

GEMEENTE LOCHEM

BESTEMMINGSPLAN

DE HEEST 2 LOCHEM

Opdrachtnummer	: 08.230
ID nr.	: NL.IMRO.0262.buDeHeest2Lo-BP41
Datum	: december 2013
Versie	: 3
Auteurs	: <i>mRO</i> b.v.
Vastgesteld d.d.	: 24 februari 2014 – besluitnr. 2011-017776

Inhoudsopgave van de Toelichting

1. INLEIDING.....	5
1.1. ALGEMEEN	5
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	6
1.4. OPZET VAN DE TOELICHTING.....	7
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	9
3. BELEIDSKADER.....	13
3.1. RIJKSBELEID.....	13
3.2. PROVINCIAAL BELEID	14
3.3. GEMEENTELIJK BELEID.....	16
4. PLANBESCHRIJVING.....	21
5. RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN	25
5.1. GELUID.....	25
5.2. LUCHTKWALITEIT	25
5.3. GEUR	26
5.4. EXTERNE VEILIGHEID	27
5.5. BEDRIJFVIGHEID EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	29
5.6. BODEM	29
5.7. WATER	30
5.8. ECOLOGIE.....	32
5.9. ARCHEOLOGIE	35
5.10. CULTUURHISTORIE.....	37
6. JURIDISCHE ASPECTEN	39
6.1. ALGEMEEN	39
6.2. OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	40
6.3. ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	41
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	45
8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	47
8.1. VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO.....	47
8.2. ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN.....	47

1. INLEIDING

1.1. Algemeen

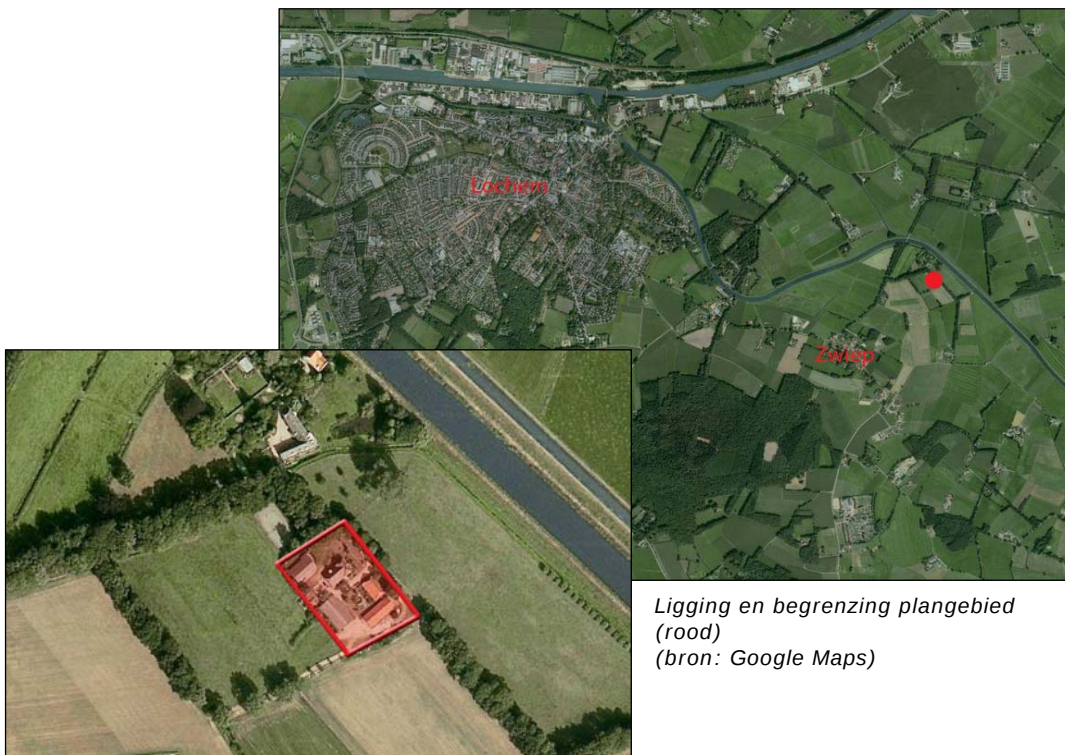
Het voormalige agrarische bedrijf De Heest 2 zal worden herontwikkeld tot een nieuwe woonlocatie. Ter plaatse zullen diverse gebouwen worden gesloopt en wordt voorzien in nieuwe woonbebouwing. Voor de herontwikkeling is door het bureau Eelerwoude een inrichtingsplan gemaakt, dat als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan is toegevoegd (Functieverandering De Heest, projectnr. 582.3, maart 2012). Het spreekt voor zich dat een groot deel van de informatie uit dit inrichtingsplan is gebruikt voor de toelichting van het bestemmingsplan.

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' gaat voor het betreffende perceel uit van een agrarische bestemming. Voor de beoogde omzetting van de agrarische functie naar de woonfunctie en de nieuwbouw van één woning is derhalve een bestemmingswijziging noodzakelijk.

Voorliggend bestemmingsplan 'De Heest 2, Lochem' regelt de omzetting van de agrarische functie naar wonen en dient ertoe het gemeentebestuur van Lochem, op basis van de Wet ruimtelijke ordening, een passend beleidsinstrument te geven voor de beoogde functiewijziging.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt oostelijk van de kern Lochem en noordoostelijk van Zwiep op het landgoed De Heest. Het cultuurhistorisch landgoed ligt direct noordelijk van de agrarische bouwkaavel, alwaar de beoogde woonontwikkeling is gepland.



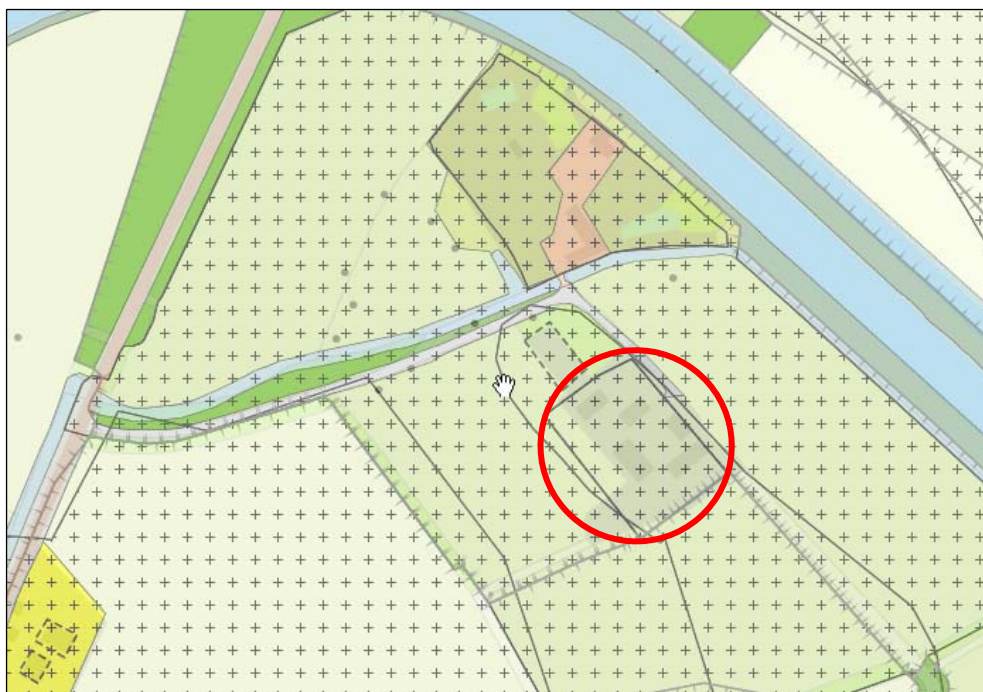
*Ligging en begrenzing plangebied
(rood)
(bron: Google Maps)*

De voormalige agrarische bouwkaavel heeft in het verre verleden ook onderdeel uitgemaakt van het landgoed en geniet om die reden ook een cultuurhistorische bescherming. De kavel is al geruime tijd niet langer in agrarisch gebruik. De boerderij is sterk verouderd en momenteel niet in gebruik. Op het erf zijn meerdere stalgebouwen aanwezig, waaronder een voormalige boerderij die dateert uit 1792 en nu in gebruik is als berging. De meeste bouwwerken worden gebruikt als opslag.

De eigenaren van het landgoed willen op het erf de regeling 'functieverandering' toepassen. De boerderij en alle bedrijfsgebouwen, exclusief de oude boerderij uit 1792, worden gesaneerd. Dit levert twee bouwkaavels op. Een bouwkaavel voor het herbouwen van de te slopen boerderij en een compensatiekavel voor de te saneren schuren

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' dat op 7 december 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld. De gronden hebben daarin de bestemming 'Agrarisch met Waarde' en zijn aangewezen als agrarisch bouwvlak. Bovendien hebben de gronden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie-2' omdat ze zijn gesitueerd in archeologisch verwachtingsgebied en is het geheel aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010', met rood omcirkeld de planlocatie

Tevens is een drietal gebiedsaanduidingen van toepassing, te weten 'landschapstype – beekdallandschap', 'ecologische verbindingszone' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.

1.4. Opzet van de toelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie beschreven.

Hoofdstuk 5 gaat in op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 6 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding (plankaart en de planregels) volgt. Hoofdstuk 7 omvat de economische uitvoerbaarheid van het plan. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de maatschappelijke uitvoerbaarheid en het vooroverleg van het plan uiteen.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied ligt oostelijk van Lochem en noordoostelijk van Zwiep, langs de Berkel en is jarenlang als agrarische kavel in gebruik geweest. Van oorsprong maakte de kavel ook onderdeel uit van het landgoed De Heest. De boerderij is sterk verouderd en al geruime tijd niet meer in gebruik. Op het erf zijn meerdere stalgebouwen aanwezig, waaronder een voormalige boerderij die dateert uit 1792 en nu in gebruik is als berging. De meeste bouwwerken worden gebruikt als opslag.



Aangeduide gronden waar de functiewijziging betrekking op heeft

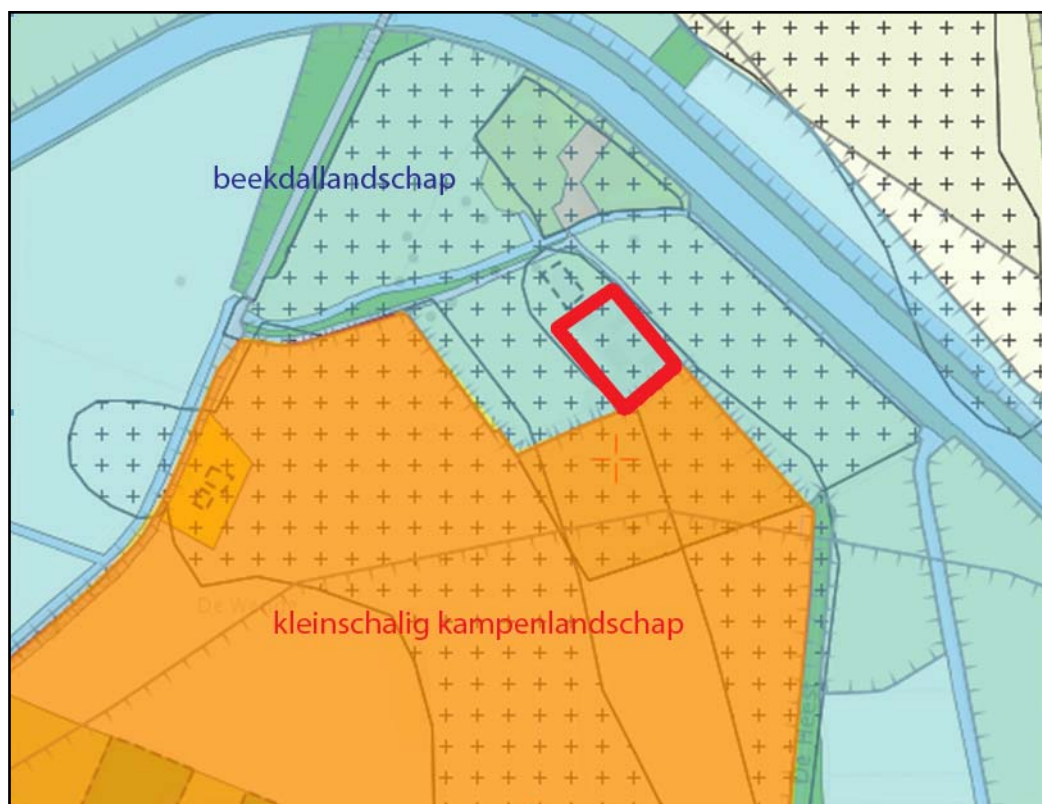
Kenmerkend is de ligging van het perceel op het landgoed en aan de Berkel. De omgeving kenmerkt zich door kleinschalige landschapselementen zoals hagen, houtwallen, lanen en bossages die het agrarisch landschap indelen. De wegen kronkelen en de verkaveling is onregelmatig.

Landschap

Het erf ligt ruim 1 meter hoger (13,5 m +NAP) dan het beekdal van de Berkel 12,4 m +NAP. Het plangebied ligt op een grens tussen het Beekdallandschap en het kleinschalig kampenlandschap. In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' is dit ook als zodanig aangegeven en beschermd met de gebiedsaanduiding 'landschapstype – beekdallandschap'. Ten zuiden van het plangebied gaat het landschap over in het 'kleinschalig kampenlandschap'.

Voor elk landschapstype zijn gebiedseigen kernkwaliteiten vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied mogen niet ten koste gaan van deze kwaliteiten en dienen deze te versterken. In hoofdstuk 3.3 wordt hier verder

op ingegaan. Zoals gemeld gaat het hier om een overgang van beekdallandschap naar het kampenlandschap.



De Heest 2, in het beekdallandschap(rood) en in de directe omgeving in het kleinschalig kampenlandschap, conform het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'

In het bestemmingsplan Buitengebied 2010 is het perceel aangewezen als Beekdallandschap. De directe omgeving is aangemerkt als kleinschalig kampenlandschap. Een beekdallandschap bestaat uit kleine hoogte verschillen, openheid, enkele wegen en nauwelijks bebouwing. De meeste bebouwing en wegen liggen op de overgang van beekdal naar de dekzandruggen. Grenzend aan het beekdal ligt het kampenlandschap. Dit landschapstype kenmerkt zich door kleinschaligheid. Dit wordt veroorzaakt door een afwisseling van erfbeplantingen, houtwallen, bomenrijen en hakhoutbosjes. Door de schaalvergroting in de landbouw is deze kleinschaligheid overigens voor een deel verdwenen, waardoor het verschil tussen beekdal en kampenlandschap niet altijd herkenbaar meer is.

Bebouwing

De huidige bebouwing bestaat uit de voormalige agrarische bedrijfswoning, de oorspronkelijke boerderij uit 1792 en een drietal schuren en stallen. Het hoofdgebouw wordt gevormd door een voormalige agrarische bedrijfswoning uit de jaren '50 met een grondoppervlakte van ca. 190m², waarvan ca 80m² voor woondoelen gebruikt zijn. De resterende vierkante meters waren in gebruik als bedrijfsruimte. Daarnaast bevindt zich een (karakteristiek) bijgebouw van 156m² en drie schuren van 220m², 340m² en 245m² op het perceel.

Op onderstaand figuur is weergegeven welke gebouwen gesloopt worden.



Overzicht gebouwen: sloop rood, herbouw oranje en restauratie groen (bron: Eelerwoude)

Ontsluiting

Het perceel wordt ontsloten via De Heest.

3. 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 ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd, i.c. het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonfunctie, wordt slechts kort ingegaan op het rijks-, provinciaal en regionaal beleid. Aangenomen wordt dat een dergelijk kleine ontwikkeling nauwelijks of geen ruimtelijke consequenties tot gevolg heeft en derhalve ook niet strijdig is met het nationaal, provinciaal en regionaal belang.

In navolgende wordt het actuele planologische beleid kort uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (3.1), provinciaal beleid (3.2) en gemeentelijk beleid (3.3).

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het Rijk opgenomen. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, leefbaar en veilig. De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

Het roer om

Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en de gebruiker komt centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken ('je gaat er over of niet'). Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijksregimes in het natuurdomein. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten

aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. De sturing op verstedelijking laat het Rijk los. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Noordvleugel en Zuidvleugel) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

Rijksdoelen en nationale belangen

Het Rijk heeft in de SVIR drie doelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- 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.

Relatie met het plangebied

Met de functiewijziging in het plangebied zijn niet direct nationale belangen in het geding. Hierdoor is geen sprake van een rijksverantwoordelijkheid en hebben gemeente en provincie de eerste verantwoordelijkheid om de ruimtelijke aspecten in goede banen te leiden. Voorliggend bestemmingsplan dient hiertoe.

Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen. In paragraaf 5.7 wordt hier nader op ingegaan.

Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Flora- en faunawet, besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal eveneens in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.2. Provinciaal beleid

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels 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, natuur,

ationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen. Provinciale Staten hebben de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld op 10 december 2010 en de deze geldt sinds maart 2011.

De voorschriften in de ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op de provinciale structuurvisie (voorheen Streekplan Gelderland 2005), streekplanuitwerkingen en –herzieningen. De verordening is slechts een juridische vertaling van dit beleid, er is geen nieuw beleid aan toegevoegd.

Structuurvisie / Streekplan Gelderland 2005

In het Streekplan Gelderland 'Kansen voor de regio's' uit 2005 zijn de hoofdlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling in de komende tien jaar vastgelegd. Sinds 1 juli 2008 wordt het Streekplan aangemerkt als Structuurvisie. De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken. Als uitwerking van deze hoofddoelstelling hanteert de provincie de volgende doelen:

- sterke stedelijke netwerken en regionale centra bevorderen;
- versterken van de economische kracht en de concurrentiepositie van Gelderland;
- bevorderen van een duurzame toeristisch-recreatieve sector in Gelderland met een bovengemiddelde groei;
- de vitaliteit van het landelijk gebied en de leefbaarheid van daarin aanwezige kernen versterken;
- de waardevolle landschappen verbeteren en de Ecologische Hoofdstructuur realiseren;
- de watersystemen veilig en duurzaam afstemmen op de veranderende wateraan- en afvoer en de benodigde waterkwaliteit
- een gezond en veilig milieu(basis)kwaliteit bewerkstelligen
- met ruimtelijk beleid bijdragen aan de verbetering van de bereikbaarheid van en in de provincie;
- bijdragen aan een evenwichtige regionaal gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling, door de cultuurhistorische identiteiten en ruimtelijke kenmerken als inspiratiebron te hanteren in ruimtelijke planning.

Provinciale ruimtelijke hoofdstructuur

De provincie kiest voor een selectieve beleidsinzet op zaken die van provinciaal belang zijn. Dit vertaalt zich in een tweeledige provinciale ruimtelijke hoofdstructuur:

- de hoogdynamische functies samenhangend met de hoofdinfrastructuur en intensieve vormen van ruimtegebruik (bv. stedelijke ontwikkeling, infrastructuur, intensieve recreatie, intensieve agrarische teelten) – het rode raamwerk;
- de functies en kwaliteiten die afhankelijk zijn van een lage dynamiek en kwetsbaar zijn voor en intensief ruimtegebruik (bijv. de ecologische hoofdstructuur, ruimte voor water) – het groen-blauwe raamwerk.

Het plangebied behoort tot het groen-blauwe raamwerk.

Verstedelijkingsbeleid

Bundelingsbeleid is een centraal uitgangspunt voor de wijze waarop in het provinciaal ruimtelijk beleid wordt omgegaan met verstedelijking. Dit heeft onder meer tot doel om de economische en culturele functie van de steden te versterken, alsmede het draagvlak voor voorzieningen.

Dit verstedelijkingsbeleid impliceert dat het niet mogelijk is om verspreid gelegen nieuwe woningen in het buitengebied te realiseren. Dit is alleen mogelijk als er sprake is van functieverandering.

Functieverandering

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

De doelen hiervan zijn de volgende:

- land- en tuinbouwbedrijven de mogelijkheid geven niet-agrarische nevenfuncties te vervullen;
- het bieden van ruimte aan de behoefte aan landelijk wonen en in tweede instantie aan werken in vrijgekomen gebouwen in het landelijk gebied. Hiermee kan een impuls worden gegeven aan de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied;
- het bieden van ruimte aan niet-agrarische bedrijvigheid die gebonden is aan de kwaliteiten en de functies van dat buitengebied;
- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door vrijgekomen gebouwen te hergebruiken en door op het perceel waar functieverandering plaatsvindt de resterende vrijgekomen gebouwen te slopen.
- Bij een functieverandering naar wonen wordt uitgegaan van een reductie van ten minste 50% van de bebouwing, exclusief de bedrijfswoning. Het resterend oppervlak aan gebouwen kan worden hergebruikt voor wonen. De gebouwen die niet als woning en bijgebouw worden hergebruikt, dienen te worden gesloopt. Als hergebruik van de aanwezige gebouwen voor wonen niet mogelijk is, kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden, met een omvang van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing.

Uitgangspunt is dat bij functieverandering door de initiatiefnemer wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar de functieverandering aan de orde is. Dit kan op zowel locatieniveau als gebiedsniveau. Het beleid ten aanzien van functieverandering heeft inmiddels invulling gekregen in het beleidskader 'Buiten werken en wonen, ontwikkelen met kwaliteit', dat verderop in deze toelichting (paragraaf 3.3) aan de orde komt.

3.3. Gemeentelijk beleid

Ook op gemeentelijk niveau is voor een dergelijke kleinschalige ontwikkeling weinig beleid van toepassing. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' vormt desalniettemin een belangrijk afwegingskader, onder meer voor

de landschappelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente.
Daarnaast is het gemeentelijk beleidskader voor functieverandering van vrijkomende gebouwen in het buitengebied, ook wel het FAB beleid genoemd, van belang.

Bestemmingsplan buitengebied Lochem

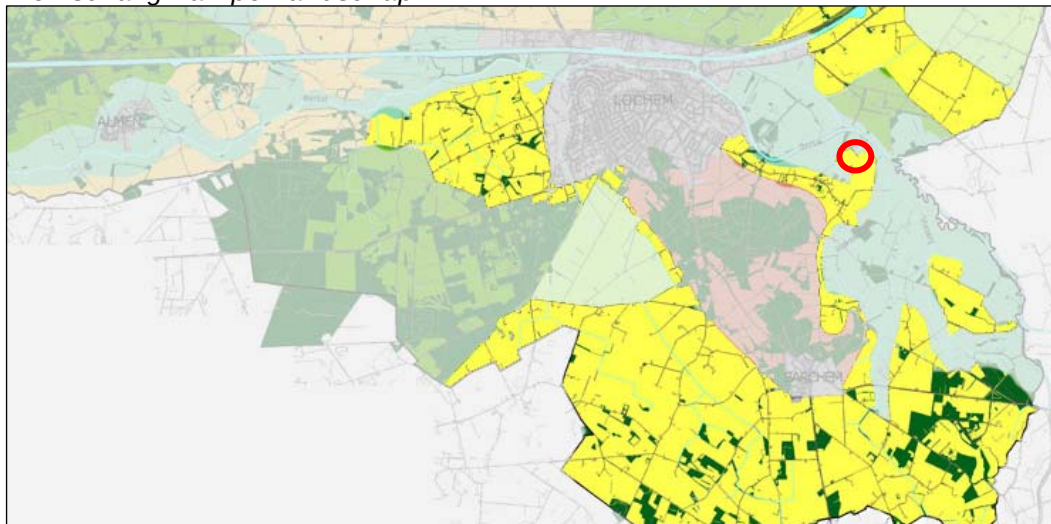
Het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' vormt een belangrijk toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Lochem. Het bestemmingsplan is onder meer gebaseerd op de visie Buitengebied Lochem en het Landschap Ontwikkelingsplan (LOP).

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.

Omdat het plangebied op de overgang van beekdallandschap naar kleinschalig kampenlandschap is gelegen worden navolgend de kenmerken van beide landschapstypen weergegeven.

Kleinschalig kampenlandschap

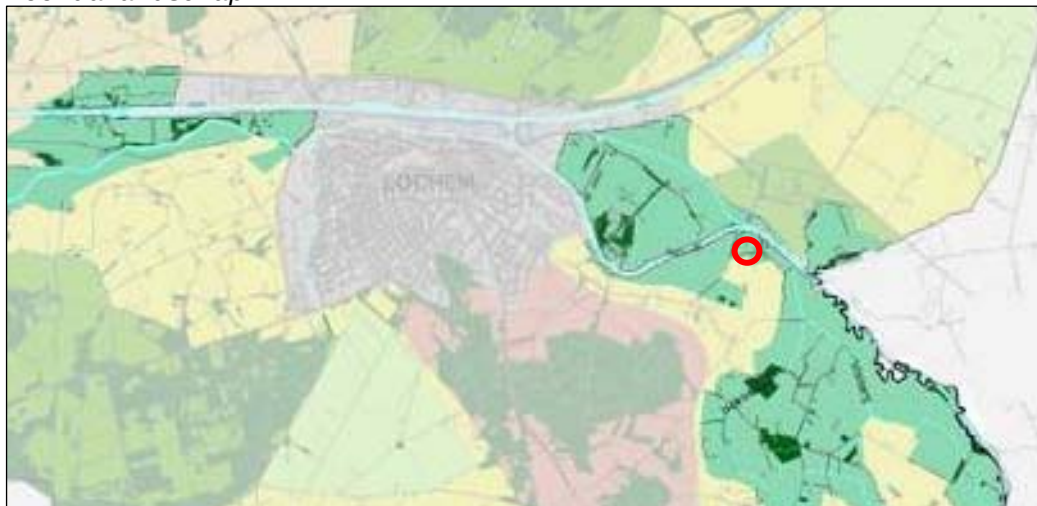


Landschapstype kleinschalig kampenlandschap (geel) (Bron: Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010')

	Kenmerken	Uitgangspunten voor ontwikkelingen
Landschap	- Kleinschalig landschap - Microreliëf: eenmansessen en steilranden - Houtwallen en hakhoutbosjes - Grillige wegenstructuur met beplanting - Vaak verweven met beekdalen	- Houtwallen en hakhoutbosjes - Perceelrandbeplanting in patronen - Kamerstructuur - Wegbeplanting
Bebouwing	- Hallehuis en afgeleide hallehuizen (T-boerderijen, Krukhuisen) - Verspreide bebouwing - Jonge en grote boerderijen	- Materialen: afstemming op omgeving - Bij voorkeur traditionele dakvormen en materialen
Erfbeplanting	- Zware erfbeplanting - Bomen: eik, beuk, kastanje, linde - Hagen: beuk om 'hof' (voortuin), meidoorn, sleedoorn - Geriefhoutbosjes: Gelderse roos, lijsterbes, meidoorn, sleedoorn, eik, etc. - Boomgaard voor of naast voorhuis	Handhaven, versterken traditionele erfbeplanting

Kenmerken kleinschalig kampenlandschap (Bron: Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010')

Beekdallandschap



Landschapstype Beekdallandschap (Bron: Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010')

	Kenmerken	Uitgangspunten voor ontwikkelingen
Landschap	Vlak en reliëfrijk door ondiepe dalen, lage heuvels, ruggen en welvingen	Oost-west richting versterken
	Beken in oost-west richting	Gedifferentieerd in kamers en stroken
	Wegen parallel aan beken	Openheid handhaven
	Bebouwing en beplanting op rand en overgang naar hogere gronden en andere landschapstypen	Natte natuur (poelen en natuuroevers) bevorderen
	Beek begeleiden de beplanting	Verdichting (beplanting) op de randen naar hogere gronden.
		Beek begeleidende beplanting
Bebouwing	Geen bebouwing in beekdalen, wel op de hoge ruggen.	Openhouden van de beekdalen
	Bebouwing (T-boerderijen) op hoge randen	Geen bebouwing ter plaatse van laagtes, vlakten (overstromings vlakten)
Erfbeplanting	Windschermen door boomrijen/singels op zuid-west zijde	
	Bomen: populier, wilg, es, els, eik	Windschermen door boomrijen/singels op zuid-west zijde versterken
	Hagen: meidoorn, sleedoorn	Zware erfbeplanting op overgang
	Beplanting mede afhankelijk van aangrenzend landschap	Nabij beek ruimte voor natte natuur ontwikkeling
	Grote boomgaarden	Versterken van de gebiedseigen beplantingsstructuren

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. In deze casus zal het nieuwe inrichtingsplan met name het onderscheid tussen beekdallandschap en het kleinschalige kampenlandschap versterken.

Buiten werken en wonen; ontwikkelen met kwaliteit

(Beleidskader Functieverandering van vrijkomende gebouwen in het buitengebied van de gemeente Lochem)

Het beleidskader functieverandering (maart 2011) beoogt bij te dragen aan een integrale ontwikkeling van het landelijk gebied, waarbij de zorg voor het landschap en de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied centraal staan.

Op basis van het bestaande provinciale en regionale beleid zijn de volgende doelen en subdoelen voor het beleidskader functieverandering af te leiden. Er is geen eenduidige hiërarchie in de doelen aan te brengen. Het landelijk gebied is daarvoor te divers. Per deelgebied kan de hiërarchie van de geformuleerde doelen verschillen.

De doelen voor het regionale beleidskader functieverandering zijn onder te verdelen in een tweetal strategische doelen:

Het verbeteren van de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland op sociaal en economisch gebied:

- het bieden van mogelijkheden voor verbreding van de agrarische bedrijfstak met niet-agrarische nevenfuncties;
- het bieden van mogelijkheden voor wonen en werken in vrijkomende gebouwen in het landelijk gebied, gebonden aan kwaliteit en functies in het gebied.

Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde van het landelijk gebied:

- het versterken van de rust, de ruimte en het groen in het landelijk gebied;
- het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit van het landelijk gebied door sloop van vrijkomende bedrijfsgebouwen en de aanleg van landschapselementen door middel van verevening;
- het leveren van een bijdrage aan de realisatie van de natuur/wateropgave (ecologische hoofdstructuur, waterberging en dergelijke) door middel van verevening;
- het versterken van de cultuurhistorische kwaliteiten van het landelijk gebied;
- het versterken van de recreatieve infrastructuur (voetpaden, fietspaden en dergelijke) door middel van verevening.

Voor wat betreft functieverandering naar wonen op vrijgekomen agrarische percelen, geldt in het algemeen dat er wordt gestreefd naar minder verstening en behoud of versterking van lokale landschappelijke kwaliteiten. De beoogde ontwikkeling in de vorm van functiewijziging past binnen de hierboven gestelde kaders.

Wel wordt in het aantal m² te slopen bebouwing ook de bedrijfsruimte van de boerderij mee geteld, waarmee de ondergrens van te slopen bebouwing (1.000 m²) wordt bereikt.

4. PLANBESCHRIJVING

Met het plan is beoogd om:

- de karakteristieke boerderij uit 1792 te behouden;
- twee nieuwe woningen met een bijgebouw te creëren;
- de huidige opgaande erfbeplanting te behouden en versterken;
- enkele fruitbomen te behouden en te versterken;
- de omhaagde moestuin met schuur te behouden en voor 'wonen' te bestemmen;
- de overige voormalige bedrijfsgebouwen te slopen.

Naar aanleiding van een uitgebreide landschapsanalyse is door bureau Eelerwoude voor de locatie een inrichtingsplan (Functieverandering De Heest, maart 2012) opgesteld. Het daarin opgenomen landschaps- en beplantingsplan vormt de basis voor dit bestemmingsplan. De volledige rapportage is integraal als bijlage bij de regels behorend bij dit bestemmingsplan toegevoegd.



Inrichtingsplan De Heest (bron: bureau Eelerwoude)

Bebouwing

Het hoofdgebouw, de T-boerderij uit de jaren 50 wordt gesloopt. Op deze locatie wordt een nieuwe woning teruggebouwd. Deze woning krijgt de uitstraling van een boerderij en neemt de rol als hoofdgebouw op het erf van de te slopen boerderij over. Hierdoor blijft het bouwwerk het karakter van het erf bepalen.

De bestaande karakteristieke oude boerderij met rood pannendak uit 1792 blijft behouden en wordt gerenoveerd. Het gebouw wordt echter gebruikt als schuur en doet dienst als opslag van de materialen en machines voor het onderhoud van het landgoed.

De tweede (nieuwe) vrijstaande woning op het erf wordt ingepast op ongeveer dezelfde locatie als de te slopen stal. Het bouwwerk heeft een eenvoudige kap en is ondergeschikt aan de 'boerderij'-woning.

Beide woningen zijn voorzien van een klein bijgebouw (75 m²). Het bijgebouw van de 'boerderij'-woning is ingepast op de locatie van de te slopen kapschuur. Het bijgebouw behorend bij de nieuwe woning is schuin achter deze nieuwe woning gesitueerd.

De 'boerderij'-woning en het bijbehorende bijgebouw worden ontsloten door de bestaande oprit.

De nieuwe woning met bijbehorend bijgebouw wordt ontsloten via een entree naast de voormalige boerderij.

Erfinrichting en landschappelijke inpassing

De karakteristieke erfbeplantingen zoals de singelbeplanting, de moestuin en oude kastanje blijven behouden in het plan, waarbij alle uitheemse boom- en struiksoorten op het erf worden verwijderd.

Het plan voorziet in nieuwe erfbeplanting, waarmee de ruimtelijke beeldkwaliteit aanmerkelijk wordt verbeterd. De overgang van kleinschalig kampenlandschap naar het beekdallandschap van de Berkel, of beter gezegd de overgang tussen beide, zal door de toevoegingen verbeteren.

Langs de bestaande weg zijn, aansluitend op de al aangeplante zomereiken, extra zomereiken ingepast. Hierdoor is de bomenrij langs de oude zandweg compleet.

Afgestemd op informatie uit historische kaarten zijn een aantal kavelgrens beplantingen hersteld in de vorm van bomenrijen. Omdat houtsingels het zicht vanaf het erf over de es en naar de molen belemmeren is gekozen voor eikenrijen.

Verbeelding

Het gehele perceel is opgenomen in een woonbestemming. De bestaande historische boerderij is binnen voornoemde woonbestemming opgenomen met een specifieke aanduiding.

De herbouwde boerderijwoning (ter plaatse van de jaren vijftig boerderij aan de noordzijde van het perceel) is opgenomen in de aanduiding 'vrij' vrijstaand.

De nieuwe woning aan de zuidzijde eveneens in dezelfde aanduiding.

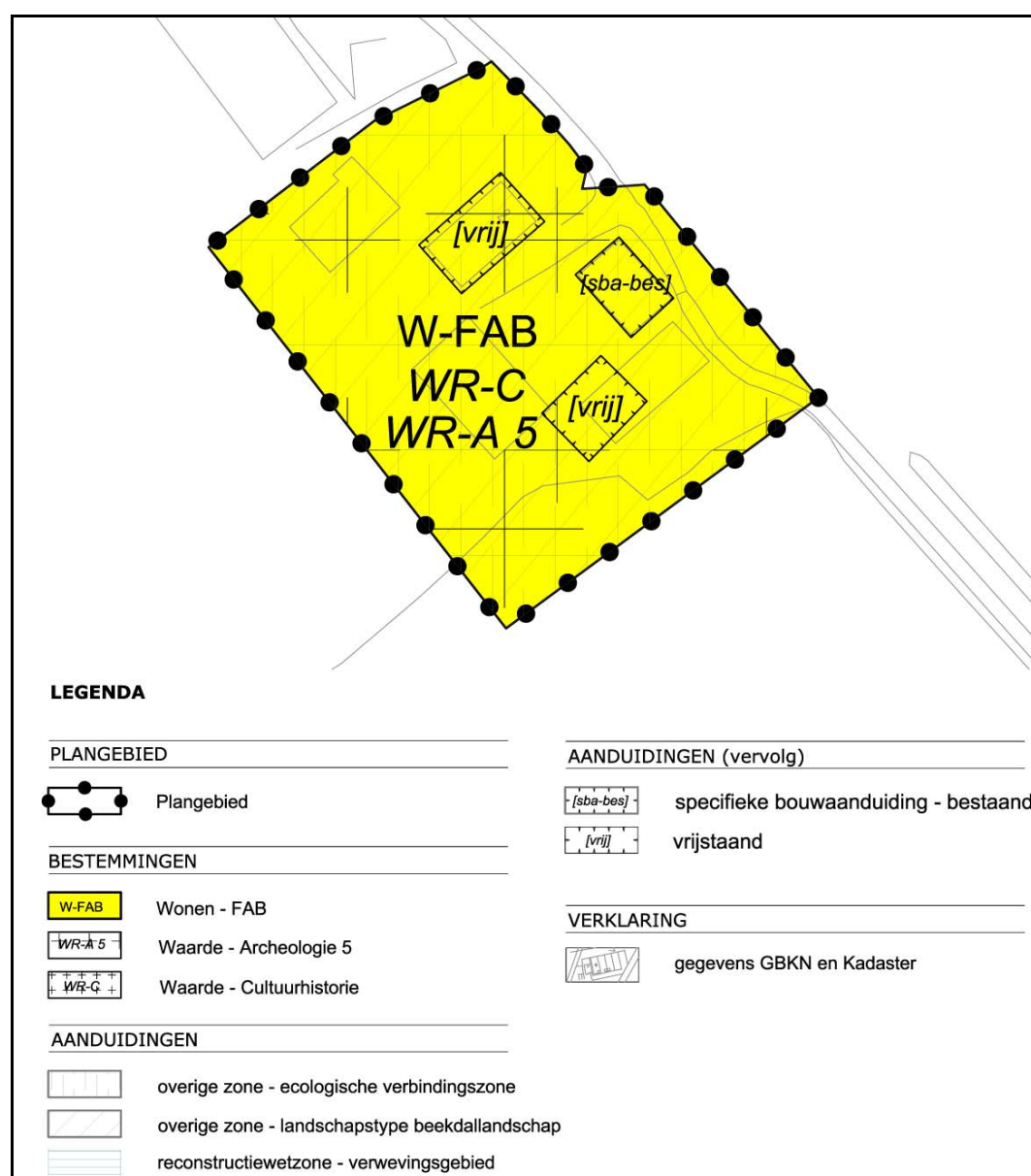
De overige bestemmingen, waaronder alle gebiedsaanduidingen en de dubbelbestemming, zijn één op één overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010':

- het gebied maakt deel uit van het landschapstype 'beekdallandschap';
- Het perceel ligt binnen de ecologische verbindingszone;
- het gebied is gelegen in een verwevingsgebied van het reconstructieplan Achterhoek-Liemers.

Qua dubbelbestemming is de 'Waarde – Cultuurhistorie' nog steeds van toepassing voor deze kavel.

Voor archeologiebeleid geldt dat de gemeente Lochem onlangs nieuw archeologiebeleid heeft vastgesteld. De archeologische dubbelbestemming uit het moederplan is hierop aangepast. Een verdere toelichting over het thema archeologie is te vinden in paragraaf 5.9.

In navolgende figuur is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.



Uitsnede verbeelding (ontwerp)bestemmingsplan

5. RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

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

5.1. Geluid

Algemeen

Voor het aspect geluid is 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 en bestemmingsplannen met geluidsgevoelige functies, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

Geluid in relatie tot het plangebied

Het plangebied ligt aan een aftakking van de Heest. Deze wordt alleen gebruikt voor bestemmingsverkeer naar het plangebied en is geen gezoneerde weg in het kader van de Wgh. Alleen het landgoed en onderhavige kavel Heest 2 worden via de weg ontsloten. Met recht dus, alleen bestemmingsverkeer.

Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï in voorliggend bestemmingsplan wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Dit vanwege het feit dat de verkeersintensiteit op dit wegdeel zeer laag is. Het gaat immers alleen om bestemmingsverkeer, waarbij de verkeersintensiteit slechts enkele motorvoertuigen per etmaal zal betreffen.

Conclusie

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

5.2. Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving 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 Betekende 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 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 (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Deze

grenswaarde is conform het oude Besluit Luchtkwaliteit 2005 gesteld op 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2 .

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 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. Als verkeerskundig kengetal kan voor een wijk van 1500 woningen een aantal verkeersbewegingen van circa 7500 motorvoertuigen per etmaal worden gehanteerd (5 motorvoertuigen per etmaal, per woning).

Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in het omzetten van de agrarische functie naar wonen. Gezien de aard en omvang van deze ontwikkeling is het project aan te merken als 'niet in betekende mate'.

Conclusie

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

5.3. Geur

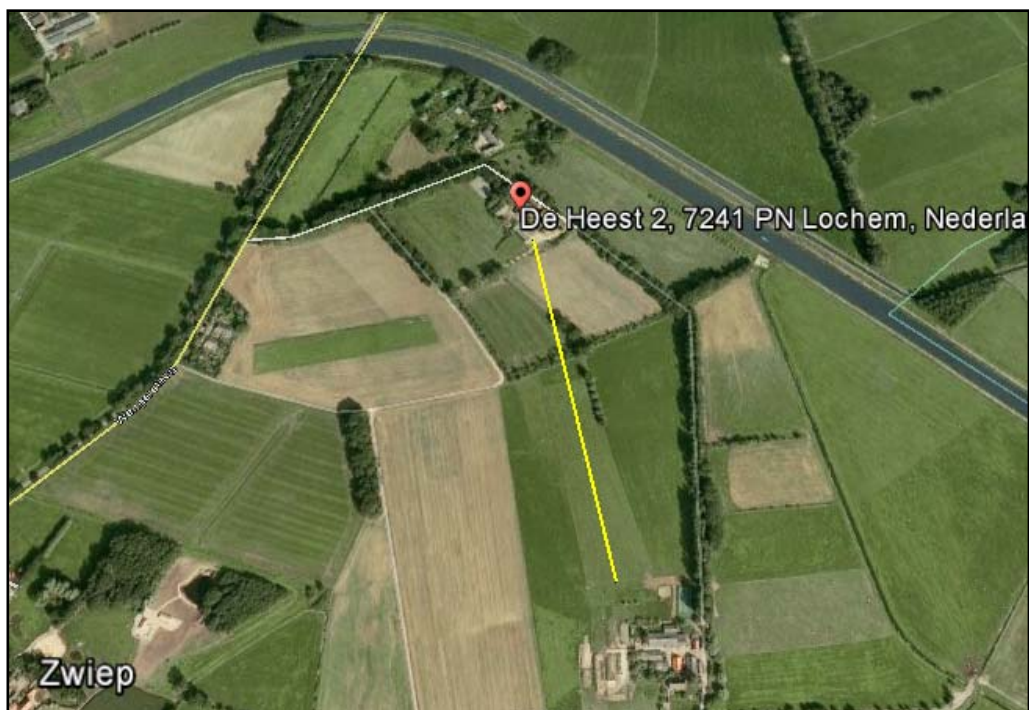
Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten (zoals woningen) in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Op grond van de Wgv gelden 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.

Geur in relatie tot het plangebied

Op een afstand van ruim 380 meter, zuidelijk van het plangebied, is het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf (melkveehouderij) gevestigd, gelegen aan de Heest. De afstand tussen de woningen in het plangebied en de melkveehouderij is dusdanig groot dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de functiewijziging van de voormalige agrarische bouwkaavel naar wonen.



Afstand tot het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf (op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010')

Conclusie

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

5.4. Externe veiligheid

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.

Landelijk beleid

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 en de onderliggende regelgeving. De wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt, in samenhang met het vaststellen van het zogenaamde Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, momenteel herzien. Volgens de laatste inzichten zal deze wijziging pas in 2013 geëffectueerd zijn.

Het beleid 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 z.g. 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.

Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt.

Hieruit blijkt dat het perceel aan De Heest 2 niet aan een route gevaarlijke stoffen ligt en er ook geen bedrijven in de omgeving aanwezig zijn die een



Uitsnede Risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)

verhoogd veiligheidsrisico betekenen op grond van het Bevi. Tevens ligt er in de nabijheid van de locatie geen buisleiding of hoogspanningsleiding.

Conclusie

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

5.5. Bedrijvigheid en milieuzonering (omgevingsanalyse)

Algemeen

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.

Milieuzonering in relatie tot het plangebied

In het plangebied wordt de agrarische functie gewijzigd naar wonen. Nabij het plangebied liggen uitsluitend enkele agrarische bedrijven. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf (melkveehouderij) aan De Heest ligt echter op ruim 380 meter van het plangebied, zodat de nieuwe woonbestemming geen extra belemmeringen oplevert voor het bedrijf aan de Heest. In paragraaf 3.4 (aspect geur) is hierop al ingegaan. Overige niet-agrarische bedrijvigheid is nabij het plangebied niet aanwezig.

Conclusie

Door de ruime afstand van het plangebied tot aan de agrarische bedrijven, wordt geconcludeerd dat door de beoogde functiewijziging naar wonen geen belemmeringen ontstaan voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende agrarische bedrijven.

5.6. Bodem

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 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.

Bodem in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt uitsluitend een functiewijziging mogelijk te maken. Er worden geen nieuwe gebouwen opgericht. Er is binnen de gemeente geen informatie bekend waaruit blijkt dat het perceel als 'verdachte locatie' is aangemerkt, danwel is aangewezen als

perceel waar (ernstige) bodemverontreiniging aanwezig is. Er is derhalve geen reden om aan te nemen dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde gebruik.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit levert geen belemmering op voor voorliggend bestemmingsplan. In het kader van het bouwplan en de omgevingsvergunning voor het bouwen zal nog een nader bodemonderzoek worden uitgevoerd.

5.7. Water

Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Provinciaal beleid

Op provinciaal niveau zijn verschillende plannen opgesteld die betrekking hebben op het beleid ten aanzien van de waterhuishouding. Vooral van belang in dit verband is het Waterplan Gelderland 2010-2015 dat op 1 januari 2010 in werking is getreden.

In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Het plangebied wordt op de functiekaart van het waterplan weergegeven met de basisfunctie 'Natuur'.

Beleid waterschap

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft in het Waterbeheerplan 2010-2015 haar beleid geformuleerd. Dit plan is per 1 januari 2010 in werking getreden.

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.

Kenmerken watersysteem en gewenste ontwikkelingen

Het perceel De Heest 2 valt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied voor drinkwaterwinning en derhalve zijn voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

Het voorliggende bestemmingsplan regelt een functiewijziging, die gepaard gaat met sloop en nieuwbouw en zal geen extra verharding ten opzichte van de huidige situatie tot gevolg hebben. Het bebouwde oppervlakte neemt niet toe.

Ditzelfde geldt voor het afvalwater, ook dat neemt niet toe.

Op het perceel en directe omgeving is geen sprake van wateroverlast of ondiepe grondwaterstanden.

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

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Veiligheid	1. Licht in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Licht het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Licht in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Licht in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdal, overstromingsvlaktes?	Ja	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1

	4. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	5. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Licht het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	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)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Licht in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1
# IT de intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op bovenstaande vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.			

Watertoetstabel

Conclusie

De functiewijziging naar wonen heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving.

5.8. Ecologie

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

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 de ecologische hoofdstructuur (EHS). Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in de EHS niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS significant aantasten.

Gebiedsbescherming in relatie tot het plangebied

Het betreffende perceel ligt binnen de ecologische hoofdstructuur. Het deel van de voormalige agrarische kavel, het gedeelte dat herontwikkeld en bebouwd gaat worden, is in een ecologische verbindingszone gesitueerd. Het zuidelijke deel ligt in de EHS-verweving. Op onderstaand kaart is de begrenzing van de gebieden zichtbaar.



Ligging EHS met ligging plangebied (bron: provincie Gelderland)

Door de beëindiging van het veehouderijbedrijf ter plaatse wordt een aanzienlijke verbetering voor de omliggende natuur bereikt. Mede ook door het landschapplan dat ten uitvoer zal worden gebracht.

De directe stikstofdepositie op de omliggende gronden wordt bij de beëindiging van het agrarische bedrijf sterk gereduceerd. De enige stikstofbron die nog resteert, is het bestemmingsverkeer naar het woonperceel.

Ook zal de functiewijziging naar wonen meer rust voor de omliggende natuur ten gevolg hebben. Het geluid uitgaand van de agrarische activiteiten verdwijnt. De aanleg van nieuwe bomenlanen en de poel zal de natuurwaarde in het gehele gebied verbeteren.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de functiewijziging een verbetering vormt ten opzichte van de huidige situatie is. Voor

omliggende natuur levert de wijziging naar wonen alleen maar positieve effecten op

Er zijn daarom geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan vanuit het aspect gebiedsbescherming, sterker nog, vanuit de gebiedsbescherming wordt dit plan aanbevolen.

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 (maaïen, kappen etc.) vaak ook al mogelijk zonder een ruimtelijk besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Soortenbescherming in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van twee nieuwe woningen met bijgebouwen. Daarnaast wordt een groot aantal m2 bestaande bebouwing gesloopt. Met name in deze bestaande bebouwing bestaat de kans dat zich hierin beschermde soorten bevinden.

Het gebied is uitermate geschikt voor vleermuizen en het is niet denkbeeldig dat de bestaande (te slopen) opstallen als winterverblijf of paarplaats voor/door vleermuizen wordt gebruikt.

Ook vogels kunnen de opstallen als nestplaats gebruiken.

Voordat de sloop plaats zal vinden, zal een ecologisch onderzoek worden uitgevoerd naar mogelijke verblijfplaatsen van beschermde soorten in de te slopen gebouwen. Tevens zal, naar aanleiding van de mogelijke bevindingen van het ecologisch onderzoek, een zogenaamd werkprotocol worden opgesteld, waarin is verwoord onder welke voorwaarden en condities de sloop plaats kan vinden.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande zal een nadere ecologische toets met betrekking tot eventueel beschermde soorten nog worden uitgevoerd. Vanuit de conclusies van het uit te voeren ecologisch onderzoek zal mogelijk een werkprotocol worden opgesteld, waarin de zorgplicht van uit de Flora en faunawet centraal zal staan.

5.9. Archeologie

Algemeen

In 1992 heeft Nederland als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Malta ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Eén van de verdragsverplichtingen voor de Nederlandse overheid is dat zij moet streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening, door er op toe te zien dat archeologen worden betrokken bij het planningsbeleid ten einde te komen tot evenwichtige strategieën voor de bescherming, het behoud en het beter tot hun recht doen komen van plaatsen van archeologisch belang. De Nederlandse overheid dient waarborgen te creëren dat archeologen, stedenbouwkundigen en planologen stelselmatig met elkaar overleggen ten einde te komen tot wijziging van ontwikkelingsplannen die het archeologische erfgoed zouden kunnen aantasten. Daartoe zou bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moeten worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en bij de aanwezigheid van archeologische waarden zouden beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'.

Ter implementatie van het Verdrag van Malta is per 1 september 2007 een nieuwe wet van kracht geworden, de 'Wet op de archeologische en monumentenzorg (Wamz)' genaamd. De Wamz maakt formeel gezien deel uit van de 'Monumentenwet 1988'.

Het belangrijkste doel van de Wamz is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten. Hierbij gaat de Wamz uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijk ordeningsproces.

Specifiek voor het bestemmingsplan is hierop artikel 38a, lid 1 van de Wamz van toepassing: *'De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan (...) en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten'*.

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

Archeologiebeleid gemeente Lochem

Recentelijk is het archeologiebeleid binnen de gemeente Lochem gewijzigd. Op de nieuwe archeologische beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in verschillende archeologische categorieën. Daarnaast zijn er gebieden waar door bijvoorbeeld vergravingen geen archeologie meer wordt 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

Categorie 1: Rijksmonumenten. Deze zijn vergunningplichtig conform artikel 11 Monumentenwet 1988.

Categorie 2: Gemeentelijke monumenten. Het betreft terreinen die in het kader van de Erfgoedverordening kunnen worden aangemerkt (na selectie op inhoudelijke en fysieke criteria). Deze monumenten vormen een representatieve steekproef van wat het grondgebied van Lochem aan bijzondere behoudenswaardige archeologie te bieden heeft. Streven naar behoud en bescherming in huidige staat. Bij bodem-ingrepen dieper dan 30 cm -Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek). Momenteel heeft de gemeente Lochem geen gemeentelijk archeologische monumenten, maar deze optie wordt voor de toekomst opengehouden.

Categorie 3: Terreinen van archeologische waarde. Voor deze terreinen geldt dat door bekende archeologische gegevens (vondsten, proefsleuven, opgravingen) en/of op basis van landschappelijke ligging en/of historische informatie is aangetoond dat hier archeologische waarden aanwezig zijn. Streven naar behoud en bescherming in huidige staat. Bij bodem-ingrepen met een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 30 cm -Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Categorie 4: Historische stads- of dorpskern. In feite geldt voor deze categorie hetzelfde als voor categorie 3. Het verschil zit vooral in het bronmateriaal. Deze terreinen zijn op basis van de eerste kadasterkaarten rond 1830 en historisch-topografische kaarten van rond 1900 opgevoerd. Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm -Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

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).

Categorie 6: Middelmattige archeologische verwachting. Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van minder veel bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een middelmattige kans hebben op archeologische resten in de bodem. Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 1000 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan

30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

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 de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

AV categorie 8: Zonder archeologische verwachting.

Gebieden waar uit archeologische (voor)onderzoek is gebleken dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of waar de archeologische waarden door uitgevoerd onderzoek uit de bodem zijn gehaald. Maar ook gebieden die zodanig zijn vergraven, geëgaliseerd of ontgrond, dat geen archeologische waarden meer te verwachten zijn.

Geen noodzaak tot streven naar behoud in huidige staat dus geen archeologische onderzoeksverplichting.

Op grond van deze indeling is het grondgebied van de gemeente Lochem verdeeld in diverse gebieden waar een archeologische dubbelbestemming (beschermingsregime) van kracht is.

Archeologie in relatie tot het plangebied

Het plangebied ligt in een gebied met verschillende archeologische verwachtingswaardes, te weten categorie 5.

Om die reden is de passende dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-5' opgenomen. Omdat de beoogde ontwikkeling nieuwe bebouwing mogelijk maakt met een gezamenlijk oppervlak van meer dan 250 m² is een nader archeologisch onderzoek noodzakelijk, alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend.

Conclusie

Het aspect archeologie maakt in eerste instantie een nadere archeologisch onderzoek noodzakelijk.

5.10. Cultuurhistorie

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.

Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Het plangebied maakt deel uit van een (beschermde) cultuurhistorisch waardevol gebied, te weten het landgoed De Heest. In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' is ter bescherming van deze cultuurhistorische waarden een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' opgenomen. Deze gronden zijn, naast de daar voorkomende bestemming(en) (in casu 'Wonen'), mede bestemd voor het behoud en de versterking van de cultuurhistorische waarden van landgoederen. Deze bestaat uit de samenhang van een economische productie-eenheid in de vorm van een landhuis en boerderijen, omringend parkbos, lanen, paden, watergangen en waterpartijen, agrarische productiegronden en (productie)bos. Ingrepen in het landschap zijn alleen mogelijk middels een zogenaamde omgevingsvergunning en moeten ten dienste staan/ passen in de te beschermen en versterken cultuurhistorisch waarde van het gebied.

De beoogde planontwikkeling houdt rekening met de cultuurhistorische elementen van het landgoed. Bij het bepalen van de erfopzet en de groepering van gebouwen op het perceel is rekening gehouden met de aanwezige karakteristieke landschappelijke structuren en elementen en de bestaande bebouwing. Dit komt tot uitdrukking in de schaal, korrelgrootte en het verkavelingspatroon van het nieuwe 'erf'. In hoofdstuk 4 is daarop reeds uitgebreid ingegaan.

Conclusie

De beoogde planontwikkeling respecteert en versterkt de cultuurhistorische waarden in en nabij het plangebied. Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden zijn in het plan regels opgenomen. De betreffende dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' is daarbij afgestemd op het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1. 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 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.

Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliserings- verplichtingen 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, 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 nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

6.2. Opbouw regels en verbeelding

Regels

Zoals gezegd is voor de planregels de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP2012 aangehouden. 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.

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, 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 Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart.

De analoge verbeelding is op een schaal van 1:1000 geplot.

6.3. Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

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

Artikel 3 Wonen-FAB

De regels voor deze bestemming zijn afgestemd op het inrichtingsplan 'Functieverandering De Heest' d.d. maart 2012. De bestaande oude boerderij uit 1792 is aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding – bestaand'. Het pand krijgt een functie als machine- en gereedschapsberging voor het landgoed en is daarom omschreven als bijgebouw. Ter plaatse is enkel een bijgebouw en geen nieuwe woning toegestaan. Voor dit bijgebouw is handhaving van de bestaande maatvoering in de regels vastgelegd.

De beoogde twee nieuwe vrijstaande woningen zijn op de verbeelding aangeduid met de bouwaanduiding 'vrijstaand' [*vrij*]. Voor de maatvoering is aangesloten bij de maatvoering van woningen in 1 bouwlaag met een kap. De goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw zijn net wat hoger dan de goot- en bouwhoogte van de bijgebouwen. Om de 'één-erf-gedachte' te waarborgen is bepaald dat de situering van bijgebouwen niet mag worden gewijzigd. Afwijken is mogelijk maar dan moet met een erfinrichtingsplan worden aangetoond dat de 'één-erf-gedachte' niet verloren gaat.

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 100m². Het beroep of bedrijf aan huis moet door de bewoner zelf worden uitgeoefend en er mogen geen milieuhinderlijke activiteiten plaatsvinden (zwaarder dan categorie 2).

Verder is een mogelijkheid opgenomen voor het inrichten en gebruik van de woning met bijgebouwen voor mantelzorg. Binnen de bestaande gebouwen is het mogelijk om zodanige verbouwingen uit te voeren dat mantelzorg mogelijk wordt. Deze mogelijkheid geeft geen extra bouw mogelijkheden. De reguliere bouw mogelijkheden worden daarvoor toereikend geacht. De voorwaarden zien vooral op het uitsluiten van woningsplitsing. Met de voorwaarden moet worden voorkomen dat na afloop van de mantelzorgsituatie een nieuwe woning ontstaat. Dat zou tot een verdere verstening van het buitengebied leiden want ook bij deze woning zijn weer eigen bijgebouwen mogelijk. Het kan ook voor problemen zorgen omdat op die wijze vlak bij het agrarische bouwperceel een woning van derden kan ontstaan die bij de milieuvergunning problematisch kan zijn.

Artikel 4 Waarde – Archeologie 5

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Binnen deze bestemmingen mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

Bouwwerken ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) en aanlegwerkzaamheden zijn alleen onder voorwaarden, zoals het uitvoeren van een archeologisch onderzoek, mogelijk. Binnen de bestemming 'Waarde-Archeologie 5' gelden geen beperkingen voor bouwwerken of aanlegwerkzaamheden met een oppervlakte kleiner dan 250 m² of als er niet dieper dan 0,30 meter wordt gegraven.

Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorie

Met de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie is beoogd de samenhang van bebouwing, landschap, natuur en cultuurhistorie op een landgoed te beschermen. De bossen en agrarische gronden hebben hun eigen landschappelijke en natuurwaarden maar maken ook deel uit van het landgoed. Nu de landhuizen een wat ruimere bestemming hebben gekregen en kleinschalige nevenactiviteiten mogelijk zijn gemaakt, is het goed deze ook te toetsen aan het geheel en de samenhang. Dat kan op basis van de dubbelbestemming. Omdat de landgoederen ook uit hoofde van andere regelgeving worden beschermd (monumenten, boswet) zijn uitzonderingen opgenomen voor zaken die al in het kader van de monumentenwet of de boswet worden getoetst.

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 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 8 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 9 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn de aanduidingen opgenomen die meer dan 1 bestemming bestrijken, zoals de reconstructiewetzones, de landschapstypen, de milieuzones en de vrijwaringszones. Vanwege de digitaliseringsafspraken (RO-standaarden) moeten deze aanduidingen in een afzonderlijk artikel worden opgenomen en kunnen de regels vanwege de reconstructiewetzones bijvoorbeeld niet onder de agrarische bestemmingen

worden opgenomen. In het analoge plan wordt daarom gewerkt met kruisverwijzingen over en weer. In de digitale versie is dat niet merkbaar omdat alle bestemmingen en aanduidingen op het scherm verschijnen en kunnen worden aangeklikt.

De gronden zijn aangeduid voor kleinschalig kampenlandschap, extensiveringsgebied en beschermingszone natte landnatuur. Dat is van belang bij een eventuele afwijkingen, omgevingsvergunningen voor werken en/of werkzaamheden en wijzigingen.

Artikel 10 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 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.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De voorgenomen functiewijziging (van agrarisch naar wonen) 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 initiatiefnemer.

Concluderend kan gesteld worden dat geen kosten voor de gemeente verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan. Dit betekent dat wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro, omdat dekking van het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1. Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Gezien de aard en schaal van de beoogde ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd, 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.

8.2. Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de periode van terinzagelegging kan eenieder zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Heest 2 Lochem' heeft op grond van artikel 3.8, eerste lid van de Wro van 7 november 2013 tot en met 18 december 2013 (6 weken) ter inzage gelegen.

In die periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

Het bestemmingsplan zal dan ook ongewijzigd worden vastgesteld.