1 Gebiedsbescherming

Zowel deelgebied 1 als 2 hebben geen beschermd status in het kader van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn of de Natuurbeschermingswet. Beide gebieden vallen buiten de grenzen van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het nabijgelegen Bergherbos is aangewezen als EHS-natuurgebied. Gezien de geringe aard van de werkzaamheden (nieuwbouw van 1 woning) en de afstand tot de EHS worden de gevolgen van het plan op de EHS als verwaarloosbaar gezien. Het stopzetten van agrarische activiteiten komt op lokaal niveau de natuur en het milieu ten goede en heeft daarmee een gunstig effect op de EHS.

Het meest dichtstbijzijnde Natura 2000 (de Gelderse Poort) ligt op ruime afstand van beide gebieden (circa 8 km). Negatieve effecten op de doelsoorten en habitattypen van dit Natura 2000 gebied worden niet verwacht door de beperkte schaal van de geplande ruimtelijke ingrepen in het plangebied en de afstand ten opzichte van dit Natura 2000 gebied.

3.4.2 Soortenbescherming

In deelgebied 1 zijn geen beschermde soorten aangetroffen. De gebouwen worden als ongeschikt gezien voor soorten met vaste verblijfplaatsen. Binnen deelgebied 2 worden geen gebouwen gesloopt.

Alle te verwachten vogelsoorten zijn beschermd krachtens de Flora- en faunawet en de Vogelrichtlijn. Om deze soorten te ontzien wordt aangeraden werkzaamheden uit te stellen tot buiten het broedseizoen (tussen 15 maart en 15 juli).

Met betrekking tot de nieuwe locatie voor de nieuwbouw wordt aangegeven dat er geen bijzondere of beschermde planten- of vogelsoorten worden verwacht en dat het gebied ongeschikt is als foerageergebied voor beschermde zoogdieren, vleermuizen. Tevens vormt het geen geschikt leefgebied voor amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden.

3.4.3 Conclusie

Aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk. Met betrekking tot de beoogde ontwikkelingen zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect ecologie.

3.5 Archeologie en cultuurhistorie

3.5.1 Archeologie

Voor deelgebied 1 is medio april 2010 door ARC een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek verricht (ISSN 1574-6887). Ondanks de hoge trefkans op archeologische resten en/of sporen voor deze locatie, werd op basis van het karterend booronderzoek geconcludeerd dat van een groot deel van de onderzoekslocatie het bodemprofiel vergraven is en er geen archeologische indicatoren zijn gevonden die duiden op een vindplaats ouder dan de Nieuwe Tijd.

Voor deelgebied 2 is in juni 2011 door Econsultancy een archeologisch verkennend booronderzoek uitgevoerd (rapportnummer 11045452). Geconcludeerd wordt dat op basis van de waargenomen (diepe) bodemverstoringen, geen archeologische waarden meer worden verwacht.

3.5.2 Cultuurhistorie

Het plangebied of de directe omgeving daarvan herbergt geen cultuurhistorische waarden waar in dit bestemmingsplan rekening mee gehouden moet worden.

3.5.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

3.6 Molenbiotoop

Uit de plankaart van het vigerende bestemmingsplan blijkt dat het plangebied is gelegen binnen de windvangzone van de Grafelijke Torenmolen. In de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan is een tabel opgenomen met toegestane bouwhoogtes in de windvangzone.

afstand bouwwerk of beplanting tot het onderste punt van de verticaal staande	maximale hoogte van bouwwerken en beplanting
---	--

wiek	
0 m tot 100 m	41,8 9 m +NAP ¹
100 m tot 200 m	44,2 m +NAP
200 m tot 300 m	45,5 m +NAP
300 m tot 400 m	46,8 m +NAP

Tabel Zone molenbiotoop Torenmolen, bovendorpsstraat (Bron: Bestemmingsplan 'Kom Zeddam, herziening 2007')

De bouwlocatie ligt op circa 340 m vanaf de molen. Ter plaatse van de toekomstige bebouwing is het maaiveld gelegen op circa 23,1 m +NAP. Het verschil tussen het maaiveld en de maximale hoogte dat een gebouw mag hebben volgens de tabel is ruim 25 m. De toekomstige bebouwing zal aanzienlijk lager zijn. Er wordt dus lager gebouwd dan is toegestaan volgens de molenbiotoop welke is gebaseerd op de Gelderse Molenvoorschrift. Daarom wordt geen verder overleg nodig geacht met de provincie Gelderland.

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

3.7 Verkeer en parkeren

3.7.1 Verkeer

Aangezien een recreatieve functie verdwijnt en hier één woning voor in de plaats komt mag men redelijkerwijs verwachten dat het aantal voertuigbewegingen niet zal toenemen.

3.7.2 Parkeren

Het perceel biedt ruim voldoende mogelijkheden om het parkeren ten behoeve van de bewoners en eventuele bezoekers mogelijk te maken. De openbare ruimte biedt geen extra ruimte voor het realiseren van parkeervoorzieningen.

3.7.3 Conclusie

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

3.8 Kabels, leidingen en gsm-masten

Door het plangebied lopen geen bovenlokale leidingen of straalpaden. Daarom zijn er geen leidingen of beschermingszones waar in het bestemmingsplan rekening mee moet worden gehouden.

¹ is de hoogte van het onderste punt van de verticaal staande wiek van de betreffende molen.

3.9 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor het realiseren van de ontwikkeling komen volledig voor rekening van de initiatiefnemer.

De gemeente sluit een planschaderisico-overeenkomst met de initiatiefnemers. Wanneer er claims in het kader van planschade worden toegewezen, worden deze verhaald op de initiatiefnemer. In alle redelijkheid wordt verwacht dat van planschade geen sprake is omdat een bedrijf dat hinder veroorzaakt wordt gesloopt.

De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

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

4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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

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

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

4.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

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

4.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het be-

stemmingsplan 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 van de gemeente Montferland.

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

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen Agrarisch met waarden en Wonen.

Agrarisch met waarden (artikel 3)

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijven. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor het (hobbymatig) houden van dieren en telen van gewassen en voor de bescherming en versterking van de aanwezige landschaps- en natuurwaarden zoals geomorfologische, bodemkundige, landschapsvisuele en ecologische waarden. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Wonen (artikel 4)

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of kleinschalige bedrijvigheid aan huis en bed & breakfast. Binnen deze bestemming mag maximaal één woning binnen het bouwvlak gebouwd worden. De inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 800 m³ en de goot- en bouwhoogte van de woning mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 4,5 m en 9 m. Bij de woning mag een bijgebouw worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 120 m². De goot- en bouwhoogte van het bijgebouw mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m, dan wel in geval van een grotere goot- en bouwhoogte de bestaande goot- en bouwhoogte.

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

In deze paragraaf of in een separate bijlage worden te zijner tijd de resultaten van de procedure opgenomen.