

TOELICHTING

VAN HET
BESTEMMINGSPLAN

BELTERWEG 8 HARFSEN

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.299

IDnr. : NL.IMRO.0262.buBelterweg8Ha-BP41

Datum : februari 2017

Versie : 2

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 10 april 2017 – besluitnr. 2016-011001

INHOUDSOPGAVE VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	8
2	BESCHRIJVING PLANLOCATIE	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	10
3	BELEIDSKADER	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	16
4	RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN	19
4.1	Geluid	19
4.2	Luchtkwaliteit	19
4.3	Externe veiligheid	20
4.4	Geur	22
4.5	Bedrijvigheid en milieuzonering (omgevingsanalyse)	23
4.6	Bodem	24
4.7	Water.....	25
4.8	Ecologie	27
4.9	Archeologie.....	28
4.10	Cultuurhistorie	29
5	JURIDISCHE ASPECTEN	31
5.1	Algemeen	31
5.2	Opbouw regels en verbeelding	32
5.3	Artikelgewijze toelichting	33
6	UITVOERBAARHEID	37
6.1	Economische uitvoerbaarheid	37
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	37

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door de nieuwe eigenaar van het perceel en bijbehorende opstallen aan de Belterweg 8 in Harfsen, gelegen in het buitengebied van de gemeente Lochem, is een verzoek ingediend om een handelsbedrijf in machineonderdelen te vestigen. Het gaat daarbij om onderdelen voor agrarische machines, bouwmachines, maar ook machines voor consumenten. Het bedrijf zal bovendien ook een kantoor en opslag bevatten. In dit kader is de initiatiefnemer voornemens om een klein bijgebouw slopen en aan de voorkant van de loods een kantoor realiseren.

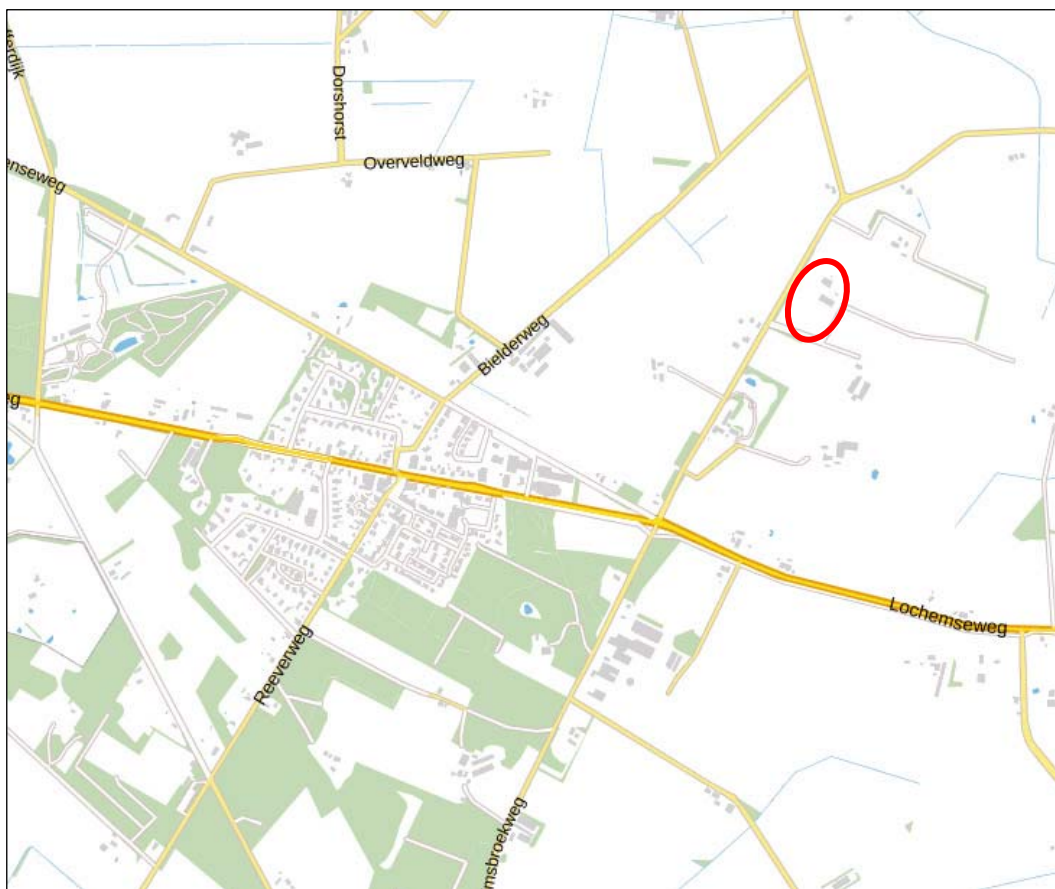
Op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' is er voor het betreffende perceel momenteel een bestemming 'Cultuur en ontspanning' van kracht. Het beoogde plan past echter niet binnen deze geldende bestemming en bijbehorende bouwregels.

Met het onderhavige bestemmingsplan is beoogd om de herontwikkeling op het terrein naar een bedrijfsbestemming voor categorie 1 en 2 planologisch-juridisch mogelijk te maken.

Daarbij wordt opgemerkt dat de oppervlakte van het perceel met de bestemming 'Cultuur en ontspanning' groter is dan de gronden die de initiatiefnemer heeft aangekocht. De gronden die in aanmerking komen voor de bedrijfsbestemming hebben betrekking op de noordelijke helft van het perceel, incl. de bebouwing. De overige gronden, het zuidelijke deel, zullen in dit bestemmingsplan op verzoek van de huidige eigenaar worden omgezet naar een agrarische bestemming. Hiermee zal de gehele bestemming 'Cultuur en ontspanning' verdwijnen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem, net ten noorden van de kern Harfsen. Het perceel is als onderdeel van de verkoop gesplitst en staat kadastraal bekend staat onder nummer 3954 (zuidelijk deel) en 3955 (noordelijk deel). Het plangebied heeft een totale omvang van ca. 24.775 m². Aan de noord- en oostzijde wordt het gebied begrensd door percelen die voor agrarische doeleinden in gebruik zijn. In het zuiden ligt een klein bosperceel. De Belterweg zelf zorgt voor een begrenzing in het westen. De ligging en begrenzing van het plangebied is in bijgaande figuur 1 en 2 weergegeven.



Figuur 1: Globale ligging plangebied op de topografische kaart



Figuur 2: Ligging en begrenzing plangebied op de luchtfoto

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 geworden bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak 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 een aantal ondergeschikte aanpassingen in de regels heeft deze partiële herziening geen inhoudelijke consequenties voor het plangebied.

Het plangebied heeft een bestemming 'Cultuur en ontspanning' als bedoeld in artikel 8 van de bijbehorende regels en zijn bestemd voor het uitoefenen van activiteiten gericht op cultuur en ontspanning, met bijbehorende bebouwing, erven, terreinen en voorzieningen, waaronder begrepen parkeervoorzieningen. Hieronder worden diverse functies verstaan zoals een atelier, een creativiteitscentrum, een expositiecentrum en een museum. Specifiek voor het plangebied is de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - ballonvaartcentrum' aangegeven, zodat ook een ballonvaartcentrum is toegestaan. Verder is er één bedrijfswoning toegestaan.

In de bouwregels is o.a. aangegeven dat de oppervlakte van de bestaande bedrijfsbebouwing met maximaal 10% mag worden uitgebreid. De bedrijfsbebouwing dient tevens achter de voorgevel van de bedrijfswoning te worden gesitueerd en de goothoogte van de bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 4 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 9 meter.

In bijgaande figuur 3 is een uitsnede van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' weergegeven.



Figuur 3: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' in relatie tot het plangebied

Bovendien zijn er drie gebiedsaanduidingen van toepassing, te weten 'landschapstype – kleinschalig kampenlandschap', 'reconstructiewetzone – verweavingsgebied' en 'vrijwaringszone – laagvliegroute voor straaljagers'. Deze liggen allen over het gehele perceel.

Ter plaatse van de aanduiding 'landschapstype – kleinschalig kampenlandschap' is het beleid gericht op het behoud en de ontwikkeling van het aanwezige landschap.

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verweavingsgebied' gelden specifieke regels voor agrarische activiteiten.

Bij de aanduiding 'vrijwaringszone – laagvliegroute voor straaljagers' is geen bebouwing hoger dan 40 meter toegestaan.

Tot slot wordt opgemerkt dat de in het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' aangegeven dubbelbestemming ter bescherming van de archeologische verwachting, is vervangen door de beschermingsregeling uit het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Dit plan is op 20 januari 2014 door de gemeenteraad van Lochem vastgesteld.

Het plangebied ligt binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Deze gronden zijn daarmee mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een hoge archeologische verwachting. Volgens deze bestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 4.9 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 beschrijft in het kort de huidige situatie en beoogde situatie van het plangebied.

Het van toepassing zijnde beleidskader komt in hoofdstuk 3 aan de orde.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op een aantal relevante milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding (plankaart en de planregels) volgt.

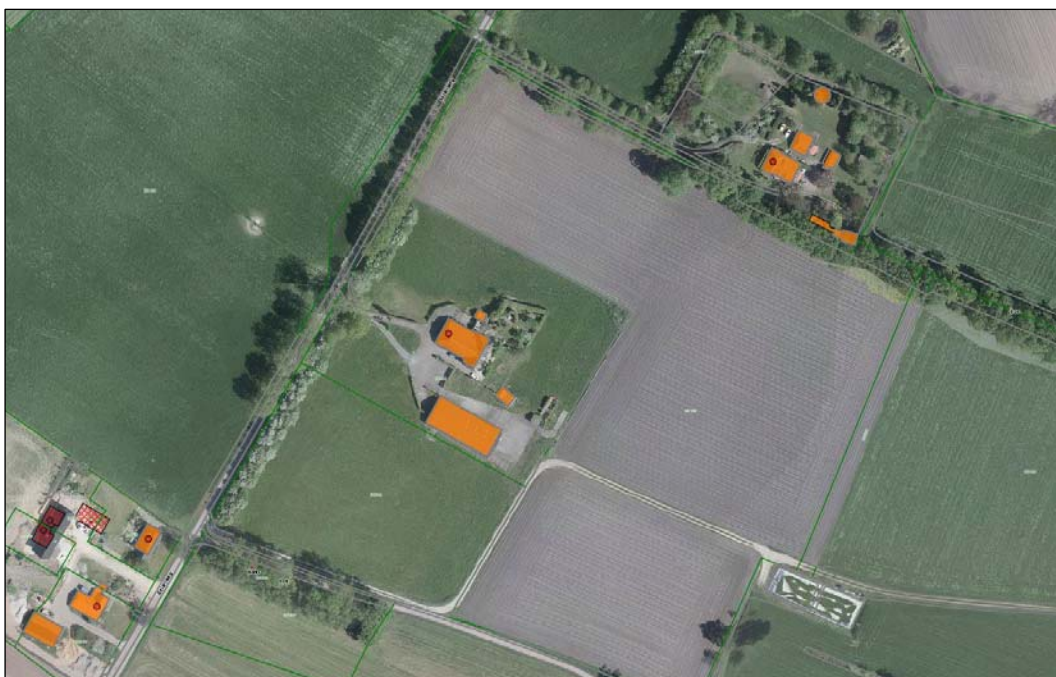
Tot slot is hoofdstuk 6 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 BESCHRIJVING PLANLOCATIE

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Ruimtelijke en functionele situatie

Het perceel Belterweg 8 ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem, ten noordoosten van de kern Harfsen. Op het perceel was in het (recente) verleden een ballonvaartcentrum gevestigd.



Figuur 4: Bestaande situatie plangebied op de luchtfoto (boven uitgezoomd, onder ingezoomd)

Het perceel bevindt zich aan de oostzijde van de Belterweg. Het perceel wordt direct ontsloten op de Belterweg, middels een oprit aan westzijde van het perceel. De Belterweg is een lokale weg die vooral een functie vervult voor de ontsluiting van aanliggende percelen en heeft daarom ook een 60km-regime.

De directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich door een agrarisch en landelijk karakter: het perceel bevindt zich te midden van weide- en bouwland. Op de buurpercelen aan de noord- en zuidwestzijde van het perceel zijn burgerwoningen aanwezig. Verder naar het zuiden zijn enkele agrarische bedrijven gevestigd.

2.1.2 Landschap

Het plangebied ligt in een kleinschalig kampenlandschap. Dit landschapstype kenmerkt zich door de aanwezigheid van houtwallen en hakhoutbosjes microreliëf, houtwallen en hakhoutbosjes en grillige wegenstructuur met beplanting.

Juist deze kenmerken van dit landschapstype zijn in het gebied bij Belterweg 84 niet manifest (meer) aanwezig. Er is sprake van relatief weinig kleinschalige landschapselementen op de kavel en in de directe omgeving van de kavel. Zuidelijk van het plangebied is nog sprake van een klein bosperceeltje. In het westen is nog sprake van randbeplanting langs het perceel.

2.1.3 Bebouwing

Binnen het plangebied zijn verschillende gebouwen aanwezig. Op ca. 50 meter van de weg is een woonboerderij gesitueerd met een grondoppervlakte van ca. 350 m². Op korte afstand ten noorden daarvan staat een klein vrijstaand bijgebouw (23 m²).

Ten zuiden van de woonboerderij is bedrijfsbebouwing in de vorm van een grote vrijstaande loods / schuur met een oppervlakte van ca. 550 m² gesitueerd en een kleiner gebouw met een oppervlakte van ca. 50 m². In dit kader wordt ook verwezen naar figuur 4 van deze plantoelichting.

2.2 Toekomstige situatie

De bestaande bedrijfsactiviteiten op het perceel (ballonvaartcentrum) zijn beëindigd. Het noordelijk deel van de gronden is verkocht en er is een verzoek ingediend om in de bestaande bedrijfsloods een handelsbedrijf in machineonderdelen te vestigen. Het gaat daarbij om onderdelen voor agrarische machines, bouwmachines, maar ook machines voor consumenten. De oppervlakte aan bebouwing neemt niet toe. Wel is de initiatiefnemer voornemens om het vrijstaande gebouw ten noorden van de bestaande loods met een omvang van ca. 50 m² te slopen. Vervolgens zal aan de voorkant van de loods een kantoor worden gerealiseerd, met een gelijke omvang van de te slopen bebouwing.

Op grond van het bovenstaande initiatief is een functieverandering van een perceel aan de Belterweg 8 beoogd ten behoeve van 'cultuur en ontspanning' naar een perceel met de functie voor lichte bedrijvigheid (max. bedrijfscategorie 2), inclusief bedrijfswoning. Daarbij wordt een deel van de gronden die niet voor de bedrijfsfunctie gebruikt zal gaan worden, het meest

zuidelijk deel van het huidige perceel, omgezet naar een agrarische bestemming. Daarmee wordt aangesloten bij de geldende bestemming van de aangrenzende gronden.

De ontsluiting van het perceel Belterweg 8 wijzigt met de beoogde functiewijziging niet. Dit betekent dat de bestaande oprit naar het perceel behouden blijft. Er is voldoende ruimte op eigen terrein aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte. De parkeerbehoefte en de verkeersaantrekkende werking nemen niet toe.

3 BELEIDSKADER

Op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau is veel beleid geformuleerd dat voor het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan van belang is. De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (paragraaf 3.1), provinciaal beleid (paragraaf 3.2) en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.3).

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De kaders van het rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig".

De SVIR omvat drie hoofddoelen, die als volgt zijn geformuleerd:

1. Concurrerend
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Bereikbaar
Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Leefbaar en veilig
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies.

De nationale belangen hebben onder andere betrekking op bijvoorbeeld ruimte voor waterveiligheid, behoud van nationale unieke cultuurhistorische kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur.

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Om beide te bereiken, gaat de SVIR voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro). De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. Is er een actuele regionale behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling (bedrijven, kantoren, woningen en andere stedelijke ontwikkelingen)? Zo ja, dan volgt trede 2 van het afwegingskader.
2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied binnen de regio, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins? Zo ja, dan wordt het initiatief daar in beginsel gerealiseerd. Zo nee, dan volgt trede 3.

3. Indien nieuwbouw buiten bestaand stedelijk gebied noodzakelijk is, dient een locatie gezocht te worden die passend multimodaal ontsloten is of kan worden voor het opvangen van die behoefte.

Relatie met het plangebied

Vanwege de aard, omvang en ligging van de beoogde ontwikkeling, zijn er geen nationale belangen in het geding. De functiewijziging past binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing. Er is immers uitsluitend sprake van een functieverandering (van de bestemming 'cultuur en ontspanning' naar de bestemming 'bedrijf') waarbij er geen significante toename / uitbreiding van bebouwing plaatsvindt. Uit jurisprudentie blijkt bovendien dat een bebouwingstoename van kleiner dan 400 m² sowieso niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de 'ladder' wordt aangemerkt.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde nationale belangen, zijn in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels opgenomen die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd.

Doel van het Barro is om onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijkswaagen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuur Netwerk Nederland (voorheen Ecologische hoofdstructuur);
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van de bovengenoemde gebieden. Derhalve is de beoogde ontwikkeling in voorliggend bestemmingsplan niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.1.3 Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, de Erfgoedwet, de Flora- en faunawet, Besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Ook op deze aspecten zal in hoofdstuk 4 nader worden ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 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 (december 2015).

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 de leefomgeving.

Een belangrijk onderdeel daarvan is het aspect 'vitaal platteland'. De grootste opgaven voor een vitaal platteland zijn de transitie in de landbouw, demografische transitie en het bieden van ruimte aan energietransitie. Voor een vitaal platteland is het daarbij van groot belang om de kwaliteit van natuur en landschap, het groene kapitaal van Gelderland, te borgen.

De ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied wordt immers voor een groot deel bepaald door de landschappelijke kwaliteit en de cultuurhistorie in combinatie met verbetering van de leefbaarheid, de sociale cohesie op het platteland, de werkgelegenheid en het economisch bruto product van het platteland. Ontwikkelingen of nieuwe functies in het landschap kunnen positief bijdragen aan de kwaliteit en de aantrekkelijkheid van het landschap. Dat vraagt wel om een 'ja, mits'-benadering.

Relatie met het plangebied

Met het voorliggende plan wordt een functiewijziging mogelijk gemaakt van een bestaand niet-agrarisch perceel in het buitengebied van de gemeente Lochem. Het betreft een functiewijziging van 'cultuur en ontspanning' naar een bestemming 'bedrijf', zonder dat er een significante toename / uitbreiding van bebouwing plaatsvindt. Daarbij wordt een deel van de gronden die niet voor de bedrijfsfunctie gebruikt zal gaan worden, omgezet naar een agrarische bestemming.

Omdat door de functiewijziging een nieuwe invulling wordt gegeven aan de reeds bestaande niet-agrarische gronden en bijbehorende bebouwing, draagt dit bij aan het behoud van werkgelegenheid en zo aan de verdere economische ontwikkeling van het platteland. De landschappelijke kwaliteit ter plaatse wordt door de functiewijziging niet aangetast. Het plan levert bovendien geen beperkingen op voor de omgeving en omliggende bebouwing en functies. Dit wordt in hoofdstuk 5 nader toegelicht.

3.2.2 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 (december 2015).

Relatie met het plangebied

Voor de voorliggende ontwikkeling, de functiewijziging van een bestaande niet-agrarische functie (van 'cultuur en ontspanning' naar 'bedrijf') zijn geen specifieke regels opgenomen in de Omgevingsverordening. Wel zijn er in het plangebied op grond van de verordening enkele specifieke aspecten van belang, namelijk op het gebied van 'water en milieu', die in het kader van het bestemmingsplan een nadere afweging vergen. Het plangebied is namelijk gelegen in een intrekgebied.

Hierop is artikel 2.6.3.1 uit de Verordening van toepassing. In dit artikel is aangegeven dat er geen bestemming is toegestaan die de winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas, mogelijk maakt. Aangezien de nieuwe bestemmingen ('Bedrijf' en 'Agrarisch') dit niet mogelijk maken, wordt aan deze voorwaarde voldaan.

Gezien de aard en omvang van het plan kan worden gesteld dat voornoemde ontwikkeling past in de doelstelling en regels van de provinciale verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2012-2020

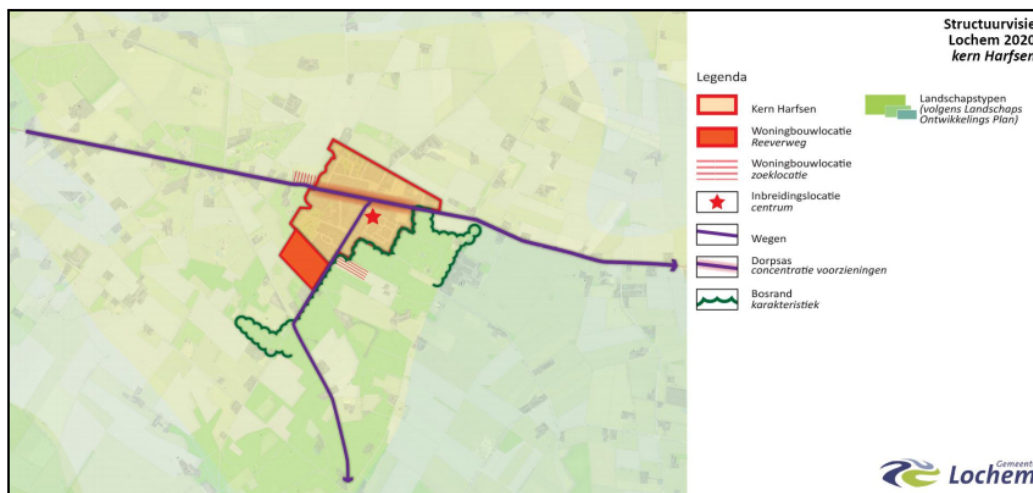
Met de ruimtelijke structuurvisie geeft de Gemeente Lochem op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid tot medio 2020 weer. De structuurvisie is op 8 juli 2013 door de gemeenteraad vastgesteld.

De Structuurvisie is onder meer bedoeld om het gemeentebestuur een instrument te geven waarmee ze de burgers en maatschappelijke organisaties actief kan informeren en betrekken bij de ruimtelijke visie op het bebouwde gebied. Met de structuurvisie wordt het kader geschetst waarbinnen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende 10 jaar verder kunnen worden uitgewerkt.

De structuurvisie is afgestemd op het bestaande beleid van de gemeente. Eveneens heeft, voor zover relevant, afstemming plaatsgevonden met bestaand rijks- en provinciaal beleid en regelgeving. De onderstaande documenten zijn inhoudelijk leidend geweest bij het opstellen van de structuurvisie:

- *Toekomstvisie 2030*. Deze visie bevat een ruw toekomstbeeld van de Gemeente Lochem. Een belangrijk onderdeel van de toekomstvisie is de Strategische Agenda. De acht punten uit deze agenda bevatten bepaalde ruimtelijke aspecten. Waar mogelijk is getracht hiermee een verbinding te leggen, zodat de toekomstvisie dan ook vertaald is in deze structuurvisie.
- *De Regionale Structuurvisie De Voorlanden (2009)* en de *Regionale Structuurvisie Stedendriehoek (2007)* vormen de ruimtelijke grondslag op bovengemeentelijk niveau. In regionaal verband zijn voorts de ruimtelijke programma's voor wonen en werken bepaald.

- In 2010 is het *Bestemmingsplan Buitengebied* voor de gemeente vastgesteld. Dit plan is zodanig recent dat er geen aanleiding is voor grote koerswijzigingen ten aanzien van beleid voor het buitengebied.



Figuur 5: Structuurvisiekaart voor de kern Harfsen

Relatie met het plangebied

Specifiek voor het plangebied zijn in de structuurvisie geen maatregelen opgenomen.

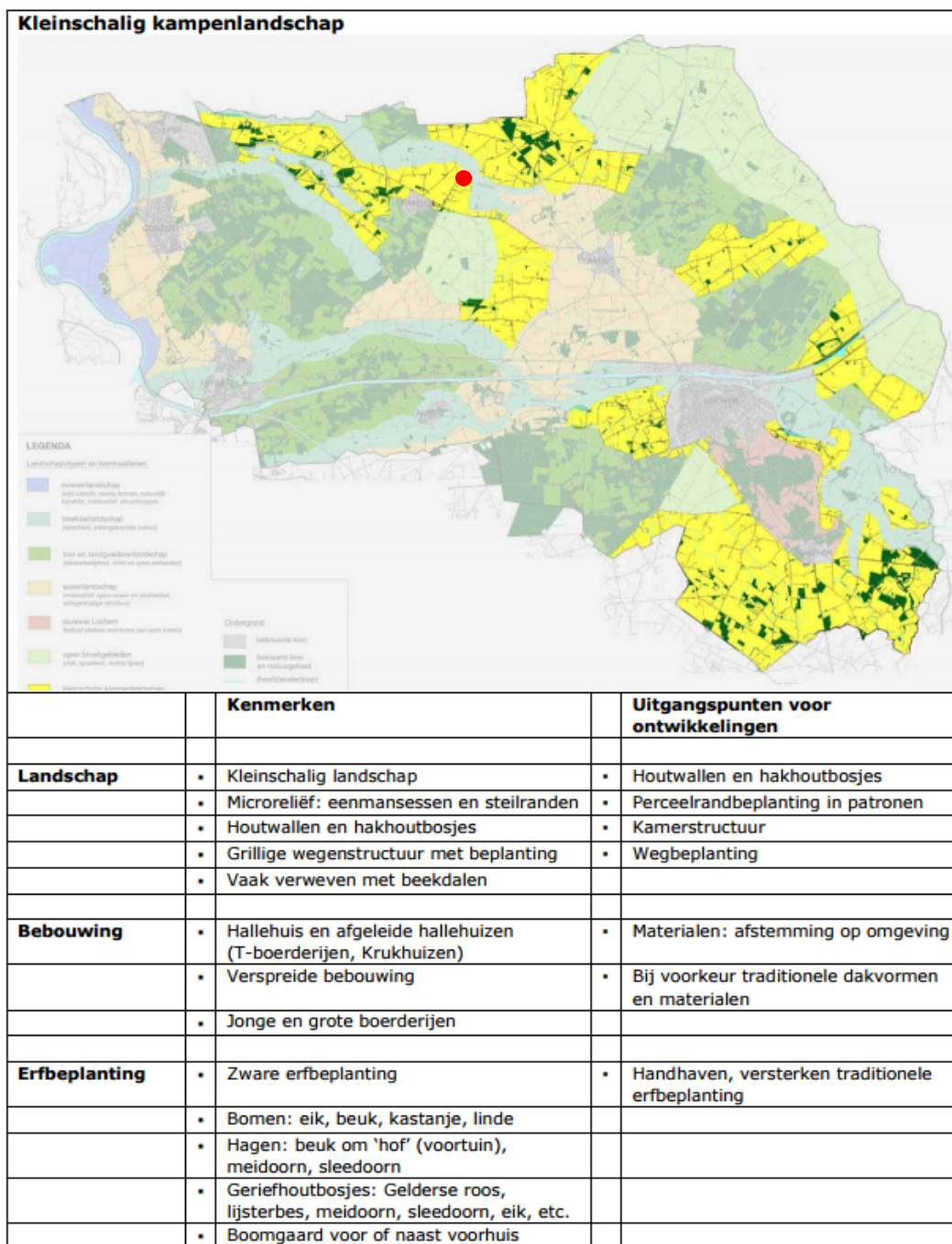
3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied Lochem

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 en 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 kleinschalig kampenlandschap. In navolgend schema zijn de kenmerken van dit type landschap weergegeven.



Het kleinschalig kampenlandschap wordt gekenmerkt door kleinschalig landschap, met microreliëf in de vorm van eenmansessen en steilranden, perceelrandbeplanting, houtwallen en houthakbosjes, grillige wegenstructuur met beplanting en open essen en enken.

De voorgenomen functieverandering van het perceel Belterweg 8 sluit aan bij het landschapsbeleid. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de kernkwaliteiten van het kleinschalig kampenlandschap. Er vindt geen significantie vergroting plaats van het totaal aantal vierkante meters bebouwing en er gaat geen beplanting verloren.

4 RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

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

4.1 Geluid

4.1.1 Beleid en regelgeving

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wgh worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

In de Wgh zijn geluidgevoelige objecten benoemd. Voor deze objecten gelden de geluidswaarden die de Wgh opgeeft. Geluidsgevoelige objecten zijn woningen, woonwagenstandplaatsen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, en speciaal benoemde gezondheidszorggebouwen. Voor bouwplannen die nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk maken dient een akoestische toetsing uitgevoerd te worden.

4.1.2 Geluid in relatie tot het plangebied

In het plangebied worden als gevolg van de beoogde planontwikkeling geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. Met uitsluitend een functiewijziging naar 'Bedrijf' en de bouw van een bijbehorende kantoorfunctie, zijn namelijk geen geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wgh gemoeid.

4.1.3 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect geluid voor het onderhavige bestemmingsplan.

4.2 Luchtkwaliteit

4.2.1 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.

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

In dit besluit 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 betekenende 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 (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). 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 hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. 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.

4.2.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een functiewijziging binnen het plangebied, van 'cultuur en ontspanning' naar 'bedrijf'. Omdat de verkeersaantrekkende werking als gevolg van deze wijziging niet zal toenemen ten opzichte van de bestaande situatie, zal het plan niet leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. Hiermee kan het plan worden aangemerkt als 'niet in betekenende mate'.

Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

4.2.3 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit voor het onderhavige bestemmingsplan.

4.3 Externe veiligheid

4.3.1 Beleid en regelgeving

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

De externe veiligheidsrisico's kunnen worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

1. (Bevi-)inrichtingen;
2. Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
3. Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

De volgende wetgeving is relevant voor de externe veiligheidsrisico's:

- Het beleid ten aanzien van de opslag van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), voor zover de risico's door een inrichting worden veroorzaakt.
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn van toepassing op het transport van gevaarlijke stoffen door ondergrondse buisleidingen.
- Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) en het Basisnet.

Deze wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels en horeca. Daarnaast wordt in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Gemeentelijk beleid

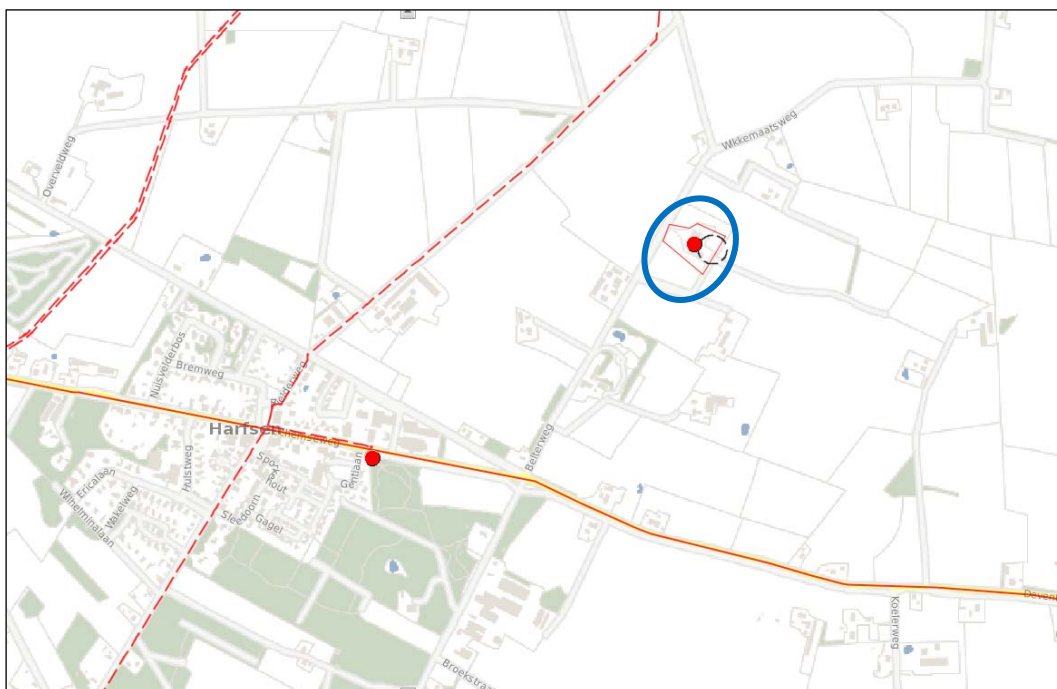
Overeenkomstig het gestelde in de Externe Veiligheidsvisie (EV-visie) van Lochem conformeert de gemeente Lochem zich aan het wettelijke kader voor het omgaan met de externe veiligheidsproblematiek en behandelt de circulaires alsof deze wet zijn. Verder geeft de EV-visie richtinggevende uitspraken over:

- 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.

4.3.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in functiewijziging op de locatie Belterweg 8. Op grond van de risicokaart (zie figuur 6) is het plangebied aangeduid als een risicovolle inrichting. Het betreft de opslag van propaan, als onderdeel van het voormalige ballonvaartcentrum.

Voor de nieuwe situatie is er van uitgegaan, dat de propaantank ten behoeve van de ballonvaart van de locatie wordt verwijderd. Deze risicoaanduiding zal daarmee komen te vervallen.



Uitsnede risicokaart met blauw omcirkeld het plangebied (bron: risicokaart.nl)

De locatie ligt niet aan een route gevaarlijke stoffen. Evenmin zijn er bedrijven in de directe omgeving die vallen onder het Besluit externe veiligheid. Er ligt geen hoogspanningsleiding in de omgeving van de locatie. (Delen van) invloedsgebieden van risicobedrijven, wegen, waterwegen, spoorwegen en aardgastransportleidingen bevinden zich niet in het plangebied.

4.3.3 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan.

4.4 Geur

4.4.1 Beleid en regelgeving

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 (Wgv).

De 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. Het beoordelingskader is als volgt:

1. voor diercategorieën waarvan 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 (waarvan 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 tenminste 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 de onderstaande tabel.

		Concentratiegebied	Niet-concentratiegebied	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	

Tabel geldende waarden/afstanden veehouderijen

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 op meer dan 200 meter ten zuidoosten van het plangebied ligt een rundvee en vleeskalverenbedrijf. Deze afstand is ruim voldoende om geen hinder te ondervinden.

4.4.2 Geur in relatie tot het plangebied

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf ligt op meer dan 200 meter ten zuidoosten van het plangebied. Het betreft een rundvee en vleeskalverenbedrijf. Deze afstand is ruim voldoende om geen hinder te ondervinden.

Met de beoogde functiewijziging van 'cultuur en ontspanning' naar 'bedrijf', om een handelsbedrijf in machineonderdelen te vestigen, is bovendien geen sprake van het toevoegen van extra geurgevoelige functies. Ook wordt de nieuwe bestemming 'Bedrijf' niet vergroot, c.q. verplaatst, zodat de afstand tot aan de agrarische bedrijven niet wijzigt.

Het agrarisch bedrijf zal dan door voorliggend plan ook niet gehinderd worden in de bedrijfsvoering.

4.4.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect geur voor het plan.

4.5 Bedrijvigheid en milieuzonering (omgevingsanalyse)

4.5.1 Beleid en regelgeving

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten 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 niet-agrarische 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 een aantal milieuaspecten, zoals 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.

4.5.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

De dichtstbijzijnde woning ligt aan de Belterweg 10, op ca. 100 meter ten noordoosten van het plangebied. Zoals genoemd wordt met de functiewijziging een handelsbedrijf in machineonderdelen mogelijk gemaakt. Het gaat daarbij om onderdelen voor agrarische machines, bouwmachines, maar ook machines voor consumenten. Een dergelijke functie is niet eenduidig te scharen onder de bedrijfscategorieën uit de bovengenoemde VNG-lijst. Duidelijk is wel dat het om relatief lichte bedrijvigheid (categorie 2) gaat omdat ter plaatse geen grote machines worden vervaardigd. Aangesloten wordt in dit kader bij de beschrijving 'Groothandel en handelsbemiddeling', nader gespecificeerd als 'Overige groothandel, waaronder vakbenodigdheden' (SBI-code 466, 469) en 'Groothandel in overige consumentenartikelen' (SBI-code 464, 46733). Omdat met deze activiteiten in maximaal bedrijfscategorie 2 mogelijk worden gemaakt (met een richtafstand van 30 meter) doen er zich wat dat betreft geen problemen voor. Er wordt ruimschoots aan de richtafstand tot aan gevoelige functies voldaan.

Voor de agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied is het aspect geur bepalend. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.4.

4.5.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering voor het bestemmingsplan.

4.6 Bodem

4.6.1 Beleid en regelgeving

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 nieuwbouwactiviteit 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.

4.6.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Aangezien er in het verlengde van de functiewijziging sprake is van zeer kleinschalige nieuwbouw (aan de voorkant van de bestaande loods zal een kantoor worden gerealiseerd), is er geen bodemonderzoek nodig.

4.6.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit levert geen belemmering op voor voorliggend bestemmingsplan.

4.7 Water

4.7.1 Waterbeheer en watertoets

Het is sinds 2003 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 watertoets proces, 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.

4.7.2 Beleidskader

Eind jaren negentig vond er een omslag plaats in denken en beleid over de omgang met water. In plaats van voort te borduren op het vertrouwde denken in waterbeheersing door technische ingrepen gericht op het veilig en snel afvoeren van water, kwam de nadruk te liggen op het aansluiten op de natuurlijke potenties van het landschap en het watersysteem. Bij dit nieuwe waterdenken staat duurzaamheid voorop. Daarmee wordt bedoeld dat er zo min mogelijk inspanningen van buitenaf nodig zijn om 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 riooloverstortingen 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 (NW);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Deltaprogramma;
- Waterwet.

Provinciaal

- Waterplan Gelderland 2010-2015;
- Ruimtelijke Verordening.

Regionaal / lokaal

- Waterbeheerplan 2010-2015;
- Legger Watergangen en Bergingsgebieden 2012;
- Legger primaire waterkeringen.

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.

In het algemeen zoekt het waterschap naar duurzame oplossingen. Uitgangspunt 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.

4.7.3 Water in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan maakt op het perceel Belterweg 8 een functiewijziging mogelijk, van 'cultuur en ontspanning' naar 'bedrijf'. Verder is sprake van zeer kleinschalige nieuwbouw (aan de voorkant van de bestaande loods zal een kantoor worden gerealiseerd, ter vervanging van het vrijstaande gebouwtje elders op het terrein). Hierdoor neemt de bebouwing per saldo niet toe.

De overige indeling van het perceel blijft ook ongewijzigd.

Dit betekent dat met het bestemmingsplan de verharding ten opzichte van de huidige situatie niet zal toenemen.

Het plan voorziet niet in het graven of dempen van watergangen. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. In het plangebied bevinden zich geen waterkeringen of andere waterstaatkundige werken.

Verder is het plangebied niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Wel is het gesitueerd binnen een intrekgebied. Op grond van de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland zijn in intrekgebieden geen bestemmingen toegestaan die de winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas, mogelijk maken. Zoals reeds in paragraaf 3.3 van deze plantoelichting is aangeven, voorziet het onderhavige bestemmingsplan hier niet in.

4.7.4 Conclusie

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

4.8 Ecologie

4.8.1 Inleiding

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 'toets in het kader van gebiedsbescherming' (natuurtoets) en de 'toets in het kader van soortenbescherming' (flora en faunatoets).

4.8.2 Gebiedsbescherming

De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet beschermt drie typen gebieden: Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), Beschermde natuurmonumenten en Wetlands.

Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.

Naast de bescherming van de Natuurbeschermingswet kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Nationaal Natuurnetwerk (voorheen EHS genoemd). Het Natuurnetwerk is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk.

4.8.3 Soortenbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Soortenbescherming geldt voor elk plangebied. In elk gebied kunnen bijzondere soorten voorkomen en / of elk plangebied kan geschikt zijn voor deze soorten. Voor iedereen in Nederland geldt dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. In het kader van de soortenbescherming dient beoordeeld te worden wat via het ruimtelijke project wordt toegelaten. Zo is sloop van bebouwing of het verrichten van werken (maaien, kappen etc.) vaak ook al mogelijk zonder een ruimtelijk besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

4.8.4 Relatie met het plangebied

Binnen het plangebied is sprake van een functieverandering en van zeer kleinschalige nieuwbouw.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in of direct nabij Natura 2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten of andere natuurgebieden die beschermd worden door de Natuurbeschermingswet. Er worden dan ook geen negatieve effecten op het Natura 2000-gebied verwacht ten gevolge van het plan. Het plangebied is ook niet gelegen in het Gelders Natuurnetwerk of de Groene Ontwikkelingszone.

Soortenbescherming

Het bestemmingsplan maakt op het perceel Belterweg 8 een functiewijziging mogelijk. Op de gronden waarop de functieverandering betrekking heeft hoeven geen bomen te worden gekapt, bosschages te worden verwijderd of wateren te worden gedempt. Gelet hierop 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.

4.8.5 Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat er ten gevolge van het plan geen negatieve effecten te verwachten op beschermde natuurgebieden. Ook zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan vanuit het aspect soortenbescherming.

4.9 Archeologie

4.9.1 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.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed was tot voor kort vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988, met een nadere uitwerking in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) uit 2007.

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden waarmee de Monumentenwet 1988 ten aanzien van het archeologisch erfgoed is vervangen. Belangrijke uitgangspunten uit de Monumentenwet 1988, zoals de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en het inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening en de financiering van onderzoek ('de verstoorder betaalt'), blijven echter onverminderd van kracht.

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de betreffende gronden van archeologische waarde kunnen zijn.

Gemeentelijk beleid

Naar aanleiding van de bovengenoemde Wamz heeft de gemeente Lochem 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

4.9.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Voor het plangebied is categorie 5 uit het gemeentelijk archeologiebeleid van belang. De beleidsuitgangspunten van deze categorie luiden als volgt:

Categorie 5: Hoge archeologische verwachting

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van veel bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een grote kans hebben op archeologische resten in de bodem.

Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m² én 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 dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 5' opgenomen. Dit betekent dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm én groter dan 250m² archeologisch onderzoek benodigd is.

Omdat de nieuwbouw van het kantoor aan de bestaande loods maximaal 50 m² bedraagt, is er voor de realisatie van de schuur geen archeologisch onderzoek nodig.

De betreffende dubbelbestemming heeft in het kader van de beoogde planontwikkeling dan ook veeleer een signaalfunctie.

4.9.3 Conclusie

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

4.10 Cultuurhistorie

4.10.1 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. Een 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 (art. 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 beschermd stads- en/of dorpsgebied. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig. Verder herbergt het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven.

5.10.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect cultuurhistorie voor het plan en het is niet nodig om in het plan regels op te nemen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemeen

5.1.1 Inleiding

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 bouwmogelijkheden. 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.

5.1.2 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 werkteerterreinen. 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, als opvolger van de RO Standaarden 2008, 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 vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

5.2 Opbouw regels en verbeelding

5.2.1 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.

5.2.2 Analoge 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, evenals 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 Grootschalige Basiskaart van Nederland (GBKN), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart. In de legenda van de verbeelding is de versie van het bestemmingsplan vermeld (ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

5.3 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 Agrarisch

Deze bestemming is gebruikt voor de gronden in het zuidelijk deel van het voormalige perceel en die niet voor de bedrijfsfunctie gebruikt zullen gaan worden. Deze gronden zullen een agrarisch gebruik (in de vorm van weide of bouwland) behouden.

De landschappelijke waarden van deze gronden worden beschermd middels een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Hiervoor is de aanduiding 'overige zone – landschapstype kleinschalig kampenlandschap' op de verbeelding opgenomen. Deze aanduiding komt terug in het vergunningenstelsel en is afgestemd op de regeling uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

In de bestemming zijn geen agrarische bedrijven gelegen, maar uitsluitend landbouwgronden. Daarom zijn binnen deze bestemming alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van terreinafscheidingen toegestaan. Dit sluit aan op de bouwregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Artikel 4 Bedrijf

Deze bestemming is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' gebruikt voor de bestaande niet-agrarische bedrijven die op maat zijn bestemd. Voor het beoogde handelsbedrijf in machineonderdelen op het noordelijk deel van het perceel Belterweg 8 is bij deze systematiek aangesloten door dit type bedrijf in de bestemmingsomschrijving ook expliciet te benoemen. Via een afwijking (lid 4.4) zijn in de toekomst ook bedrijven toelaatbaar die naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met het handelsbedrijf in machineonderdelen.

Ook de bouwregels zijn afgestemd op de regeling uit bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. Dit betekent dat onderscheid is gemaakt tussen bouwregels voor de bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen. Wat betreft laatst genoemde mag de bestaande bebouwing in de toekomst met 15% worden uitgebreid, aangezien de bestaande bedrijfsbebouwing groter is dan 500m². De goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 6 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter..

Artikel 5 Waarde – Archeologie 5

De voor 'Waarde-Archeologie 5' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming van gronden met een hoge 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 30cm onder het bestaande maaiveld of de betreffende bouwwerken een oppervlakte hebben van niet meer dan 250 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 250 m².

Artikel 6 *Anti-dubbelregel*

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

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 is een gebiedsaanduiding opgenomen ter bescherming van het aanwezige landschapstype, in dit geval het kleinschalig kampenlandschap. Deze aanduiding en de daarbij behorende regels is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. Ditzelfde geldt voor de aanduiding 'vrijwaringszone – laagvliegroute voor straaljagers'.

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 lid 2 onder a 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 12 verwezen naar CROW-publicatie 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.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan moeten exploitatieplannen (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. Wat in dit kader onder een bouwplan wordt verstaan is gedefinieerd in artikel 6.2.1 van het Bro;
- Het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,- (artikel 6.2.1a Bro);
- 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 een functiewijziging mogelijk voor het perceel Belterweg 8 ten behoeve van de nieuwvestiging van een handelsbedrijf in machineonderdelen. Hiervoor dient de bestemming 'cultuur en ontspanning' gewijzigd te worden naar 'bedrijf'. Hierbij is geen sprake van 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.

De functiewijziging betreft 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.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

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

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

6.2.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. 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 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.

Daarna neemt de Gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en neemt daarbij ook een standpunt in met betrekking tot eventueel ingediende zienswijzen. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit ter inzage gelegd.

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Belterweg 8 Harfsen' vanaf 29 december 2016 tot en met 8 februari 2017 (6 weken) ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het voorliggende bestemmingsplan wordt daarom ongewijzigd door de gemeenteraad vastgesteld.