

GEMEENTE LOCHEM

BESTEMMINGSPLAN

Hooislagen 6 en Broekstraat 1

Lochem

Opdrachtnummer	: 08.200
ID nr.	: NL.IMRO.0262.buHooisl6Broekstr1Lo-BP41
Datum	: april 2012
Versie	: 03
Auteurs	: <i>mRO</i> b.v.
Vastgesteld d.d.	: 18 juni 2012

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING EN DOEL	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	6
1.4	OPZET VAN DE TOELICHTING.....	8
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	9
2.1	PERCEEL HOOISLAGEN 6	9
2.2	PERCEEL BROEKSTRAAT 1	10
3	BELEIDSKADER.....	13
3.1	RIJKSBELEID	13
3.2	PROVINCIAAL BELEID	15
3.3	REGIONAAL BELEID	19
3.4	GEMEENTELIJK BELEID	19
4	PLANBESCHRIJVING.....	23
5	RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN	25
5.1	GELUID	25
5.2	LUCHTKWALITEIT	27
5.3	EXTERNE VEILIGHEID	28
5.4	BODEM	30
5.5	WATER	31
5.6	ECOLOGIE.....	34
5.7	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	36
5.8	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	38
6	JURIDISCHE ASPECTEN	41
6.1	ALGEMEEN	41
6.2	ANALOGIE VERBEELDING (PLANKAART)	41
6.3	PLANREGELS	41
6.4	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING	42
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	47
8	VOOROVERLEG	49
8.1	VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO	49
8.2	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	49

Bijlage(n) bij de toelichting:

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (SRM I), februari 2012 (mRO).

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding voor onderhavig bestemmingsplan is een verzoek dat bij de gemeente Lochem is ingediend om het zogenaamde FAB-bouwrecht van het perceel aan de Broekstraat 1 in Lochem te verplaatsen naar de locatie Hooislagen 6 in Lochem.

In het kader van het regionaal beleidskader voor functieverandering is aan de Broekstraat 1 in Lochem enkele jaren geleden de mogelijkheid ontstaan voor de bouw van een extra woning. In het bestemmingplan 'Buitengebied Lochem 2010' zijn hiervoor zogenaamde FAB-bouwrechten opgenomen. Tot op heden zijn deze extra bouwmogelijkheden aan de Broekstraat 1 niet geëffectueerd. De eigenaar van het perceel heeft inmiddels bij de gemeente Lochem te kennen gegeven het ontstane bouwrecht graag in de markt te willen zetten, zodat de extra bouwmogelijkheden elders gerealiseerd kunnen worden.

Anderzijds heeft het grondverzet- en verhuurbedrijf Scholten BV, gevestigd aan de Hooislagen 6 te Lochem, de gemeente Lochem meerdere malen gevraagd om medewerking te verlenen aan de mogelijkheid voor de bouw van een tweede bedrijfswoning. Tot op heden bestond er echter geen basis om medewerking te verlenen aan dit verzoek omdat de (verplichte) noodzaak van een tweede bedrijfswoning onvoldoende kon worden aangetoond. Bovendien lag de beleidslijn om verdere versterking van het buitengebied tegen te gaan en extra bedrijfswoningen slechts onder strenge voorwaarden toe te staan hieraan ten grondslag.

Inmiddels heeft het grondverzet- en verhuurbedrijf Scholten BV het FAB-bouwrecht van het perceel Broekstraat 1 aangekocht. Hiermee ontstaat alsnog de mogelijkheid om een tweede bedrijfswoning te kunnen realiseren, zonder dat dit ten koste gaat van een verdere versterking van het buitengebied. Door verplaatsing van het bouwrecht van het perceel Broekstraat 1 naar het perceel aan de Hooislagen 6 wordt tegemoet gekomen aan beide wensen.

Voorliggend bestemmingsplan 'Hooislagen 6 en Broekstraat 1 Lochem' dient ertoe het gemeentebestuur van Lochem, op basis van de Wet ruimtelijke ordening, een passend beleidsinstrument te geven voor de bouw van een tweede bedrijfswoning bij het grondverzet- en verhuurbedrijf aan de Hooislagen 6 te Lochem enerzijds, en het vastleggen van de bestaande situatie aan de Broekstraat 1 door het FAB-bouwrecht te verwijderen anderzijds.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied valt uiteen in twee deelgebieden: het perceel Hooislagen 6 (deelgebied 1) enerzijds en het perceel Broekstraat 1 (deelgebied 2) anderzijds.

Hooislagen 6 ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem aan de noordzijde van landgoed Ampsen op ongeveer vier kilometer ten noordoosten van de kern Lochem. Het plangebied wordt begrensd door de kadastrale grenzen waarop het grondverzet- en verhuurbedrijf Scholten BV is gevestigd. Een deel van de gronden heeft een agrarische functie.

Ten noorden van dit plangebied, aan de overzijde van de Hooislagen, ligt het cursuscentrum Athanor. Direct ten oosten is een woning aanwezig. De overige aangrenzende en omliggende gronden kennen een agrarisch gebruik.

Het perceel Broekstraat 1 ligt eveneens in het buitengebied, maar bevindt zich aan de zuidzijde van het Twentekanaal, op ongeveer drie kilometer ten oosten van de kern Lochem.

Het plangebied omvat het woongedeelte van het kadastrale perceel (nr. 1953) en wordt in het westen begrensd door de Broekstraat. De aangrenzende en omliggende gronden kennen een agrarisch gebruik.

De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in bijgaande figuur weergegeven.



Ligging plangebied(en) op de luchtfoto, met in het noorden Hooislagen 6 en in het zuiden Broekstraat 1
Bron: Google Earth

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Beide locaties maken deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' dat op 7 december 2010 door de raad is vastgesteld.

De gronden aan de Hooislagen 6 hebben daarin de bestemming 'Agrarisch' en 'Bedrijf'. Een klein deel van de gronden aan de westzijde is aangewezen als

archeologisch verwachtingsgebied, opgenomen in de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-2'.

De gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn onder meer bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijvigheid. Overigens is naar aanleiding van een ingediende zienswijze op het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010', en de daaruit voortvloeiende wijziging van de verbeelding, in het noordwesten van het perceel een 'witte vlek' ontstaan. Op grond van de bijbehorende 'Nota van Zienswijze' is echter op te maken dat dit deel van de gronden als 'Agrarisch' dient te worden aangemerkt.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn uitsluitend bestaande niet-agrarische bedrijven toegestaan. In dit kader is een lijst opgesteld waarin per adres is aangegeven welke soort bedrijvigheid is toegestaan. Voor Hooislagen 6 is dit een handelsonderneming (maximaal milieucategorie 2). Deze lijst is als bijlage 4 bij de regels toegevoegd.

Bovendien is per bedrijf het bestaande aantal bedrijfswoningen toegestaan. Aan de bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen zijn regels gekoppeld op het gebied van goot- en bouwhoogte, uitbreidingsmogelijkheden, etc.

Ter plaatse van de aanduiding 'opslag' (op) is uitsluitend (buiten)opslag toegestaan, tot een hoogte van maximaal 3 meter.

Tevens is een drietal gebiedsaanduidingen op het perceel van toepassing, te weten 'landschapstype – bos- en landgoederenlandschap', 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en 'beschermingszone – natte natuur', als bedoeld in artikel 40 van de bijbehorende planregels. Deze aanduidingen hebben vooral betrekking op de agrarische bestemmingen, ter bescherming van de aanwezige (natuur)waarden.

Omdat de bestemming 'Bedrijf' een nieuwe tweede bedrijfswoning niet toestaat, wordt het geldende bestemmingsplan op dit aspect herzien. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

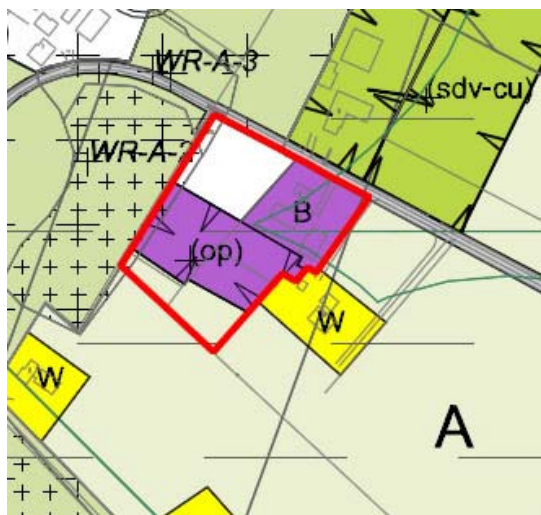
De gronden aan de Broekstraat 1 hebben de bestemming 'Wonen-Fab'. Deze bestemming is gebruikt voor de voormalige agrarische bouwpercelen die met toepassing van de regeling 'Functiewijziging agrarische bebouwing' zijn omgezet naar een woonbestemming. Daarbij is maatwerk geleverd ten aanzien van omvang en situering van de bebouwing. Voor Broekstraat 1 is een tweetal aanduidingen opgenomen; 'specifieke bouwaanduiding – bestaand' en 'specifieke bouwaanduiding – woongebouw'. Vervolgens is een lijst opgesteld waarin per adres specifiek is aangegeven hoeveel woningen zijn toegestaan, wat de maximale omvang (inhoud) mag zijn, hoeveel vierkante meters aan bijgebouwen zijn toegestaan en welke maximale goot- en bouwhoogten gelden. Deze lijst is als bijlage 8 bij de regels van het vigerende bestemmingsplan toegevoegd.

Op grond hiervan blijkt dat op het perceel Broekstraat 1, naast de bestaande woning, één extra (vrijstaande) woning van maximaal 600 m³ gebouwd mag worden met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 7 meter. Bij deze nieuwe woning mag maximaal 75 m² aan bijgebouwen worden opgericht. De maximale goot- en bouwhoogte van deze bijgebouwen bedragen respectievelijk 3 en 6 meter.

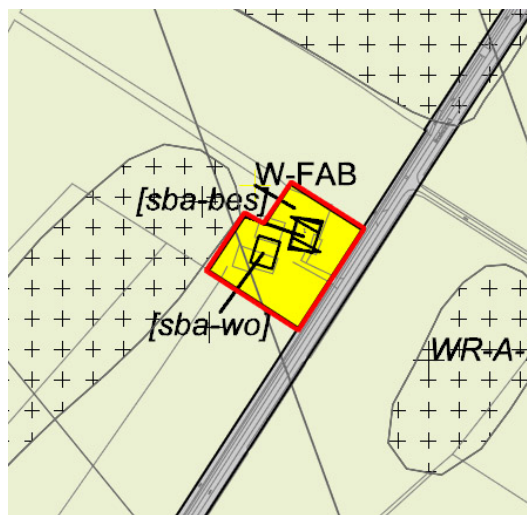
Ook op dit perceel zijn gebiedsaanduidingen van toepassing, te weten 'landschapstype – kleinschalig kampenlandschap' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. Aangezien deze aanduidingen vooral betrekking hebben

op de agrarische bestemmingen, heeft dit geen invloed op de gronden aan de Broekstraat 1.

In de bijgaande figuren is een uitsnede van de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan 'Lochem Buitengebied 2010' weergegeven.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Lochem Buitengebied 2010', perceel Hooislagen 6



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Lochem Buitengebied 2010', perceel Broekstraat 1

1.4 Opzet van de toelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied.

Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord.

In hoofdstuk 4 wordt de toekomstige situatie beschreven, waarna hoofdstuk 5 in gaat op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 'Juridische aspecten' een toelichting op de verbeelding en regels gegeven. In hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van het overleg en de inspraak van het plan uiteen.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Perceel Hooislagen 6

Het perceel Hooislagen 6 ligt ten noorden van het landgoed Ampsen, vlakbij het begin van de toegangslaan van ruim twee kilometer naar kasteel Ampsen. Het gebied, ca. 14.800 m² groot, maakt deel uit van het zogenaamde kampen- en landgoederenlandschap. Dit landschap wordt in eerste plaats bepaald door kastelen en landhuizen met hun bijgebouwen, tuinen en bossen en in tweede plaats door de kampen bij de verspreid gelegen boerderijen (behorend bij het landgoed), wegen met laanbeplanting, houtwallen, singels en solitaire bomen.

Momenteel is er aan de Hooislagen 6 te Lochem een grondverzet- en verhuurbedrijf gevestigd dat middels een tweetal in- en uitritten wordt ontsloten op de Hooislagen.

Op het terrein zijn diverse soorten bebouwing aanwezig in de vorm van een bedrijfswoning, een werkplaats en loods/berging.

De bedrijfswoning heeft een grondoppervlak van ca. 110 m² en bestaat uit één bouwlaag met een kap. Deze bedrijfswoning sluit overigens middels een 'eigen' oprit aan de op de Hooislagen.

De twee bedrijfsgebouwen, bestaande uit één en twee bouwlagen met een kap, hebben een gezamenlijke grondoppervlakte van ca. 520 m². Verder is het terrein voornamelijk ingericht voor (buiten)opslag.

Rondom het perceel, alsook gedeeltelijk op het terrein, is diverse (erf)beplanting aanwezig. In het zuiden van het perceel is bovendien een waterpartij / poel gesitueerd.



Luchtfoto ingezoomd, met plangrens Hooislagen 6

Het omliggende gebied bestaat in hoofdzaak uit agrarisch gebied en is momenteel als akkerland in gebruik.
Ten noorden van het perceel, aan de Hooislagen 9, is een conferentie-, trainings- en spiritueel centrum waar diverse workshops en trainingen worden aangeboden.
Direct ten oosten van het bedrijf, aan de Hooislagen 10, is een burgerwoning gesitueerd.

Ook de overige adressen in de omgeving van het plangebied zijn in gebruik als burgerwoningen. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is gevestigd aan Hooislagen 3. Het bijbehorende agrarisch bouwvlak ligt op ruim 300 meter van het grondverzet- en verhuurbedrijf (Hooislagen 6).

2.2 Perceel Broekstraat 1

Het perceel Broekstraat 1 ligt op ongeveer drie kilometer ten oosten van de kern Lochem en is ca. 4.835 m² groot. Het gebied waar het perceel in ligt, gelegen tussen het Twentekanaal en de Berkel, wordt gekenmerkt door een afwisseling van boerderijen, erfbeplantingen, houtwallen, hakhoutbosjes, wegen met (dubbele) laanbeplanting, eenmansessen (opgehoogde akkertjes) en wordt ook wel een kleinschalig 'kampenlandschap' genoemd. Deze gebieden liggen veelal langs de beekdalen en de gebieden rondom de grotere bosgebieden en landgoederen. Het kampenlandschap is typerend voor de Graafschap.

Het plangebied aan de Broekstraat betreft een voormalig agrarisch bouwperceel en is, zoals reeds in de inleiding aangegeven, met toepassing van de regeling 'Functiewijziging agrarische bebouwing' omgezet naar een woonbestemming. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op het perceel zijn reeds gesloopt zodat uitsluitend de bestaande woning aanwezig is. Deze heeft een grondoppervlakte van ca. 240 m² en bestaat uit een bouwlaag met een kap.

Het perceel wordt rechtstreeks ontsloten op de Broekstraat, een relatief smalle weg in het buitengebied met laanbeplanting aan beide zijde van de weg. De Broeksstraat sluit aan op de (doorgaande) provinciale Nettelhorsterweg (N825) richting de Goorseweg enerzijds en de kern Borculo anderzijds.

Het aangrenzende en omliggende gebied bestaat in hoofdzaak uit agrarisch gebied en is momenteel als gras- en akkerland in gebruik.
Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is gevestigd aan Nettelhorsterweg 8. Het bijbehorende agrarisch bouwvlak ligt op ca. 250 meter van de woning aan de Broekstraat 1.

Ook de overige adressen in de omgeving van het plangebied zijn in gebruik als agrarische bedrijven danwel burgerwoningen.

Het zogenaamde bouwhuis, behorend bij de ruïne van De Nettelhorst (bij Ruïnelaan 1-3) en de Daltonbasisschool Nettelhorst aan de Bolksbeekweg vormen hierop een uitzondering.



Luchtfoto ingezoomd, met plangrens Broekstraat 1

3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt in eerste instantie het actuele planologische beleid uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (3.1), provinciaal beleid (3.2), regionaal beleid (3.3) en gemeentelijk beleid (3.4).

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin het nationaal ruimtelijk beleid zoveel mogelijk is ondergebracht. In deze nota gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrugnende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten, en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren, waarbij speciaal aandacht wordt besteed aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie. Meer specifiek richt het rijk zich in het nationaal ruimtelijk beleid op: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale waarden en borging van de veiligheid. Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven van het rijk voor de kortere en langere termijn.

In de Nota Ruimte wordt een sturingsfilosofie onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', gehanteerd. Dit betekent dat het rijk zich intensief zal bemoeien met de uitwerking van het beleid en de uitvoering die betrekking heeft op de selectie van gebieden en netwerken die onderdeel uitmaken van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). De gebieden en netwerken die het rijk van nationaal belang acht zijn opgenomen in de RHS. Buiten de RHS stelt het rijk zich terughoudend en selectief op. Wel is in de nota een beperkt aantal regels opgenomen die moeten zorgen voor een generieke basiskwaliteit in heel Nederland. Deze basiskwaliteit geldt als een soort spelregel, een ondergrens, die van toepassing is bij alle ruimtelijke afwegingen die decentrale overheden, al dan niet in samenspel met maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers, maken. Alle partijen die bij planontwikkeling betrokken zijn, zijn gebonden aan deze basiskwaliteit. Deze basiskwaliteit bestaat uit wettelijke, inhoudelijke en procesmatige eisen, welke gerelateerd kunnen worden aan de drie lagen uit de lagenbenadering of aan de waarden van ruimtelijke kwaliteit.

Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het voor wat betreft de basiskwaliteit bijvoorbeeld om het bundelingsbeleid voor verstedelijking en economische activiteiten, het bundelingsbeleid en ruimtelijke inpassing van (hoofd)infrastructuur, het locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, een goede balans tussen rode en groen/blauwe functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap gaat het om punten als de watertoets, functiecombinaties met

water en bescherming van natuurgebieden en soorten. Daarnaast behoort ook het besteden van aandacht aan de landschappelijke kwaliteit en het ruimtelijk ontwerp tot de basiskwaliteit.

Tot de RHS behoren op het terrein van economie, infrastructuur en verstedelijking onder meer de hoofdverbindingssassen voor spoor, weg en water, de belangrijkste economische kerngebieden van Nederland (met de mainports en greenports) en een aantal stedelijke netwerken van nationaal belang, waaronder Randstad Holland. Op het gebied van water, natuur en landschap behoren onder meer de grote rivieren en wateren, Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, Natuurbeschermingswetgebieden, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Nationale landschappen tot de RHS.

Relatie met het plangebied

Het plangebied is gelegen in landelijk gebied. Uit de bovengenoemde vier hoofddoelstellingen van het nationaal ruimtelijk beleid vloeien een aantal doelstellingen voor het ruimtelijk beleid voort die van belang zijn voor het landelijk gebied. Deze zijn het behoud en ontwikkeling van natuur-, cultuurhistorische en landschappelijke waarden en de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit. De vitaliteit en kwaliteit van het platteland wil het rijk versterken door ruimte te geven aan hergebruik van bebouwing en nieuwbouw in het buitengebied (ruimte voor ruimte, rood voor groen, etc.), vergroting en aanpassing van de toeristisch recreatieve mogelijkheden en door ruimte te bieden aan een duurzame en vitale landbouw en overige economische activiteiten die zich verdragen met de kwaliteit van het landschap. Ruimtelijke strategieën die hierbij horen zijn 'investeren in de kwaliteit van natuur' en 'landschap ontwikkelen met kwaliteit'.

De gemeente Lochem behoort niet tot de nationale stedelijke netwerken of economische kerngebieden. In de gemeente behoren de IJssel en het Twentekanaal tot de hoofdverbindingssassen die onderdeel zijn van de RHS. Verder is in de gemeente een deel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aanwezig, waaronder in de omgeving van het plangebied. Beide locaties van het plangebied maken zelf geen deel uit van de EHS. Niet onbelangrijk is verder dat een deel van het buitengebied van de gemeente Lochem tot het Nationaal landschap Graafschap behoort. Kernkwaliteiten in dit nationaal landschap zijn: een grote mate van kleinschaligheid, het groene karakter (o.a. door buitenplaatsen) en het kenmerkende waterhuishoudingssysteem en patroon). Beide locaties van het plangebied behoren niet tot het nationaal landschap.

Waterbeleid

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

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen. De waterparagraaf is opgenomen in hoofdstuk 5 van deze plantoelichting.

Wettelijk kader

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

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 15 december 2010 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland het de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. De regels in de verordening hebben betrekking op het hele provinciale grondgebied, delen daarvan of gebiedsgerichte thema's. De regels in de Verordening zijn gebaseerd op het Streekplan Gelderland 2005 (zie navolgende), die sinds 1 juli 2008 ingevolge de Invoeringswet Wet Ruimtelijke Ordening wordt aangemerkt als Provinciale Structuurvisie. De verordening vormt daarmee een beleidsneutrale vertaling van reeds vastgesteld ruimtelijk beleid. In de verordening zijn dus geen beleidswijzigingen of nieuw beleid opgenomen.

Structuurvisie / Streekplan Gelderland 2005

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

- sterke stedelijke netwerken en regionale centra bevorderen;
- versterken van de economische kracht en de concurrentiepositie van Gelderland;
- bevorderen van een duurzame toeristisch-recreatieve sector in Gelderland met een bovengemiddelde groei;
- de vitaliteit van het landelijk gebied en de leefbaarheid van daarin aanwezige kernen versterken;
- de waardevolle landschappen verbeteren en de Ecologische Hoofdstructuur realiseren;
- de watersystemen veilig en duurzaam afstemmen op de veranderende wateraan- en afvoer en de benodigde waterkwaliteit
- een gezonde en veilige milieu(basis)kwaliteit bewerkstelligen
- met ruimtelijk beleid bijdragen aan de verbetering van de bereikbaarheid van en in de provincie;

- bijdragen aan een evenwichtige regionaal gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling, door de cultuurhistorische identiteiten en ruimtelijke kenmerken als inspiratiebron te hanteren in ruimtelijke planning.

Provinciale ruimtelijke hoofdstructuur

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

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

Daarnaast zijn er nog de steden, dorpen, buurtschappen buiten de ruimtelijke hoofdstructuur, de waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland: het multifunctionele gebied. In het provinciaal beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht. Het plangebied (beide locaties) behoort tot het multifunctionele gebied.

In het streekplan worden volgende doelen voor het multifunctioneel gebied genoemd. Ontwikkeling van multifunctioneel gebied door:

- ontwikkeling door uitvoering van reconstructieplannen;
- accommoderen van nieuwe economische dragers;
- accommoderen behoefte aan centrum-dorps landelijk wonen/werken;
- inspelen op regionale structuurkenmerken;
- gebiedsspecifieke strategie in waardevolle landschappen.

Verstedelijkingsbeleid

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

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

Functieverandering

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

De doelen hiervan zijn de volgende:

- land- en tuinbouwbedrijven de mogelijkheid geven niet-agrarische nevenfuncties te vervullen;
- het bieden van ruimte aan de behoefte aan landelijk wonen en in tweede instantie aan werken in vrijgekomen gebouwen in het landelijk gebied. Hiermee kan een impuls worden gegeven aan de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied;
- het bieden van ruimte aan niet-agrarische bedrijvigheid die gebonden is aan de kwaliteiten en de functies van dat buitengebied;

- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door vrijgekomen gebouwen te hergebruiken en door op het perceel waar functieverandering plaatsvindt de resterende vrijgekomen gebouwen te slopen.
- Bij een functieverandering naar wonen wordt uitgegaan van een reductie van ten minste 50% van de bebouwing, exclusief de bedrijfswoning. Het resterend oppervlak aan gebouwen kan worden hergebruikt voor wonen. De gebouwen die niet als woning en bijgebouw worden hergebruikt, dienen te worden gesloopt. Als hergebruik van de aanwezige gebouwen voor wonen niet mogelijk is, kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden, met een omvang van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing.

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

Het bouwrecht voor een woning, dat met het voorliggende plan verplaatst wordt van het perceel Broekstraat 1 naar Hooislagen 6, is in een eerder stadium verkregen via een functieverandering. De verplaatsing betekent dat het aantal woningen in het buitengebied per saldo niet toeneemt. Het bouwrecht verdwijnt immers van het perceel Broekstraat 1.

Landschapsbeleid

Afbreuk aan visueel-ruimtelijke kenmerken en landschapsstructuren die de basis vormen voor de regionale identiteit moet worden voorkomen. Daarom heeft de provincie in het streekplan doelen opgesteld om de rijkdom van de Gelderse landschappen te beschermen en te ontwikkelen:

- instandhouden van de variatie aan landschappen;
- behouden van de openheid van karakteristieke open landschapseenheden (waardevolle open gebieden);
- versterken van de samenhang in karakteristieke landschappen;
- verbeteren van kwaliteit en toegankelijkheid van het landschap.

De provincie streeft naar een ontwikkeling met kwaliteit, ruimtelijke ingrepen eisen een afstemming met de kenmerken van de omgeving.

Waardevolle landschappen

In het Streekplan heeft de provincie Waardevolle landschappen aangewezen. Waardevolle landschappen hebben unieke kenmerken, waarden en kwaliteiten. Het doel is deze te behouden en kernkwaliteiten te versterken - voor ingrepen geldt hier de 'ja -mits' regeling. In de streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten Waardevolle Landschappen' zijn de kernkwaliteiten voor waardevolle landschappen vastgelegd. De locatie Hooislagen 6 is niet gelegen in een Waardevol Landschap. De locatie Broekstraat 1 ligt in het Waardevol Landschap De Graafschap.

De volgende kernkwaliteiten worden voor de 'Graafschap' gedefinieerd:

- Talrijke landgoederen als samenhangende ruimtelijke eenheden, bestaande uit een statig huis, (oprij)lanen, historische tuin, bos, landerijen

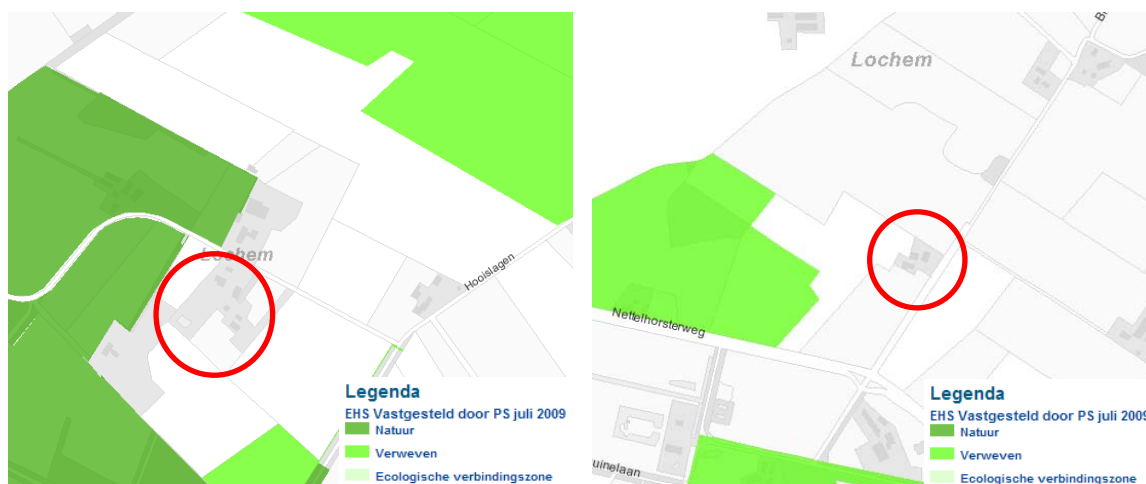
- Oost-west stromende gekanaliseerde beken in halfgesloten landschap
 - Halfgesloten landschap met mozaïek van bossen, weilanden en grote boerderijen; parkachtige uitstraling.
 - Samenhangende eenheid van hooggelegen beboste en besloten stuwwalkern van Lochemerberg met karakteristieke krans van open essen
 - Karakteristieke, ook cultuurhistorisch waardevolle open essen, microreliëf.
- Omdat op de locatie Broekstraat 1 middels het voorliggende bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt en beoogde ontwikkelingen onmogelijk worden gemaakt (bouwrecht voor woning wordt verwijderd) worden de kernkwaliteiten niet aangetast.

Natuurbeleid

De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is geregeld in het streekplan. Het hoofddoel voor het ruimtelijk beleid voor de EHS is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen door bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere ruimtelijke waarden en kenmerken.

De EHS bestaat uit drie onderdelen: EHS – Natuur, EHS – Verweving en EHS – Verbindingzones. Binnen de EHS geldt de 'Nee- tenzij' benadering. Bestemmingswijziging is hier niet mogelijk als wezenlijke kenmerken/waarden in het gebied aangetast worden, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

De provincie heeft de EHS herbegrensd. Op 1 juli 2009 heeft Provinciale Staten de nieuwe grenzen vastgesteld. Uit de bijgaande figuur blijkt dat het plangebied niet is gelegen in de EHS. In de nabijheid van het plangebied is EHS – Natuur aanwezig.



De EHS in de omgeving van beide percelen van het plangebied, links de locatie Hooislagen 6 en rechts de locatie Broekstraat 1 (bron: Streekplan Gelderland)

3.3 Regionaal beleid

Watervisie Waterschap Rijn en IJssel

Het waterschap Rijn en IJssel heeft een watervisie opgesteld die als basis dient voor een nieuw waterbeheersplan. In deze visie beschrijft het waterschap wat, met betrekking tot de waterhuishouding, belangrijk wordt gevonden. Aangegeven wordt dat ruimtelijke keuzen de oplossingen van waterproblemen dichterbij kunnen brengen.

Belangrijke aanleiding is tevens de verwachting dat het aanbod van water toeneemt en modern waterbeheer en ruimtelijke ordening gestoeld moeten worden op veiligheid en duurzaamheid. Onder duurzaamheid wordt verstaan dat watersystemen tegen een stootje moeten kunnen. Calamiteiten (extreme neerslag, droogte, verontreiniging etc.) zouden niet mogen leiden tot grote financiële, ecologische of maatschappelijke gevolgen of onomkeerbare aantasting van het watersysteem.

Nieuw in de strategie zijn de voorkeur voor natuurlijke dynamiek in het watersysteem boven technologische oplossingen, het aanpakken van de problemen bij de bron: eerst vasthouden, dan bergen en dan pas afvoeren, en tot slot het onderkennen van stroomgebieden als grondslag voor de ruimtelijke planning. Grondwater wordt gezien als de motor van het watersysteem hetgeen betekent dat wordt gestreefd naar maximale infiltratie van onbelast regenwater in de grootste infiltratiegebieden.

3.4 Gemeentelijk beleid

Buiten werken en wonen; ontwikkelen met kwaliteit

De notitie 'Buiten werken en wonen; ontwikkelen met kwaliteit' (maart 2011) is het beleidskader voor functieverandering van vrijkomende gebouwen in het buitengebied van de gemeente Lochem. Het beleidskader functieverandering (maart 2011) beoogt bij te dragen aan een integrale ontwikkeling van het landelijk gebied, waarbij de zorg voor het landschap en de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied centraal staan.

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

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

- *Het verbeteren van de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland op sociaal en economisch gebied:*
 - o het bieden van mogelijkheden voor verbreding van de agrarische bedrijfstak met niet-agrarische nevenfuncties;
 - o het bieden van mogelijkheden voor wonen en werken in vrijkomende gebouwen in het landelijk gebied, gebonden aan kwaliteit en functies in het gebied.
- *Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde van het landelijk gebied:*

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

Functieverandering naar wonen

Voor wat betreft functieverandering naar wonen op vrijgekomen agrarische percelen, geldt in het algemeen dat er wordt gestreefd naar minder versterking (sloop van agrarische bedrijfsgebouwen) en behoud of versterking van lokale landschappelijke kwaliteiten.

Voor een functieverandering naar wonen gelden tal van algemene voorwaarden. Deze zijn opgenomen in het beleidskader. Daarnaast gelden bij minder dan 3000 m² vrijkomende bebouwing de regels voor hergebruik zoals weergegeven in navolgende tabel.

Hoeveelheid vrijkomende of al vrijgekomen bedrijfsbebouwing (exclusief woning)	Mogelijkheden voor hergebruik of vervangende nieuwbouw
1000 m ²	Beneden 1.000 m ² vrijkomende of al vrijgekomen bebouwing geen hergebruik wonen. Dit op basis van het effect van de functieverandering op kwaliteit van de omgeving. Voor de minimale hoeveelheid bebouwing om in aanmerking te komen voor een functieverandering naar wonen hanteert de gemeente Lochem een ondergrens van 1.000 m ² .
1000 m ² tot 2000 m ²	1 bestaand gebouw omvormen tot 1 woning Of 1 nieuwe vrijstaande woning
1500 m ² tot 2000 m ²	1 bestaand gebouw omvormen tot 2 wooneenheden Of 1 nieuw gebouw met 2 wooneenheden
2001 m ² tot 3000 m ²	1 gebouw met 3 wooneenheden Of 1 gebouw met 2 wooneenheden en 1 vrijstaande woning Of 2 vrijstaande woningen
Meer dan 3000 m ²	Aantal woningen/wooneenheden te bepalen op basis van maatwerk binnen de algemene voorwaarden

Regels voor de zone met minder dan 50% functieverandering naar wonen

Deze regels betekenen dat naarmate er meer vrijkomende bebouwing is, er relatief meer gesloopt moet worden. De gemeente zal bij een vrijkomende hoeveelheid bebouwing van meer dan 3000 m² van geval tot geval op basis van maatwerk bepalen wat wel en niet mogelijk is.

Voor het verkrijgen van het bouwrecht voor een woning op Broekstraat 1 is reeds voldaan aan de voorwaarden van het beleidskader. Derhalve hoeft daar nu niet opnieuw aan getoetst te worden. Er is nu slechts sprake van een verplaatsing van dit bouwrecht naar het perceel Hooislagen 6. Er is feitelijk dan ook al kwaliteitswinst behaald in het buitengebied, middels de sloop van een aanzienlijke oppervlakte aan bebouwing. Naast sloop dient in het kader

van verevening ook een beplantingsplan te worden uitgevoerd om te komen tot een goede landschappelijke inpassing en om de aanwezige landschapskwaliteiten verder te versterken. Daartoe is voor het perceel Hooislagen 6 een erfinrichtingsplan opgesteld, waarmee de landschappelijke inpassing van de nieuwe woning is gewaarborgd.

Welstandsnota Gemeente Lochem

Bouwaanvragen kunnen uitsluitend aan welstandseisen worden getoetst, op grond van criteria zoals die zijn benoemd in de welstandsnota. Vanaf mei 2007 is integraal welstandsbeleid van kracht voor het gehele grondgebied van de gemeente Lochem en worden bouwplannen die ter advisering aan de welstandscommissie worden voorgelegd, beoordeeld aan deze welstandsnota.

Een belangrijk uitgangspunt van de nota is de 'gebiedsgerichte benaderingswijze'. Met de gebiedsgerichte benaderingswijze zijn de karakteristieken van wijken en samenhangende gebieden in heel de gemeente Lochem vastgelegd en gewaardeerd. Hiermee moeten de ontwerpers van nieuwe bouwplannen rekening mee houden en het biedt de welstandscommissie handvatten voor het formuleren van een welstandsadvisering.

De toetsingscriteria voor het plangebied zijn terug te vinden onder hoofdstuk 3 'Gebiedsgerichte criteria buitengebied' van de nota. Deze criteria hebben betrekking op samenhangende stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen.

In de welstandsnota wordt voor het buitengebied onderscheid gemaakt in 'landgoederen en buitenplaatsen' (welstandsniveau 1) en 'overig buitengebied' (welstandsniveau 3). Het plangebied is aangewezen als gebiedscategorie 'overige buitengebied'. Hierbij worden de volgende welstandscriteria gehanteerd.

Ligging

- Bij het bepalen van de erfopzet en de groepering van gebouwen op een perceel dient ingespeeld te worden op de aanwezige karakteristieke landschappelijke structuren en elementen en de bestaande bebouwing. Het gaat hierbij met name om schaal, korrelgrootte en het verkavelingspatroon.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van het gebouw of complex.

Massa

- De massa van de bebouwing is gerelateerd aan de omliggende bebouwing.
- Een eenduidige hoofdvorm geniet de voorkeur.
- Blinde gevels naar de zijde van de openbare ruimte gericht zijn niet gewenst.

Materialen en kleuren

- Het gebruik van opvallende (schreeuwende) kleuren is niet toegestaan.

4 PLANBESCHRIJVING

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt de bouw van een tweede bedrijfswoning bij het bestaande grondverzet- en verhuurbedrijf aan de Hooislagen 6 te Lochem mogelijk te maken.

Zoals in de inleiding van dit bestemmingsplan is aangegeven, betreft het een extra bouwmogelijkheid die reeds op het perceel Broekstraat 1 aanwezig is. Deze extra bouwmogelijkheid valt onder het zogenaamde FAB-bouwwrecht voor het perceel Broekstraat 1 en wordt verplaatst naar de locatie Hooislagen 6 in Lochem.

Zoals in hoofdstuk 3 beschreven is de bouw van een extra woning, danwel tweede bedrijfswoning, binnen de gemeente Lochem slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Het bouwen van extra woningen in het buitengebied is dan ook in beginsel uitsluitend toegestaan door middel van functieverandering. Hiermee wordt beoogd tot een reductie van bebouwing en kwaliteitswinst in het buitengebied te komen.

Op het perceel Broekstraat 1 is hieraan tegemoet gekomen door de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te slopen. Daarvoor in de plaats mag een (vrijstaande) woning van maximaal 600 m³ gebouwd worden met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 7 meter. Bij deze nieuwe woning mag maximaal 75 m² aan bijgebouwen worden opgericht. De maximale goot- en bouwhoogte van deze bijgebouwen bedragen respectievelijk 3 en 6 meter.

Zoals aangegeven wordt deze extra bouwmogelijkheid niet geëffectueerd op het perceel Broekstraat 1, maar verplaatst naar de locatie Hooislagen 6.

Omdat deze bouwmogelijkheden één op één worden overgenomen neemt de 'verstening' in het buitengebied niet toe. Dit is een belangrijke voorwaarde voor de gemeente om medewerking te verlenen met het initiatief.

Bovendien bestaan er op de locatie Hooislagen 6 geen ruimtelijke bezwaren om de extra woning op het perceel te realiseren. In de omgeving bevinden zich immers reeds meerdere functies en bijbehorende clusters van bebouwing.

Daarnaast is er op het perceel aan de Hooislagen 6 al de nodige bebouwing ten behoeve van het grondverzetbedrijf aanwezig. De gezamenlijke grondoppervlakte hiervan bedraagt ca. 630 m². De tweede bedrijfswoning wordt ten westen van de reeds bestaande bedrijfswoning opgericht, op ongeveer 23 meter vanaf de Hooislagen. De woning ligt ongeveer 6 meter achter het verlengde van de voorgevel van de bestaande bedrijfswoning en heeft een grondoppervlakte van ca. 110 m². Daarmee wordt aangesloten bij de omvang van de reeds bestaande bedrijfswoning.

De woning wordt ontsloten door een oprit die aansluit op de bestaande in- en uitrit behorend bij de bestaande bedrijfswoning. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Naast het slopen van overtollige agrarische bebouwing ter verevening, geldt als nadrukkelijke voorwaarde bij toepassing van de extra bouwmogelijkheid dat er een plan wordt uitgevoerd om een goede landschappelijke inpassing te verkrijgen. Doel is om de aanwezige landschapskwaliteiten verder te versterken.

The plan shows a school campus with various buildings, a central green area, a large blue pond, and extensive landscaping. The legend identifies three types of planting:

- Coniferen (represented by a green pattern)
- gemengde beplanting: Berk, Eik, Hazelaar (represented by a green pattern with small circles)
- Laurier (represented by a green pattern with small circles)

Landschappelijke inpassing Hooislagen 6 te Lochem
Bron: Bouwbedrijf Schot BV, bewerkt mRO

5 RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk komen diverse milieuaspecten aan de orde die van belang (kunnen) zijn voor de ontwikkeling in het plangebied.

5.1 Geluid

Wettelijk kader

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 geluidsgevoelige bestemmingen, zoals bijvoorbeeld woningen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

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

Wegverkeerslawaaï

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: Breedte van geluidszones langs 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 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.

Geluid in relatie tot het plangebied

De Hooislagen is een gezoneerde weg in het kader van de Wgh; er geldt immers een maximum snelheid van 60 kilometer per uur, de weg heeft 1 rijstrook en ligt in buitenstedelijk gebied.

Aangezien de voorgenomen realisatie van een (bedrijfs)woning binnen de geluidszone (250 meter) van de Hooislagen ligt, dient het beoogde plan akoestisch getoetst te worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.

Berekening

Om de geluidsbelasting op de gevel als gevolg van de Hooislagen te bepalen is gebruik gemaakt van 'Standaard Rekenmethode I' conform bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. Dit model is bedoeld om voor eenvoudige situaties de geluidsberekeningen uit te voeren.

Invoergegevens

In de Nota Mobiliteit Lochem (september 2008) is vastgelegd dat de Hooislagen een 'erftoegangsweg B' is. Dit type weg kan verkeer verwerken tot circa 1000 motorvoertuigen per etmaal. De werkelijke verkeersintensiteit van de Hooislagen is niet bekend maar wordt beduidend lager geschat dan 1000 motorvoertuigen per etmaal.

In het kader van het akoestisch onderzoek is derhalve een aanname gedaan met betrekking tot de etmaalintensiteit voor de Hooislagen, alsmede de verdeling daarvan. De inschatting is dat er in de huidige situatie circa 250 motorvoertuigen (mvtg) per dag over de Hooislagen heen gaan, vergelijkbaar met soortgelijke wegen in het buitengebied van Lochem.

Uitgaande van 1 % groei per jaar zal dit naar verwachting in 2022 ca. 276 mvtg/etmaal bedragen.

Andere aannames zijn een gemiddelde uurintensiteit van ca. 6,75 % van de etmaalintensiteit, 92 % lichte voertuigen, 5 % middelzwaar en 4 % zwaar verkeer en een beoordelingshoogte van 4,5 meter.

De woning (referentiepunt) ligt daarbij ruim 23 meter uit de as van de weg. Voor wat betreft het type wegdek wordt uitgegaan van 'dicht asfalt beton' (referentiewegdek).

Resultaten

De rekenresultaten zijn opgenomen in de bijlage. Uit de rekenresultaten blijkt dat op een beoordelingshoogte van 4,5 meter de geluidsbelasting aan de gevel 40 dB bedraagt, inclusief 5 dB correctie volgens artikel 110g van de Wgh. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Dit betekent dat er vanuit de Wgh geen belemmeringen zijn voor de planontwikkeling, i.c. het oprichten van een tweede bedrijfswoning aan de Hooislagen 6 te Lochem.

5.2 Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is een wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is uitgewerkt in de onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. Daarmee zijn het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005), de Regeling saldering luchtkwaliteit, het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2005 en de Meetregeling luchtkwaliteit vervallen. Bovendien is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit in augustus 2009 goedgekeurd en op dit moment in uitvoering.

De nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de 'Wet luchtkwaliteit' (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
2. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
4. een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Als aan een project aan één van de bovengenoemde aspecten voldoet is geen nader luchtkwaliteitsonderzoek nodig.

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

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

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Aantonen dat een project binnen getalsmatige grenzen van een categorie (woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen) uit de 'Regeling NIBM' valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;

2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

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.

Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

De nieuwe bedrijfswoning op het perceel Hooislagen 6 draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekende mate' project. Op het perceel Hooislagen 6 wordt slechts één bedrijfswoning gerealiseerd. 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 op het perceel voldoet aan het wettelijk kader.

5.3 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid kan gedefinieerd worden als de veiligheid voor de omgeving van een gevaarlijke inrichting of het transport van gevaarlijke stoffen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen;
- bedrijven waar opslag, gebruik en / of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Onder het PR wordt de kans per jaar verstaan dat een persoon komt te overlijden door een ongeval tijdens transport van gevaarlijke stoffen, indien deze persoon zich op het moment van het ongeval permanent (24 uur per dag en gedurende het gehele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Voor nieuwe situaties geldt een grenswaarde van 10⁻⁶ per jaar.

Deze grenswaarde mag niet worden overschreden.

Het GR is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. De normstelling van het GR heeft niet de status van grenswaarde, maar van oriënterende waarde.

Woningbouw, grote kantoren en andere gevoelige bestemmingen zijn niet toegestaan binnen de 10⁻⁶ contour van het PR rondom transportroutes, waarmee of waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd (weg, rail, water en buisleiding). Bestemmingsplannen voor gebieden met een hoog GR moeten een beschrijving bevatten van de effecten van het plan op dat GR. Het

voldoen aan de oriënterende waarde van het GR is een inspanningsverplichting; eventuele overschrijdingen moeten worden gemotiveerd.

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen.

De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor), de zogenaamde mobiele bronnen, het risico voor de omgeving te berekenen.

Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor stationaire inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.). Hiervoor geldt het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (in combinatie met de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen) dat in oktober 2004 van kracht is geworden.

Beleidsvisie externe veiligheid

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

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

Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

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

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat op het perceel aan de Hooislagen 6 of in de directe omgeving daarvan geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

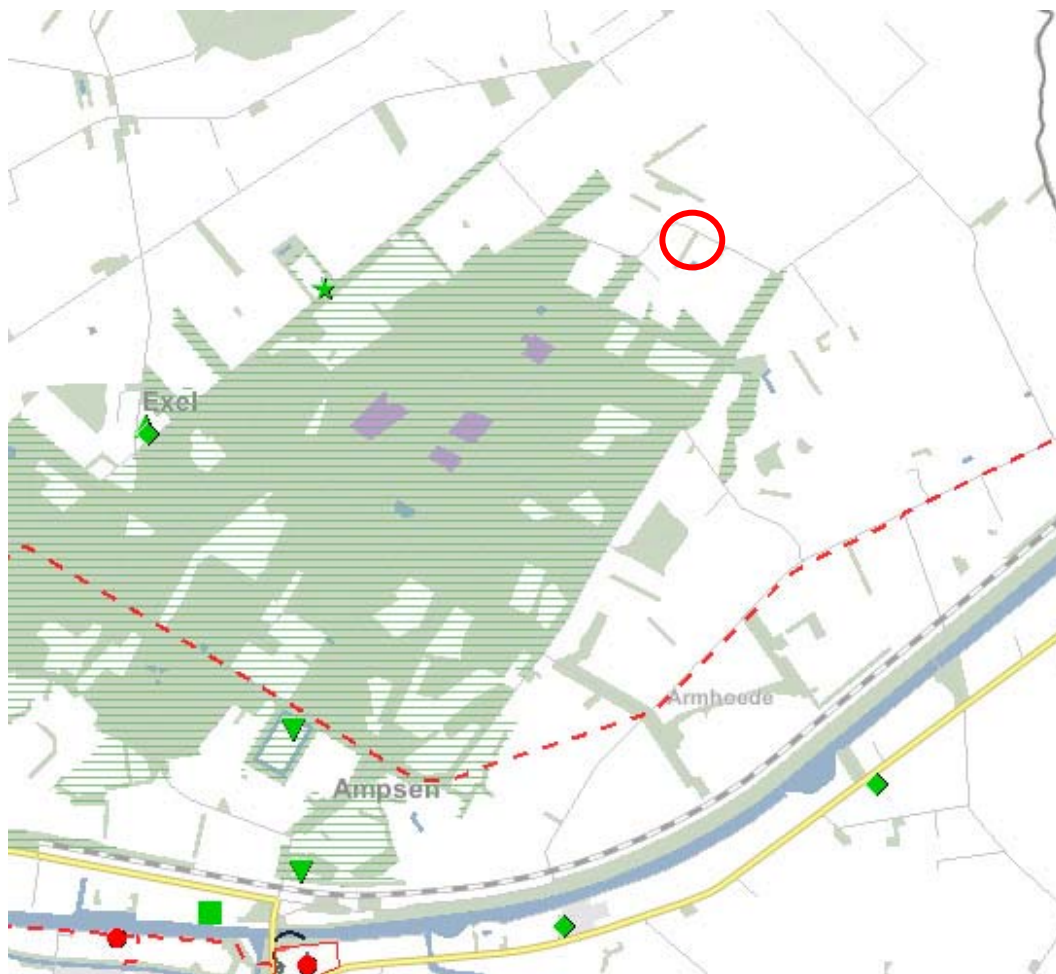
In of nabij het perceel van het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig.

Buisleidingen

Uit de risicokaart komt naar voren dat in of nabij het perceel aan de Hooislagen 6 waar de nieuwe bedrijfswoning wordt beoogd geen buisleidingen zijn gelegen, waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Conclusie

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



Uitsnede risicokaart provincie Gelderland, met ligging plangebied

Geconcludeerd wordt daarom dat er geen nader onderzoek (risicoanalyse) voor wat betreft het aspect externe veiligheid plaats hoeft te vinden.

5.4 Bodem

Algemeen

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

Bodem in relatie tot het plangebied

De gronden waarop de tweede bedrijfswoning is voorzien zijn, zover bekend, altijd als weiland in gebruik geweest. Er is bij de gemeente geen informatie bekend 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.

Ten behoeve van de besluitvorming in het kader van de omgevingsvergunning wordt een verkennend bodemonderzoek opgesteld.

5.5 Water

Beleidskader en samenwerking met waterbeheerders

Europees- en rijksbeleid

De Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit.

Water is daarmee één van de ordenende principes geworden in ruimtelijke ordening met de volgende uitgangspunten:

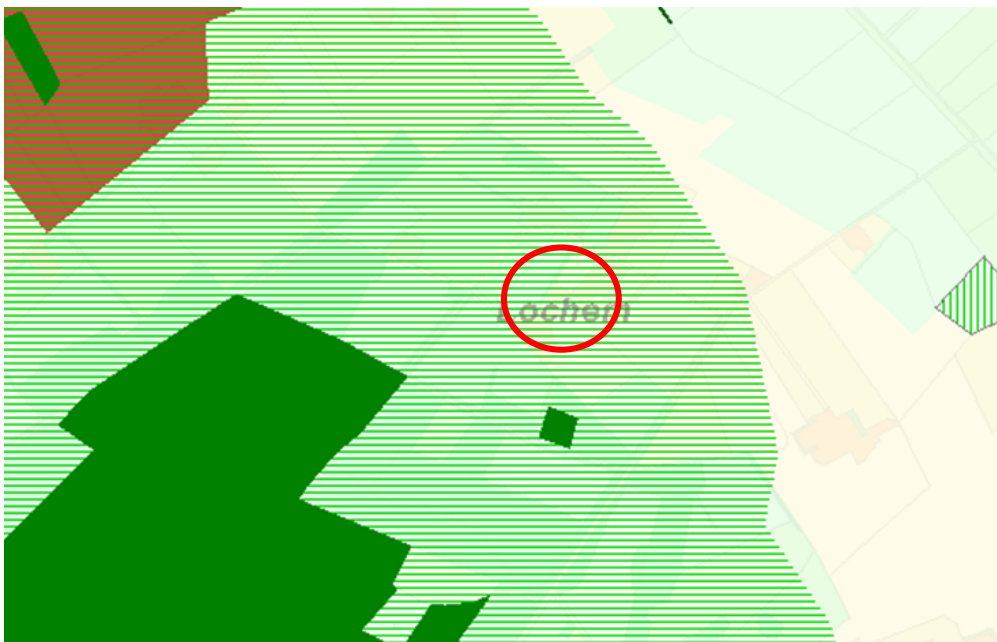
1. Ruimte voor water in verband met veiligheid, zoetwaterbeheer en voorkomen wateroverlast;
2. Water als ordenend principe in de functietoekenning;
3. Water ter vergroting van belevingswaarde en creëren functiecombinaties;
4. Water als randvoorwaarde bij inrichting en beheer.

Het waterbeleid is daarbij gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie 'Vasthouden-Bergen-Afvoeren' staat hierbij centraal. Voor de waterkwaliteit is het uitgangspunt 'stand still - step forward'. Watersysteembenadering en integraal waterbeheer dienen als handvaten voor het benutten van de natuurlijke veerkracht van een watersysteem.

Provinciaal beleid

Op provinciaal niveau zijn verschillende plannen opgesteld die betrekking hebben op het beleid ten aanzien van de waterhuishouding. Vooral van belang in dit verband is het provinciale Waterhuishoudingsplan (2005).

In dit plan is aan het water in diverse functies (deelgebieden) toegekend. De locatie waar de tweede bedrijfswoning is voorzien maakt deel uit van '*functie I – landbouw*' omdat plangebied een voormalig agrarisch perceel is. Daarnaast ligt het perceel in een gebied dat is aangeduid als 'beschermingsgebied voor natte landnatuur'.



Uitsnede waterhuishoudingsplan met planlocatie voor tweede bedrijfswoning in rood

In dergelijke zones wordt rekening gehouden met de kwaliteit, waterstand en stroming van het grond- en oppervlaktewater met het oog op de natuurwaarden en -doelen van het nabijgelegen natuurgebied. Naast de doelstellingen die in deze gebieden gelden voor de daar voorkomende functies, zijn de inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem mede gericht op:

- het instellen van een peilbeheer en het bepalen van de maximale omvang van grondwateronttrekkingen zó, dat de (benedenstrooms gelegen) natte natuur veiliggesteld is;
- het bewerkstelligen van een minimale nadelige invloed van menselijk handelen op de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater;
- het uitsluiten van nadelige effecten van grondwateronttrekkingen en oppervlaktewaterbeheer in de omgeving van de aangewezen gebieden;
- het afstemmen van het oppervlaktewaterbeheer in de natuurgebieden en wateren en in de omgeving daarvan op de natuurwaarden en -doelen.

Regionale plannen waterbeheerders

Het waterschap Rijn en IJssel is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het plangebied. Onder de verantwoordelijkheden vallen onder andere veiligheid (tegen overstromingen), waterkwaliteit en waterkwantiteit. Ook de zuivering van afvalwater is een primaire taak van het waterschap.

Het waterschap Rijn en IJssel heeft in dit kader een waterbeheerplan opgesteld (Waterbeheerplan 2010-2015, maart 2010). Dit plan bevat het beleid op hoofdlijnen voor alle taakgebieden van het Waterschap en geeft aan welke doelen het waterschap nastreeft en welke maatregelen en projecten daarvoor in de planperiode worden ingezet.

In het algemeen zoekt het waterschap naar duurzame oplossingen. Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt

vastgehouden en dat relatief schoon water ook schoon blijft. Een toename van het verharde oppervlak moet worden gecompenseerd met extra waterberging. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden (infiltratie) of wordt geborgen alvorens er wordt afgevoerd op het watersysteem.

Kenmerken watersysteem plangebied

Het perceel Hooislagen 6, waar de tweede bedrijfswoning wordt voorzien, valt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied voor drinkwaterwinning en derhalve zijn 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. Wel ligt het betreffende perceel in een gebied dat is aangeduid als 'beschermingsgebied voor natte landnatuur'.

De beoogde ontwikkelingen hebben echter geen negatieve invloed op de waterkwaliteit en -kwaliteit in relatie tot de natte natuurgebieden. De inrichting en functies in hydrologische beïnvloedingszones rond natuurgebieden zijn afgestemd op deze natuur. In de beschermingszones van natte natuur bevinden zich geen functies die de aanvoer van water richting het natuurgebied negatief beïnvloeden.

Door de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan zal de verharding met ongeveer 400 m² toenemen. Daarbij wordt uitgegaan van 150 m² voor de bedrijfswoning (hoofdgebouw en bijgebouwen) en 250 m² ten behoeve van tuin, oprit en parkeerplaatsen.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de verharding vanuit planologisch oogpunt per saldo nagenoeg niet toeneemt. Het Fab-bouwwrecht van Hooislagen 1 wordt immers verplaatst naar Hooislagen 6 en daarbij één op één overgenomen.

Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, nu en in de toekomst te voorkomen is het uitgangspunt op het regenwater niet af te voeren naar het rioolstelsel maar te behandelen volgens de trits 'vasthouden - bergen - afvoeren'. Een milieuvriendelijk gescheiden rioleringssysteem (grijs water versus regenwater) bij nieuwe ontwikkelingen biedt daarbij uitkomst. Bij een dergelijk systeem wordt het afgekoppelde hemelwater, afkomstig van verharding, geïnfiltreerd.

In het kader van de beoogde ontwikkeling wordt hiermee rekening gehouden door uit huishoudelijk afvalwater, afkomstig van de bedrijfswoning, te lozen op een rioleringssysteem dat aangesloten is op het aanwezige drukriool. Lozing van afvalwater in de bodem en/of op oppervlaktewater vindt niet plaats. Het regenwater wordt niet afgevoerd via het riool, maar afgekoppeld en in de oppervlakte geïnfiltreerd. Het rioolsysteem is niet geschikt voor het afvoeren van regenwater. Op grond van de wateratlas van de provincie Gelderland blijkt dat het perceel is gelegen op een veldpodzolgrond, met een grondwatertrap VI. Dit betekent dat er voldoende ruimte is voor infiltratie. Van belang daarbij is dat geen uitlopende materialen worden gebruikt.

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

Thema	Toetsvraag	Relevant
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)?	Ja
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?	Ja
	2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja
	3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee
	3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel?	Nee
	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
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Ja
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee
	2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Ja
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Watertoetstabel

Conclusie

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling op het gebied van water.

5.6 Ecologie

Voor de onderbouwing van een juridische procedure in het kader van de ruimtelijke ordening is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de gewenste ontwikkelingen ten koste gaan van de flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'toets in het kader van gebiedsbescherming' en de 'toets in het kader van soort bescherming'.

Toets in het kader van gebiedsbescherming

De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet kent drie typen gebieden:

- Natura 2000-gebieden;
- Beschermde natuurmonumenten;
- Gebieden die de Minister van LNV aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen (met uitzondering van verplichtingen op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn).

Gebiedsbescherming in relatie tot het plangebied

Het perceel Hooislagen 6, waar de tweede bedrijfswoning wordt voorzien, ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde gebied beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 betreft het Natura 2000-gebied Stelkampsveld. Dit beschermde gebied ligt op ongeveer acht kilometer afstand. Gezien tussenliggende elementen (bos en wegen) en bebouwing (verstoring) en de afstand zijn zowel directe als indirecte negatieve effecten van de plannen op het beschermde gebied niet te verwachten. Een vergunningaanvraag in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is niet van toepassing.

Het perceel maakt ook geen deel uit van de EHS.

Toets in het kader van soortbescherming

De toets in het kader van soortbescherming is met de wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet (1 juli 2002) wettelijk vastgelegd.

Bij elk plan dat ingrijpt op standplaatsen van planten of verblijfplaatsen van dieren, dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten, die met name genoemd zijn in de Flora- en faunawet.

In deze wet worden beschermde soorten in drie beschermingscategorieën ingedeeld.

Beschermingscategorieën Flora- en faunawet

Categorie 1	algemene soorten waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden bij bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkeling. Anders is wel ontheffing nodig voor verstoren of vernietigen en geldt altijd de zorgplicht (art.2).
Categorie 2	soorten waarvoor ontheffing aangevraagd moet worden, behalve als er gewerkt wordt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode. Ontheffing kan worden verleend als de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt.
Categorie 3	zeldzame soorten, Habitatrichtlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels). Altijd moet ontheffing aangevraagd worden. Ontheffing wordt alleen verleend als voldaan wordt aan alle volgende criteria: én - er sprake is van een in de wet genoemd belang én - er geen alternatieven zijn én - de ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort

Voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet). Indien het voortbestaan op locatie van beschermde soorten planten of dieren uit categorie 2 en 3 door een ingreep negatief beïnvloed worden, is het daarnaast nodig ontheffing aan te vragen van verboden handelingen op grond van de Flora- en faunawet. Het bevoegd gezag hierin is het Ministerie van ELI.

Soortenbescherming in relatie tot het plangebied

De gronden aan de Hooislagen 6 waarop de tweede bedrijfswoning is voorzien, zijn momenteel in gebruik als grasland en worden intensief beheerd. Bovendien wordt het terrein blootgesteld aan de invloeden van het aangrenzende grondverzetbedrijf. Dit wordt versterkt doordat de ontsluitingsweg van het achterliggende terrein (opslag) aan de noordwestzijde van het perceel al aanwezig is. Derhalve worden er geen beschermde soorten (planten of dieren) verwacht.

De bestaande erfbeplanting in het westen van het perceel blijft gehandhaafd. Ditzelfde geldt voor de bestaande bomen rondom de bestaande bedrijfswoning. Tevens wordt er geen bebouwing gesloopt die mogelijk geschikt is als verblijfplaats voor beschermde soorten, zoals vleermuizen.

Gelet op het bovenstaande wordt aangenomen dat een nadere ecologische toets met betrekking tot eventueel beschermde soorten niet nodig is er derhalve geen belemmeringen aanwezig zijn voor de uitvoering van het plan (oprichten tweede bedrijfswoning) vanuit het aspect soortenbescherming. Met andere woorden, de Flora en faunawet vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Wel zal tijdens de uitvoering van de werkzaamheden uitvoering moeten worden gegeven aan de algemene Zorgplicht uit de Flora- en faunawet.

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

Algemeen

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

In 2007 is als uitwerking van het Verdrag van Valletta de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten. De Wamz gaat uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden

in het ruimtelijke ordeningsproces. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

Daarom is het voor het opstellen van een bestemmingsplan noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische waarden aanwezig kunnen zijn. Gebieden waar waarden aanwezig zijn, kunnen middels een dubbelbestemming voor archeologie door het bestemmingsplan worden beschermd. Voorafgaand aan werkzaamheden waarbij bodemingrepen plaatsvinden, dient dan in bepaalde gevallen nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Archeologie in relatie tot het plangebied

De provincie Gelderland heeft samen met de Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) de archeologische vindplaatsen en de gebieden met archeologische verwachtingen in kaart gebracht. Bovendien is in het kader van het recent vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Lochem een aanvullend onderzoek naar archeologie uitgevoerd door het adviesbureau 'The Missing Link'.

Hierop is het buitengebied van de gemeente Lochem verdeeld in diverse gebieden waar een archeologische dubbelbestemming van kracht is. Onderscheid wordt gemaakt in drie verschillende beschermingregimes, te weten:

1. Waarde – Archeologie -1: AMK terreinen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van terreinen met archeologische waarden. Hier moet archeologisch onderzoek verricht worden, indien er bebouwing opgericht wordt met een oppervlakte van meer dan 50 m² en grondbewerkingen dieper dan 40 cm plaats gaat vinden;
2. Waarde – Archeologie -2: specifiek voor de zogenaamde esdekken en gebieden met een hoge verwachting. Voor esdekken geldt een ondergrens voor bebouwing van 100 m² en voor bodemingrepen met een diepte van 40 cm onder het maaiveld. In de overige gebieden met een hoge verwachting geldt een ondergrens van 500 m² voor bebouwing en een diepte van 40 cm;
3. Waarde – Archeologie -3: gebieden met een middelhoge verwachting, waarbij een ondergrens voor bebouwing van 1.000 m² en voor bodemingrepen met een diepte van 40 cm onder het maaiveld gehanteerd wordt.

Verder geldt voor alle dubbelbestemmingen dat geen archeologisch onderzoek is vereist als op basis van documenten kan worden aangetoond dat de grond al eerder is verstoord (dieper dan 40 cm).

Het perceel aan de Broekstraat 1 ligt niet in een gebied met archeologische (verwachtings)waarden.

Ditzelfde geldt min of meer voor het perceel Hooislagen 6. Het aangrenzende perceel in noordwestelijke is wel aangeduid als een gebied met een hoge archeologische verwachting ('Waarde-Archeologie-2'). In het verlengde hiervan is ook een klein deel van de gronden aan de westzijde van het perceel Hooislagen 6 met dezelfde dubbelbestemming belegd. Omdat de omvang van dit gebied kleiner is dan de ondergrens waarvoor vrijstelling tot archeologisch

onderzoek nodig is (< 500 m²), is de betreffende dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-2' in het voorliggende bestemmingsplan achterwege gelaten.

5.7.2 Cultuurhistorie

De locatie aan de Hooislagen ligt direct ten noorden van het landgoed Ampsen. Door de nieuwe bedrijfswoning nabij te bestaande bedrijfswoning op te richten wordt een concentratie van bebouwing voorgestaan en wordt de historische kern van het landgoed niet aangetast.

De nieuwe bedrijfswoning wordt landschappelijk ingepast door middel van een inpassingsplan, waarbij tevens het bestaande grondverzet- en verhuurbedrijf nader landschappelijk wordt ingepast. Hierdoor blijven de cultuurhistorische waarden behouden en worden waar mogelijk versterkt.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of de bestemmingssystematiek en de beoogde ontwikkelingen die daaruit voortvloeien geen belemmering oplevert voor de bedrijfsvoering van bestaande (agrarische) bedrijvigheid (in de omgeving). Anderzijds moet worden aangetoond dat nieuwe, milieuhindergevoelige functies niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven.

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.

Op landelijk niveau is de Wet milieubeheer van kracht. Op basis van deze wet kan het bevoegd gezag voorschriften (bijvoorbeeld grenswaarden) opleggen aan bedrijven. Als de activiteiten van een bedrijf niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan, mag een aanvraag voor een milieuvergunning worden geweigerd. Een grote groep van bedrijven valt onder het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit is een AMvB op basis van de Wet milieubeheer die standaardvoorschriften bevat voor een grote groep van bedrijven met standaardprocessen. Als een bedrijf in het bezit is van vergunning of voldoet aan het Activiteitenbesluit betekent niet dat deze bedrijven geen hinder kunnen veroorzaken.

Om mogelijke hinder van bedrijven voor bewoners te voorkomen, wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van 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.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een "rustig buitengebied".

Op basis van de 'grootste afstand' tot woonbebouwing zijn de bedrijven ingedeeld in categorieën. Deze worden weergegeven in onderstaande tabel.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m

Tabel: Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en buitengebied (Bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)

De milieucategorieën variëren van heel licht (categorie 1) tot heel zwaar (categorie 6). Uit de tabel blijkt heel duidelijk dat naarmate een bedrijf zwaarder is, er een grotere afstand moet worden aangehouden tot een rustige woonwijk. De categorisering betreft een indicatieve indeling die onder meer is gebaseerd op de emissies van bedrijven op het gebied van geur, stof, geluid en gevaar. Omdat de afstanden indicatief zijn, kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken.

Relatie met het plangebied

Op het perceel aan de Hooislagen 6 is een grondverzetbedrijf annex verhuurbedrijf voor roerende goederen van milieucategorie 2 aanwezig (SBI-code 714, VNG). Als gevolg van het grondverzetbedrijf bedraagt de afstand tot een milieuhindergevoelige functie daarbij 100 meter.

Aangezien het Fab-bouwrecht aan de Hooislagen 6 in de vorm van een bedrijfswoning ten behoeve van het bestaande bedrijf wordt gerealiseerd, en deze ook als zodanig in het bestemmingsplan wordt vastgelegd, is de richtafstand niet van toepassing op de nieuwe bedrijfswoning.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat bewoning door personen die geen binding met het bedrijf hebben niet is toegestaan vanwege strijdigheid met de Wet Milieubeheer. Gebruik als burgerwoning is dan ook onmogelijk.

Direct ten noorden van het perceel Hooislagen 6 is het cursuscentrum Athanor aanwezig. Op basis van de VNG-lijst geldt hiervoor een richtafstand van 30 meter. De beoogde tweede bedrijfswoning wordt zodanig gesitueerd dat voldaan wordt aan deze richtafstand. De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-tweede bedrijfswoning' wordt hierop afgestemd en ligt op minimaal 30 meter van de bestemmingsgrens van het cursus- en congrescentrum.

Nabij het plangebied zijn verder geen (agrarische)bedrijven aanwezig die in hun bedrijfsuitvoering belemmerd (kunnen) worden als gevolg van de beoogde planontwikkeling, i.c. het oprichten van een tweede bedrijfswoning. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is gevestigd aan de Hooislagen 3. Het bijbehorende agrarisch bouwvlak ligt op ruim 300 meter.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008" (SVBP2008), bindende afspraken met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog)" van het Ministerie van VROM. Tevens is gebruik gemaakt van "Op de digitale leest", standaard aanbevelingen voor de kaart en de planregels van het digitaal uitwisselbare bestemmingsplan, een uitgave van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting.

De SVBP2008 is een landelijke standaard en opvolger van de SVBP2006, en is vanaf 1 januari 2010 verplicht geworden. De basis werd gelegd in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden. In de Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels 2008 van toepassing zijn. De standaarden zijn wettelijk verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Het voorliggende bestemmingsplan 'Hooislagen 6 en Broekstraat 1 Lochem' is conform de landelijke RO-standaarden (2008) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

Tevens is het voorliggende bestemmingsplan afgestemd op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die per 1 oktober 2010 geldt. Concreet betekent dit dat de terminologie in de regels van het bestemmingsplan is afgestemd op de Wabo-terminologie. Zo is onder meer de term ontheffing vervangen door 'Afwijken van' en zijn er geen procedureregels voor een afwijking (ontheffing) meer opgenomen omdat de afwijking meeloopt met de procedure voor de omgevingsvergunning.

6.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Voor de ondergrond van de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van de meest actuele Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN, 2011), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart en aan de hand van luchtfoto's. De verbeelding is op een schaal van 1:2000 geplot. In de legenda op de verbeelding is de versie van het bestemmingsplan vermeld. Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

6.3 Planregels

Zoals gezegd is voor de planregels de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP2008 gebruikt. 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;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels.

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

6.4 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP2008.

Artikel 3 Agrarisch

Deze bestemming is gebruikt voor de agrarische (bedrijfs)gronden rond het grondverzet- en verhuurbedrijf aan de Hooislagen 6 te Lochem. Binnen deze bestemming kunnen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van terreinafscheidingen worden gebouwd. De regels zijn afgestemd op het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010', en waar nodig aangepast aan de specifieke situatie. Dit geldt onder meer voor de specifieke gebruiksmogelijkheden. Gezien de ligging nabij het grondverzet- en verhuurbedrijf zijn onder meer de mogelijkheden voor kleinschalige nevenactiviteiten (via afwijking, zoals kamperen bij de boer) niet opgenomen. Wel zijn wijnranken toegestaan.

Omdat vrijwel het gehele buitengebied van Lochem hoge landschappelijke kwaliteiten heeft, zijn daartoe de verschillende landschapstypen met hun kenmerkende kwaliteiten in dit bestemmingsplan vastgelegd. Ook in dit kader is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. Op de verbeelding zijn ze met een gebiedsaanduiding aangewezen (o.a. bos- en landgoederenlandschap) en in de planregels zijn de kenmerkende kwaliteiten van elk landschapstype kort opgesomd. Bij het agrarische gebruik dient er rekening te worden gehouden met deze landschapstypen. Daartoe is een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor werken en werkzaamheden die deze waarden kunnen aantasten. Omdat er in het kader van de Boswet ook al wordt getoetst op landschappelijke waarden, is een uitzondering gemaakt voor het vellen en rooien van houtgewas/kappen van bomen. Daarvoor is geen omgevingsvergunning nodig als er ook al in het kader van de Boswet wordt getoetst.

Artikel 4 Bedrijf

In aansluiting op het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' is binnen de bestemming 'Bedrijf' uitsluitend het reeds aanwezige bedrijf toegestaan. Voor de gronden aan de Hooislagen 6 gaat het specifiek om een grondverzetbedrijf annex verhuurbedrijf voor roerende goederen (max. milieucategorie 2). Wel is de mogelijkheid opgenomen om via een

omgevingsvergunning hiervan af te wijken en de vestiging van een ander bedrijf toe te staan. Voorwaarde is dat het te vestigen bedrijf "naar aard en invloed op de omgeving" vergelijkbaar is met het rechtstreeks toegelaten bedrijf of in een lagere milieucategorie valt.

Ook de bouw mogelijkheden zijn afgestemd op de bestaande situatie en de uitbreidings mogelijkheden zijn beperkt. Ditzelfde geldt min of meer voor de bedrijfswoningen; het bestaande aantal is toegestaan, waarbij qua omvang en maatvoering aangesloten wordt bij de regeling in het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Om de tweede bedrijfswoning mogelijk te maken is deze specifiek aangeduid. De nieuwe bedrijfswoning mag uitsluitend opgericht worden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - tweede bedrijfswoning'. De bouw mogelijkheden zijn daarbij afgestemd om het FAB-bouwrecht zoals deze voor het perceel Broekstraat 1 te Lochem was opgenomen.

Concreet betekent dit dat een (vrijstaande) bedrijfswoning van maximaal 600 m³ gebouwd worden met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 7 meter. Bij deze nieuwe bedrijfswoning mag maximaal 75 m² aan bijgebouwen worden opgericht. De maximale goot- en bouwhoogte van deze bijgebouwen bedragen respectievelijk 3 en 6 meter.

Een belangrijke voorwaarde voor het effectueren van het FAB-bouwrecht is dat er een landschapsplan wordt opgesteld en uitgevoerd. Om dit ook in het bestemmingsplan te borgen is in de specifieke gebruiksregels (artikel 4.4) aangegeven dat het oprichten van de tweede bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan als wordt voorzien in een landschappelijke inpassing en instandhouding van deze landschappelijke inpassing. Verwezen wordt in dit kader naar bijlage 3 van de regels.

Artikel 5 Wonen

Binnen deze bestemming is maximaal één woning toelaatbaar.

De maximale omvang van de woning is beperkt. De regeling hieromtrent is afgestemd op het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. Als de woning kleiner is dan 600 m³ mag het 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.

Per woning is maximaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Verder kunnen met een afwijking meer vierkante meters bijgebouwen worden toegestaan ten behoeve van het houden van vee en/of het onderhouden/beheren van landschap.

De bijgebouwen mogen niet verder dan 25 meter van de woning afstaan. De omvang van sommige woonpercelen is zo groot dat anders een ongewenste verspreiding van de bebouwing over het perceel mogelijk wordt.

Sloop/nieuwbouw van een woning is mogelijk maar dan wel zoveel mogelijk op dezelfde plaats (maximaal 10 meter daarbuiten).

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. 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 6 *Anti-dubbeltelregel*

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

De anti-dubbeltelbepaling, een doeltreffender formulering dan de vroeger gehanteerde term 'dubbeltelbepaling', beoogt te voorkomen dat door het herhaaldelijk gebruik van dezelfde oppervlakte van gronden als berekeningsgrondslag voor de oppervlaktebepaling van met name gebouwen, er op het betreffende of het aangrenzende perceel een situatie ontstaat die in strijd is met het bestemmingsplan.

Door het 'overhevelen' van gronden tussen percelen, via al of niet tijdelijke huurcontracten of eigendomsoverdrachten, zou op een van de percelen of op alle betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte kunnen ontstaan, die groter is dan het bestemmingsplan blijkens de regels beoogt toe te staan.

Artikel 7 *Algemene bouwregels*

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

Ook is hier een specifieke regeling voor de onderkeldering van gebouwen opgenomen.

Artikel 8 *Algemene gebruiksregels*

Het verbod om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan (zonder omgevingsvergunning) is opgenomen in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo. In de algemene gebruiksregels is dan ook enkel aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt. De algemene gebruiksregels zijn van toepassing op het gebruik binnen alle in het plan voorkomende bestemmingen.

Artikel 9 *Algemene aanduidingsregels*

Hier zijn de aanduidingen opgenomen die in de regel meer dan 1 bestemming bestrijken, zoals de landschapstypen en de reconstructiewetzones. Vanwege de digitaliseringsafspraken (RO-standaarden) moeten deze aanduidingen in een afzonderlijk artikel worden opgenomen en kunnen de regels bijvoorbeeld niet onder de agrarische bestemming worden opgenomen. In het analoge plan wordt daarom gewerkt met kruisverwijzingen over en weer. In de digitale versie is dat niet merkbaar omdat alle bestemmingen en aanduidingen op het scherm verschijnen en kunnen worden aangeklikt.

De inhoud van de regels is afgestemd op het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

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

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

Artikel 11 Aanvullende werking bouwverordening

Hier is de voorrang van het bestemmingsplan boven de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening geregeld. Maar voor een aantal bepalingen in de bouwverordening zoals die ten aanzien van parkeren en laad- en losmogelijkheden bij gebouwen is een uitzondering gemaakt. Op de hier genoemde punten vult de bouwverordening aan.

Het was de bedoeling om deze regeling in artikel 9 van de Woningwet te wijzigen zodat het niet meer nodig is dit in het bestemmingsplan op te nemen. Vooralsnog laat deze wijziging echter nog op zich wachten. Daarom is deze regeling hier in het bestemmingsplan opgenomen.

Artikel 12 Overgangsrecht

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Bro. De grootste verandering ten opzichte van de voorgaande 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 ontwerp bestemmingsplan. 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 kunnen worden aangehaald.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De voorgenomen werkzaamheden ten behoeve van de bouw van een tweede bedrijfswoning op het perceel Hooislagen 6 te Lochem betreft een particulier initiatief.

De financiering van alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan komen dan ook voor rekening van initiatiefnemer

De gemeente Lochem heeft met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten omtrent de uitvoering van het plan.

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

8 VOOROVERLEG

8.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

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

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

8.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hooislagen 6 en Broekstraat 1 Lochem' heeft met ingang van 15 maart 2012 voor de duur van zes weken (tot en met 26 april 2012) ter inzage gelegen.

In deze periode zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Het bestemmingsplan zal dan ook ongewijzigd worden vastgesteld.

