

TOELICHTING

VAN HET
BESTEMMINGSPLAN

HARDERMAAT 12 BARCHEM

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.281

IDnr. : NL.IMRO.0262.buHardermaat12Ba-BP41

Datum : juni 2016

Versie : v3

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 19 september 2016 / Besluitnr. 2015-021138

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	7
1.4	LEESWIJZER.....	8
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	9
2.1	ALGEMEEN	9
2.2	LANDSCHAP	9
2.3	BEBOUWING EN ERF INRICHTING	9
3	BELEIDSKADER	11
3.1	RIJKSBELEID	11
3.2	PROVINCIAAL BELEID	12
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	14
4	PLANBESCHRIJVING	19
4.1	HET INITIATIEF	19
4.2	BEBOUWING	19
4.3	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	21
4.4	VERKEER EN PARKEREN	21
4.5	VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN	21
5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	23
5.1	GELUID	23
5.2	LUCHTKWALITEIT	23
5.3	GEUR	24
5.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	26
5.5	EXTERNE VEILIGHEID	27
5.6	BODEM	28
5.7	WATER	29
5.8	ECOLOGIE	33
5.9	ARCHEOLOGIE	35
5.10	CULTUURHISTORIE	36
6	JURIDISCHE ASPECTEN	39
6.1	ALGEMEEN	39
6.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING.....	40
6.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING	41
7	UITVOERBAARHEID	45
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	45
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	45

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Lochem heeft een verzoek ontvangen om de agrarische bestemming op het perceel Hardermaat 12 in Barchem te wijzigen naar een woonbestemming. Reden is dat de agrarische bedrijfsactiviteiten op het betreffende perceel definitief zijn gestaakt en de toekomstige eigenaren van de locatie in de boerderij willen gaan wonen. Het is de bedoeling dat de bestaande boerderij wordt verbouwd tot woonhuis en de bijgebouwen op het terrein worden vervangen door nieuwbouw, deels (maximaal 200 m²) ten behoeve van dienstverlenende bedrijfsvoering.

Het perceel Hardermaat 12 in Barchem valt binnen de werking van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' en heeft de bestemming 'Agrarisch'. Het vigerende bestemmingsplan staat het gebruik voor burgerbewoning echter niet toe. Middels een partiële herziening van dit bestemmingsplan kan de agrarische bestemming worden gewijzigd in een woonbestemming, zodat burgerbewoning is toegestaan, gecombineerd met dienstverlenende bedrijfsvoering. Het voorliggende bestemmingsplan 'Hardermaat 12 Barchem' dient hiertoe.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

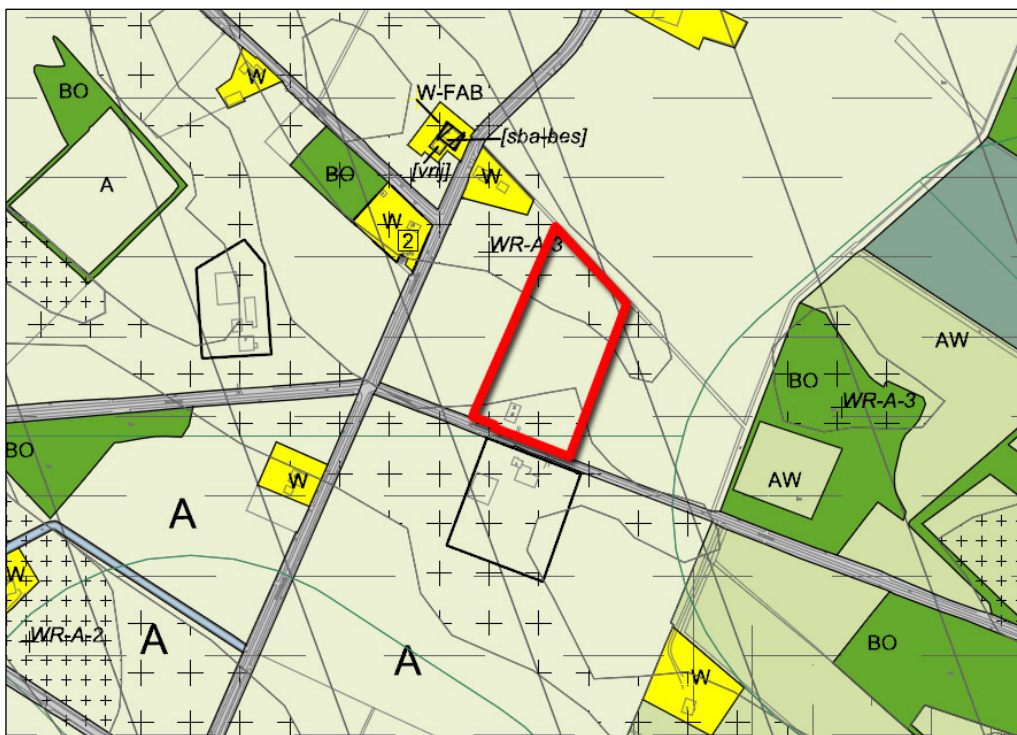
Het perceel Hardermaat 12 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Lochem, ten zuidwesten van het dorp Barchem, en staat kadastraal bekend onder gemeente Lochem, sectie K, nr. 30. Dit perceel is ca. 2 hectare groot en wordt in het zuiden begrensd door de Hardermaat. In het noorden, oosten en westen wordt de planlocatie omringd door agrarische gronden die als weiland in gebruik zijn.

Het gedeelte van het plan waar de functiewijziging betrekking op heeft, omvat alleen de bebouwing en de direct aangrenzende tuinen en erven, gelegen op het zuidelijk deel van dit perceel. Daarmee heeft de functiewijziging betrekking op een gebied met een omvang van ca. 5000m² (0,5 hectare). De resterende gronden behouden conform de plansystematiek van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010 Lochem' een agrarische bestemming. Omdat deze gronden wel deel uitmaken van het totale perceel van de nieuwe eigenaren en deze van oudsher één geheel vormen, zijn deze volledigheidshalve wel meegenomen in voorliggend plan.

De ligging en begrenzing van het plangebied is in bijgaande figuren (volgende bladzijde) weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' dat op 7 december 2010 door de raad is vastgesteld (en onherroepelijk geworden bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 augustus 2012), in combinatie met het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010, Partiële herziening', vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 2014. In het laatstgenoemde plan zijn verschillende omissies uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' hersteld. Met uitzondering van een aantal ondergeschikte aanpassingen in de regels heeft deze partiële herziening geen inhoudelijke consequenties voor het plangebied.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' in relatie tot het plangebied (rood omlijnd)

Het gehele plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch' als bedoeld in artikel 3 van de bijbehorende planregels (zie bijgaande figuur). De gronden zijn daarmee bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met de daarbij behorende agrarische bedrijfsgronden. De gebouwen (boerderij en voormalige agrarische bedrijfsgebouwen) zijn niet in een bouwvlak opgenomen en vallen daarmee onder het overgangsrecht.

Bovendien zijn er drie gebiedsaanduidingen van toepassing, te weten 'overige zone - landschapstype kleinschalig kampenlandschap', 'reconstructiewetzone - verweavingsgebied' en 'overige zone - beschemingszone natte landnatuur'. Deze aanduidingen liggen allen over het gehele perceel.

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

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' gelden specifieke regels voor agrarische activiteiten en de aanduiding 'overige zone - beschermingszone natte landnatuur' is bedoeld voor een optimale ontwikkeling van natte natuurwaarden. Binnen deze zones moet voor werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op de waterhuishouding, natte natuurwaarden etc., advies worden gevraagd van het waterschap.

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

Het plangebied ligt deels binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' en deels binnen 'Waarde - Archeologie 7'. Deze gronden zijn daarmee mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een middelhoge (niveau 6) en lage (niveau 7) 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 vigerend bestemmingsplan

Hierboven is reeds genoemd dat op basis van het vigerende bestemmingsplan binnen het bestemmingsvlak 'Agrarisch' geen wonen is toegestaan.

Om burgerbewoning van de voormalige boerderij (met bijbehorende erven, tuinen en opstallen) mogelijk te maken, alsmede dienstverlenende bedrijfsvoering in de bijgebouwen, moet het bestemmingsplan worden herzien. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

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 Algemeen

Het perceel Hardermaat 12 ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem, zuidwestelijk van de kern Barchem. Het perceel is ca. 2 hectare groot en ligt direct ten noorden van de Hardermaat, een lokale weg zonder verbindingfunctie.

Er bevinden zich vooral burgerwoningen en enkele agrarische bedrijven in de omgeving. Op grotere afstand zijn er ook recreatieve functies aanwezig. De bebouwing in het gebied ligt weinig geconcentreerd en onregelmatig verspreid langs het wegennet.

De directe omgeving van het perceel heeft een agrarisch karakter: het perceel is gelegen direct nabij weide- en bouwland en direct ten zuiden ligt een agrarisch bedrijf.

2.2 Landschap

Het perceel ligt op de overgang van het half open natte natuurgebied Hagenbeek in het oosten, het open broeklandschap in het noorden, en het meer gesloten bos- en coulissenlandschap vanuit het zuiden. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem' is hiervoor het landschapstype 'kleinschalig kampenlandschap' opgenomen. De omgeving kenmerkt zich dan ook door een groot aantal landschapselementen, zoals bossages, lanen en houtwallen die zich met akkers en weilanden afwisselen. Het gebied kent een onregelmatig verkavelings- en wegen patroon.

2.3 Bebouwing en erf inrichting

Op het perceel Hardermaat 12 is diverse bebouwing aanwezig in de vorm van een karakteristieke boerderij/woning uit 1920 en een viertal losse bijgebouwen. Het hoofdgebouw (de woning met de aangebouwde voormalige koeienstal, 'de oude deel') heeft een oppervlak van 195m².

De vrijstaande en vooral verouderde bijgebouwen hebben een gezamenlijke oppervlakte van ca. 400m². Deze zijn hoofdzakelijk rond de oprit geplaatst aan de oostkant van het hoofdgebouw, in een rechtlijnige setting.



Huidige situatie van het perceel Hardermaat 12, met daarop de (voormalige)boerderij en bijbehorende opstallen (bron: Funda)

Tussen de gebouwen is het erf grotendeels verhard, waarbij het perceel rechtstreeks ontsloten wordt op de Hardermaat.

Aan de voor- en westzijde van de boerderij zijn de gronden in gebruik als (sier)tuin waarin diverse erfbeplanting aanwezig is.
Het zuidoostelijk deel van het perceel, de gronden tussen de meest zuidelijk gelegen schuur en de weg, zijn in de huidige situatie ook als weiland in gebruik.
Langs de Hardermaat is tot slot hoogopgaande laanbeplanting aanwezig, welke de weg een groene uitstraling geeft.



Luchtfoto huidige situatie plangebied met directe omgeving

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, i.c. het omzetten van een agrarische bestemming in een woonbestemming zonder dat nieuwe (bij)gebouwen worden opgericht, wordt slechts kort ingegaan op het rijksbeleid, provinciale beleid en gemeentelijke beleid. Aangenomen wordt dat een dergelijk kleine ontwikkeling nauwelijks of geen ruimtelijke consequenties tot gevolg heeft en derhalve ook niet strijdig is met het geformuleerde 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 (omzetting van agrarisch naar wonen) zijn niet direct nationale belangen in het geding. Hierdoor is geen sprake van een rijksverantwoordelijkheid en hebben gemeente en provincie de eerste verantwoordelijkheid om de ruimtelijke aspecten in goede banen te leiden. Voorliggend bestemmingsplan dient hiertoe.

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:

- Rijkswaagen;
- Kustfundament;
- Grote Rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur (nationaal natuur netwerk);
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een van de bovengenoemde gebieden. Daarmee wordt er van uitgegaan dat de beoogde ontwikkeling in voorliggend bestemmingsplan niet strijdig is 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, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Flora- en faunawet, Besluit externe veiligheid, 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. De omgevingsvisie is de vervanger van het Structuurplan/visie 2005 (streekplan), het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen.

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 Achterhoekse landschap. Functieverandering, als onderdeel van een vitaal platteland, wordt daarbij specifiek benoemd. 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 functiewijziging (van agrarisch naar wonen) om burgerbewoning van de boerderij mogelijk te maken, draagt bij aan een verbetering van de leefbaarheid van het platteland. Hierdoor kan de boerderij behouden blijven en krijgt een doelmatige gebruiksfunctie. Bovendien is sprake van duurzaam ruimtegebruik doordat een bestaand pand wordt hergebruikt en er geen extra bebouwing wordt gerealiseerd. Hierdoor wordt ook geen afbreuk gedaan aan de landschappelijke kwaliteit ter plaatse.

De omzetting naar de woonbestemming levert bovendien geen beperkingen op voor de omgeving en omliggende bebouwing en functies. Dit wordt in hoofdstuk 5 nader toegelicht.

Gelet hierop is de herbestemming van de boerderij en aangrenzende gronden 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 nieuwe provinciale Omgevingsvisie Gelderland en vervangt daarmee de Ruimtelijke Verordening Gelderland uit 2010.

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, landbouw/veehouderij, natuur en landschap, grond- en drinkwater, milieu, verkeer en energie.

Relatie met het plangebied

In relatie tot het voorliggende plan, de herbestemming van een voormalige agrarische boerderij naar een woonboerderij (burgerbewoning), zijn geen specifieke regels opgenomen in de Omgevingsverordening. Ook zijn er in het plangebied op grond van de verordening geen specifieke aspecten van belang, zoals op het gebied van landschap, natuur, water en milieu, die in het kader van het voorliggende bestemmingsplan een nadere afweging en/of beschermingsregeling vergen. Met het plan wordt immers uitsluitend een functiewijziging beoogd, zonder dat er nieuwe gebouwen worden opgericht. Derhalve staat de Verordening het plan niet in de weg.

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 woningsplitsing en 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

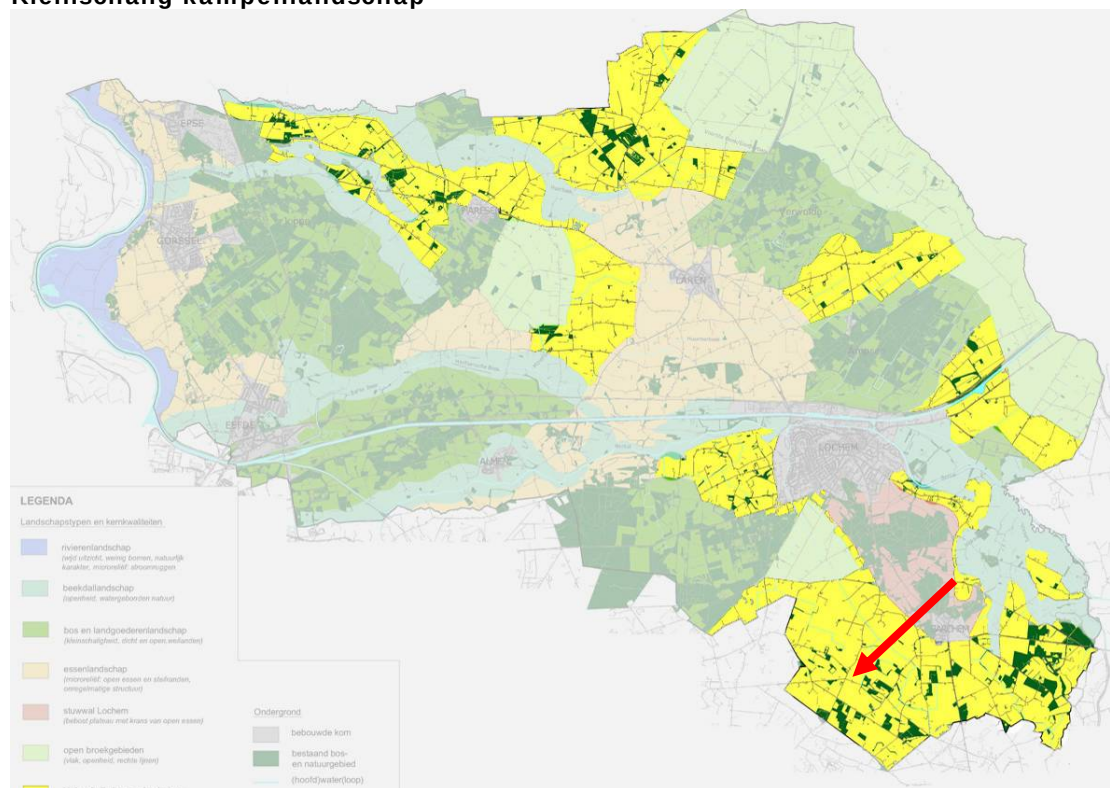
Een belangrijk uitgangspunt van het bestemmingsplan is de kwaliteit van het landschap. De landschappelijke kwaliteit in het buitengebied Lochem verschilt plaatselijk sterk als gevolg van ontwikkelingsgeschiedenis, verschillend grondgebruik en een verschillende ondergrond wat betreft geologie, bodem en 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'. In navolgend schema (volgende bladzijde) zijn de kenmerken van dit type landschap weergegeven.

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 functiewijziging van de voormalige boerderij op het perceel Hardermaat 12 past binnen het landschapsbeleid. De kernkwaliteiten van het kleinschalig kampenlandschap worden hierdoor niet aangetast. Er is immers alleen sprake van een functieverandering van een bestaand gebouw (en direct aangrenzende gronden). De bebouwing wordt niet uitgebreid.

Kleinschalig kampenlandschap



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

Landschapstype kleinschalig kampenlandschap (bron: Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010')

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 zorg voor het landschap en de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied centraal staan.

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

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

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

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

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

- het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit van het landelijk gebied door sloop van vrijkomende bedrijfsgebouwen en de aanleg van landschapselementen door middel van verevening;
- het leveren van een bijdrage aan de realisatie van de natuur/wateropgave (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.

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 behoud of versterking van lokale landschappelijke kwaliteiten. Bij nieuwbouw voor wonen is ook de sloop van alle huidige fysiek aanwezige en niet her te gebruiken vrijkomende bebouwing vereist.

De beoogde ontwikkeling in de vorm van functiewijziging van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen past binnen de hierboven gestelde kaders. De vervallen schuren worden vervangen door nieuwe gebouwen, waarbij het totale perceel landschappelijk wordt ingepast / heringericht.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Het initiatief

De beoogde ontwikkeling is kort te beschrijven. Omdat de agrarische bedrijfsactiviteiten definitief gestaakt zijn zal de boerderij en de bijbehorende opstallen niet langer voor agrarische functies worden aangewend. In plaats daarvan zal de bestaande boerderij wordt verbouwd tot woonhuis en zullen de bijgebouwen (vervallen schuren) op het terrein worden vervangen door nieuwbouw. De oppervlakte van deze nieuwe bijgebouwen wordt daarbij afgestemd op de bestaande omvang (maximaal 400m²) waarvan de helft ook ten behoeve van dienstverlenende bedrijfsvoering (opslag / kantoor) gebruik kan worden.

In dit kader is door adviesbureau FJD Landscape+Design een landschapsplan opgesteld, waarbij ook een inrichtingsplan is toegevoegd. Dit plan vormt de basis voor dit bestemmingsplan.

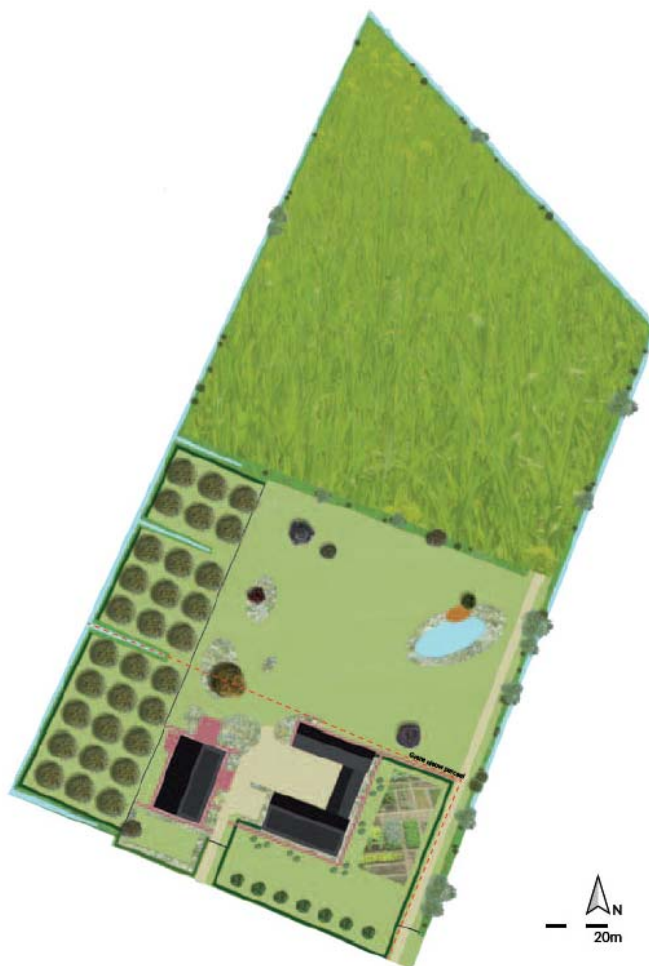
In bijgaande figuur is de nieuwe inrichting van het perceel weergegeven.

4.2 Bebouwing

De bestaande boerderij wordt verbouwd tot woonhuis. Het betreft vooral een interne verbouwing, zodat de bestaande grondoppervlakte (circa 195m²) niet wijzigt. Ditzelfde geldt voor de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw.

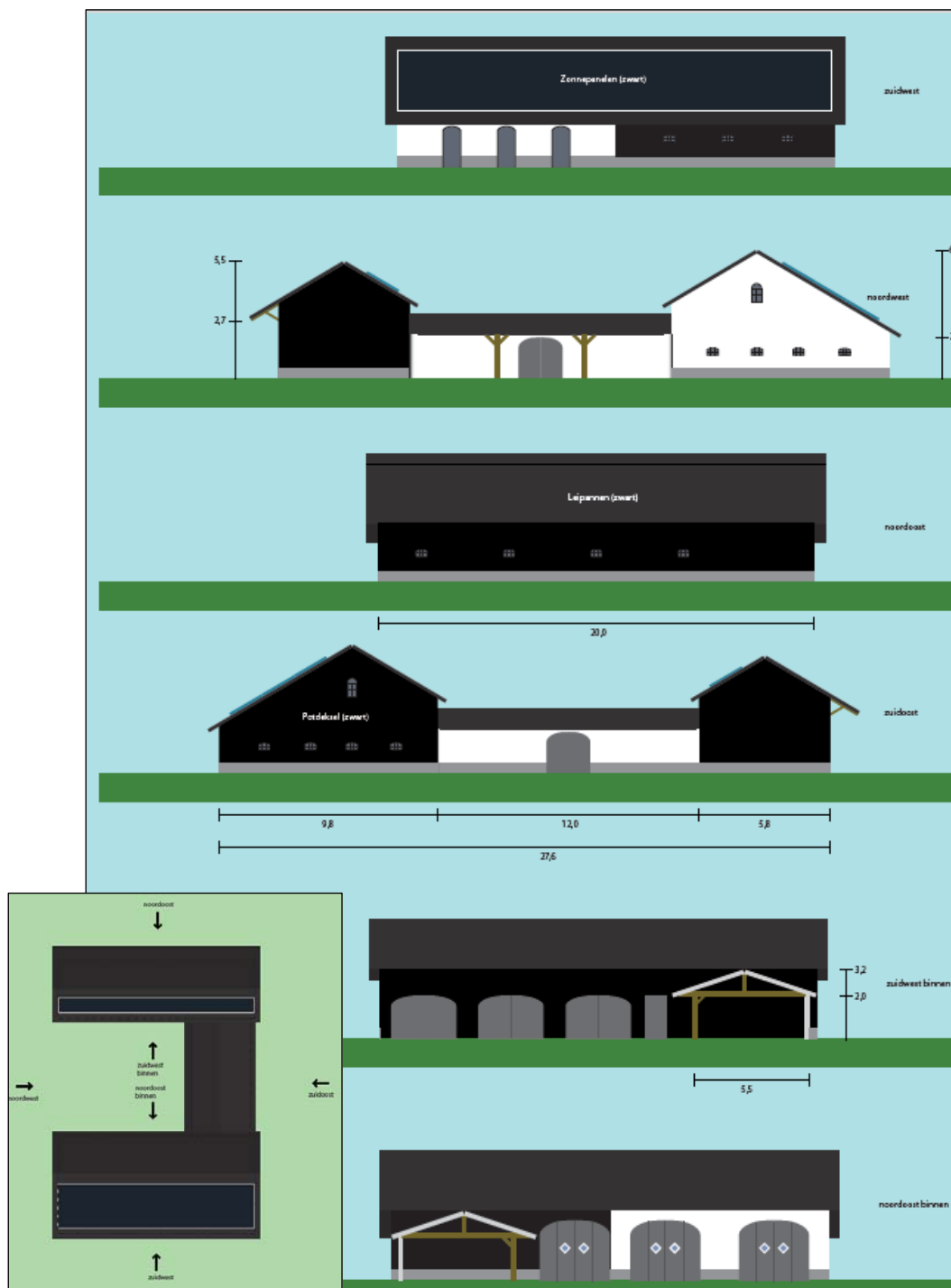
De vrijstaande en oude (vervallen) schuren worden in het geheel gesloopt. Daarvoor in de plaats worden ten oosten van de woning twee nieuwe bijgebouwen opgericht, met daartussen een carport.

De opzet bestaat daarbij uit een drietal dakvlakken om het idee van een ensemble van bijgebouwen te versterken, zoals dit tot op heden op het erf aanwezig is. Het kleur-/materiaal gebruik



*Nieuwe inrichting van het perceel Hardermaat 12
(bron: Landschapsplan Hardermaat 12 Barchem, FJD
Landscape + Design)*

(o.a. potdeksel en stuc) zorgt voor een divers maar samenhangend ensemble. Aan de buitenzijde zorgen lage gootlijnen (2 tot 2,7 meter) voor een bescheiden aanblik.



*Gevelaanzichten nieuwe bijgebouwen
(bron: Landschapsplan Hardermaat 12 Barchem, FJD Landscape + Design)*

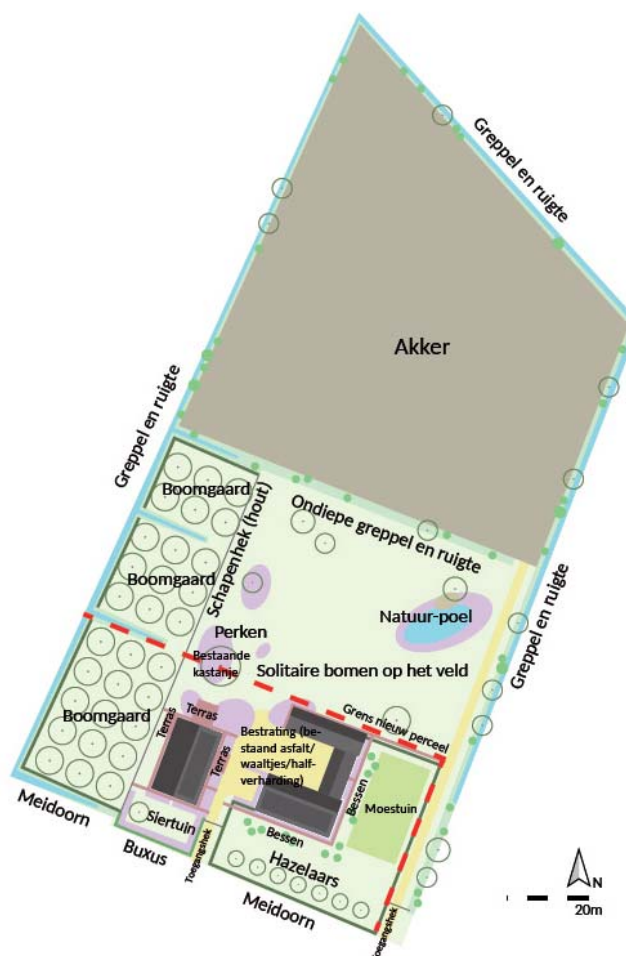
4.3 Landschappelijke inpassing

Om het idee van een ensemble van bijgebouwen te laten slagen is de inpassing hiervan in het landschap van belang, alsook een interactie mét het landschap, zoals gebalanceerde aanzichten en interessante doorkijkjes.

Het gewenste gebruik van het perceel bestaat daarbij uit:

- een flinke boomgaard;
- een moestuin;
- een siertuin rond het huis, met ruimte voor terrassen;
- een ruime open binnenplaats;
- een pad langs het perceel naar achter;
- akker/weiland.

In het landschapsplan, dat specifiek voor dit perceel is opgesteld is dit nader uitgewerkt. In bijgaande figuur is dit in beeld gebracht.



Beoogde landschappelijke inpassing van het perceel
(bron: Landschapsplan Hardermaat 12 Barchem, FJD
Landscape + Design)

4.4 Verkeer en parkeren

De huidige ontsluiting van het plangebied wijzigt door de functiewijziging niet. Er is en blijft een rechtstreekse in- en uitrit op de Hardermaat aanwezig. Daarbij is er voldoende ruimte op eigen terrein aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte.

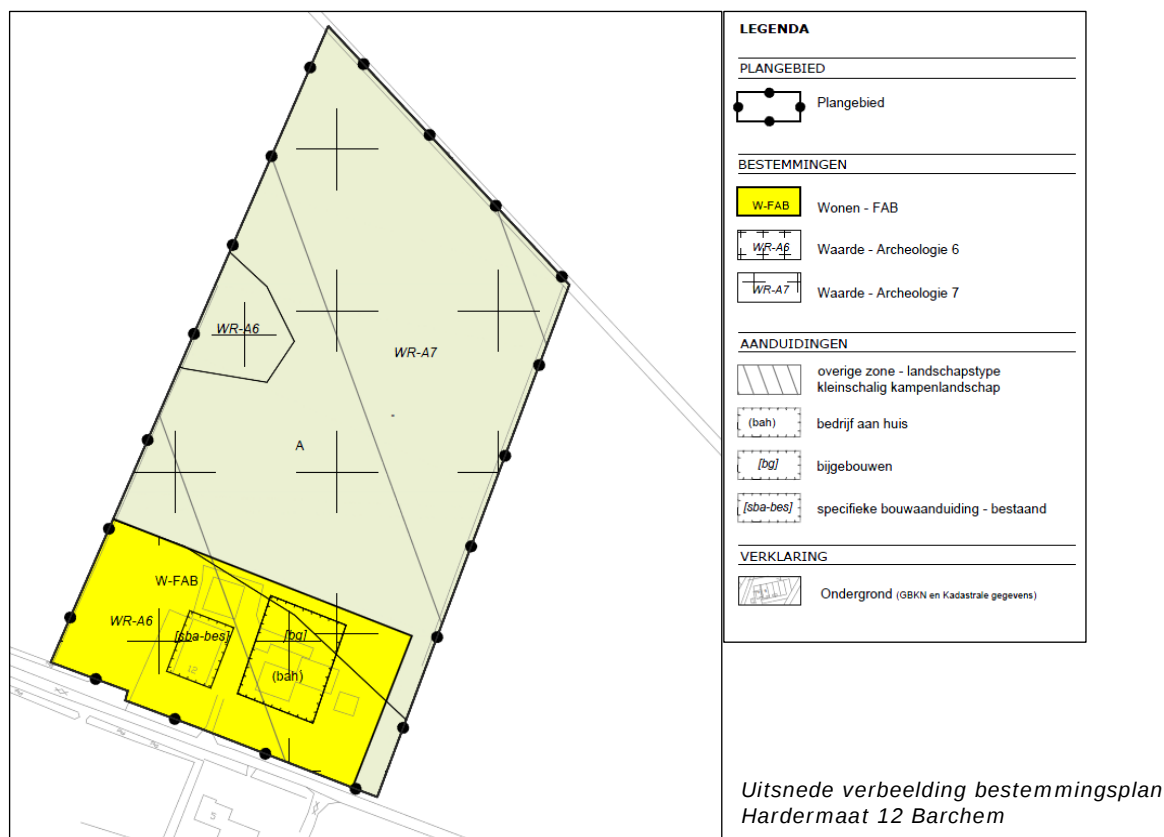
Bovendien zal er door de beoogde functiewijziging geen sprake zijn van extra verkeersaantrekkende werking. Ten opzichte van de huidige agrarische bestemming (en bijbehorende bedrijfsactiviteiten) is er eerder sprake van minder verkeer.

4.5 Vertaling in het bestemmingsplan

De voormalige boerderijwoning en de aangrenzende tuinen en erven zijn in het onderhavige bestemmingsplan bestemd voor 'Wonen-FAB'. De te behouden woning, die wordt verbouwd tot burgerwoning, krijgt een nadere aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bestaand'. Ter plaatse is maximaal 1 woning toegestaan, waarbij de goothoogte niet meer mag bedragen dan 4,5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter. De (nieuw) te bouwen bijgebouwen zijn ook specifiek aangeduid. Daarmee wordt aangesloten bij de

plansystematiek uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' voor functiewijziging van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen in totaal maximaal 400m² bijgebouwen opgericht worden. De beoogde dienstverlenende bedrijfsvoering (opslag / kantoor) in de bijgebouwen kan als 'bedrijf aan huis' worden beschouwd en is ook op de verbeelding aangeduid. In de regels is aangegeven dat maximaal 200m² hiervoor mag worden aangewend. Om te borgen dat de landschappelijke inpassing wordt uitgevoerd, is binnen de bestemming 'Wonen-FAB' een voorwaardelijke bepaling opgenomen. Deze bepaling regelt dat de gronden uitsluitend mogen worden bewoond / gebruikt voor dienstverlenende bedrijfsvoering, indien binnen 12 maanden na in gebruikname ook de landschappelijke inpassing is gerealiseerd.

De overige gronden, vooral ten noorden van het woonerf, zijn en blijven bestemd voor agrarische doeleinden. Hiervoor is de bestemming 'Agrarisch' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. De regels zijn verder afgestemd op de regels van de 'Agrarisch' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. Ditzelfde geldt voor de gebiedsaanduiding 'overige zone - landschapstype kleinschalig kampenlandschap'. De aanduidingen 'overige zone - beschermingszone natte landnatuur' en 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' zijn niet in het bestemmingsplan vertaald. Reden is dat deze aanduidingen alleen betrekking hebben op agrarische activiteiten, zoals intensieve veehouderijbedrijven, die niet in voorliggend plan voorkomen. Het is dan ook niet zinvol om deze gebiedsaanduiding in het bestemmingsplan op te nemen. Tot slot zijn ook de dubbelbestemmingen voor archeologie één op één overgenomen uit het vigerende 'Paraplubestemmingsplan archeologie'. In navolgende figuur is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.



5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieu- en 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 gezonde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen en nieuwe geluidsgevoelige functies, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

In het kader van dit bestemmingsplan dient alleen het aspect wegverkeerslawaaï beschouwd te worden. Er liggen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen spoorwegen of gezonde bedrijventerreinen.

5.1.2 *Geluid in relatie tot het plangebied*

Omdat er op grond van het voorliggende bestemmingsplan uitsluitend een functiewijziging van een woonboerderij naar burgerwoning mogelijk wordt gemaakt en een woonboerderij in de huidige situatie ook al als geluidsgevoelig object beschouwd wordt, is een nader akoestisch onderzoek niet nodig. Bovendien ligt de woning op ruim 15 meter afstand van de Hardermaat, een landelijke weg met weinig verkeer.

Gelet op de afstand van de weg tot de woning en de verkeersintensiteit op de Hardermaat is redelijkerwijs geen geluidhinder als gevolg van verkeerslawaaï te verwachten.

5.1.3 *Conclusie*

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

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 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

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

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 voorziet in de functiewijziging van een voormalige woonboerderij met bijbehorende opstallen, erf en tuin op het perceel Hardermaat 12 tot burgerwoning. Omdat hiermee geen sprake van een extra woning en/of verkeersaantrekkende werking draagt het plan 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden.

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

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

5.3 Geur

5.3.1 Beleid en regelgeving

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

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. Het beoordelingskader is als volgt:

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

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

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

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

Tabel geldende waarden/afstanden veehouderijen

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

5.3.2 Geur in relatie tot het plangebied

De woning in het plangebied wordt aangemerkt als geurgevoelig object. Deze is gelegen buiten de bebouwde kom. Ter plaatse is sprake van een

concentratiegebied, hetgeen betekent dat de afstand van dierverblijven met dieren zonder geuremissiefactor minimaal 50 meter dient te bedragen en de geurbelasting van dieren met een geuremissiefactor maximaal 14 ouE/m³ mag bedragen.

Op het perceel Hardermaat 5, gelegen aan de overzijde van de weg, is een agrarisch bedrijf gesitueerd. Het betreft een melkveehouderij (met dieren zonder geuremissiefactor) waarvan de dichtstbijzijnde stallen op ca. 58 meter tot aan de voorgevel van de woning aan de Hardermaat 12 gelegen zijn. Daarmee bedraagt de afstand van het emissiepunt meer dan 50 meter tot aan het geurgevoelige object en wordt de betreffende melkveehouderij niet in zijn huidige bedrijfsvoering beperkt. Bovendien dient dit bedrijf in de huidige situatie ook al rekening te houden met deze 'woning van derden'.

5.3.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van 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 bestemmingsplan voorziet in de herbestemming / functiewijziging van een voormalige boerderij op het perceel Hardermaat 12 tot woning. Wonen is een milieugevoelige functie. In de omgeving van het perceel zijn geen niet-agrarische bedrijven gevestigd. Dit betekent dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect milieuzonering voor de functiewijziging naar wonen.

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

Concluderend kan gesteld worden dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmeringen oplevert voor het bestemmingsplan.

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

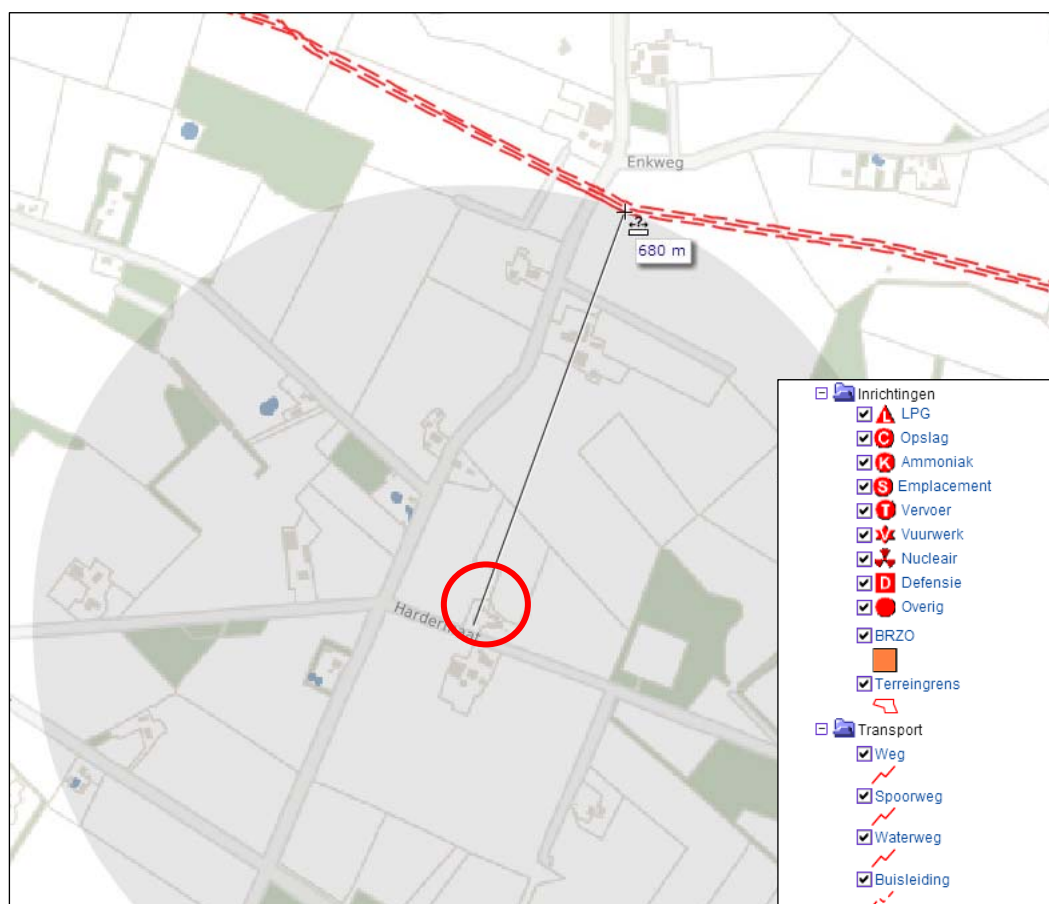
Overeenkomstig het gestelde in de Externe Veiligheidsvisie (EV-visie) van Lochem conformeert de gemeente Lochem zich aan het wettelijke kader voor het omgaan met de externe veiligheidsproblematiek en behandelt de circulaire als of deze wet zijn. Verder geeft de EV-visie richtinggevende uitspraken over:

- de invulling van de beleidsvrije ruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) rondom de

- meest risicovolle bedrijven (BEVI-bedrijven), en langs relevante transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen; de gebieden waar nieuwe risicorelevante bedrijven wel of niet kunnen worden toegestaan.

5.5.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Op basis van de landelijke risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. Bijgaand is een uitsnede van deze kaart opgenomen. Hieruit blijkt dat er in en nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen en transportroutes aanwezig zijn. Ten noorden van de woning zijn drie buisleidingen van de Gasunie gelegen op ca. 680 meter afstand. Gezien deze afstand vormen de buisleidingen ook geen risicofactor voor de functiewijziging in dit plan. Evenmin liggen er hoogspanningsleidingen in de omgeving van de locatie.



Uitsnede risicokaart ter hoogte van het plangebied (bron: risicokaart.nl)

5.5.3 Conclusie

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

5.6 Bodem

5.6.1 Beleid en regelgeving

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

5.6.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt uitsluitend een functiewijziging mogelijk te maken, om burgerbewoning in de boerderij planologisch vast te leggen. Hiertoe wordt de boerderij verbouwd. Er wordt geen nieuwe woning opgericht.

Bovendien is er binnen de gemeente geen informatie bekend waaruit blijkt dat het perceel als 'verdachte locatie' is aangemerkt, danwel is aangewezen als perceel waar (ernstige) bodemverontreiniging aanwezig is. Er is derhalve geen reden om aan te nemen dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde gebruik.

5.6.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

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;
- Ruimtelijke Verordening.

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 voorliggende bestemmingsplan maakt de herbestemming van een voormalig boerderij op het perceel Hardermaat 12 tot woning mogelijk. Dit betreft uitsluitend een gebruikswijziging van het de bestaande boerderij (die wordt verbouwd) alsook bijbehorende tuinen / erven en opstallen. De bestaande vervallen schuren worden gesloopt. Hiervoor in de plaats worden ten oosten van de woning twee nieuwe bijgebouwen opgericht, met daartussen een carport. De omvang (max. 400 m²) blijft daarbij gelijk. Met andere woorden, de bebouwing wordt niet uitgebreid. Omdat wordt uitgegaan van een compact ensemble van bijgebouwen neemt ook de verharding tussen de gebouwen niet toe, maar juist eerder af. Het realiseren van watercompensatie is daardoor niet aan de orde.

Het plan voorziet niet in het graven of dempen van watergangen. Wel wordt het perceel aan de west-, noord- en oostzijde geheel omsloten door natuurlijk ingerichte greppels, waarvan in sommige hiervan permanent, in andere alleen in natte perioden, en in weer andere nooit water staat. Op enkele plekken worden de greppels dieper en breder gemaakt. Ook worden enkele greppels toegevoegd, ter hoogte van de beoogde boomgaard ten westen van de woning.

In het plangebied bevinden zich geen waterkeringen of andere waterstaatkundige werken. Verder is het plangebied niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. In het plangebied is geen sprake van wateroverlast. Wel maakt het gebied deel uit van een beschermingszone voor natte landnatuur (zie figuur op blz. 32). Omdat er binnen het plan geen functies worden toegestaan die significant nadelige effecten kunnen hebben op de instandhouding van de natte landnatuur, doen er zich wat dat betreft geen problemen voor.

Het huishoudelijk afvalwater vanuit de woning zal afgevoerd worden via het bestaande rioleringsstelsel dat ter plaatse aanwezig is. Via dit stelsel zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid hemelwater die afgevoerd moet worden wijzigt ook niet, doordat de bebouwing niet toeneemt. De locatie ligt in een gebied met een gemiddelde lage grondwaterstand (grondwatertrap VI). Dit houdt in dat er mogelijkheden aanwezig zijn voor infiltratie.

Het is, ongeacht de wijze van hemelwaterafvoer, belangrijk om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitloogbare materialen bij bouw- en renovatiewerkzaamheden zoveel mogelijk te worden vermeden.

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
Riolering en	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan	Nee	2

Afvalwaterketen	1m ³ /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	1 1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ? 2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ? 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 Ja 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 perceelsloten 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 Ja 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.			

Watertoetstabel

5.7.4 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

Natuurbeschermingswet

De gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet beschermt drie typen gebieden: Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), Beschermde natuurmonumenten en Wetlands. Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.

Gelders Natuurnetwerk

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

5.8.3 Soortenbescherming

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

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

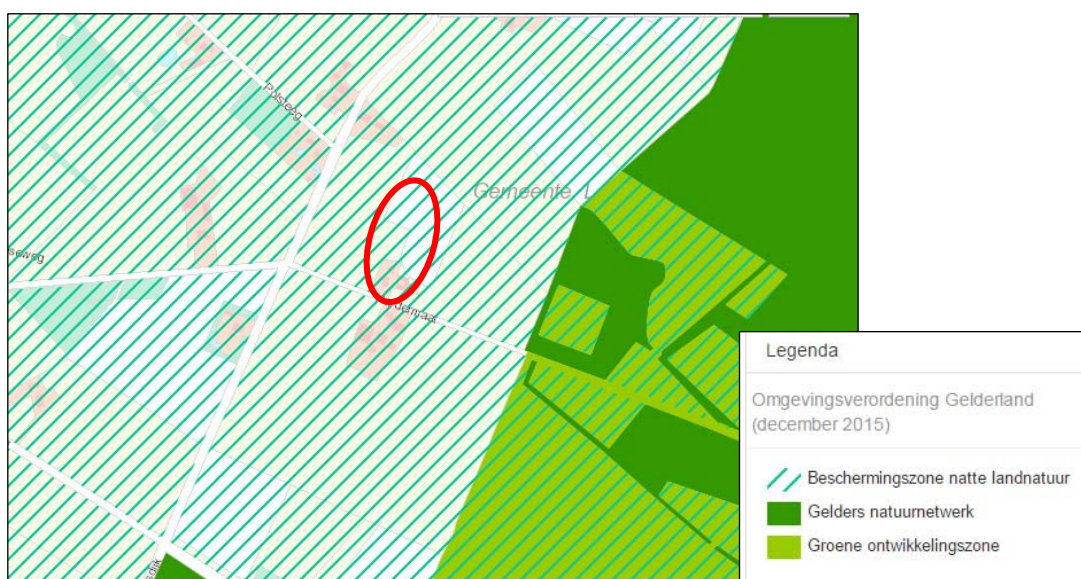
5.8.4 Ecologie in relatie tot het plangebied

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in of direct nabij Natura 2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten of andere natuurgebieden die beschermd worden door de Natuurbeschermingswet. Het dichtstbijzijnde beschermde

gebied betreft het natuurmonument 'Wildenborch'. Dit gebied bevindt zich op een afstand van circa 1,7 kilometer ten westen van het plangebied. Gelet op deze afstand en de aard en omvang van het plan (de herbestemming van een boerderij tot burgerwoning, zonder uitbreiding van de bebouwing) worden er geen negatieve effecten op het beschermde natuurmonument verwacht ten gevolge van het plan.

Het plangebied is niet gelegen in het Gelders Natuurnetwerk of de Groene Ontwikkelingszone (zie bijgaande figuur). Concluderend zijn er ten gevolge van het plan geen negatieve effecten te verwachten op beschermde natuurgebieden.



*Ligging GNN en GO in relatie tot het plangebied
(bron: Omgevingsverordening Gelderland: Kaart Natuur)*

Soortenbescherming

Het bestemmingsplan maakt zoals genoemd de functiewijziging van een voormalige boerderij tot burgerwoning op het perceel Hardermaat 12 mogelijk. Dit gaat niet gepaard met uitbreiding van het aantal vierkante meters aan bebouwing.

Voor de bouw van de nieuwe bijgebouwen en de terreininrichting hoeven geen waardevolle groenelementen verwijderd te worden. Het is dan ook niet aannemelijk dat er vaste rust- of verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten door de uitvoering van het plan verloren gaan of worden aangetast. Sterker, door de landschappelijke inpassing van het terrein ontstaan er juist betere omstandigheden voor diverse flora en fauna en neemt de biodiversiteit toe. Met andere woorden, de Flora en faunawet vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Zorgplicht soortbescherming

Aangezien voor alle soorten de zorgplicht (art. 2 Flora – en faunawet) geldt, dienen ingrepen op zodanige wijze 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 geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.9 Archeologie

5.9.1 Beleid en regelgeving

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

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.

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 6 en 7 uit het gemeentelijk archeologiebeleid van belang. De beleidsuitgangspunten van deze categorieën luiden als volgt:

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.

Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 1.000 m² én als 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 als 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 6 en 7' opgenomen, afgestemd op het geldende 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Dit betekent dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm en groter dan 1.000 m² (Waarde-Archeologie 6) of 2.500 m² (Waarde-Archeologie 7) archeologisch onderzoek benodigd is.

De sloop een nieuwbouw van de bijgebouwen vinden plaats op het zuidelijk deel van het perceel. Gezien de omvang van deze gebouwen (max. 400 m²) wordt aangenomen dat de bijbehorende grondwerkzaamheden ook onder de 'ondergrens' van 1.000 m² (Waarde-Archeologie 6) blijft, zodat er geen archeologisch onderzoek nodig is. De bestaande boerderij wordt bovendien alleen (intern) verbouwd. De werkzaamheden die betrekking hebben op de herinrichting van het perceel, als onderdeel van de landschappelijke inpassing en dieper dan 30 cm onder het maaiveld (o.a. aanleg poel), liggen vooral binnen het gebied met een lage archeologische verwachting. Omdat de omvang hiervan ruimschoots onder de 2500 m² ligt, doen er zich wat dat betreft ook geen problemen voor. De dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 6 en 7' betreft in dit kader dus vooral een signaleringsfunctie.

5.9.3 Conclusie

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

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.

5.10.3 Conclusie

Het is niet nodig om in het plan regels op te nemen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

6.1.1 Inleiding

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

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

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

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, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden. Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

6.2 Opbouw regels en verbeelding

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 Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN), 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 op de gronden buiten het woonerf, als onderdeel van het perceel Hardermaat 12 te Barchem. Hierbij wordt aangesloten bij de bestemming 'Agrarisch' zoals die in het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' is opgenomen.

Vrijwel het gehele buitengebied van Lochem heeft hoge landschappelijke kwaliteiten. Daartoe zijn de verschillende landschapstypen met hun kenmerkende kwaliteiten in dit bestemmingsplan vastgelegd. Op de verbeelding zijn ze met een gebiedsaanduiding aangewezen (kleinschalig kampenlandschap) en in de planregels zijn de kenmerkende kwaliteiten van dit landschapstype kort opgesomd. Bij het agrarische gebruik dient er rekening te worden gehouden met dit landschapstype. Daartoe is een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor werken en werkzaamheden die deze waarden kunnen aantasten.

Wat betreft de bouwmogelijkheden buiten een agrarisch bouwvlak wordt geheel aangesloten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. Voor deze gronden wijzigt er dus in principe niets.

Artikel 4 Wonen - FAB

De bestemming 'Wonen - FAB' is toegekend aan het woonerf van het perceel Hardermaat 12. De te behouden woning, die wordt verbouwd tot burgerwoning, krijgt een nadere aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaand'. Ter plaatse is maximaal 1 woning toegestaan, waarbij de goothoogte niet meer mag bedragen dan 4,5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter. De (nieuw) te bouwen bijgebouwen zijn ook specifiek aangeduid. Daarmee wordt aangesloten bij de plansystematiek uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' voor functiewijziging van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.

Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen in totaal maximaal 400m² bijgebouwen opgericht worden. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis' is maximaal 200m² ten behoeve van deze functie toegestaan. Het bedrijf aan huis moet door de bewoner zelf worden uitgeoefend en er mogen geen milieuhinderlijke activiteiten plaatsvinden (zwaarder dan categorie 2). In de bijlage van de regels is hiervoor een lijst ('Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis') opgenomen.

Om te borgen dat de landschappelijke inpassing wordt uitgevoerd, is binnen de bestemming 'Wonen-FAB' ook een voorwaardelijke bepaling opgenomen. Deze bepaling regelt dat de gronden uitsluitend mogen worden bewoond / gebruikt voor dienstverlenende bedrijfsvoering, indien binnen 12 maanden na in gebruikname ook de landschappelijke inpassing is gerealiseerd.

Artikel 5 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 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 1.000 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 1.000 m².

Artikel 6 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 terreinen met een lage archeologische verwachting.

Voor het oprichten van bouwwerken en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden op deze gronden gelden dezelfde regels als in de bestemming 'Waarde-Archeologie 6', zij het dat hier een oppervlakteondergrens van 2.500 m² geldt.

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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

Artikel 8 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 9 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 10 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn de gebiedsaanduidingen opgenomen, zoals in dit geval het landschapstype. Vanwege de digitaliseringsafspraken (RO-standaarden) moeten deze aanduidingen in een afzonderlijk artikel worden opgenomen.

De gronden zijn aangeduid als 'overige zone – kleinschalig kampenlandschap'. Deze aanduiding is ongewijzigd overgenomen uit het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem'. Deze aanduiding is van belang bij eventuele afwijkingen en de verlening van omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden.

Artikel 11 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 12 Overgangsrecht

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

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

Artikel 13 Slotregel

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

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling (de functiewijziging van een voormalige boerderij tot burgerwoning op het perceel Hardermaat 12, met bijbehorende erven / tuinen en opstallen) betreft een particulier initiatief. De financiering van de bestemmingsplanherziening, alsmede alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan, komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Er zijn derhalve geen kosten voor de gemeente verbonden aan de uitvoering van het bestemmingsplan.

Tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan moeten exploitatieplannen (ex. art. 6.12 Wro) worden vastgesteld. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald. Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld als er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f van het Bro. Dat is bij het voorliggende plan het geval.

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1.1 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.

7.1.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen naar voren brengen. Daarna neemt de Gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en neemt daarbij ook een standpunt in met betrekking tot eventueel ingediende zienswijzen. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit ter inzage gelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hardermaat 12 Barchem' heeft van 21 april 2016 tot en met 1 juni 2016 (6 weken) ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Het voorliggende bestemmingsplan is daarom ongewijzigd door de gemeenteraad vastgesteld.

