

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN Ampsenseweg 13 Lochem

Identificatienummer: NL.IMRO.0262.buAmpsenseweg13Lo-BP41

Status: vastgesteld op 15 oktober 2018 /Besluitnr. 2018-106621

Versie: 2.0

Datum : augustus 2018

Auteur : mr. drs. D. Harmsen

Inhoud

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer.....	6
HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	7
HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING	9
3.1 Het initiatief.....	9
3.2 Bebouwing en gebruik.....	9
3.3 Inrichting perceel	9
3.4 Vertaling in het bestemmingsplan	9
HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER.....	11
4.1 Rijksbeleid	11
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
4.2 Provinciaal beleid	11
4.2.1 Omgevingsvisie Gelderland	11
4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland	12
4.3 Gemeentelijk beleid.....	13
4.3.1 Ruimtelijke Structuurvisie 2012-2020.....	13
4.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied Lochem	13
HOOFDSTUK 5 OMGEVINGSASPECTEN	16
5.1 Geluid.....	16
5.1.1 Beleid en regelgeving	16
5.1.2 Geluid in relatie tot het plangebied	16
5.2 Luchtkwaliteit.....	17
5.2.1 Beleid en regelgeving	17
5.2.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied	17
5.3 Geur	18
5.3.1 Algemeen	18
5.3.2 Geur in relatie tot het plangebied	19
5.4 Bedrijven en milieuzonering (milieuhygiënische inpasbaarheid)	19
5.4.1 Beleid en regelgeving	19

5.4.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied	19
5.5 Externe veiligheid	20
5.5.1 Algemeen	20
5.5.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied	20
5.6 Bodem	21
5.6.1 Algemeen	21
5.6.2 Bodem in relatie tot het plangebied	21
5.7 Water	22
5.7.1 Watertoets	22
5.7.2 Beleidskader	22
5.7.3 Water in relatie tot het plangebied	23
5.8 Ecologie	24
5.8.1 Algemeen	24
5.8.2 Gebiedsbescherming	24
5.8.3 Soortenbescherming	24
5.8.4 Ecologie in relatie tot het plangebied	24
5.9 Archeologie	25
5.9.1 Beleid en regelgeving	25
5.9.2 Archeologie in relatie tot het plangebied	25
5.10 Cultuurhistorie	26
5.10.1 Algemeen	26
5.10.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied	26
HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN	27
6.1 Inleiding	27
6.1.1 Algemeen	27
6.1.2 Digitaliseringsvereisten	27
6.2.1 Regels	27
6.2.2 Verbeelding (plankaart)	28
HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID	31
7.2.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro	31
7.2.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	31

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel aan de Ampsenseweg 13 te Lochem in het buitengebied van de gemeente Lochem zijn de hoveniersactiviteiten beëindigd. De gemeente heeft van de eigenaar een verzoek ontvangen tot een functiewijzing van de gronden naar een woonbestemming.

Het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Lochem 2010” maakt het gebruik van het perceel Ampsenseweg 13 voor een burgerwoning niet mogelijk. Om het gebruik voor wonen mogelijk te maken, is derhalve een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan “Ampsenseweg 13 Lochem” dient hiertoe.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem, ten noorden van de kern Lochem. Het gaat om het perceel aan de Ampsenseweg 13 dat momenteel nog bestemd is als “Bedrijf”, kadastraal bekend onder gemeente Laren, sectie B, nummer 1965. Het plangebied heeft een omvang van circa 3.500 m².

Figuur 1.1 Ligging plangebied



Bron: PDOK

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door Bungalowpark Het Exelloo. Aan de westkant ligt een burgerwoning, aan de oostkant liggen gronden die tot hetzelfde kadastrale perceel horen als het plangebied en aan de zuidkant loopt de Ampsenseweg. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in onderstaande figuur weergegeven.

Figuur 1.2 Plangebied



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

1.3 Vigerend bestemmingsplan

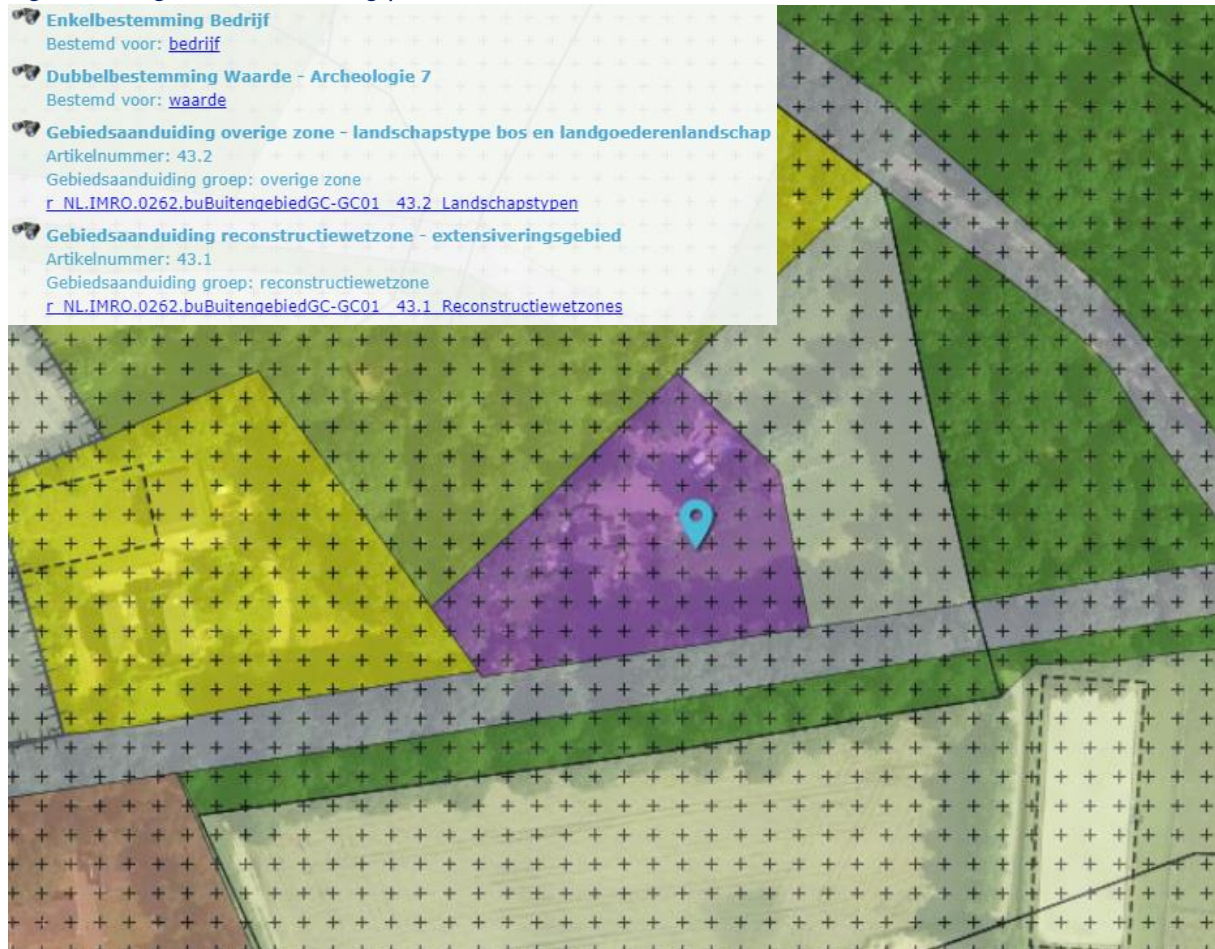
Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan “Buitengebied Lochem 2010” dat op 7 december 2010 door de raad is vastgesteld (en onherroepelijk is geworden bij uitspraak van de Afdeling bestuurs-rechtspraak van de Raad van State van 22 augustus 2012), in combinatie met het bestemmingsplan “Buitengebied Lochem 2010, Partiële herziening”, vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 2014. In het laatstgenoemde plan zijn verschillende omissies uit het bestemmingsplan “Buitengebied Lochem 2010” hersteld. Met uitzondering van de voorgenomen bestemmingswijziging heeft deze partiële herziening geen inhoudelijke consequenties voor het plangebied. In onderstaande figuur is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan opgenomen.

De gronden binnen het plangebied hebben de bestemming “Bedrijf” als bedoeld in artikel 5 van de regels en zijn ter plaatse bestemd voor een hoveniersbedrijf. Voor het plangebied zijn er twee gebiedsaanduidingen van toepassing, te weten “overige zone - landschapstype open broekgebieden” en “reconstructiewetzone - extensiveringsgebied”. Deze gebiedsaanduidingen zijn van toepassing op het volledige plan-gebied.

Ter plaatse van de aanduiding “overige zone - landschapstype open broekgebieden” is het beleid gericht op het behoud en de ontwikkeling van het open broekgebied. Ter plaatse van de reconstructiewetzone gelden specifieke regels voor intensieve veehouderijen.

Tot slot geldt in het plangebied het “Paraplubestemmingsplan Archeologie”, vastgesteld door de raad op 20 januari 2014. Op het gehele plangebied is ingevolge dit plan de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 7”.

Figuur 1.3 Vigerend bestemmingsplan



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

1.4 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied;
- vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de toekomstige situatie beschreven.
- het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 4 verwoord
- hoofdstuk 5 gaat in op een aantal relevante omgevingspecten, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd;
- in hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de verbeelding en de planregels;
- tot slot is hoofdstuk 7 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

Het perceel aan de Ampsenseweg 13 te Lochem is gelegen in het buitengebied van de gemeente Lochem, ten noorden van de kern Lochem. Het perceel maakt deel uit van het zogenaamde bos en landgoederen-landschap. De omgeving kenmerkt zich door parkachtige historische tuinen, oude boerderijen en landerijen, bos en houtwallen, afwisseling bos met kleinschalig landschap, boomgroepen en solitaire bomen in weides, lanen met dubbele bomenrijen.

Figuur 2.1 Luchtfoto erf Ampsenseweg 13



Bron: Atlas van Gelderland

Zoals reeds genoemd is, ligt het plangebied aan de Ampsenseweg; een lokale verbindingsweg tussen de Exelse Tol aan de noordwestkant van Lochem en de Stationsweg aan de noordoostkant van Lochem. Aan deze weg zijn verschillende woningen en agrarische bedrijven gelegen.

De directe omgeving van het perceel heeft een gemengd karakter: aan de noord- en oostkant liggen bossen en een bungalowpark, terwijl aan de zuidkant (aan de overkant van de Ampsenseweg) sprake is van bouwland. Ten westen ligt een woning en iets verderop bevinden zich ten zuidwesten een aantal maatschappelijke functies (o.a. Pactum Jeugd- en Opvoedhulp).

Op het perceel Ampsenseweg 13 is bebouwing aanwezig in de vorm van een woonhuis, die bestaat uit de oorspronkelijke woning met een uitbouw aan de achterzijde. Verder zijn drie schuren aanwezig, waarvan twee kleinere schuren die verbonden zijn aan het huis en één grotere vrijstaande schuur. De onbebouwde terreindelen direct nabij zijn ingericht als tuin/erf.

Figuur 2.2 Zicht vanaf de Ampsenseweg



Bron: Google Maps

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Het initiatief

De beoogde ontwikkeling is als volgt te beschrijven. De activiteiten van hoveniersbedrijf aan de Ampsenseweg 13 te Lochem zijn beëindigd en de eigenaar wenst de bedrijfsbestemming te wijzigen naar de bestemming ‘Wonen’. Als onderdeel van de functiewijziging zal er geen toename van het aantal woningen zijn. De huidige situatie blijft in stand.

Deze bestemmingswijziging heeft betrekking op de gronden die in huidige situatie de bestemming “Bedrijf” hebben. De overige percelen die behoren bij Ampsenseweg 13 behouden de bestemming “Agrarisch”, waartoe het huidige gebruik van deze gronden ook aanleiding geeft.

3.2 Bebouwing en gebruik

Alle bestaande bebouwing op het perceel Ampsenseweg 13 blijft ongewijzigd gehandhaafd. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet immers alleen in een wijziging van de bedrijfsbestemming naar de bestemming ‘Wonen’. De huidige woning wordt aangewend voor de woonfunctie. Tevens blijven de bijgebouwen ongewijzigd bestaan.

De herbestemming van de bedrijfsbestemming van het perceel Ampsenseweg 13 tot woonperceel is vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar. Met de herbestemming wijzigt de huidige verschijningsvorm van de bebouwing en het perceel niet. De bebouwingsstructuur wijzigt met de functieverandering evenmin. Er is alleen sprake van een gebruikswijziging en de bebouwing wordt niet uitgebreid. Dit zorgt er tevens voor dat er geen afbreuk wordt gedaan aan landschappelijke of natuurlijke waarden. De wijziging van de bestemming heeft juist als voordeel dat de huidige situatie, waarbij een hoveniersbedrijf met bijbehorende omgevingshinder is toegestaan, wordt omgezet naar een bestemming waar niet tot nauwelijks sprake is van hinder.

Voorts is de herbestemming vanuit milieuhygiënisch oogpunt inpasbaar (zie hoofdstuk 5). Al met al is de ruimtelijke impact van de herbestemming dus zeer beperkt.

3.3 Inrichting perceel

De huidige inrichting van het perceel Ampsenseweg 13 wordt niet gewijzigd. Daar er sprake is van hergebruik van bestaande bebouwing en de bebouwing niet wordt uitgebreid, worden de landschappelijke kernkwaliteiten van het bos- en landgoederenlandschap niet aangetast. Vanuit landschappelijk oogpunt is de herbestemming derhalve aanvaardbaar.

3.4 Vertaling in het bestemmingsplan

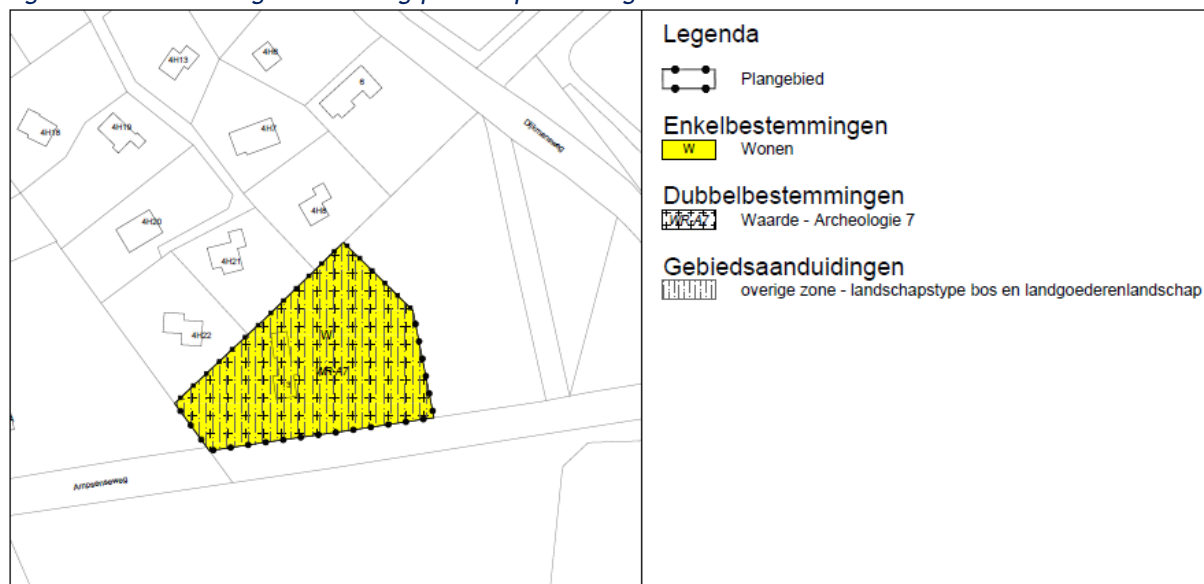
Het plangebied wordt in het onderhavige bestemmingsplan bestemd voor “Wonen”. De bestemming “Wonen” komt in de plaats van de bedrijfsbestemming. Binnen de bestemming “Wonen” is één woning toegestaan. De overige gebouwen worden gezien als bijgebouwen bij de woning. De gronden ten oosten van het erf behouden de bestemming “Agrarisch”. Zij maken geen onderdeel uit van het plangebied.

Verder is op het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 7’ van toepassing. Deze is één op één overgenomen uit het “Paraplubestemmingsplan Archeologie” (zie ook paragraaf 5.9 uit deze plantoelichting).

Tot slot is voor het gehele plangebied de gebiedsaanduiding “overige zone - landschapstype bos en landgoederenlandschap” opgenomen. Deze gebiedsaanduiding is overgenomen uit het bestemmingsplan “Buitengebied Lochem 2010”. De overige geldende gebiedsaanduiding uit het bestemmingsplan ‘Buitengebied Lochem 2010’, specifiek de ‘reconstructiewetzone - extensiveringsgebied’, is niet in het bestemmingsplan vertaald. Reden is dat deze aanduiding vooral betrekking hebben op regelingen bij agrarische bedrijfsactiviteiten. Omdat er geen agrarisch bouwvlak in het plangebied meer voorkomt, is het niet zinvol om deze gebiedsaanduiding in het bestemmingsplan op te nemen.

In de hier onderstaande figuur is de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen.

Figuur 3.1 Verbeelding bestemmingsplan Ampsenseweg 13 Lochem



Hoofdstuk 4 Beleidskader

Bij het opstellen van gemeentelijk beleid en ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, moet rekening worden gehouden met het beleid van de hogere overheden. Gezien de relatief kleinschalige planologische aanpassing die met voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd, wordt slechts kort ingegaan op het rijksbeleid, provinciale beleid en gemeentelijk beleid.

4.1 Rijksbeleid

Bij het ruimtelijk beleid op Rijksniveau onderscheiden we de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is vastgesteld op 13 maart 2012. In de SVIR legt het Rijk de ambities voor Nederland in 2040 vast door aan te geven waar het land in dat jaar moet staan.

Daarbij streeft het Rijk naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Dit betekent onder andere dat het Rijk een aantrekkelijk vestigingsklimaat wil ontwikkelen, waarbij de concurrentiekracht voor internationale bedrijven en een economische ontwikkeling wordt versterkt. Naast deze ambities voor de lange termijn kiest het Rijk tevens voor drie concrete doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028), te weten:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Hierbij maakt het Rijk gebruik van verschillende nationale belangen, waarvoor zij verantwoordelijk is en resultaten wil boeken. Uit de beoordeling van de SVIR blijkt dat ter plaatse van de planlocatie geen sprake is van een nationaal belang.

Conclusie: het plan heeft geen gevolgen voor de in de SVIR nagestreefde nationale belangen.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Om de nationale belangen uit de SVIR juridisch te borgen, heeft het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgesteld. Het Barro bevat algemene planologische regels van het Rijk met betrekking tot de inhoud van onder andere bestemmingsplannen, zodat de nationale belangen beschermd worden.

Conclusie: aangezien op de planlocatie geen sprake is van een nationaal belang in de zin van de SVIR, is de Barro op onderhavig plan niet van toepassing.

4.2 Provinciaal beleid

Voor wat betreft het provinciaal ruimtelijk beleid zijn met name de Omgevingsvisie Gelderland en de Omgevingsverordening Gelderland van belang. Zij komen hieronder aan bod, waarbij beoordeeld wordt of het plan daarmee in overeenstemming is.

4.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie Gelderland is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. Na de vaststelling van de visie in 2014 hebben nog een aantal actualisatierondes plaatsgevonden wat geresulteerd heeft in een geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Gelderland (juni 2017).

De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. Een duurzame economische structuur;
2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

1. Duurzame economische structuurversterking

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. Het verbeteren van de economische structuur is een belangrijke opgave voor de Gelderse samenleving. Er zijn veel kansen om de economische structuur te verbeteren. De provincie wil samen met haar partners de kansen benutten, met oog voor de unieke kwaliteiten van Gelderland. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door een duurzame versterking van de ruimtelijk-economische structuur.

2. Borgen van de kwaliteit en de veiligheid van de leefomgeving

Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem. De provincie zet daarom in op het waarborgen en op het verder ontwikkelen van die kwaliteiten van Gelderland.

Vitaal platteland

Voor een vitaal platteland is het streven om gebruik te maken van de kansen die zich aandienen en voortkomen uit de bijzondere kwaliteiten van elk gebied. De provincie ondersteunt de regio's om hun eigen kracht te benutten bij het inspelen op veranderingen.

De grootste opgaven voor een vitaal platteland zijn de transitie in de landbouw, demografische transitie en het bieden van ruimte aan energietransitie. De omwenteling op het platteland vraagt om ruimte voor nieuwe economische dragers voor een gezond economisch toekomstperspectief voor de mensen. De provincie zoekt met partijen naar een goede balans tussen duurzame economische structuurversterking en het borgen van unieke, streekeigen kwaliteiten.

Voor een vitaal platteland is van groot belang het borgen van de kwaliteit van natuur en landschap, het groene kapitaal van Gelderland. Initiatieven op het platteland bieden kansen die kwaliteit verder te ontwikkelen en benutten.

De beoogde herbestemming van de bestemming 'Bedrijf' van het perceel Ampsenseweg 13 tot 'Wonen', draagt bij aan een verbetering van de leefbaarheid van het platteland. Hierdoor maakt een bestemming die enige mate van omgevingshinder toestaat, plaats voor een bestemming waar niet tot nauwelijks sprake is van hinder. Hierdoor krijgt de bestaande bebouwing een nieuwe invulling en een doelmatige gebruiksfunctie, die passend is in de directe omgeving. Bovendien is sprake van duurzaam ruimtegebruik doordat een bestaande bebouwing wordt hergebruikt er geen extra bebouwing wordt gerealiseerd. Hierdoor wordt ook geen afbreuk gedaan aan de landschappelijke kwaliteit ter plaatse.

Conclusie: de herbestemming van het perceel Ampsenseweg 13 is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. De Omgevingsverordening betreft de juridische vertaling van de provinciale Omgevingsvisie Gelderland waarmee de provincie regels (randvoorwaarden) stelt aan bestemmingsplannen van gemeenten. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, landbouw/veehouderij, natuur en landschap, grond- en drinkwater, milieu, verkeer en energie. Na de vaststelling van de verordening in 2014 hebben nog een aantal actualisatierondes plaatsgevonden wat geresulteerd heeft in een geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Gelderland (juni 2017).

In relatie tot het voorliggende plan, waarbij een deel van de gronden met een bedrijfsbestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming en het bestaande aantal woningen (1) en de oppervlakte aan bebou-

wing niet toeneemt, zijn geen specifieke regels opgenomen in de Omgevingsverordening. Het is niet gelegen in een door de provinciale omgevingsverordening beschermd gebied, waarmee de (ruimtelijke) aspecten uit de verordening niet in het geding zijn.

Conclusie: de omgevingsverordening is niet van toepassing op onderhavig plan.

4.3 Gemeentelijk beleid

Ook op gemeentelijk niveau is voor een dergelijke kleinschalige ontwikkeling weinig beleid van toepassing. De gemeente Lochem heeft een structuurvisie opgesteld die nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een kader geeft. Verder vormt het bestemmingsplan “Buitengebied Lochem 2010” een belangrijk afwegingskader voor onder meer de landschappelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente.

4.3.1 Ruimtelijke Structuurvisie 2012-2020

Met de Ruimtelijke Structuurvisie 2010-2020 geeft de Gemeente Lochem op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid tot medio 2020 weer. De structuurvisie is op 8 juli 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. De structuurvisie geeft zowel hoofdlijnen voor de gemeentelijke ruimtelijke ontwikkeling, alsook concrete ideeën en visies over de ontwikkeling van de kernen weer.

De gemeente Lochem wil zijn positie als groene en gevarieerde woon- en werkgemeente in de Steden-driehoek - en in de Achterhoek - in 2020 versterkt hebben. De diversiteit in economische activiteiten, woonmilieus en recreatieve mogelijkheden tegen de achtergrond van een fraai, afwisselend, relatief kleinschalig en natuurrijk landschap vormt de grondslag. Deze visie vormt geen grootscheepse trendbreuk met het verleden en bevat geen grootschalige of ingrijpende projecten, maar heeft drie ambitieuze opgaven:

- Het behouden en versterken van de kwaliteit van de leefomgeving.
- Het bestendigen van een naar leeftijdsgroepen evenwichtige bevolkingsopbouw en een economisch vitale gemeente.
- Het ruimtelijk uitwerken van de Strategische agenda van de Toekomstvisie.

4.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied Lochem

Het bestemmingsplan “Buitengebied Lochem 2010” vormt een belangrijk toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Lochem. Het bestemmingsplan is onder meer gebaseerd op de visie Buitengebied Lochem en het Landschap Ontwikkelingsplan (LOP).

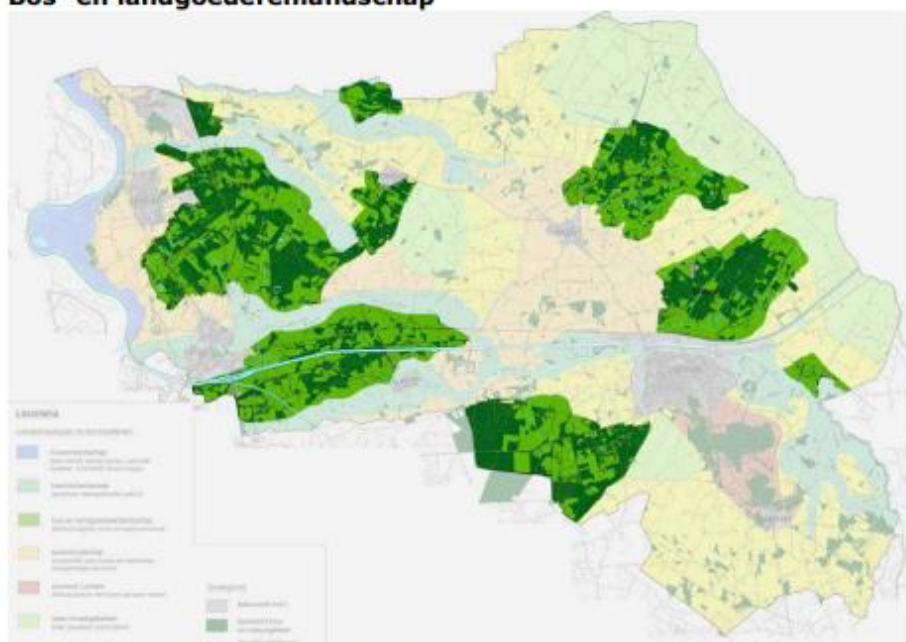
Landschap

Een belangrijk uitgangspunt van het bestemmingsplan is de kwaliteit van het landschap. De landschappelijke kwaliteit in het buitengebied Lochem verschilt plaatselijk sterk als gevolg van ontwikkelingsgeschiedenis, verschillend grondgebruik en een verschillende ondergrond wat betreft geologie, bodem en waterhuishouding. Op basis van deze verschillen zijn in het bestemmingsplan zeven landschapstypen onderscheiden, te weten:

- rivierenlandschap;
- beekdallandschap;
- bos- en landgoederenlandschap;
- essenlandschap;
- stuwwal Lochem;
- open broekgebieden;
- kleinschalig kampenlandschap.

In het plan zijn kernkwaliteiten per landschapstype benoemd. Deze zijn het uitgangspunt voor de ontwikkelingsrichting die de gemeente per landschapstype voor ogen heeft. Het plangebied ligt in een gebied dat is te typeren als een ‘bos- en landgoederenlandschap’. In bijgaande tabel zijn de belangrijkste kenmerken van dit type landschap weergegeven (zie figuur 4.1).

Figuur 4.1 Landschapstype Bos- en landgoederenlandschap met kenmerken en uitgangspunten voor ontwikkelingen

Bos- en landgoederenlandschap		
		
	Kenmerken	Uitgangspunten voor ontwikkelingen
Landschap	- Kastelen, landhuizen, villa's met parkachtige, historische tuinen - Oude boerderijen en landerijen - Bos en houtwallen - Afwisseling bos met kleinschalig landschap - Boomgroepen en solitaire in weides - Lanen met dubbele bomenrijen vaak grenzend aan beekdalen	- Houtwallen versterken tot samenhangende structuren - Boomgroepen en solitaire handhaven - Lanen met dubbele bomenrijen versterken - Handhaven en herstellen kleinschalig landschap met kenmerkende patronen - Behoud en omvorming bestaande bossen
Bebouwing	- Cultuurhistorisch waardevol - Hallehuis-boerderijen - Herkenbaar gekleurde luiken - Voorzijde vaak naar weg gericht	- Materialen: baksteen, hout, riet, rode of antracietkleurige pannen of riet genieten voorkeur - Eenduidige hoofdvorm - Massa afhankelijk van omgeving
Erfbeplanting	- Zware erfbeplanting - Bomen: eik, beuk, kastanje, linde - Geriefhoutbosjes: Gelderse roos, lijsterbes, meidoorn, sleedoorn, eik, etc. - Solitaire bomen: bruine beuk, linde, kastanje - Hagen: beuk om 'hof'(voortuin), meidoorn, sleedoorn - Sierbeplanting en sierhagen (buxus)	- Zware erfbeplanting - Solitaire - Kleinschalige bebouwing: tuinachtige beplanting - Landhuis: parkachtige beplanting en aanleg (exoten, rhododendron, vijvers)

Bron: Gemeente Lochem, Bestemmingsplan Buitengebied 2010

Binnen de landschappelijke kwaliteiten kunnen verschillende functies zich verder ontwikkelen. Gestreefd wordt naar een versterking van de kernkwaliteiten, terwijl tegelijkertijd ontwikkelingen daarin mogelijk zijn. Sterker nog, ontwikkelingen kunnen plaatsvinden en zorg dragen voor versterking van de aanwezige

kwaliteit. Dit geldt voor zowel ontwikkelingen op gebied van landbouw, als wonen en werken en toerisme en recreatie.

De voorgenomen functieverandering van het voormalige hoveniersbedrijf aan de Ampsenseweg 13 naar wonen past binnen het landschapsbeleid: er wordt geen afbreuk gedaan aan de kernkwaliteiten van het Bos- en landgoederenlandschap. Er is immers alleen sprake van een functieverandering. De bebouwing wordt niet uitgebreid. Met het plan blijven ook alle bestaande landschapselementen behouden.

Conclusie: de voorgenomen functieverandering is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Met de gemeente is afgesproken om de voorgenomen functieverandering planologisch mogelijk te maken via een bestemmingsplanherziening. Dit voornemen past binnen het landschapsbeleid.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt een aantal omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen.

5.1 Geluid

5.1.1 Beleid en regelgeving

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar voor bouwplannen een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

In het kader van dit bestemmingsplan is alleen wegverkeerslawaaï van belang. Er liggen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen spoorwegen of gezoneerde bedrijventerreinen.

Wegverkeerslawaaï

Geluidzones

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft (artikel 74, eerste lid). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidszones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg. Zie de onderstaande tabel.

Tabel 5.1 Geluidzones bij wegen

Aantal rijstroken		Zonebreedte
Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied	
1 of 2	-	200 meter
3 of meer	-	350 meter
-	1 of 2	250 meter
-	3 of 4	400 meter
-	5 of meer	600 meter

Bron: Wet geluidhinder

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidszones, dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Deze waarde bedraagt in vrijwel alle gevallen 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het soort geluidsgevoelig object en de geluidsbron. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegde binnen-niveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

5.1.2 Geluid in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het gebruik van het bedrijfsperceel Ampsenseweg 13 voor wonen mogelijk, waarbij de voormalige bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning. Woningen worden op grond van de Wgh aangemerkt als geluidsgevoelig object.

De woning is gesitueerd in de geluidszone van de Ampsenseweg. Deze weg heeft op grond van de Wgh ter plaatse van het plangebied een geluidszone van 250 meter. De geluidsbelasting van deze weg op de woning hoeft echter op basis van artikel 76, derde lid, van de Wgh niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wgh. Dit artikel maakt namelijk een uitzondering voor bestaande woning(en) die in de zone van een weg aanwezig zijn op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan. Hieronder valt het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Dit betreft immers een bestaande woning.

Conclusie: er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect geluid voor het plan.

5.2 Luchtkwaliteit

5.2.1 Beleid en regelgeving

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende algemene maatregelen van bestuur (AMvB's) en ministeriële regelingen. In de Wet luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. De belangrijkste zijn fijn stof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2), omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM10 of NO2 bedraagt 40 µg/³. De grenswaarde van PM2,5 ligt op 25 µg/³.

Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2.

Als de 3% grens voor PM10 of NO2 niet wordt overschreden, is het project NIBM en is geen verdere toetsing aan grenswaarden vereist. In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

Besluit gevoelige bestemmingen

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als in een onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

5.2.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan heeft tot doel om het gebruik van het perceel Ampsenseweg 13 voor burgerwonen mogelijk te maken. Het aantal woningen blijft hierbij gelijk. De verkeersaantrekkende werking zal (planologisch gezien) niet toenemen ten opzichte van de bestaande situatie, maar eerder afnemen door de omzetting van een bedrijfs- naar een woonbestemming. Daardoor zal het plan naar verwachting juist leiden tot een verbetering van de luchtkwaliteit. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden noodzakelijk is. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

Voorts zijn woningen in het Besluit gevoelige bestemmingen niet aangemerkt als een gevoelige bestemming. Het plan voorziet derhalve niet in de realisatie van gevoelige bestemmingen.

Conclusie: er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect luchtkwaliteit voor het plan.

5.3 Geur

5.3.1 Algemeen

Veehouderijen kunnen hinder veroorzaken voor gevoelige functies. Een belangrijk hinderaspect is geur. De regelgeving die hiervoor van toepassing is, is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (voor omgevingsvergunningplichtige veehouderijen in het kader van de activiteit 'milieu') en in het Activiteitenbesluit (voor niet-omgevingsvergunningplichtige veehouderijen in het kader van de activiteit 'milieu').

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat een beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Dit beoordelingskader is ook overgenomen in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Het beoordelingskader is als volgt:

1. voor diercategorieën waarvoor de geuremissie per dier is vastgesteld in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv), geldt een waarde (maximale geurbelasting) op een geurgevoelig object: daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Meststoffenwet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom;
2. voor andere diercategorieën (waarvoor geen geuremissie per dier is vastgesteld) geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten: ook hier is een onderscheid gemaakt tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. Er is geen onderscheid tussen concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden.

De afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object dient in alle gevallen ten minste 50 meter te bedragen indien het geurgevoelige object gelegen is binnen de bebouwde kom en 25 meter te bedragen indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Het beoordelingskader voor (intensieve) veehouderij is samengevat in tabel 5.2.

Tabel 5.2 Geldende waarden/afstanden veehouderijen

		Concentratie- gebied	Niet-concentratie- gebied	Afstand buitenzijde dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object
Binnen bebouwde kom	Diercategorieën Rgv	Max. 3 ouE/m ³	Max. 2 ouE/m ³	Min. 50 m
	Andere diercategorieën	Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	
Buiten bebouwde kom	Diercategorieën Rgv	Max. 14 ouE/m ³	Max. 8 ouE/m ³	Min. 25 m
	Andere diercategorieën	Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	

Bron: Wet geurhinder en veehouderij en Activiteitenbesluit

Voor geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij, of die op of na 19 maart 2000 hebben opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij, zoals bedrijfswoningen en voormalige bedrijfswoningen, gelden niet de in de tabel genoemde maximale geurbelastingen in odour units, maar gelden op grond van artikel 3, lid 2 van de Wgv, minimale afstanden tussen de veehouderij en het geurgevoelig object. Deze afstand bedraagt 100 meter indien het geurgevoelige object is gelegen binnen de bebouwde kom en 50 meter indien het geurgevoelige object is gelegen buiten de bebouwde kom.

5.3.2 Geur in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan maakt gebruik van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning mogelijk op het perceel Ampsenseweg 13. Deze woning wordt aangemerkt als geurgevoelig object en is gelegen buiten de bebouwde kom.

Om te beginnen dient te worden opgemerkt dat de bedrijfswoning als onderdeel van de huidige bedrijfsbestemming reeds als geurgevoelig moet worden aangemerkt. Derhalve leidt de omzetting naar de bestemming “Wonen” niet tot een andere situatie voor wat betreft de beoordeling op het gebied van de geurhinder vanaf veehouderijen.

De dichtstbijzijnde veehouderij ligt aan de overzijde van de weg en betreft een paardenhouderij. De grens van het agrarische bouwvlak van deze paardenhouderij ligt op 100 meter van de woning op het perceel Ampsenseweg 13. Aangezien aan paarden geen geuremissiefactor is toegekend, dient de vaste afstand van 50 meter in acht te worden genomen. Daaraan wordt dus (ruimschoots) voldaan. Tegelijkertijd zullen er geen agrarische bedrijven in de bedrijfsvoering worden gehinderd door het plan. Dit betekent dat ter plaatse van het plangebied de geurnormen niet worden overschreden en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie: er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect geur voor het plan.

5.4 Bedrijven en milieuzonering (milieuhygiënische inpasbaarheid)

5.4.1 Beleid en regelgeving

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van de milieuhygiënische inpasbaarheid van nieuwe functies te komen, wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Om mogelijke hinder van bedrijven voor bewoners te voorkomen, wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van de reeds genoemde milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

5.4.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het gebruik van het perceel Ampsenseweg 13 voor wonen mogelijk. Wonen is een milieugevoelige functie. In de directe omgeving van het perceel zijn, met uitzondering van een paardenhouderij aan de overzijde van de weg, geen bedrijven gevestigd. Voor een paardenhouderij houdt de VNG-uitgave een maximale richtafstand aan van 50 meter voor het milieuaspect geur. Zoals hiervoor aangegeven, bedraagt de afstand tussen de woning aan de Ampsenseweg en de grens van het agrarische bouwvlak van deze paardenhouderij circa 100 meter.

Dit betekent dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect milieuzonering voor het gebruik van het perceel Ampsenseweg 13 voor wonen. Tevens worden bedrijven in de omgeving niet in hun bedrijfsvoering beperkt door het plan.

Conclusie: er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect milieuzonering voor het plan.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. De regelgeving voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt “vertaald” als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal doden, de zogenaamde ‘oriënterende waarde’ (OW). Dit is een richtwaarde waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

Gemeentelijk beleid

Overeenkomstig het gestelde in de Externe Veiligheidsvisie (EV-visie) van Lochem conformeert de gemeente Lochem zich aan het wettelijke kader voor het omgaan met de externe veiligheidsproblematiek en behandelt de circulaire als of deze wet zijn. Verder geeft de EV-visie richtinggevende uitspraken over:

- de invulling van de beleidsvrije ruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) rondom de meest risicovolle bedrijven (BEVI-bedrijven), en langs relevante transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- de gebieden waar nieuwe risicorelevante bedrijven wel of niet kunnen worden toegestaan.

5.5.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Op basis van de landelijke risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. In figuur 5.1 is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.

Figuur 5.1 Uitsnede risicokaart



Bron: www.risicokaart.nl

Risicovolle inrichtingen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

In of nabij het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig.

Buisleidingen

Uit de risicokaart komt naar voren dat in het plangebied en in de omgeving daarvan geen buisleidingen zijn gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Conclusie: er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect externe veiligheid voor het plan.

5.6 Bodem

5.6.1 Algemeen

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouw-activiteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN 5740) in beeld te worden gebracht. Als blijkt dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd.

5.6.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Op het perceel Ampsensweg 13 was een hoveniersbedrijf gehuisvest. Gelet op de aard en omvang van dit bedrijf is het niet aannemelijk dat de bodemkwaliteit niet geschikt is voor de woonfunctie. Er zijn derhalve geen redenen om te veronderstellen dat de gronden niet geschikt zijn voor het gebruik als woonperceel. Met betrekking tot de beoogde bestemmingsverandering hoeft geen actie ondernomen te worden omdat er al reeds gewoond wordt op dit perceel.

Conclusie: het aspect bodemkwaliteit levert naar verwachting geen belemmeringen op voor de uitvoering van het plan.

5.7 Water

5.7.1 Watertoets

Het is verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoetsproces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

In het Besluit ruimtelijke ordening is de 'watertoets' wettelijk verankerd. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder tot stand. In de gemeente Lochem is het waterschap Rijn en IJssel verantwoordelijk voor het waterbeheer.

5.7.2 Beleidskader

Bij de rol van water bij ruimtelijke ontwikkelingen is het beleid erop gericht om met zo min mogelijk inspanningen van buitenaf het watersysteem in stand te houden en overlast te voorkomen. In de praktijk betekent dit dat natuurlijke processen zoals infiltratie en kwel, het zelfreinigende vermogen van waterlopen etc. worden hersteld. Externe negatieve effecten, zoals toename van verharding en riooloverstorten met afvalwater, worden voorkomen of gecompenseerd.

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren dan ook beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de relevante nota's.

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal

- Nationaal Waterplan 2016-2021 (NW)
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Deltaprogramma
- Waterwet

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gelderland
- Omgevingsverordening Gelderland

Regionaal / lokaal

- Waterbeheerplan Rijn en IJssel 2016-2021

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

Uitgangspunt van het waterschap is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoonwater ook relatief schoon blijft. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geborgen.

Het waterschap Rijn en IJssel is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het plangebied. Onder de verantwoordelijkheden vallen onder andere beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. Daarnaast wordt geadviseerd hoe om te gaan met hemelwater. De gemeente heeft een zorgplicht voor de inzameling, transport en verwerking van stedelijk afvalwater en regenwater en voor de aanpak van grondwaterproblemen.

5.7.3 Water in relatie tot het plangebied

Het perceel Ampsenseweg 13 valt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied voor drinkwaterwinning en derhalve zijn er voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit geen aanvullende maatregelen noodzakelijk. Het gebied ligt ook niet in een zone die is aangewezen als natte EVZ en/of Waterbergingsgebied.

Omdat met het voorliggende bestemmingsplan uitsluitend een functiewijziging wordt beoogd en er geen nieuwe bebouwing wordt opgericht, neemt ook de oppervlakte aan verharding niet toe. Ditzelfde geldt voor het afvalwater: in zoverre daarvan al sprake is, neemt ook dat niet toe.

Op het perceel en directe omgeving is geen sprake van wateroverlast of ondiepe grondwaterstanden. Het plangebied en de directe omgeving liggen in een gebied met verschillende grondwatertrap VII. Dit betekent dat er voldoende mogelijkheden zijn voor infiltratie.

In bijgaande watertoetstabel zijn de relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's nog eens inzichtelijk gemaakt.

Tabel 5.3 Watertoetstabel

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit#
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Ja/Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Ja/Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m³/uur?	Ja/Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Ja/Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemeal van het waterschap?	Ja/Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m²?	Ja/Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m²?	Ja/Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja/Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja/Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Ja/Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Ja/Nee	1
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Ja/Nee	1
	4. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Ja/Nee	1
	5. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Ja/Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Ja/Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Ja/Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Ja/Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Ja/Nee	1
	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)?	Ja/Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Ja/Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Ja/Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Ja/Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Ja/Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Ja/Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Ja/Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Ja/Nee	1

Aangezien op alle vragen met 'nee' kan worden geantwoord, is het plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap te worden gevraagd. Er zijn derhalve geen waterbelangen aan de orde.

Conclusie: het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving.

5.8 Ecologie

5.8.1 Algemeen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'gebiedsbescherming' en de 'soortenbescherming'.

5.8.2 Gebiedsbescherming

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt onder andere de Natuurbeschermingswet 1998. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Gelders Natuurnetwerk

Naast de bescherming van de Wet natuurbescherming kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn, doordat zij behoren tot het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of Groene Ontwikkelingszone (GO) (voorheen beiden Ecologische Hoofdstructuur). Op gronden binnen het GNN mogen geen nieuwe functies mogelijk worden gemaakt, tenzij er geen reële alternatieven aanwezig zijn, redenen zijn van groot openbaar belang en negatieve effecten op het gebied worden beperkt. Uitbreiding van bestaande functies in het GNN kan alleen als de kernkwaliteiten van het gebied per saldo worden versterkt. Op gronden die deel uitmaken van het GO, zijn nieuwe ontwikkelingen of uitbreiding van bestaande functies alleen mogelijk als dat niet leidt tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van dat gebied.

5.8.3 Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Op dit punt vervangt de Wnb per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet. Het doel van de Wnb is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen.

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

5.8.4 Ecologie in relatie tot het plangebied

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in of direct nabij Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied 'Stelkampsveld'. Dit gebied bevindt zich op een afstand van ca. 7,5 kilometer. Gelet op deze afstand en de aard en omvang van het plan (de herbestemming van de bedrijfsbestemming tot woonperceel, geen uitbreiding van de bebouwing) zijn negatieve effecten ten gevolge van het plan op het Natura 2000-gebied niet aannemelijk.

Het plangebied maakt geen deel uit van zowel het GNN als het GO.

Soortenbescherming

Het bestemmingsplan maakt de functiewijziging van bedrijfsbestemming tot woonperceel mogelijk. Dit gaat niet gepaard met uitbreiding van de bebouwing of een herinrichting van het perceel. Er is alleen sprake van een gebruikswijziging. Derhalve hoeven er geen bomen te worden gekapt, bosschages te worden verwijderd of sloten te worden gedempt. Gezien al deze omstandigheden, is het niet aannemelijk dat er vaste rust- of verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten door de uitvoering van het plan verloren gaan of worden aangetast.

Wel zal tijdens de uitvoering van eventuele werkzaamheden in de toekomst uitvoering moeten worden gegeven aan de algemene zorgplicht uit de Wnb. Dit betekent dat ingrepen op zodanige wijze dienen plaats te vinden, dat de schade aan soorten beperkt wordt. Bij de uitvoering moet rekening gehouden worden met kwetsbare perioden van soorten (voortplantingstijd, overwintering). Daarbij dienen alle soorten die tijdens de ingreep aangetroffen worden, verplaatst of beschermd te worden, zodat zij behouden kunnen blijven.

Conclusie: het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.9 Archeologie

5.9.1 Beleid en regelgeving

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Lochem heeft voor het gehele grondgebied van de gemeente een archeologische beleidskaart op laten stellen. Dit 'eigen' archeologiebeleid is vervolgens vertaald in het "Paraplubestemmingsplan Archeologie". Dit overkoepelende bestemmingsplan is op 20 januari 2014 door de gemeenteraad vastgesteld.

Op de archeologische beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in verschillende archeologische categorieën. Daarnaast zijn er gebieden waar door bijvoorbeeld vergravingen geen archeologische waarden meer worden verwacht. De volgende categorieën worden onderscheiden:

- categorie 1: rijksmonument
- categorie 2: gemeentelijk monument
- categorie 3: terrein van archeologische waarde
- categorie 4: historische stads- of dorpskern
- categorie 5: hoge archeologische verwachting
- categorie 6: middelmatige archeologische verwachting
- categorie 7: lage archeologische verwachting
- categorie 8: zonder een archeologische verwachting

5.9.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Voor het plangebied is categorie 7 uit het gemeentelijk archeologiebeleid van belang. Het beleidsuitgangspunt van deze categorie luidt als volgt:

Categorie 7: Lage archeologische verwachting

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van weinig bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een lage kans hebben op archeologische resten in de bodem. Hieronder vallen ook de gebieden met een verhoogde kans op archeologische off-site resten (met bijzondere vondstcategorieën, zoals bruggen, dammen, fuiken en rituele deposities). Geen noodzaak tot streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² én waarbij de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm -Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Vertaling in bestemmingsplan

Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is voor het plangebied, ten behoeve van de bescherming van de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden, de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 7” opgenomen. Dit betekent dat bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² én dieper dan 30 cm archeologisch onderzoek benodigd is.

Bij de functiewijzing van het perceel Ampsenseweg 13 naar wonen zullen geen bodemingrepen plaatsvinden. Daarom is er ten behoeve van het bestemmingsplan geen archeologisch onderzoek nodig. De dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 7” waarborgt dat bij toekomstige bodemingrepen van meer dan 2.500 m² én die dieper gaan dan 30 cm, eerst archeologisch onderzoek verricht moet worden.

Conclusie: het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5.10 Cultuurhistorie

5.10.1 Algemeen

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Eén van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

5.10.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een (beschermde) cultuurhistorisch waardevol gebied. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere objecten of structuren aanwezig met een belangrijke cultuurhistorische waarde. Derhalve herbergt het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven. De cultuurhistorische waarden die verbonden zijn aan het bos- en landgoederenlandschap, zullen door het plan niet worden aangetast. Dit omdat er uitsluitend sprake is van een gebruikswijziging, waarbij de bestaande bebouwing wordt hergebruikt en niet wordt uitgebreid.

Conclusie: er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect cultuurhistorie voor het plan.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding

6.1.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouw mogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifiek te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

6.1.2 Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliseringsverplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO-Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen.

SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten. Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012 verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

6.2 Opbouw regels en verbeelding

6.2.1 Regels

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. Daarbij is een standaard

hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor de uitvoering van werken, geen bouwwerk zijnde en van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen bevat, dit verschilt per bestemming.

Naast de SVBP2012 speelt ook de afstemming met het aangrenzende bestemmingsplan “Buitengebied Lochem 2010” een belangrijke rol. Vooral de opbouw en formulering van de regels is hierbij van belang.

6.2.2 Verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart. In de legenda van de verbeelding is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

6.3 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP2012 en het bestemmingsplan “Buitengebied Lochem 2010”.

Artikel 3 Wonen

De voormalige bedrijfsbestemming van het perceel Ampsenseweg 13 die gebruikt zal gaan worden voor de woonfunctie, heeft de bestemming ‘Wonen’ gekregen. Dit betreft dus de gronden waarop de voormalige bedrijfswoning is gesitueerd en de direct daaromheen gelegen gronden die tot het erf/tuin gaan behoren. De gronden binnen deze bestemming zijn daarmee bestemd voor wonen met bijbehorende tuinen en erven. De regels zijn afgestemd op de regels van de bestemming ‘Wonen’ uit het bestemmingsplan “Buitengebied Lochem 2010”. Zo krijgt de woning op het perceel Ampsenseweg 13 hetzelfde planologisch regime als andere woonpercelen in het buitengebied.

Binnen de bestemming ‘Wonen’ is maximaal één woning toegestaan. In de bestaande woning op het perceel is nu één woning aanwezig die in stand gehouden zal worden. Deze boerderij wordt in het kader van de regels gezien als één bestaande woning. De maximale omvang van een woning is beperkt. Als de bestaande omvang kleiner is dan 600 m³ mag de woning worden uitgebreid tot maximaal 600 m³. Woningen tussen de 600 en 750 m³ mogen maximaal 15% uitbreiden tot maximaal 750 m³. Woningen groter dan 750 m³ mogen niet verder uitbreiden. De bestaande omvang van de woning is dus bepalend of er nog uitbreidingsmogelijkheden zijn voor het de woning(en).

Daarnaast is nog maximaal 75 m² bijgebouwen per woning toegestaan. Op het huidige perceel staat 110 m² aan bijgebouwen. Deze vierkante meters aan bijgebouwen vallen onder het overgangsrecht. De

bijgebouwen mogen niet verder dan 25 meter van de woning afstaan. Reden is ongewenste verspreiding van de bebouwing over het perceel.

De woning en bijgebouwen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis. Onder een beroep aan huis worden de vrije beroepen gerekend zoals de huisarts, de notaris, de tandarts, de architect enz. Onder een bedrijf aan huis vallen bijvoorbeeld een kapster aan huis, een schoonheidssalon, financieel adviseur, aannemer zonder werkplaats, kantoor aan huis. Voor zowel het beroep als het bedrijf aan huis geldt dat de woonfunctie daardoor niet mag worden verdrongen en dat de omvang van het gebruik daarom ondergeschikt is aan de woonfunctie. Maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen tot een maximum van 100 m² mag voor een beroep of bedrijf aan huis worden gebruikt. Het beroep of bedrijf aan huis moet door de bewoner zelf worden uitgeoefend en er mogen geen milieuhinderlijke activiteiten plaatsvinden (zwaarder dan categorie 2).

Artikel 4 Waarde-Archeologie 7

De voor Waarde-Archeologie 7 aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een lage archeologische verwachting.

In de regels van deze bestemming is bepaald dat voor het oprichten van bouwwerken eerst archeologisch onderzoek moet worden verricht, tenzij de bodemingrepen niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of de betreffende bouwwerken een oppervlakte hebben van niet meer dan 2.500 m².

In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden voor de bescherming van de archeologische waarden. Alleen als er archeologisch onderzoek is verricht kan een vergunning worden verkregen. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, evenals werken en werkzaamheden die niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of die een oppervlakte hebben van niet meer dan 2.500 m².

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

In het Besluit ruimtelijke ordening is hiervoor een standaardbepaling opgenomen. Het besluit verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

Artikel 6 Algemene bouwregels

In dit bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen, voor zover deze betrekking hebben op de reeds aanwezige bouwwerken. Er kunnen echter overschrijdingen voorkomen, waarvoor in het (recente) verleden bouwvergunningen zijn verleend. Deze vergunde overschrijdingen zijn hier positief bestemd.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

In deze regel is aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt en daarmee valt onder het algemene gebruiksverbod in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo. Volgens deze bepaling in de Wabo is het verboden om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn de gebiedsaanduidingen opgenomen, zoals in dit geval de aanduiding “overige zone - landschapstype bos en landgoederenlandschap”. Vanwege de digitaliseringsafspraken (RO-standaarden) moet deze aanduiding in een afzonderlijk artikel worden opgenomen. De genoemde aanduiding is ongewijzigd overgenomen uit het aangrenzende bestemmingsplan “Buitengebied Lochem 2010” en is van belang bij eventuele afwijkingen en de verlening van omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels is onder meer een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering. Dit is met name bedoeld om tegemoet te kunnen komen aan tussentijdse wijzigingen van het Bouwbesluit, zodat hiervoor niet het bestemmingsplan hoeft te worden herzien.

Artikel 10 Overige regels

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren dienen daarom in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Daartoe is de regeling van de parkeerbepaling in de bouwverordening nu materieel overgenomen in dit bestemmingsplan. Een en ander leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van de beoogde toetsing. Aan het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2, tweede lid, onder a, van het Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was.

Omdat de gemeente Lochem niet over een eigen parkeernota beschikt, wordt in artikel 10 verwezen naar CROWpublicatie 317.

Artikel 11 Overgangsrecht

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), en toegespitst op de Wabo. De grootste verandering ten opzichte van de tot voorheen gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

Artikel 12 Slotregel

Hier is bepaald hoe de regels van dit bestemmingsplan aangehaald kunnen worden.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan moet een exploitatieplan (ex. art. 6.12 Wro) worden vastgesteld. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden als het kostenverhaal ‘anderszins verzekerd’ is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als:

- Er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro;
- Het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- Er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro;
- De verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de functieverandering van een bedrijfsbestemming naar de bestemming ‘Wonen’ van het perceel Ampsenseweg 13 te Lochem mogelijk, waarbij de voormalige bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Er zijn in dit geval geen verhaalbare kosten als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f van het Bro. Derhalve hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Het plan betreft bovendien een particulier initiatief. De financiering van de bestemmingsplanherziening, alsmede alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan, komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Er zijn derhalve geen kosten voor de gemeente verbonden aan de uitvoering van het bestemmingsplan.

Geconcludeerd kan worden dat het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is en het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Gezien de aard en schaal van de beoogde ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geen vooroverleg gevoerd.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de vooroverlegpartners wel op de hoogte zijn gesteld met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan.

7.2.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan. Volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat het college van Gemeente Lochem burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen naar voren brengen.

In dit kader heeft het ontwerp-bestemmingsplan “Ampsenseweg 13 Lochem” van 12 juli 2018 tot en met 22 augustus 2019 (6 weken) ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het voorliggende bestemmingsplan wordt daarom ongewijzigd door de gemeenteraad vastgesteld.