

TOELICHTING
VAN HET
BESTEMMINGSPLAN
ESVELDSDIJK 12 HARFSEN
GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.333
IDnr. : NL.IMRO.0262.buEsveldsdijk12Ha-BP41
Datum : oktober 2018
Versie : 4
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 1 oktober 2018 / Besluitnr. 2018-107324

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.4	LEESWIJZER.....	7
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	8
2.1	OMGEVING	8
3	BELEIDSKADER	9
3.1	RIJKSBELEID	9
3.2	PROVINCIAAL BELEID	10
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	12
4	PLANBESCHRIJVING	17
4.1	HET INITIATIEF	17
4.2	BEBOUWING EN GEBRUIK	17
4.3	INRICHTING PERCEEL	17
4.4	VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN	17
5	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	20
5.1	GELUID	20
5.2	LUCHTKWALITEIT	21
5.3	GEUR	22
5.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	24
5.5	EXTERNE VEILIGHEID	25
5.6	BODEM	27
5.7	WATER	28
5.8	ECOLOGIE	31
5.9	ARCHEOLOGIE	32
5.10	CULTUURHISTORIE	34
6	JURIDISCHE ASPECTEN	35
6.1	INLEIDING.....	35
6.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	36
6.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	36
7	UITVOERBAARHEID	41
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	41

BIJLAGEN

BIJLAGE 1 NOTA VAN ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN EVELDSDIJK 12 HARFSEN

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het agrarisch bouwperceel aan de Esveldsdijk 12 te Harfsen in het buitengebied van de gemeente Lochem zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd. De eigenaar van het perceel is voornemens om de voormalige bedrijfswoning in gebruik te nemen als burgerwoning.

Het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' maakt het gebruik van het perceel Esveldsdijk 12 voor een burgerwoning niet mogelijk. Om het gebruik voor wonen mogelijk te maken is derhalve een herziening van het vigerend bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'Esveldsdijk 12 Harfsen' dient hiertoe.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem, ten zuidoosten van de kern Harfsen. Het gaat om het agrarisch bouwperceel aan de Esveldsdijk 12, inclusief de gronden die in de huidige situatie in gebruik zijn als erf, kadastraal bekend onder gemeente Lochem, sectie F, nummer 453, 829 2755 en (een gedeelte van) 346 en 3372. Het plangebied heeft een omvang van ca 32.350 m².

Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Esveldsdijk. De overige grenzen worden bepaald door landbouwgronden van hetzelfde en omliggende kadastrale percelen. De ligging en begrenzing van het plangebied is in bijgaande figuur 1 weergegeven.



Figuur 1 - Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' dat op 7 december 2010 door de raad is vastgesteld (en onherroepelijk is geworden bij uitspraak van de Afdeling 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.

Tevens maakt het plangebied van het bestemmingsplan 'Gasleiding Esveldsdijk' deel uit van het plangebied. Het betreft een aanpassing op de aldaar gelegen gasleiding.



De gronden binnen het plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch' als bedoeld in artikel 3 van de regels en zijn daarmee bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven met bijbehorende voorzieningen. Gebouwen zijn uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak toegestaan.

Andere voorkomende bestemmingen betreffen 'Verkeer' ter plaatse van de Esveldsdijk zelf en 'Bedrijf', alwaar een nutsvoorziening is gelegen.

Daarnaast is een aantal gasleidingtracés aanwezig binnen het plangebied. Deze zijn aangeduid en aan weerszijden voorzien van een dubbelbestemming. Binnen deze zone zijn, zonder een omgevingsvergunning, geen bouwwerken toegestaan, met uitzondering van kuilvoerplaten en bebouwing tot 4 meter hoogte ten behoeve van de gasleiding. De dubbelbestemming heeft voorrang op andere voorkomende bestemmingen.

Voor het plangebied zijn er drie gebiedsaanduidingen van toepassing, te weten 'overige zone – landschapstype kleinschalig kampenlandschap', 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'vrijwaringszone – laagvliegroute voor straaljagers'. Deze gebiedsaanduidingen zijn van toepassing op het volledige plangebied.

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschapstype kleinschalig kampenlandschap' is het beleid gericht op de instandhouding en de ontwikkeling van het essenlandschap. Dat betekent dat er bij de uitvoering van agrarische activiteiten rekening moet worden gehouden met de karakteristieken van het landschap.

Ter plaatse van de reconstructiewetzone gelden ingevolge het reconstructiebeleid specifieke regels voor intensieve veehouderijen.

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - laagvliegroute voor straaljagers' geldt een laagvliegroute voor straaljagers en is geen bebouwing hoger dan 40 meter toegestaan.

Tot slot geldt in het plangebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', vastgesteld door de raad op 20 januari 2014. Een deel van het plangebied heeft hierin de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'; op het overige deel zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 6' en 'Waarde – Archeologie 7' opgenomen.

De gronden zijn daarmee mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een respectievelijk hoge, middelmatige en lage 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 5.9 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

Hiervoor is reeds genoemd dat de gronden in het plangebied de bestemming 'Agrarisch' en 'Bos' hebben. Op gronden met deze bestemming is het gebruik voor wonen niet mogelijk. Dit betreft immers geen agrarisch gebruik. Dat betekent dat het bestemmingsplan moet worden herzien om het gebruik van het perceel voor wonen mogelijk te maken. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

In verband met de niet correcte weergave van de exacte ligging van de gasleidingen, en daarmee tevens de dubbelbestemmingen 'Leiding – Gas' worden deze in het bestemmingsplan aangepast aan de feitelijke situatie.

1.4 Leeswijzer

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. Tot slot is hoofdstuk 7 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Omgeving

Het perceel aan de Esvelddijk 12 te Harfsen is gelegen in het buitengebied van de gemeente Lochem, ten zuidoosten van de kern Harfsen.

De directe omgeving van het perceel heeft een overwegend agrarisch karakter: het perceel is gelegen direct nabij weide- en bouwland. Weliswaar is een aantal voormalige grondgebonden agrarische bedrijven reeds gestopt en als woonfuncties bestemd. Dit is vooral zichtbaar ten oosten van het betreffende perceel, langs de Harfsenseweg.

Zoals reeds genoemd is, ligt het plangebied aan de Esvelddijk; een lokale ontsluitingsweg voor de verschillende woningen en (agrarische) bedrijven die aan deze weg gelegen zijn. Het plangebied wordt direct ontsloten op de weg door van een verharde inrit ten oosten van de boerderij.



Figuur 3 – Luchtfoto erf Esvelddijk 12

Op het perceel is bebouwing aanwezig in de vorm van een boerderij welke bestaat uit de voormalige (agrarische) bedrijfswoning bestaande uit één laag met (dubbele) kap. De boerderij is gebouwd als T-boerderij met aan de westelijke zijde de dubbele uitbouw. Verder zijn een aantal (agrarische) bijgebouwen aanwezig en een drietal kuilplaten.

De onbebouwde terreindelen direct nabij zijn ingericht als erf en tuin.

Onder en oostelijk langs de Esvelddijk liggen een tweetal gasleidingen. Deze leiden naar een nutsvoorziening die als zodanig binnen de bestemming 'Bedrijf' bestemd is.

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 relatief kleinschalige ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd, wordt slechts kort ingegaan op het rijksbeleid, provinciale beleid en gemeentelijke beleid.

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.

Relatie met het plangebied

Met de beoogde functiewijziging van een voormalig agrarisch bedrijf, waarbij een deel van de gronden met een agrarische bestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming (en de oppervlakte aan bebouwing op het perceel niet toeneemt) zijn geen 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.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels voorgeschreven 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:

- Rijkswaardwegen;
- 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 een van de bovengenoemde gebieden. Daarmee wordt er van uitgegaan dat de beoogde ontwikkelingen in voorliggend bestemmingsplan niet strijdig zijn 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 Wet natuurbescherming, de Wet geluidhinder, etc.

Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 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 (januari 2018).

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

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

1. Duurzame economische structuurversterking

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

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

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

Vitaal platteland

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

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

De ruimtelijke kwaliteit in de Achterhoek wordt 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 Achterhoeks landschap. Functieverandering, als onderdeel van een vitaal platteland, wordt daarbij specifiek benoemd.

Functieverandering

In het provinciale beleid is functieverandering van voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing mogelijk. Hieronder wordt 'het hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing in het buitengebied' verstaan.

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.

Het beleid ten aanzien van functieverandering heeft invulling gekregen in het gemeentelijk beleidskader 'Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem', dat verderop in deze toelichting (paragraaf 3.3.3) aan de orde komt.

Tegelijkertijd wordt in de structuurvisie aangegeven dat functieveranderingen over het algemeen kleinschalig van aard zullen zijn, zodat een expliciete afweging met de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik niet aan de orde is.

Relatie met het plangebied

De beoogde herbestemming van een gedeelte van de bestemming 'Agrarisch' van het perceel Esveldsdijk 12 tot 'Wonen', draagt bij aan een verbetering van de leefbaarheid van het platteland. Hierdoor krijgt de bestaande bebouwing een nieuwe invulling en een doelmatige gebruiksfunctie, die passend is in de directe omgeving. Bovendien is sprake van duurzaam ruimtegebruik doordat een bestaande bebouwing wordt hergebruikt er geen extra bebouwing wordt gerealiseerd. Hierdoor wordt ook geen afbreuk gedaan aan de landschappelijke kwaliteit ter plaatse.

Gelet hierop is de herbestemming van de percelen Esveldsdijk 12 in overeenstemming met het provinciaal beleid.

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 (januari 2018).

Relatie met het plangebied

In relatie tot het voorliggende plan, waarbij een deel van de gronden met een agrarische bestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming en het bestaande aantal woningen (één) en de oppervlakte aan bebouwing niet toeneemt, zijn geen specifieke regels opgenomen in de Omgevingsverordening. Het is niet gelegen in een door de provinciale omgevingsverordening beschermd gebied, waarmee de (ruimtelijke) aspecten uit de Verordening niet in het geding zijn.

3.3 Gemeentelijk beleid

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

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. De visie geeft zowel hoofdlijnen voor de gemeentelijke ontwikkeling, alsook concrete ideeën en visies over de ontwikkeling van de kernen weer.

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 en zijn voor het plangebied in meer of mindere mate van belang:

- *Toekomstvisie Lochem 2030*. Deze visie bevat een ruw toekomstbeeld van de gemeente Lochem. Een belangrijk onderdeel van de toekomstvisie is het beleid voor de Strategische Agenda.
- *De Regionale Structuurvisie De Voorlanden (2009)* vormt de ruimtelijke grondslag op bovengemeentelijk niveau. Vooral de landschappelijke inpassing vormt hierbij een rol.

- In 2010 is het bestemmingsplan *Buitengebied Lochem 2010* voor de gemeente vastgesteld. Hoewel het beoogde initiatief niet past binnen dit plan vormt het desalniettemin een belangrijk afwegingskader, onder meer voor de landschappelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente.

3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied Lochem

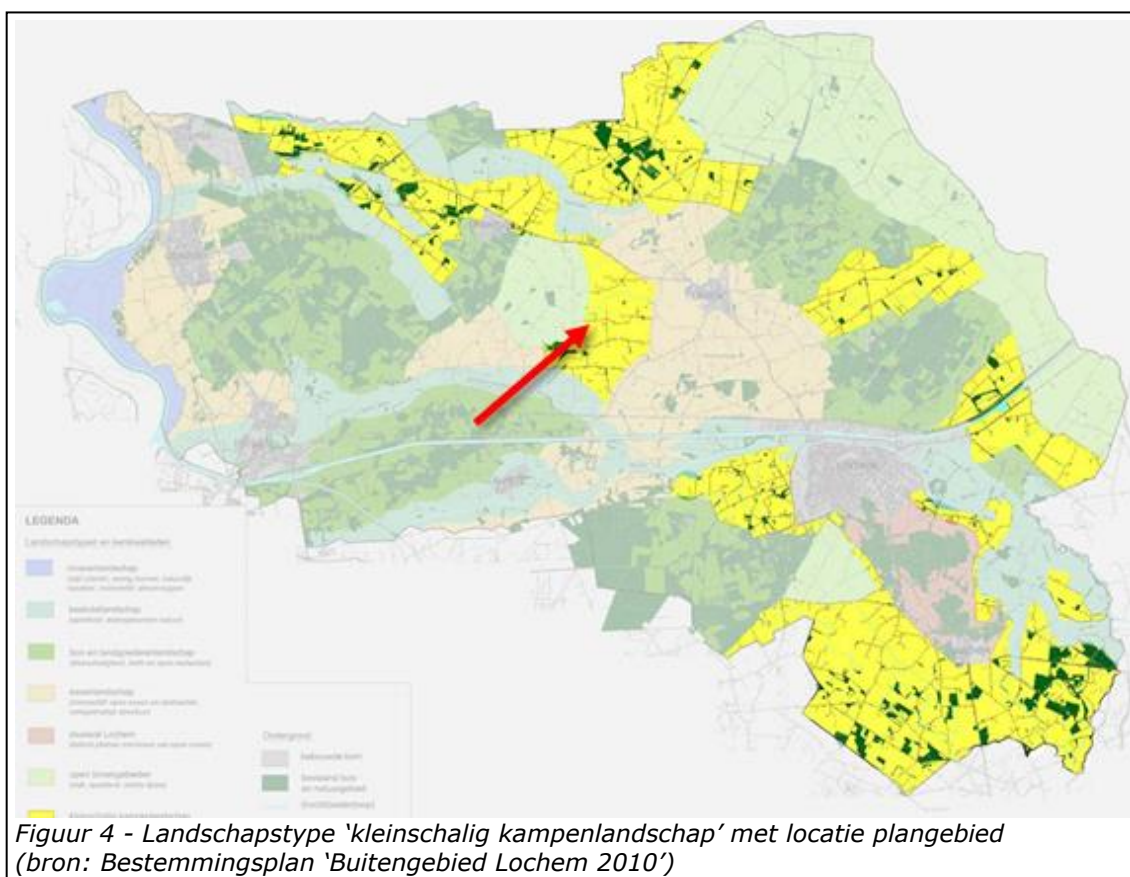
Het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' vormt een belangrijk toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Lochem. Het bestemmingsplan is onder meer gebaseerd op de visie Buitengebied Lochem en het Landschap Ontwikkelingsplan (LOP).

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' (zie figuur 4). In bijgaande tabel zijn de belangrijkste kenmerken van dit type landschap weergegeven.



	Kenmerken	Uitgangspunten voor ontwikkelingen
Landschap	Kleinschalig landschap	Houtwallen en hakhoutbosjes
	Microreliëf: eenmansessen en steilranden	Perceelrandbeplanting in patronen
	Houtwallen en hakhoutbosjes	Kamerstructuur
	Grillige wegenstructuur met beplanting	Wegbeplanting
	Vaak verweven met beekdalen	
Bebouwing	Hallehuis en afgeleide hallehuizen (T-boerderijen, Krukhuisen)	Materialen: afstemming op omgeving
	Verspreide bebouwing	Bij voorkeur traditionele dakvormen en materialen
	Jonge en grote boerderijen	
Erfbeplanting	Zware erfbeplanting	Handhaven, versterken traditionele 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	

Binnen de landschappelijke kwaliteiten kunnen verschillende functies zich verder ontwikkelen. Gestreefd wordt naar een versterking van de kernkwaliteiten, terwijl tegelijkertijd ontwikkelingen daarin mogelijk zijn. Sterker nog, ontwikkelingen kunnen plaatsvinden en zorg dragen voor versterking van de aanwezige kwaliteit. Dit geldt voor zowel ontwikkelingen op gebied van landbouw, als wonen en werken en toerisme en recreatie.

De voorgenomen functieverandering van het voormalige agrarische bedrijf aan de Esveldsdijk 12 naar wonen past binnen het landschapsbeleid: er wordt geen afbreuk gedaan aan de kernkwaliteiten van het essenlandshap. Er is immers alleen sprake van een functieverandering en de bebouwing wordt niet uitgebreid. Met het plan blijven ook alle bestaande landschapselementen behouden. De landschappelijke inpassing wordt daarbij vooral bepaald door de laanbomen langs de Esveldsdijk en de zware beplanting langs de noordzijde van het erf.

3.3.3 Beleidskader Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem

Het beleidskader functieverandering (december 2015) beoogt bij te dragen aan een integrale ontwikkeling van het landelijk gebied, waarbij de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied en de zorg voor het landschap centraal staan.

De doelen voor het functieveranderingsbeleid zijn onder te verdelen in een tweetal strategische doelen:

1. Het verbeteren van de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland op sociaal en economisch gebied door het bieden van mogelijkheden voor wonen en werken in vrijkomende gebouwen in het landelijk gebied, gebonden aan kwaliteit en functies in het gebied;
2. Het verbeteren van de ruimtelijk kwaliteit en belevingswaarde van het landelijk gebied, met de volgende subdoelen:
 - 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 (Gelders Natuur Netwerk, waterberging en dergelijke) door middel van verevening;
 - Het versterken van de cultuurhistorische kwaliteiten van het landelijk gebied door restauratie van karakteristieke bebouwing;
 - Het versterken van de recreatieve infrastructuur (voetpaden, fietspaden en dergelijke) door middel van verevening.

In het beleidskader zijn voorwaarden opgenomen voor toepassing van het functieverandering naar wonen en werken. Daarbij geldt dat regeling voor functieverandering niet alleen geldt voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (met een agrarische bestemming) maar ook voor eerder vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen waarvan de bestemming reeds is omgezet in bijvoorbeeld een woonbestemming.

Ook wordt gestreefd naar minder verstening en behoud of versterking van lokale landschappelijke kwaliteiten. Bij nieuwbouw voor wonen is dan ook sloop van alle huidige fysiek aanwezige en niet her te gebruiken vrijkomende bebouwing vereist. Hiervoor geldt een aantal voorwaarden en uitgangspunten. De belangrijkste worden hieronder opgesomd.

- Om in aanmerking te komen voor een functieverandering naar wonen dient minimaal 1.000 m² aan vrijkomende of al vrijgekomen bebouwing gesloopt te worden;
- Vanaf 1.000 m² vrijkomende of al vrijgekomen bebouwing ontstaat één bouwrecht.
- Bij nieuwbouw van woningen geldt qua maatvoering een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 9 meter, doch niet hoger dan de bestaande boerderij/woning. Om aansluiting te behouden bij het overgrote deel van de bestaande bebouwde omgeving in het buitengebied dient er in principe in één bouwlaag met kap te worden gebouwd.
- Voor de nieuw te bouwen woning (bouwrecht) geldt een maximum inhoudsmaat van 600 m³ voor het hoofdgebouw.
- Bij nieuwbouw van bijgebouwen geldt als uitgangspunt qua maatvoering een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 6 meter. Hiermee is het bijgebouw architectonisch ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Om te voorkomen dat teveel aparte gebouwtjes op het bouwperceel worden opgericht heeft de gemeente Lochem bepaald dat bij een nieuw te bouwen woning in principe één bijgebouw gerealiseerd mag worden met een oppervlakte van maximaal 75 m².
- Een bijgebouw moet met een minimale afstand van 5 m. en een maximale afstand van 25 m. tot de woning worden opgericht.

Relatie met plangebied

Met de beoogde functieverandering van het voormalige agrarisch bedrijfsperceel in het plangebied wordt geen afbreuk gedaan aan landschappelijke en natuurlijke waarden. De bebouwing wordt immers niet uitgebreid. De openheid van het landschap zal daarmee niet afnemen en is gewaarborgd. Met andere woorden, met de beoogde functiewijziging blijft de landschappelijke kwaliteit van het landelijk gebied gelijk.

Bovendien sluit de herbestemming van het perceel aan bij het doel van het functieveranderingsbeleid om de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland te verbeteren. Het hergebruik van de bestaande bebouwing leidt ook tot duurzaam ruimtegebruik.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Het initiatief

De beoogde ontwikkeling is kort te beschrijven. De agrarische bedrijfsactiviteiten aan de Esveldsdijk 12 te Harfsen zijn beëindigd en de eigenaar wenst het agrarisch bouwperceel te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. De bestaande agrarische bedrijfswoning zal worden gehandhaafd als (burger)woning.

Op het perceel is dus een functieverandering beoogd van agrarisch bedrijfsperceel naar wonen.

Deze bestemmingswijziging heeft betrekking op de gronden die in huidige situatie zijn ingericht als erf met bebouwing en tuin. De overige delen van het (voormalige) agrarische bouwvlak behouden de bestemming 'Agrarisch', waartoe het huidige gebruik van deze gronden ook aanleiding geeft.

4.2 Bebouwing en gebruik

Alle bestaande bebouwing op de percelen Esveldsdijk blijft ongewijzigd gehandhaafd. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet immers alleen in een wijziging van een gedeelte van agrarische bestemming naar de bestemming 'Wonen'. De huidige boerderijwoningen worden aangewend voor de (burger)woonfunctie.

De bestaande bijgebouwen op de percelen zullen ongewijzigd blijven bestaan.

De herbestemming van het perceel tot woonperceel is vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar. Met de herbestemming wijzigt de huidige verschijningsvorm van de bebouwing en het perceel niet. De bebouwingsstructuur wijzigt met de functieverandering evenmin. Er is alleen sprake van een gebruikswijziging en de bebouwing wordt niet uitgebreid. Dit zorgt er tevens voor dat er geen afbreuk wordt gedaan aan landschappelijke of natuurlijke waarden. Voorts is de herbestemming vanuit milieuhygiënisch oogpunt inpasbaar (zie hoofdstuk 5). Al met al is de ruimtelijke impact van de herbestemming dus zeer beperkt.

De oostelijk van de Esveldsdijk gelegen gronden zijn niet bebouwd, met uitzondering van de bestaande bedrijfsbebouwing op de nutsvoorziening van de Gasunie binnen de bedrijfsbestemming.

4.3 Inrichting perceel

De huidige inrichting van het perceel aan de Esveldsdijk wordt in het kader van dit bestemmingsplan niet gewijzigd. Daar er sprake is van hergebruik van bestaande bebouwing en de bebouwing niet wordt uitgebreid, worden de landschappelijke kernkwaliteiten van het kleinschalig kampenlandschap niet aangetast. Vanuit landschappelijk oogpunt is de herbestemming derhalve aanvaardbaar.

4.4 Vertaling in het bestemmingsplan

Het plangebied wordt in het onderhavige bestemmingsplan o.a. bestemd voor 'Agrarisch', 'Bos', 'Bedrijf', 'Verkeer' en 'Wonen'.

De bestemming 'Wonen' komt in de plaats van een gedeelte van de bestemming 'Agrarisch' en ligt over het gedeelte van het perceel dat als woonerf in gebruik is.

Binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' is één woning toegestaan. De overige gebouwen worden gezien als bijgebouwen bij de woning.
De overige gronden rond het erf behouden de bestemming 'Agrarisch'. Door de herbestemming verdwijnt zodoende het (voormalige) agrarisch bouwvlak.
Eveneens is, ten noorden van het erf, de bestemming 'Bos' overgenomen.

Gasleidingen en bedrijfsbestemming

De nutsvoorziening ten oosten van de Esveldsdijk is bestemd als 'Bedrijf'. Deze is één op één overgenomen uit de vigerende bestemmingsplaatsen ter plaatsen en aangepast aan de specifieke bouw- en gebruiksvoorschriften voor deze locatie. Ook de bestaande gasleiding tracés zijn overgezet ter plaatse van het plangebied. De exacte ligging is aangepast aan de daadwerkelijke ligging van de leidingen alsmede de daarbij behorende dubbelbestemmingen 'Leiding-Gas' aan weerszijden van deze tracés zijn daarbij overgezet.

Met de nieuwe verbeelding in voorliggend bestemmingsplan, is de incorrecte ligging van leidingen en beschermingszone, volledig weggepoetst.

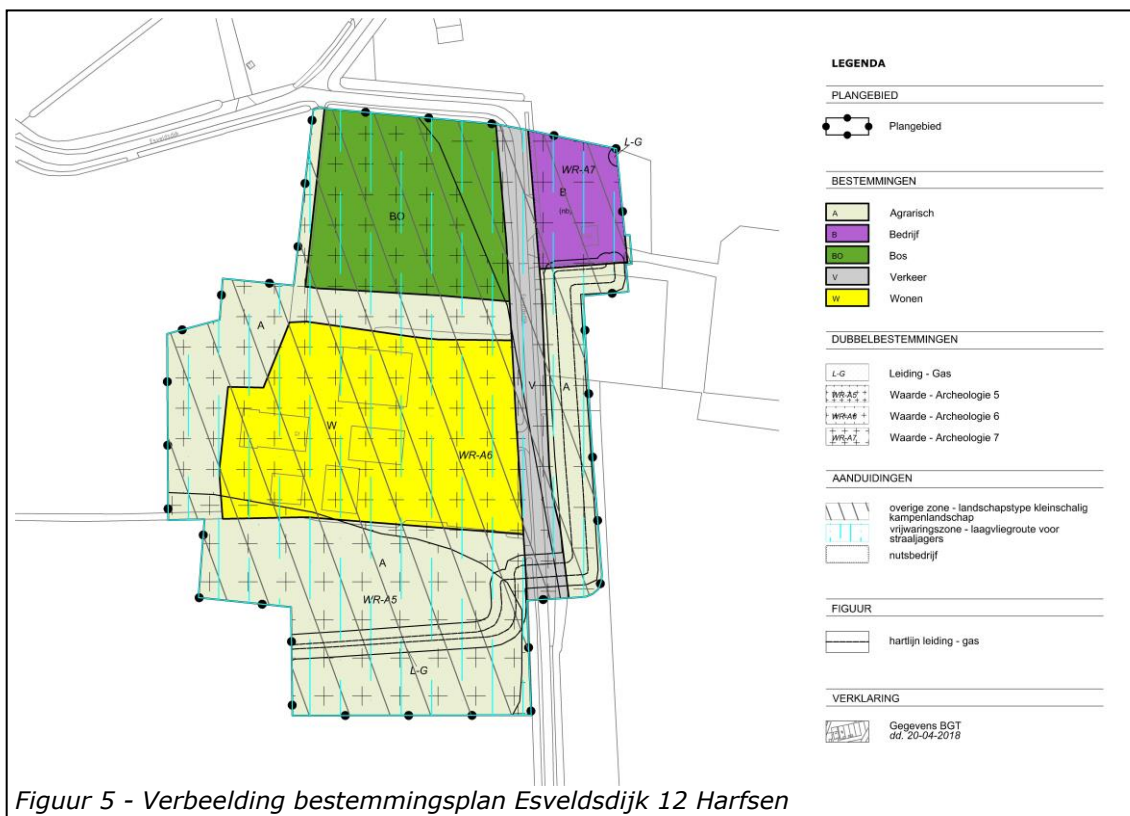
Overige dubbelbestemmingen en aanduidingen

Verder zijn voor het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 5', '6' en '7' van toepassing. Deze zijn één op één overgenomen uit het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' (zie ook paragraaf 5.9 uit deze plantoelichting).

Tot slot zijn voor het gehele plangebied de gebiedsaanduidingen 'overige zone – landschapstype kleinschalig kampenlandschap' en 'vrijwaringszone - laagvliegrouwe voor straaljagers' opgenomen, afgestemd op het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

De overige geldende gebiedsaanduidingen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010', specifiek de 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied', is *niet* in het voorliggend bestemmingsplan vertaald. Reden is dat deze aanduidingen vooral betrekking hebben op regelingen bij agrarische bedrijfsactiviteiten. Omdat er geen agrarisch bouwvlak in het plangebied meer voorkomt, is het niet zinvol om deze gebiedsaanduiding in het bestemmingsplan op te nemen.

In onderstaande figuur is de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen.



5 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

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

5.1 Geluid

5.1.1 Beleid en regelgeving

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

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

Wegverkeerslawaaï

Geluidzones

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft (art. 74 lid 1). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidszones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg. Zie de onderstaande tabel.

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

Tabel 2 - Geluidzones bij wegen

Grenswaarden

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

5.1.2 Geluid in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het gebruik van een gedeelte van het perceel Esveldsdijk 12 voor wonen mogelijk, waarbij de voormalige agrarische

bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning. Woningen worden op grond van de Wgh aangemerkt als geluidgevoelig object.

De woning is gesitueerd in de geluidszone van de Esveldsdijk. Deze weg kent een snelheidslimiet van 60 km/uur en heeft op grond van de Wgh ter plaatse van het plangebied een geluidszone van 250 meter.
De betreffende woning valt binnen deze contour.

De geluidsbelasting van de bestaande woning hoeft op basis van artikel 76 lid 3 van de Wgh niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wgh. Dit artikel maakt namelijk een uitzondering voor bestaande woning(en) die in de zone van een weg aanwezig zijn op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning, dit betreft immers een bestaande woning.

5.1.3 Conclusie

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

5.2 Luchtkwaliteit

5.2.1 Beleid en regelgeving

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. De belangrijkste zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM_{10} of NO_2 bedraagt $40 \mu g/m^3$. De grenswaarde van $PM_{2,5}$ ligt op $25 \mu g/m^3$.

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 of stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op $40 \mu g/m^3$. Dit komt overeen met $1,2 \text{ microgram}/m^3$ 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.

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de

weg. Als in een onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

5.2.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan heeft tot doel om het gebruik van het perceel Esveldsdijk 12 voor burgerwonen mogelijk te maken. Het aantal woningen blijft hierbij gelijk. De verkeersaantrekkende werking (planologisch gezien) zal niet toenemen ten opzichte van de bestaande situatie, waardoor het plan niet zal leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. 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.

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

5.2.3 Conclusie

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

5.3 Geur

5.3.1 Algemeen

Veehouderijen kunnen hinder veroorzaken voor gevoelige functies. Een belangrijk hinderaspect is geur. De regelgeving die hiervoor van toepassing is, is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij.

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

1. voor diercategorieën 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 tabel 3.

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

Tabel 3 - 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 indien het geurgevoelige object is gelegen buiten de bebouwde kom.

5.3.2 Geur in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan maakt het gebruik van de voormalige agrarische bedrijfswoning als burgerwoning mogelijk op het perceel Esveldsdijk 12. Deze woning worden aangemerkt als geurgevoelig object en is gelegen buiten de bebouwde kom.

Tussen de woning aan de Esveldsdijk 12 (waarvan de voormalige bedrijfswoning deel uitmaakte van een veehouderij die na 19 maart 2000 is beëindigd) en een veehouderij dient een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Binnen 50 meter van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen.

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is gesitueerd aan de Harfenseweg 40. Het bijbehorende agrarisch bouwvlak ligt op ca. 200 meter ten zuiden van het voorliggende plangebied.

Een tweede agrarisch bedrijf betreft de intensieve veehouderij aan de Katgershoek 3 ten noord-oosten. Het bijbehorende agrarisch bouwvlak is op circa 240 m. gelegen.

Dit betekent dat ter plaatse van het plangebied de geurnormen niet worden overschreden en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tegelijkertijd zullen er geen agrarische bedrijven gehinderd worden in de bedrijfsvoering door het plan.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)

5.4.1 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.

5.4.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het gebruik van het perceel Esveldsdijk 12 voor wonen mogelijk. Wonen is een milieugevoelige functie. In de directe omgeving van het perceel is één niet-agrarisch bedrijf gevestigd. Dit betreft het meet- en regelstation (Esveld M&R) ten oosten van de planlocatie op ca 125 m.

Op deze locatie is een meet- en regelstation gevestigd van de gasunie, dat valt wordt aangemerkt als milieucategorie 2 van de VNG publicatie (gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C) en kent een richtafstand van 30 m. tot gevoelige bestemmingen. Aan deze richtafstand wordt voldaan en doen er zich wat dat betreft geen problemen voor.

Met andere woorden, er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect milieuzonering voor het gebruik van het perceel Esveldsdijk 12 voor wonen. Tevens worden bedrijven in de omgeving niet in hun bedrijfsvoering beperkt door het plan.

Voor de agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied is het aspect geur bepalend. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.3.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Algemeen

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

Wettelijk kader

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

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

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal doden, de 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.

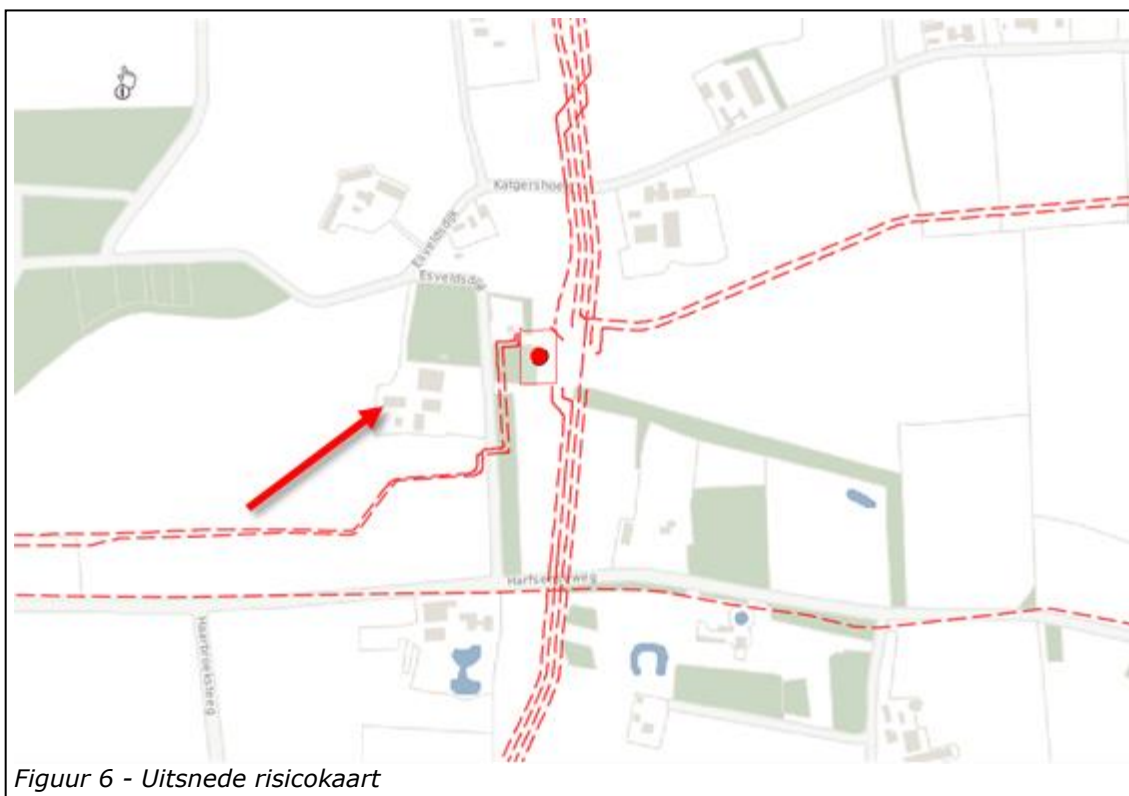
Gemeentelijk beleid

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 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.

5.5.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Op basis van de landelijke risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. In figuur 6 is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.



Figuur 6 - Uitsnede risicokaart

Transportroutes gevaarlijke stoffen

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

Risicovolle inrichtingen

Op 125 meter oostelijk van de woning aan de Esvelddijk 12 is een meet- en regelstation (Esveld M&R) gesitueerd. De voornoemde 125 meter afstand is ruim voldoende voor het onderdeel externe veiligheid en zal geen probleem opleveren.

Buisleidingen

Uit de risicokaart blijkt dat op ca. 100m oostelijk van het nieuwe woonperceel aan de Esvelddijk 12 sprake is van een tweetal gastransportleidingen (buisleiding). Het betreft de aardgastransportleiding N-558-70 en N-558-71 met beide een diameter van 12,76 inch en een werkdruk van 40 bar. De PR 10^{-6} -contour van deze leiding ligt niet buiten de belemmeringsstrook van 5 meter, gerekend vanuit het hart van de buisleiding. De PR 10^{-6} -contour heeft derhalve geen gevolgen voor het plan.

Bestemmingsplan Gasleiding Esvelddijk

De buisleiding N-558-70 is onlangs door de Gasunie verlegd. In dat kader is het bestemmingsplan 'Gasleiding Esvelddijk' opgesteld, welke op 19 september 2016 door de gemeenteraad van Lochem is vastgesteld. Voor dit bestemmingsplan is een onderzoek uitgevoerd naar het gewijzigde PR en GR als gevolg van het verleggen van de buisleiding.

Hieruit is gebleken dat er, voor wat betreft het plaatsgebonden risico (PR), geen risicovolle objecten bevinden binnen de risicocontour 10^{-6} en voor wat betreft

groepsgebonden risico (GR), geen scenario aanwezig is met 10 of meer slachtoffers. Met andere woorden, de oriënterende waarde wordt niet overschreden.

Overigens, is in genoemd bestemmingsplan de exacte ligging van de buisleidingen niet goed in de verbeelding opgenomen. In voorliggend bestemmingsplan is dit hersteld: de ligging van de leidingen en bijbehorende beschermingszone is aangepast aan de feitelijke situatie. Voorliggend bestemmingsplan voorziet dan ook in een passende verbeelding en regels waarmee het bestemmingsplan 'Gasleiding Esveldsdijk' volledig wordt weggepoetst.

In algemene zin geldt dat er geen wijziging optreedt in de gemiddelde personendichtheid rond de buisleiding en het regelstation ter hoogte van de planlocatie. De voormalige agrarische bedrijfswoning wordt gewijzigd naar een burgerwoning, zonder dat het aantal woningen toeneemt. Het groepsrisico neemt ten gevolge van de planontwikkeling derhalve niet toe. Hierdoor is een nadere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk. Het groepsrisico geeft derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.5.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect externe veiligheid voor het plan.

5.6 Bodem

5.6.1 Algemeen

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere 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.

Wet bodembescherming (Wbb)

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wbb. In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde "spoed- of risicolocaties").

5.6.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Op het perceel Esveldsdijk 12 was een agrarisch bedrijf gehuisvest. Gelet op de aard en omvang van dit bedrijf, is het niet aannemelijk dat de bodemkwaliteit niet geschikt is voor de woonfunctie. Er zijn derhalve geen redenen om te veronderstellen dat de gronden niet geschikt zijn voor het gebruik als woonperceel.

De locatie wordt volgens de kaart van de provinciale atlas wel beschouwd als asbestverdacht. Indien er in de toekomst een bodemonderzoek gedaan dient te worden, moet hiermee rekening gehouden worden. Met betrekking tot de beoogde bestemmingsverandering hoeft niet direct actie ondernomen te worden omdat er al reeds gewoond wordt op dit perceel.

5.6.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

5.7 Water

5.7.1 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.

5.7.2 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 riooloverstorten met afvalwater, worden voorkomen of gecompenseerd.

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

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal

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

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gelderland;
- Omgevingsverordening Gelderland.

Regionaal / lokaal

- Waterbeheerplan Rijn en IJssel 2016-2021.

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

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.

5.7.3 Water in relatie tot het plangebied

Het perceel Esveldsdijk 12 valt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied voor drinkwaterwinning en derhalve zijn er voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

Het gebied ligt ook niet in een zone die is aangewezen als natte EVZ en/of waterbergingsgebied.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt louter een functiewijziging beoogd. Er wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt. Derhalve neemt de oppervlakte aan verharding 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. Het plangebied en de directe omgeving liggen in een gebied met grondwatertrap V. Dit betekent dat er voldoende mogelijkheden zijn voor infiltratie.

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

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 m³/uur? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee Nee Nee	2 1 1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.500 m²? 2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m²? 3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee Nee Nee Nee	2 1 1 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? 2. Is in het plangebied sprake van kwel? 3. Beoogt het plan dempen van perceelstoppen of andere wateren? 4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee Nee Nee Nee	1 1 1 1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt 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? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee	1 2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel? 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 Nee	1 1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur? 4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee Nee Nee Nee	2 2 1 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.

Tabel 4 - Watertoetstabel

5.7.3 Conclusie

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

5.8 Ecologie

5.8.1 Algemeen

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

5.8.2 Gebiedsbescherming

Wet natuurbescherming

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

Gelders Natuurnetwerk

Naast de bescherming van de Wet natuurbescherming kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of Groene Ontwikkelingszone (GO) (voorheen beiden Ecologische Hoofdstructuur, zie ook paragraaf 3.2). Op gronden binnen het GNN mogen geen nieuwe functies mogelijk worden gemaakt, tenzij er geen reële alternatieven aanwezig zijn, redenen zijn van groot openbaar belang en negatieve effecten op het gebied worden beperkt. Uitbreiding van bestaande functies in het GNN kan alleen als de kernkwaliteiten van het gebied per saldo worden versterkt. Op gronden die deel uitmaken van het GO zijn nieuwe ontwikkelingen of uitbreiding van bestaande functies alleen mogelijk als dat niet leidt tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van dat gebied.

5.8.3 Soortenbescherming

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

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

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

5.8.4 Ecologie in relatie tot het plangebied

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in of direct nabij Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied 'Stelkampsveld'. Dit gebied bevindt zich op een afstand van ca. 12 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. Gelet op deze afstand en de aard en omvang van het plan (de herbestemming van een gedeelte van een agrarisch perceel tot woonperceel, geen uitbreiding van de bebouwing) worden er geen negatieve effecten op het Natura 2000-gebied verwacht ten gevolge van het plan.

Het plangebied maakt bovendien geen deel uit van het GNN of GO.

Soortenbescherming

Het bestemmingsplan maakt slechts de functiewijziging van het agrarisch perceel Esvelsdijk 12 tot woonperceel mogelijk. Er hoeven geen bomen te worden gekapt, bosschages te worden verwijderd of sloten te worden gedempt. Gezien al deze omstandigheden, is het niet aannemelijk dat er vaste rust- of verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten door de uitvoering van het plan verloren gaan of worden aangetast.

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

5.8.5 Conclusie

Het aspect ecologie vormt naar verwachting geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.9 Archeologie

5.9.1 Beleid en regelgeving

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valedda) 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 is vastgelegd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) uit 2007, welke is geïmplementeerd in de Monumentenwet uit 1988. De wet regelt:

- Bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem;
- Inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening;
- Financiering onderzoek: de veroorzaker betaalt.

Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van

toepassing blijven. Wanneer de nieuwe Omgevingswet in werking treedt, is nog niet bekend. Naar verwachting zal dit niet eerder dan 2019 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

5.9.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Voor het plangebied zijn de categorieën 5, 6 en 7 uit het gemeentelijk archeologiebeleid van belang. De beleidsuitgangspunten van deze categorieën 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 en de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek)

Categorie 6: Middelmatige archeologische verwachting

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van minder veel bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een middelmatige 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 1.000 m² én waarbij 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).

Vertaling in bestemmingsplan

Op de verbeelding van dit bestemmingsplan zijn voor het plangebied, ten behoeve van de bescherming van de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden, de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5', 'Waarde – Archeologie 6' en 'Waarde – Archeologie 7' opgenomen. Dit betekent dat bij bodemingrepen groter dan respectievelijk 250 m², 1.000 m² of 2.500 m² en dieper dan 30 cm archeologisch onderzoek benodigd is.

Bij het oprichten van de woning en bijgebouwen op de locatie van de voormalige bijgebouwen en de inrichting van het erf, inclusief het aanleggen van de nieuwe erfontsluiting, zullen geen bodemingrepen plaatsvinden die binnen de bescherming van de hoge archeologische verwachting vallen. Daarom is er ten behoeve van het bestemmingsplan geen archeologisch onderzoek nodig.

De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5', 'Waarde – Archeologie 6' en 'Waarde – Archeologie 7' waarborgen dat bij toekomstige bodemingrepen van meer dan respectievelijk 250, 1.000 m² of 2.500 m² én die dieper gaan dan 30 cm eerst archeologisch onderzoek verricht moet worden.

5.9.2 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5.10 Cultuurhistorie

5.10.1 Algemeen

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. 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 (beschermde) cultuurhistorisch waardevol gebied. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere objecten of structuren aanwezig met een belangrijke cultuurhistorische waarde. Derhalve herbergt het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven. De cultuurhistorische waarden die verbonden zijn aan het open broekgebied, zullen door het plan niet worden aangetast. Dit omdat er uitsluitend sprake is van een gebruikswijziging, waarbij de bestaande bebouwing wordt hergebruikt en niet wordt uitgebreid.

5.10.3 Conclusie

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

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Inleiding

6.1.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en 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.

6.1.2 Digitaliseringsvereisten

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

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

SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012 verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.

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

6.2 Opbouw regels en verbeelding

6.2.1 Regels

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

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

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

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

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

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

6.3 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

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

Artikel 3 Agrarisch

Deze bestemming is gebruikt voor de gronden die voorheen tot het agrarisch bouwvlak behoorden, maar die niet in gebruik zullen worden genomen voor de

woonfunctie. Deze gronden zullen de bestemming agrarisch behouden.

Gebouwen zijn binnen deze bestemming (niet meer) toegestaan. Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van terreinafscheidingen toegestaan. Dit sluit aan op de gebruiks- en bouwregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

De landschappelijke waarden van deze gronden worden beschermd middels een omgevingsvergunningstelsel 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 vergunningstelsel.

Artikel 4 Bedrijf

De gronden binnen de bestemming 'Bedrijf', tevens voorzien van de aanduiding 'nutsbedrijf', zijn bestemd voor het gebruik van een bedrijf ten behoeve algemeen nut. Toegestane gebouwen en bouwwerken betreffen uitsluitend bedrijfsbebouwing, een en ander conform de maatvoeringseisen zoals in de regels omschreven. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

De bestemming is afgestemd op zowel het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' als 'Gasleiding Esveldsdijk'.

Artikel 5 Bos

Deze bestemming geldt voor het noordelijk deel van het plangebied en is afgestemd op het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. Deze bestemming is met name gericht op de instandhouding en ontwikkeling van de daar voorkomende kwaliteiten; gebouwen zijn in principe niet toegestaan.

Artikel 6 Verkeer

Deze bestemming geldt voor gronden bedoeld voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie, één en ander met de daarbij behorende voorzieningen, groen, water, parkeren, nutsvoorzieningen en straatmeubilair. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen worden gerealiseerd met inachtneming van de opgenomen maximale bouwhoogten.

Artikel 7 Wonen

Het deel van het perceel Esveldsdijk 12 dat gebruikt zal gaan worden voor de woonfunctie, heeft de bestemming 'Wonen' gekregen. Dit betreft dus de gronden waarop de voormalige bedrijfswoning is gesitueerd en de direct daaromheen gelegen gronden die tot het erf/tuin gaan behoren. De gronden binnen deze bestemming zijn daarmee bestemd voor wonen met bijbehorende tuinen en erven. De regels zijn afgestemd op de regels van de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. Zo krijgt de woning op het perceel hetzelfde planologisch regime als andere woonpercelen in het buitengebied.

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

uitbreiden. De bestaande omvang van de woning is dus bepalend of er nog uitbreidingsmogelijkheden zijn voor het de woning(en).

Daarnaast is nog maximaal 150 m² bijgebouwen per woning toegestaan. Op het huidige perceel staat meer dan 150 m² aan bijgebouwen. Deze vierkante meters aan bijgebouwen vallen onder het overgangsrecht.

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

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

Artikel 8 Leiding – Gas

Met de dubbelbestemming is een zone aan weerszijden van de gasleiding gereserveerd voor de bescherming van deze gasleiding. In de zone mag niet worden gebouwd of gegraven zonder toestemming van de leidingbeheerder. De leiding moet bereikbaar blijven voor onderhoud en grondwerkzaamheden in de buurt van de leiding kunnen gevaar opleveren.

In de zones van de dubbelbestemming gaan belangen van het leidingentransport voor. Het gebruik van deze gronden mag geen gevaar opleveren voor de belangen van de dubbelbestemming. Vandaar dat zowel voor bouwen als werken/werkzaamheden in deze zones, eerst getoetst moet worden aan de belangen van de desbetreffende dubbelbestemmingen. Om die reden staat in de bestemmingsomschrijving dat de gronden bestemd zijn voor de andere daar voorkomende bestemming, met dien verstande dat artikel 'Leiding-Gas' met voorrang van toepassing is.

Artikel 9 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 gronden met een middelmatige archeologische verwachting.

In de regels van deze bestemming is bepaald dat voor het oprichten van bouwwerken eerst archeologisch onderzoek moet worden verricht, tenzij de bodemingrepen niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of de betreffende bouwwerken een oppervlakte hebben van niet meer dan 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 10 Waarde - Archeologie 6

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een lage archeologische verwachting.

Binnen de bestemming Waarde - Archeologie 6 gelden dezelfde regels als in de bestemming Waarde - Archeologie 5, met dien verstande dat in de bestemming Waarde - Archeologie 6 een oppervlaktegrens geldt van 1.000 m².

Artikel 11 Waarde - Archeologie 7

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

Binnen de bestemming Waarde - Archeologie 6 gelden dezelfde regels als in de bestemming Waarde - Archeologie 5, met dien verstande dat in de bestemming Waarde - Archeologie 7 een oppervlaktegrens geldt van 2.500 m².

Artikel 12 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 13 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 14 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 15 Algemene aanduidingsregels

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

Artikel 16 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 17 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 18 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 gelijkenschakeling 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 19 Slotregel

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

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de functieverandering van een gedeelte van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Wonen' van het perceel Esveldsdijk 12 te Harfsen mogelijk, waarbij een voormalige agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Er zijn in dit geval geen verhaalbare kosten als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f van het Bro. Derhalve hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

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

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

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

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

7.2.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Esveldsdijk 12 Harfsen heeft vanaf 14 juni 2018 voor de duur van zes weken tot en met 25 juli 2018 in ontwerp ter inzage gelegen. In die periode is door 1 reclamant een zienswijze ingediend.

In de Nota van zienswijzen opgenomen in de bijlage, is de zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijk antwoord.