

Bestemmingsplan

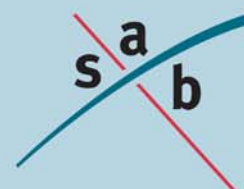
Hooislagen 7 Lochem

Gemeente Lochem

Datum: 14 februari 2011

Projectnummer: 100348

ID: NL.IMRO.0262.buHooislagen7Lo-BP41



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	5
2	Het plan	6
2.1	Beschrijving omgeving	6
2.2	Beschrijving plangebied	6
2.3	Planbeschrijving	8
3	Haalbaarheid van het plan	15
3.1	Overheidsbeleid	15
3.2	Milieuaspecten	23
3.3	Water	29
3.4	Archeologie en cultuurhistorie	35
3.5	Flora en fauna	36
3.6	Verkeer en parkeren	40
3.7	Economische uitvoerbaarheid	42
4	Wijze van bestemmen	43
4.1	Algemeen	43
4.2	Dit bestemmingsplan	44
5	Procedure	47
5.1	Zienswijzen	47

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het landgoed Ampsen ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem. Het heeft een oppervlakte van circa 680 hectare en bestaat uit een kasteel met daar omheen onder meer bossen, heide en landbouwgronden. Het landgoed heeft grote cultuurhistorische en natuurlijke waarde. Op het landgoed zijn ook diverse agrarische bedrijven gelegen. Drie van deze bedrijven, aan de Hooislagen 7 (Erve Lintelo), Ampsenseweg 26 (Erve Reube) en Laan Ampsen 15 (Erve Hunteler), zijn beëindigd.

Het landgoed Ampsen is al enkele jaren met de gemeente Lochem en de provincie Gelderland in overleg om te komen tot een goede reconstructie van het landgoed. Op basis van het regionale beleidskader voor functieverandering van vrijkomende agrarische gebouwen 'Waar de stallen verdwijnen: oude erven, nieuwe functies' van de regio Stedendriehoek is voor de drie erven daarom een functieverandering aangevraagd. De functieverandering wordt aangemerkt als maatwerk, omdat er in totaal meer dan 3.000 m², namelijk circa 3.640 m², aan vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing is of wordt gesloopt. Als compensatie voor de te slopen bebouwing mogen drie nieuwe vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Door de functieverandering wordt bijgedragen aan een duurzaam beheer en instandhouding van landgoed Ampsen.

Op grond van landschappelijke, cultuurhistorische en milieukundige overwegingen is door de gemeente aangegeven dat de nieuwbouw van de drie woningen geclusterd plaats dient te vinden op het perceel aan de Hooislagen. De agrarische bestemming van dit perceel zal daartoe worden omgezet in een woonbestemming. De voormalige bedrijfswoning en een schöppe zijn gemeentelijke monumenten en blijven behouden. Er wordt circa 944 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk. De ontwikkeling aan de Hooislagen wordt middels voorliggend bestemmingsplan juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

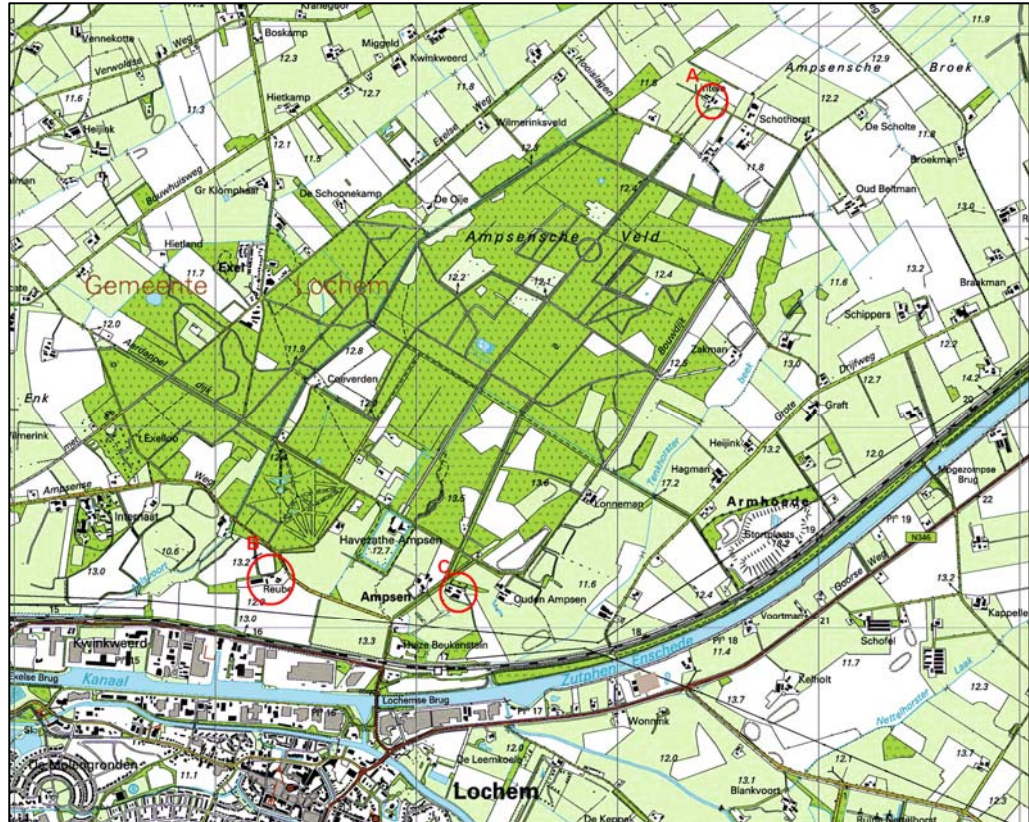
De locaties aan de Laan Ampsen en Ampsenseweg vallen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Omdat deze twee locaties samenhangen met het plangebied aan de Hooislagen zullen ze in deze toelichting wel worden besproken.

Aan de Laan Ampsen wordt de agrarische bestemming omgezet in een woonbestemming. De voormalige bedrijfswoning en een karakteristiek veldschuur en schöppe blijven behouden. Op deze locatie is recentelijk reeds 1.188 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt.

Aan de Ampsenseweg blijven de voormalige bedrijfswoning en een karakteristieke schöppe behouden. Recentelijk is hier reeds circa 1.508 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt. Op deze locatie worden een kleinschalige zorgboerderij en een kleinschalig kampeerterrein (kamperen bij de boer) mogelijk gemaakt. De agrarische bestemming blijft behouden, maar het bouwvlak wordt zodanig verkleind dat een uitbreiding van de bebouwing niet mogelijk is.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem. De locatie aan de Hooislagen ligt aan de noordzijde van landgoed Ampsen op ongeveer vier kilometer ten noordoosten van de kern Lochem. De locaties aan de Ampsenseweg en Laan Ampsen liggen aan de zuidzijde van het landgoed, op ongeveer één kilometer ten noorden van de kern Lochem. Op het volgende kaartfragment is de globale ligging van de drie locaties aangegeven.



Globale ligging Hooislagen (A), Ampsenseweg (B) en Laan Ampsen (C)
(bron: Topografische Dienst)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het voorliggende plan is een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1991, herziening ex artikel 30 WRO' van de voormalige gemeente Lochem, voor de locatie aan de Hooislagen.

Op basis van dit bestemmingsplan heeft deze locatie de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde' met een agrarisch bouwvlak. De gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden en voor het behoud en herstel van de aldaar voorkomende landschappelijke waarden.

De voorgenomen ontwikkelingen passen niet binnen het bestemmingsplan. Een herziening is dan ook noodzakelijk om het geheel mogelijk te maken.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de inhoud en het ontwerp van het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond voor wat betreft het hogere overheidsbeleid, milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen; hierin wordt uiteengezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de verbeelding en de regels. Ten slotte komen in het vijfde en laatste hoofdstuk de resultaten van de procedure aan de orde.

2 Het plan

2.1 Beschrijving omgeving

De historie van het landgoed Ampsen gaat terug tot de veertiende eeuw. Aanvankelijk beperkte het landgoed zich tot het kasteel, de kasteellanen en het bos in de directe omgeving. De natte heidevelden van het Ampsensche Veld en Ampsensche Broek waren nog nauwelijks ontgonnen. In de negentiende eeuw werd begonnen met het ontginnen van deze gebieden. De relatief rijke heidegronden werden omgezet in landbouwgrond. De heide werd verder voor een deel bebost of groeide spontaan dicht met bomen. Momenteel zijn er nog kleine oppervlaktes heide overgebleven in het bos. Het landgoed, met een oppervlakte van circa 550 hectare, kenmerkt zich daarmee met een afwisseling van bossen, vochtige heiden en landbouwgronden.

2.2 Beschrijving plangebied

Hooislagen

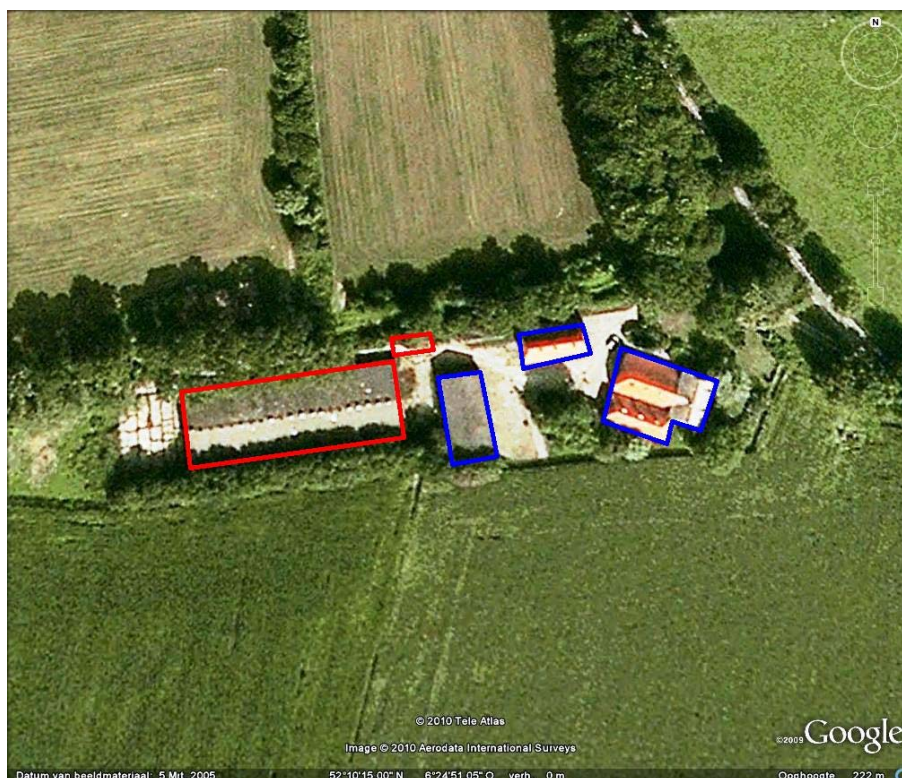
Het Erve Lintelo aan de Hooislagen 7 ligt in het noorden van het landgoed Ampsen aan het begin van de toegangslaan van ruim twee kilometer naar kasteel Ampsen. Op het erf staat een boerderij die oorspronkelijk stamt uit de negentiende eeuw. De boerderij bestaat uit één bouwlaag met een kap. Direct ten noorden hiervan staat een karakteristieke schöppe met een oppervlakte van circa 131 m². Zowel de boerderij als de schuur staan op de gemeentelijke monumentenlijst. Op het erf bevinden zich verder nog vier varkensschuren met een gezamenlijke oppervlakte van circa 944 m² en een mestbassin.



Luchtfoto Hooislagen 7 met te behouden (blauw) en slopen (rood) bebouwing (bron luchtfoto: Google Earth)

Ampsenseweg

Het Erve Reube aan de Ampsenseweg 26 ligt aan de zuidrand van het landgoed Ampsen. Na de beëindiging van het intensieve veehouderijbedrijf is op dit perceel circa 1.508 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt. Landgoed Ampsen heeft veel geld geïnvesteerd om dit intensieve veehouderijbedrijf te kunnen beëindigen, omdat een dergelijke tak van agrarische bedrijvigheid niet past binnen de beleidskaders van het landgoed. Op het erf zijn nu nog een voormalige bedrijfswoning, een karakteristieke schöppe met een oppervlakte van circa 222 m² en een schuur ten behoeve van de zorgboerderij aanwezig. Op de onderstaande luchtfoto is de behouden en gesloopte bebouwing weergegeven. De schuur ten behoeve van de zorgboerderij ligt in het westen van het perceel en is verkleind ten opzichte van de luchtfoto. De huidige oppervlakte is circa 270 m².



Luchtfoto Ampsenseweg 26 met behouden (blauw) en gesloopte (rood) bebouwing (bron luchtfoto: Google Earth)

Laan Ampsen

Het Erve Hunteler aan de Laan Ampsen 15 ligt ook aan de zuidrand van het landgoed Ampsen. Na de beëindiging van het agrarische bedrijf is op dit perceel circa 1.188 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt. De voormalige bedrijfswoning, een karakteristieke schöppe met een oppervlakte van circa 250 m² en een veldschuur met een oppervlakte van circa 273 m² zijn bewaard gebleven. Op de luchtfoto op de volgende pagina is de behouden en gesloopte bebouwing weergegeven.



Luchtfoto Laan Ampsen 15 met behouden (blauw) en gesloopte (rood) bebouwing (bron luchtfoto: Google Earth)

2.3 Planbeschrijving

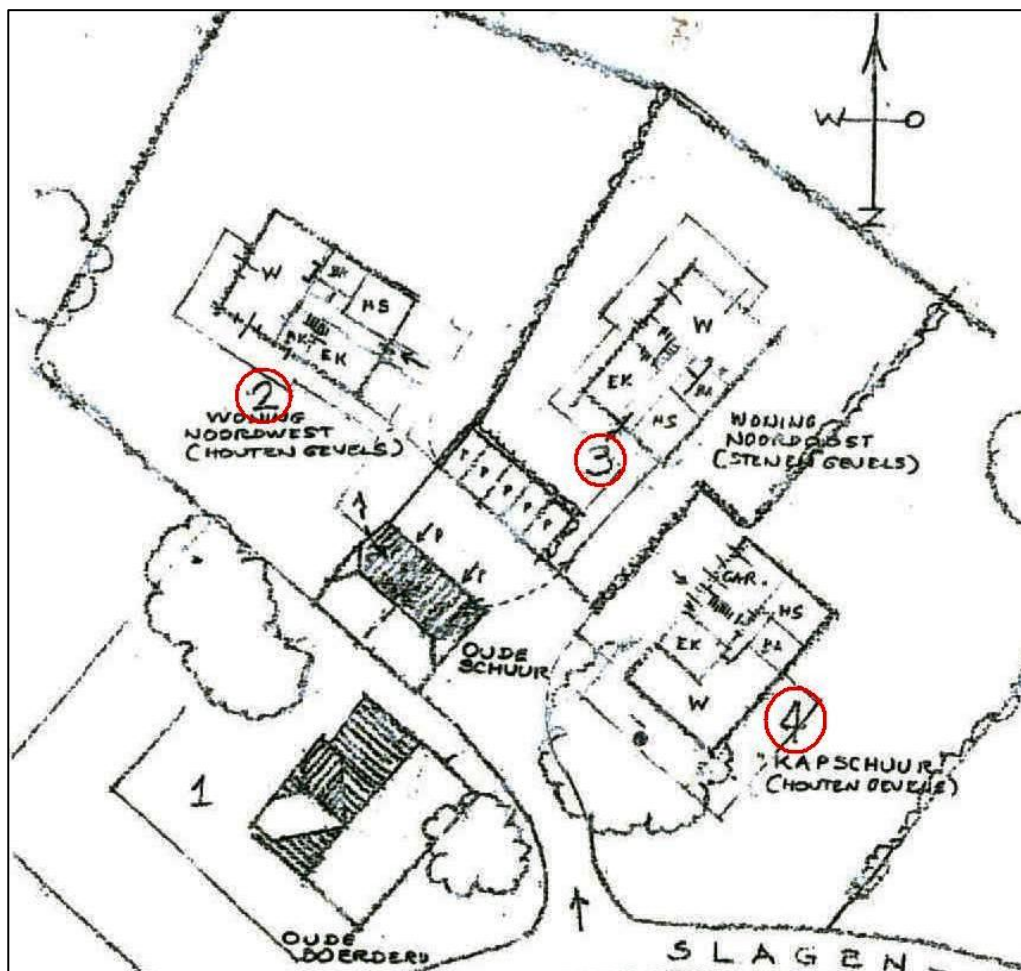
Het totale gezamenlijke oppervlak aan bebouwing op de drie betrokken locaties, exclusief de (voormalige) bedrijfswoningen, bedraagt circa 4.515 m². Hiervan is of wordt circa 3.640 m² gesloopt. Als compensatie worden drie vrijstaande woningen gebouwd. Hieronder wordt ingegaan op de ontwikkelingen per locatie.

Hooislagen

Het agrarisch bedrijf aan de Hooislagen wordt beëindigd. Op het perceel staan een bedrijfswoning en vijf voormalige bedrijfsgebouwen. Vier van deze bedrijfsgebouwen, met een gezamenlijke oppervlakte van circa 944 m² worden gesloopt. De voormalige bedrijfswoning en de schöppe blijven behouden.

De nieuwbouw van de drie woningen vindt geclusterd plaats op deze locatie, omdat het perceel door de ligging buiten mileuzones en aan de rand van het landgoed uit milieukundig en cultuurhistorisch oogpunt het meest geschikt is. In de planbeschrijving van de twee andere locaties wordt nader ingegaan op de ongeschiktheid van die percelen.

Aan de Hooislagen worden drie woningen gebouwd. De woningen zijn geprojecteerd op de locaties van de te slopen schuren rond een gezamenlijk erf waar ook geparkeerd wordt. Door deze opzet blijft het bebouwingsensemble gehandhaafd. De toekomstige situatie is op de volgende afbeelding weergegeven.



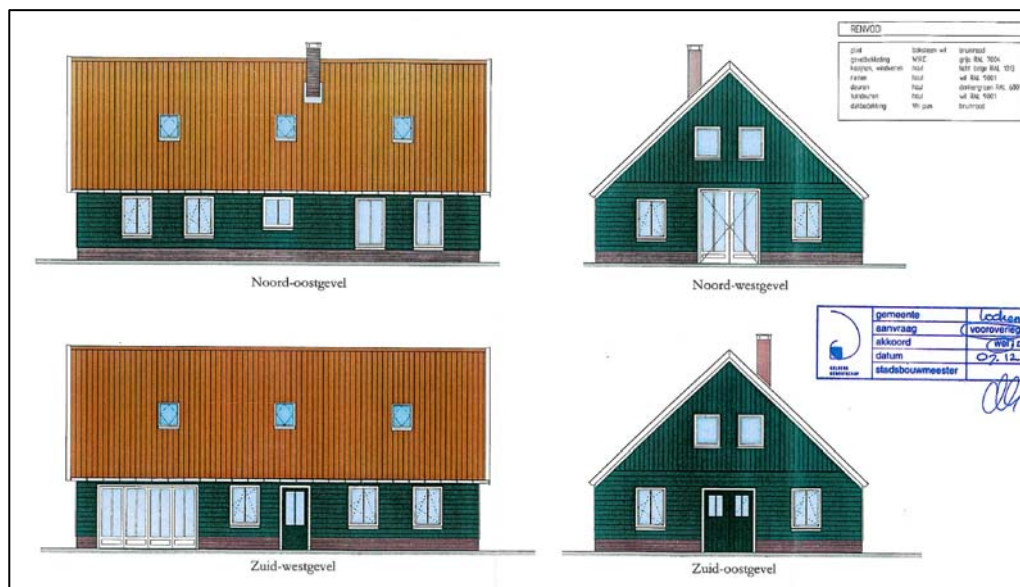
Schets toekomstige situatie met nieuwe woningen (2, 3 en 4)
(bron: Adviesbureau Haver Droeze)

De inhoud van elke nieuwe woning bedraagt 750 m^3 . Om een afwisselend geheel te krijgen worden de drie woningen niet hetzelfde uitgevoerd.

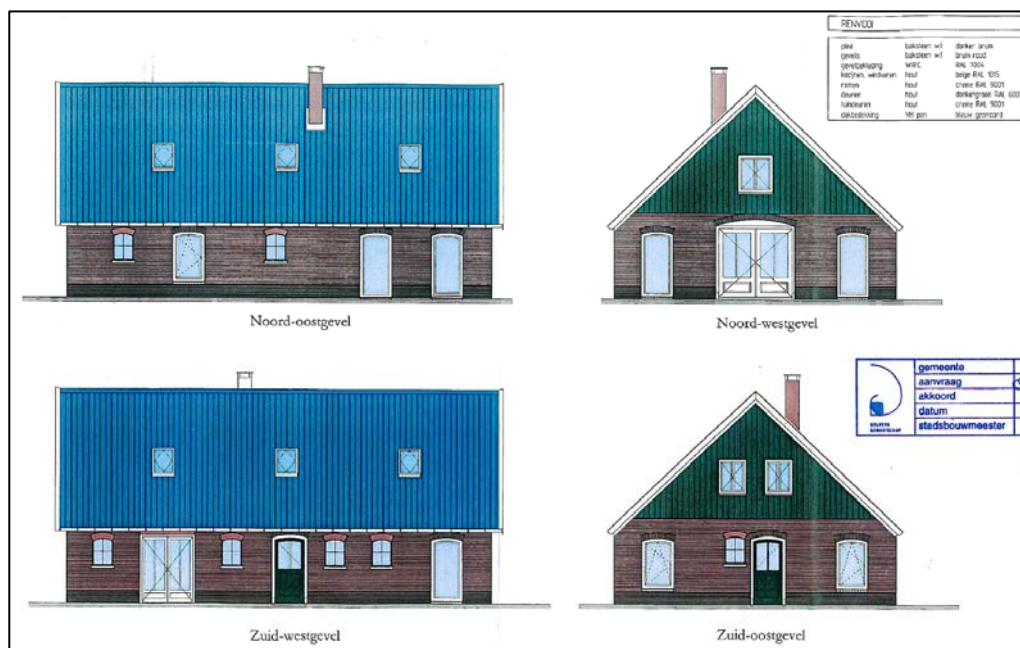
Woning twee en drie krijgen de uitstraling van een schuur en hebben één bouwlaag met een kap. De goothoogte van de woningen wordt 2,5 meter en de bouwhoogte 7 meter. Woning twee krijgt een plint van baksteen met een houten gevelbekleding en een dak van pannen. Woning drie krijgt een plint en gevel van baksteen en deels een gevelbekleding van hout. Het dak wordt voorzien van pannen.

Woning vier krijgt de uitstraling van een kapschuur met een asymmetrische kap. De woning krijgt een plint van baksteen met een houten gevelbekleding en een dak van pannen. De bouwhoogte van deze woning is 7 meter. De goothoogte wordt aan de noordwestzijde 5 meter en aan de zuidoostzijde 2,5 meter. De woning krijgt een aangebouwd bijgebouw met een oppervlakte van circa 30 m^2 en een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 2,5 meter en 5 meter.

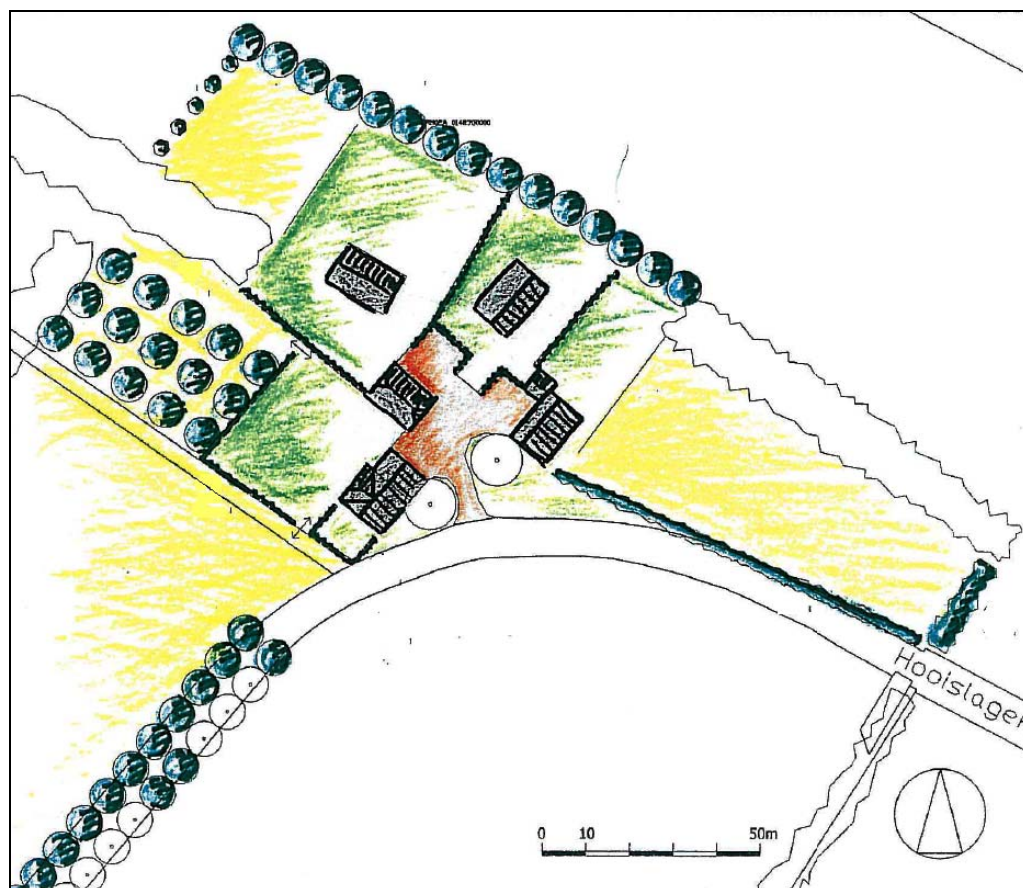
De voormalige bedrijfswoning heeft intern de nodige bergruimte. De schuur/schöppe van 131 m^2 gaat daarom dienst doen als gedeeld bijgebouw voor woning twee en drie. Op de volgende afbeeldingen is een impressie van de gevels van de nieuw te bouwen woningen te zien.



Impressie gevels woning 2 (bron: Harmonische Architectuur Voorschoten)



Impressie gevels woning 3 (bron: Harmonische Architectuur Voorschoten)



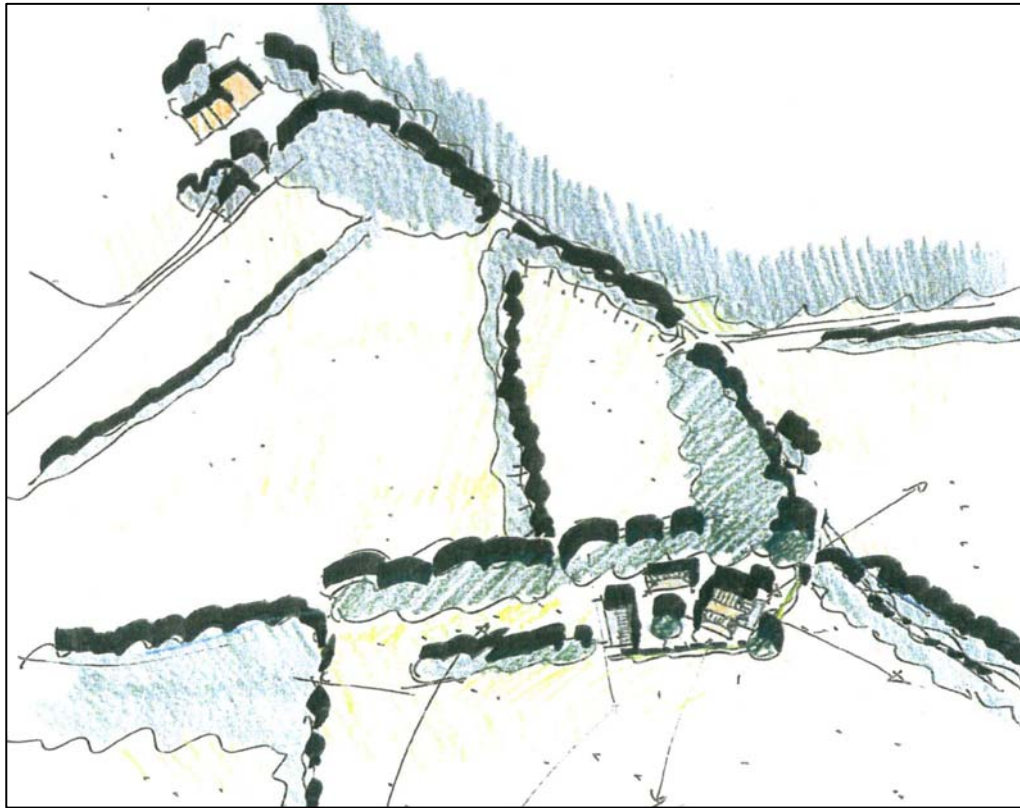
Inrichtingsschets Hooislagen (bron: 't Schoutenhuis)

Ampsenseweg

Zoals in de vorige paragraaf beschreven is na de beëindiging van het agrarische bedrijf op dit perceel circa 1.508 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. Volgens het regionale beleid voor functieverandering mag bij de bestaande woning maximaal 150 m² aan bijgebouwen worden hergebruikt of nieuwgebouwd. In voorliggend plan wordt hiervan afgeweken door een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van circa 222 m² te hergebruiken als garage/berging. De reden hiervoor is dat het om een karakteristieke schöppe gaat. Vanwege de ruimtelijke kwaliteit van dit gebouw is het niet wenselijk om deze te verkleinen. De gemeente acht het aanvaardbaar in dit geval af te wijken van de eisen voor de maximale oppervlakte van bijgebouwen. De schuur in het westen van het perceel van het perceel is verkleind tot circa 270 m² en wordt gebruikt ten behoeve van de zorgboerderij.

Op circa 300 meter ten zuiden van de locatie aan de Ampsenseweg bevindt zich het industrieterrein Kwinkweerd. Dit deel van het plangebied ligt in de geluidzone van het industrieterrein. Gezien dit feit en de ligging nabij kasteel Ampsen wordt de locatie aan de Ampsenseweg niet geschikt geacht voor de bouw van een compensatiewoning. De agrarische bestemming blijft behouden, maar het bouwvlak wordt zodanig verkleind dat een uitbreiding van de bebouwing niet meer mogelijk is. Op deze locatie worden een kleinschalige zorgboerderij en een kleinschalig kampeerterrein (kamperen bij de boer) mogelijk gemaakt. Het kamperen bij de boer zal aansluitend aan de oostzijde van het bouwvlak plaatsvinden. Op het kampeerterrein zijn, van 15 maart tot en met 31 oktober, maximaal 90 personen en 30 kampeermiddelen toegestaan. Bij de zorgboerderij gaat het om kleinschalige tijdelijke zorg in de vorm van dagbesteding en nachtverblijf.

Er mogen maximaal acht slaappleatsen (bedden) gerealiseerd worden. Cliënten mogen maximaal zes weken aaneengesloten verblijven op de zorgboerderij. De landschappelijke kwaliteit op deze locatie wordt versterkt door het verbeteren van de houtwalstructuur. Op onderstaande afbeelding is de inrichtingsschets voor de toekomstige situatie weergegeven.



Inrichtingsschets Ampsenseweg (bron: Adviesbureau Haver Droeze)

Laan Ampsen

Op deze locatie wordt de agrarische bestemming omgezet in een woonbestemming. Zoals in de vorige paragraaf beschreven is, is na de beëindiging van het agrarische bedrijf op dit perceel circa 1.188 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt en zijn de voormalige bedrijfswoning, een karakteristieke schöppe met een oppervlakte van circa 250 m² en een veldschuur met een oppervlakte van circa 273 m² blijven staan. Voor het behoud van de schöppe met een oppervlakte groter dan 150 m² op deze locatie gelden dezelfde argumenten als bij de Ampsenseweg.

In eerdere plannen zou de veldschuur wel gesloopt worden. Omdat de schuur een belangrijke broedplaats voor uilen bleek te zijn en door de landschapsarchitect werd geadviseerd de schuur te laten staan ter versterking van het voormalige agrarische karakter van het erf, is besloten deze niet te slopen.

De locatie aan de Laan Ampsen wordt uit cultuurhistorische overwegingen, de ligging nabij kasteel Ampsen, niet geschikt geacht voor de bouw van een compensatiewoning.

De landschappelijke kwaliteit op deze locatie wordt versterkt door het verbeteren van de houtwalstructuur. Ook wordt een natuurvriendelijke vijver aangelegd die tevens gebruikt kan worden als waterberging.



Inrichtingsschets Laan Ampsen (bron: Adviesbureau Haver Droeze)

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Overheidsbeleid

3.1.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet schept ruimte voor ontwikkeling, uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling waarin alle betrokken partijen kunnen participeren. Het Rijk richt zijn aandacht met name op de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om versterking van de dynamiek in de nationale stedelijke netwerken en om waarborging van de kwaliteit van de ecologische hoofdstructuur en de nationale landschappen.

De centrale doelstellingen van de Nota Ruimte zijn: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-)nationale waarden en de borging van veiligheid.

Het plan

Het plangebied valt door de ligging in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en het nationale landschap de Graafschap binnen de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Binnen de EHS geldt de 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat ontwikkelingen niet mogelijk zijn als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast. Dit tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Het uitgangspunt binnen nationale landschappen is 'behoud door ontwikkeling'. Mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt ('ja, mits' principe) zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Er is ruimte voor ten hoogste de natuurlijke bevolkingsgroei en voor regionale en lokale bedrijvigheid. Maatvoering, schaal en ontwerp zijn bepalend voor het behoud van de landschappelijke kwaliteiten. Daarom zijn grootschalige ontwikkelingen niet toegestaan. Voor de landbouw in de nationale landschappen is een duurzaam perspectief gewenst, waarbij verbreding kansen kan bieden.

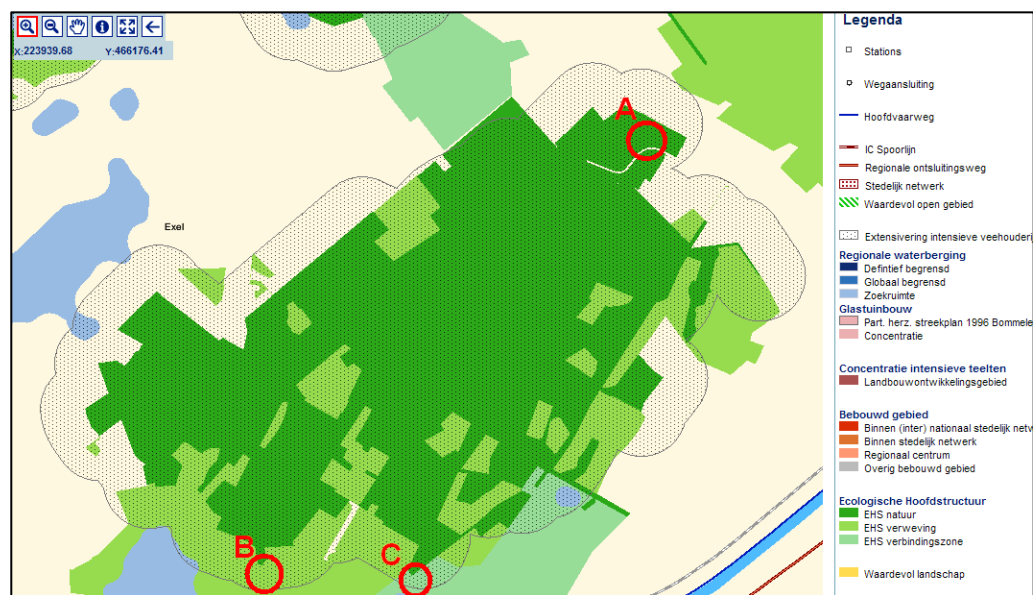
Door uitvoering van onderhavig plan worden de kernkwaliteiten van het gebied behouden. In de toetsing aan het provinciale beleid zal hier nader op in worden gegaan. Het plan past binnen het rijksbeleid.

3.1.2 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005 (Structuurvisie)

Het ruimtelijke beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

Op de volgende afbeelding is te zien dat het plangebied op grond van het streekplan in de EHS ligt. De EHS is sterk ruimtelijk structurerend en bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit op provinciaal niveau. Ze maakt daarom onderdeel uit van het groenblauwe raamwerk. Het hoofddoel van 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. Binnen de EHS geldt de 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat een bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.



Uitsnede streekplankaart met Hooislagen (A), Ampsenseweg (B) en Laan Ampsen (C) (bron: provincie Gelderland)

De locatie aan de Hooislagen behoort tot de 'EHS natuur', de locatie aan de Ampsen-seweg tot de 'EHS verweving' en de locatie aan Laan Ampsen tot de 'EHS verbinding-zone'.

'EHS natuur' bestaat uit bestaande natuurgebieden, en voor een kleiner deel uit natuurontwikkelingsgebieden die momenteel agrarische cultuurgrond zijn. Voor de gebieden met een natuurontwikkelingsdoelstelling geldt dat regulier gebruik op basis van de vigerende bestemming kan worden gecontinueerd.

'EHS verweving' omvat landgoederen onder de Natuurschoonwet (daarop aanwezige grotere natuur- en bosgebieden zijn tot de 'EHS natuur' gerekend), landbouwgebieden met natuurwaarden en landbouwgebieden met een hoge dichtheid aan natuur- en bouselementen. Door natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer wordt de natuurwaarde van het gebied als geheel versterkt. In 'EHS verweving' is natuur de belangrijkste functie. Grondgebonden land- en tuinbouw vervult een blijvende rol in het duurzaam beheer van cultuurgrond en de daarmee verweven natuurwaarden. Land- en tuinbouw kan zich in de 'EHS verweving' duurzaam ontwikkelen voor zover de aanwezige natuurwaarden niet worden geschaad.

Onder grondgebonden land- en tuinbouw worden ook alle vormen van gemengde agrarische bedrijfsvoering verstaan, waarbij duurzaam agrarisch gebruik van landbouwgrond aan de orde is. Ook andere functies zoals extensieve recreatievormen kunnen verweven zijn met natuurwaarden en bijdragen aan duurzame instandhouding.

Voor 'EHS verweving' geldt hetzelfde ruimtelijke beleid als voor 'EHS natuur', met de volgende verschillen:

- regulier agrarisch en extensief recreatief gebruik kan worden voortgezet, waarbij tevens vergroting van aanwezige agrarisch bouwpercelen aan de orde kan zijn;
- ruimte voor extensieve recreatievormen (als natuurkamperen, kano-, voet- en fietsroutes met zeer beperkte voorzieningen);
- ruimte voor nieuwe landgoederen.

Ter verbinding van 'EHS natuur' en 'EHS verweving' worden in de streekplanperiode ecologische verbindingen gerealiseerd. De verbindingzones bestaan uit een schakeling van natuurelementen (stapstenen) die multifunctioneel gebied doorsnijdt. In die zin komen ze sterk overeen met de kenmerken van 'EHS verweving'. De zones, waar de ecologische verbindingfunctie wordt versterkt, bestaan uit landbouwgronden en verspreid gelegen kleine natuur- en bouselementen, waarbij veelal beken en andere watergangen de as van de ecologische verbindingzone vormen.

Alle drie locaties liggen daarnaast binnen een extensiveringszone voor intensieve veehouderij. Binnen deze zone is nieuwvestiging, hervestiging en omschakeling naar intensieve veehouderij niet toegestaan. In de behandeling van het 'Reconstructieplan Achterhoek en Liemers' wordt hier nader op ingegaan.

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 'Waar de stallen verdwijnen: oude erven, nieuwe functies', dat verderop in deze toelichting wordt besproken.

Functieverandering van omvangrijke gebouwen(complexen) is in principe ook mogelijk. De kwetsbaarheid van de omgeving is leidend voor de beoordeling van dergelijke functieveranderingen. Ook in deze gevallen gaat de provincie uit van een reductie van het bebouwd oppervlak, en gaat uit van toepassing van verevening ter verbetering van de omgevingskwaliteit.

Ook landgoederen als geheel (hoofdgebouw en meerdere boerderijen) kunnen worden beschouwd als grotere gebouwencomplexen. Als voor individuele landbouwbedrijven op een landgoed functieverandering wordt aangevraagd gelden de algemene regels voor functieverandering van vrijgekomen (agrarische) gebouwen. Saldering is ook mogelijk voor kleinere functieveranderingen die in hun samenhang bezien worden. In die zin dat vervangende nieuwbouw op andere locaties dan het vrijgekomen bouwperceel waar de sloop plaatsvindt mogelijk is, mits de gemeente vanuit een visie op haar buitengebied meerdere initiatieven voor functieverandering in samenhang beoordeelt. Voorwaarden zijn dat het schuiven van bouwlocaties een meerwaarde voor de gebiedskwaliteiten oplevert en gelijktijdig planologisch geregeld wordt.

Het plan

In onderhavig plan is sprake van de functieverandering van drie individuele landbouwbedrijven op een landgoed. Het plan draagt bij aan een duurzaam beheer en instandhouding van het landgoed Ampsen. Door de ligging van de in de EHS zijn de ontwikkelingen alleen mogelijk als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied niet significant worden aangetast.

Het totale gezamenlijke oppervlak aan bebouwing op de drie betrokken locaties, exclusief de (voormalige) bedrijfswoningen, bedraagt circa 4.515 m². Hiervan is of wordt circa 3.640 m² gesloopt. Hiermee wordt de hoeveelheid bebouwing in de EHS aanzienlijk teruggebracht. In onderhavig geval gaat het om een reductie van ongeveer 70 %. De vervangende nieuwbouw wordt om milieukundige en cultuurhistorische redenen geclusterd op één van de drie locaties. Met de uitvoering van de inrichtingsplannen wordt het plan op locatieniveau landschappelijk ingepast.

Het kleinschalig kampeerterrein wordt mogelijk gemaakt binnen 'EHS verweving'. Dit geldt ook voor de kleinschalige zorgboerderij die wordt gerealiseerd in bestaande bebouwing. Dergelijke extensieve initiatieven passen binnen het beleid voor 'EHS verweving'. Door de aanleg van een natuurvriendelijk vijver binnen de 'EHS verbindingszone' worden de natuurwaarden in dat gebied versterkt.

Uitvoering van het plan tast de wezenlijke kenmerken of waarden van EHS niet significant aan en levert een bijdrage aan de verbetering van de omgevingskwaliteit. De uitvoering van dit bestemmingsplan past daarmee binnen de provinciale regelgeving.

Reconstructieplan Achterhoek en Liemers

Het doel van het reconstructieplan Achterhoek en Liemers van de provincie Gelderland is een impuls te geven aan de kwaliteit van het landelijk gebied zoals duurzame landbouw, sterkere natuur, verbetering van recreatieve mogelijkheden, verlaging van milieubelasting, verbetering van de infrastructuur, het woon- en werkklimaat en de economische structuur.

In de Achterhoek en Liemers wordt op een relatief klein oppervlak veel vee gehouden. Dat draagt niet alleen bij aan een grote milieubelasting, maar kan ook snelle verspreiding van veeziektes tot gevolg hebben. Steeds meer leggen andere dan agrarische vormen van landgebruik een claim op de beschikbare ruimte in het landelijk gebied. Gevolg hiervan is dat landbouw, wonen, werken, recreatie, natuur en landschap elkaar steeds vaker in de weg zitten.

Economisch belangrijke sectoren als landbouw en recreatie kunnen zich hierdoor onvoldoende ontwikkelen en de kwaliteit van natuur, landschap en water verbetert weinig. Om te komen tot een betere ruimtelijke functionele structuur is het reconstructiegebied in drie gebieden verdeeld, te weten: extensiveringsgebied, verwevingsgebied en landbouwontwikkelingsgebied. Elk gebied heeft een andere doelstelling ten aanzien van landgebruik en mogelijkheden.

Het plangebied is gelegen in het gebied dat in het reconstructieplan is aangewezen als extensiveringsgebied. Er is gekozen voor de aanwijzing van extensiveringsgebieden in een zone van 250 meter rond de voor verzuring gevoelige gebieden binnen de provinciale ecologische hoofdstructuur (zoals gehanteerd in het kader van de Wet ammoniak en veehouderij) waar in het kader van de reconstructie een verdergaande integrale verbetering van de milieumomstandigheden wordt nagestreefd (de gebieden met een gestapelde problematiek).

In de extensiveringsgebieden worden de ontwikkelingsmogelijkheden van de intensieve veehouderij beperkt ten behoeve van de ontwikkeling en bescherming van natuur. Dit gebeurt met behulp van ruimtelijke maatregelen en de inzet van stimulerend beleid. Binnen de extensiveringsgebieden is de nieuwvestiging en hervestiging van of omschakeling naar intensieve veehouderij niet toegestaan. Voor andere bebouwing en activiteiten geldt onverkort het reguliere ruimtelijk beleid, zoals neergelegd in streekplan (structuurvisie) en bestemmingsplannen.

Het plan

Middels voorliggend plan worden twee agrarische bedrijven beëindigd en wordt het bouwvlak van één agrarisch bedrijf verkleind. Daarnaast worden als compensatie drie woningen gebouwd. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het creëren van een aantrekkelijk landschap en wordt de leefbaarheid en het woonklimaat van het landelijke gebied verbeterd. Bij de uitvoering van het plan ontstaan geen belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de agrarische bedrijven in de omgeving van de locaties. Het plan past binnen de uitgangspunten van het 'Reconstructieplan Achterhoek-Liemers'.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Waar de stallen verdwijnen: oude erven, nieuwe functies

Op 1 juli 2008 heeft de provincie Gelderland het regionale beleidskader voor functieverandering van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen goedgekeurd. De gemeente Lochem heeft op 27 oktober 2008 een gemeentelijke aanvulling op het beleidskader vastgesteld. De beleidsnotitie speelt in op de ontwikkeling naar minder grotere landbouwbedrijven en de vrijkomende agrarische gebouwen en erven. Het beleidskader is een nadere uitwerking van het provinciale beleid met betrekking tot functieverandering naar wonen en/of werken. Daarmee wordt een goede landschappelijke inpassing en een versterking van de aanwezige landschapskwaliteiten beoogd. Op grond van dit beleidskader wordt medewerking verleend aan de functieverandering welke met dit onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

Het plan

Het onderhavige plan is getoetst aan de voorwaarden uit de beleidsnotitie. In het navolgende wordt de toetsing aan de voorwaarden nagelopen.

– Fysiek bestaande, legale gebouwen in het buitengebied

Op grond van het beleidskader is functieverandering uitsluitend van toepassing op fysiek bestaande, legale gebouwen in het buitengebied. Illegaal opgerichte gebouwen zijn van de regeling uitgesloten. Voor alle bedrijfsgebouwen op de drie locaties is een bouwvergunning aanwezig.

– Slopen overtollige bebouwing

Op grond van het beleidskader is het vereist dat bij nieuwbouw voor wonen alle overtollige vrijkomende bebouwing moet worden gesloopt. Bij de oorspronkelijke bedrijfswoning mag maximaal 150 m² aan bijgebouwen aanwezig zijn. In dit geval zijn er drie oorspronkelijke bedrijfswoningen.

Aan de Hooislagen zijn bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van 1.075 m² aanwezig. Hiervan wordt 944 m² gesloopt. De monumentale schöppe (131 m²) wordt hergebruikt als bijgebouw voor twee van de drie nieuwe woningen.

Aan de Ampsenseweg zijn bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van 1.730 m² aanwezig. Hiervan wordt 1.508 m² gesloopt. De karakteristieke schöppe met een oppervlakte van 222 m² wordt hergebruikt als garage en berging. Het is vanwege de ruimtelijke kwaliteit niet wenselijk deze schöppe te verkleinen om aan het beleidskader te voldoen.

Aan de Laan Ampsen zijn bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van 1.711 m² aanwezig. Hiervan wordt 1.188 m² gesloopt. De karakteristieke schöppe met een oppervlakte van 250 m² en een veldschuur (273 m²) worden hergebruikt. Vanwege de ruimtelijke kwaliteit is het ook niet wenselijk deze schöppe te verkleinen om aan het beleidskader te voldoen. Ten aanzien van de veldschuur geldt dat deze aanvankelijk gesloopt zou worden. Vanwege de lange duur van het landgoedreconstructieplan dreigde langdurige leegstand voor de locatie aan de Laan Ampsen. Het landgoed kon voor deze locatie niet meer op verantwoorde wijze wachten op het definitieve totaalplan en heeft daarom de keuze gemaakt de locatie in erfpacht uit te geven ten behoeve van burgerbewoning. Op dat moment bleek de veldschuur een belangrijke broedplaats voor uilen te zijn en werd door een landschapsarchitect geadviseerd de schuur te laten staan ter versterking van het (voormalige) agrarische karakter van dit erf.

Het totale gezamenlijke oppervlak aan bebouwing op de drie betrokken locaties, exclusief de (voormalige) bedrijfswoningen, bedraagt circa 4.515 m². Hiervan wordt circa 3.640 m² gesloopt. Bij een functieverandering wordt uitgegaan van een reductie van ten minste 50% van de bebouwing, exclusief de bedrijfswoningen. Hier wordt in onderhavig plan ruimschoots aan voldaan; er is sprake van een reductie van 70 %.

– Inhoudsmaat woningen en bijgebouwen

Op grond van het beleidskader geldt voor de nieuw te bouwen woningen een maximum inhoudsmaat van 600 m³. Het plan voorziet in het oprichten van drie nieuwe woningen met een maximale inhoud van 750 m³. In dit geval is het redelijk deze inhoudsmaat toe te staan, gezien forse versteringswinst, de duidelijke ruimtelijke kwaliteitswinst van het plan en de benodigde opbrengst ten behoeve van de exploitatie van het landgoed Ampsen.

– Milieutoets

Er is een milieutoets uitgevoerd. Hierin wordt geconcludeerd dat de ontwikkelingen uit voorliggend plan geen gevolgen hebben voor de omliggende (agrarische) bedrijven. In paragraaf 3.2 wordt nader ingegaan op alle milieuaspecten.

– Verevening

Het plan voldoet op verschillende manieren aan de voorwaarden voor verevening. Allereerst vindt reductie van bebouwing plaats. Daarnaast wordt door de functieverandering bijgedragen aan een duurzaam beheer en instandhouding van landgoed Ampsen. Het deel met de gesloopte bebouwing aan de Ampsenseweg en Laan Ampsen wordt landschappelijk ingepast door onder andere de houtwalstructuur te versterken. Daarnaast wordt aan de Laan Ampsen een natuurvriendelijke vijver aangelegd. Aan de Hooislagen vindt landschappelijke inpassing plaats door onder meer de aanleg van hagen, houtwallen, bomenrijen en een boomgaard. Hoewel nog geen concrete voorwaarden voor verevening zijn opgesteld (m² of bepaald percentage van de opbrengst), is de gemeente Lochem van mening dat voldoende verevening plaatsvindt.

– Welstandsadvies

Het bouwplan en het inrichtingsplan zijn voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandcommissie heeft op 7 december 2009 een positief advies gegeven.

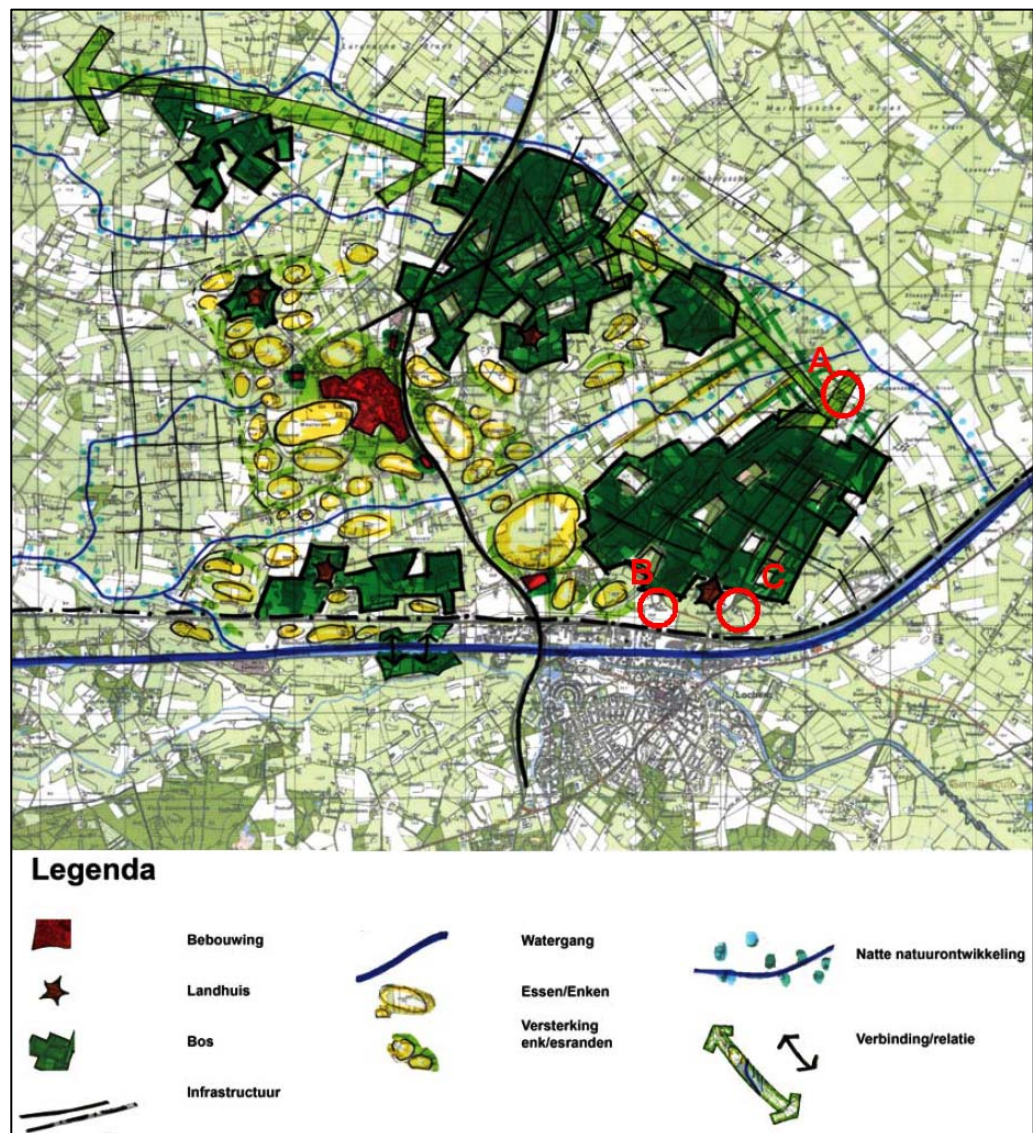
Landschapsontwikkelingsplan

De gemeente Lochem heeft, samen met de gemeentes Zutphen en Bronckhorst, een landschapsontwikkelingsplan (LOP) vastgesteld voor het buitengebied. Met deze visie willen de gemeenten zich zodanig voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van het landschap inzetten dat het landschap, de ecologie, duurzame economie, de culturele identiteit en de leefbaarheid in het gebied een stimulans krijgen. De gemeenten willen graag zien dat in dit landschap:

- de identiteit van de verschillende gebieden is versterkt en de samenhang daartussen hechter is;
- steden en dorpen via vloeiende overgangen op het buitengebied aansluiten;
- de landbouw een duidelijke, duurzame positie inneemt;
- er een blijvend draagvlak is voor een diversiteit aan andere activiteiten die tegelijkertijd bijdragen aan de mogelijkheden voor landschapsbouw.

Op de volgende afbeelding is te zien dat het plangebied in het kleinschalige besloten landgoederenlandschap van deelgebied 'Ampsen, Verwolde en Laren' ligt. Het landschap van Ampsen, Verwolde en Laren wordt gekarakteriseerd als ensemble van landgoedkernen en buitenplaatsen. Het is van belang om de landgoederen te zien als bedrijf; het zijn economische eenheden van houtopstanden, grondgebonden landbouw en gebouwen. Vrijkomende agrarische bebouwing wordt bij voorkeur geclusterd in nieuwe woonerven. De essentie van het LOP voor dit deelgebied is:

- handhaven waardevolle enken en essen;
- behoud relatie oude dorpskernen en buitengebied;
- natte natuurontwikkeling langs beken;
- versterken bestaande landgoederen om economische activiteiten in het buitengebied te ondersteunen.



Deelkaart 'Ampsen, Verwolde en Laren' met ligging Hooislagen (A), Ampsenseweg (B) en Laan Ampsen (C) (bron:LOP)

Het plan

Door voorliggend plan wordt een bijdrage geleverd aan een duurzame exploitatie op de langere termijn van het landgoed Ampsen. Door het slopen van overtollige agrarische bebouwing aan de Ampsenseweg en Laan Ampsen wordt de ruimtelijke kwaliteit in de nabijheid van de historische setting van kasteel Ampsen verbeterd.

De clustering van nieuwbouw vindt plaats aan de Hooislagen, waar dit landschappelijk het beste past. De bestaande natuurlijke landschapselementen op deze locatie blijven behouden. Door middel van een inrichtingsplan wordt de nieuwbouw verder ingepast. Aan de Ampsenseweg en Laan Ampsen wordt de houtwalstructuur versterkt. Aan de Laan Ampsen vindt daarnaast natuurontwikkeling plaats in de vorm van de aanleg van een natuurvriendelijke vijver. Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de LOP.

3.2 Milieuaspecten

3.2.1 Geluid

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Hooislagen

Voorliggend bestemmingsplan maakt vier woningen op een rustige locatie in het buitengebied mogelijk. In de nabijheid van het perceel bevinden zich geen industrieterreinen of spoorwegen. Gelet op de lage verkeersintensiteit op de Hooislagen valt redelijkerwijs geen geluidhinder als gevolg van verkeerslawaaai te verwachten.

Ampsenseweg

Op deze locatie blijft de agrarische bestemming gehandhaafd. Op het perceel worden ook een kleinschalig kampeerterrein en een zorgboerderij mogelijk gemaakt. Bij een kleinschalig kampeerterrein is geen sprake van een gevoelige functie. Dit geldt ook voor de zorgboerderij waar enkel tijdelijk verbleven wordt.

Op ruim 300 meter ten zuiden van de Ampsenseweg ligt een spoorlijn. Deze lijn heeft een onderzoekszone van 100 meter. Daarbuiten is onderzoek niet noodzakelijk.

Op circa 300 meter ten zuiden van de locatie aan de Ampsenseweg bevindt zich het industrieterrein Kwinkweerd. Een deel van het perceel aan de Ampsenseweg ligt in de geluidzone van het industrieterrein.

Omdat er geen nieuwe gevoelige functies worden toegestaan is een akoestisch onderzoek volgens de Wgh niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Alcedo een onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting op het kleinschalig kampeerterrein als gevolg van het industrieterrein Kwinkweerd en de Ampsenseweg¹.

¹ Camping Ampsenseweg 26 te Lochem - Akoestisch onderzoek industrielawaai en wegverkeerslawaaai, kenmerk 20103017.SH2128, Alcedo, 8 juni 2010

Voor kampeergelegenheden gelden formeel geen grenswaarden. Er is getoetst aan de voorkeursgrenswaarden die gelden voor woningen. Voor woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB ten gevolge van industrielawaai afkomstig van een gezoneerd industrieterrein. Voor de geluidsbelasting afkomstig van de Ampsenseweg geldt in onderhavig geval een voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De geluidsbelasting ten gevolge van het industrieterrein bedraagt 45 dB, waarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor woningen. De geluidsbelasting ten gevolge van de Ampsenseweg bedraagt maximaal 45 dB exclusief de aftrek van 5 dB conform artikel 110g Wgh. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor woningen.

Naar de geluidsbelasting op de zorgboerderij is geen onderzoek gedaan. Gezien de uitkomsten van het onderzoek naar het kleinschalig kampeerterrein is de verwachting dat ook wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden ter hoogte van de zorgboerderij.

Laan Ampsen

Op deze locatie wordt één woning op een rustige locatie in het buitengebied mogelijk gemaakt. In de nabijheid van het perceel bevinden zich geen industrieterreinen. Op circa 300 meter ten zuiden van de Laan Ampsen ligt een spoorlijn. Deze lijn heeft een onderzoekszone van 100 meter. Daarbuiten is onderzoek niet noodzakelijk. Gelet op de lage verkeersintensiteit op de Laan Ampsen valt redelijkerwijs geen geluidhinder als gevolg van verkeerslawaaai te verwachten.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect geluid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in onderhavig plan.

3.2.2 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht worden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen (IBM) aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit.

Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: Substantiële uitbreiding of nieuwsvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

In voorliggend plan bestaat het voornemen om aan de Hooislagen en Laan Ampsen een agrarische bestemming om te zetten in een woonbestemming. Op de locatie aan de Hooislagen worden drie woningen gebouwd. Het aantal te realiseren woningen is kleiner dan 1.500. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszones van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg. Volgens de criteria uit de Wet milieubeheer inzake luchtkwaliteitseisen kan er daardoor geen sprake zijn van een gevoelige bestemming langs drukke infrastructuur. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij onder andere een woning sprake is van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. De saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het Ministerie van VROM maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2008, 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde luchtkwaliteitonderzoek kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

3.2.3 Bodem

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, dient te worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Hooislagen

Door Grondvitaal is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd². Tijdens het onderzoek zijn plaatselijk op en in de bodem puinresten gevonden. Asbestverdachte materialen zijn op of in de bodem niet aangetroffen. In de bovengrond is een lichte verontreiniging met PAK en PCB waargenomen. Ook de ondergrond bleek licht verontreinigd met PCB. De aangetroffen concentraties zijn echter niet van een omvang dat de volksgezondheid of het milieu geschaad zouden kunnen worden. Het grondwater is een lichte verontreiniging met barium, nikkel en xylenen, een matige verontreiniging met koper en een sterke verontreiniging met nikkel aangetroffen. De matige en sterke verontreiniging met respectievelijk koper en nikkel overschrijdt de tussenwaarden. Een aanwijsbare oorzaak voor deze verontreiniging is niet gevonden. Er zijn geen aanwijzingen dat het gaat om een ernstig geval van bodemverontreiniging. De gemeente Lochem heeft aangegeven in te kunnen stemmen met deze conclusie.

Ampsenseweg en Laan Ampsen

In het gebruik van de woningen aan de Ampsenseweg en Laan Ampsen vindt als gevolg van de ontwikkeling geen verandering plaats. Een bodemonderzoek wordt daarom op deze locaties niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

3.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'³ geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden aanbevolen. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande woningen gelegen buiten betreffend perceel.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich agrarische bedrijven. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

² Verkennend bodemonderzoek Hooislagen 7, projectnr. 815187, Grondvitaal B.V., 17 september 2008

³ Bedrijven en milieuzonering, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2009

Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Hooislagen

Aan de Hooislagen wordt de agrarische bestemming omgezet in een woonbestemming. Op een afstand van circa 230 meter bevindt zich het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf. In de omgeving van het perceel bevinden zich op een afstand van circa 150 meter en een conferentiecentrum en een grondverzetbedrijf. Voor een agrarisch bedrijf geldt een grootste richtafstand van 200 meter, voor een conferentiecentrum van 30 meter en voor een grondverzetbedrijf van 100 meter. Het plangebied ligt daarmee buiten de invloedssfeer van de (agrarische) bedrijven in de omgeving. Ter plaatse van het perceel aan de Hooislagen kan naar verwachting een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

Ampsenseweg

Voor het bedrijf aan de Ampsenseweg geldt dat de agrarische bestemming niet wijzigt en dat een zorgboerderij mogelijk wordt gemaakt. Als grootste afstand geldt een richtafstand van 100 meter voor het aspect geur. De dichtstbijzijnde woning ligt op een afstand van meer dan 350 meter. Deze afstand is zodanig dat ter plaatse van de woning naar verwachting een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.

Op circa 300 meter ten zuiden van de locatie aan de Ampsenseweg bevindt zich het industrieterrein Kwinkweerd. Een deel van het perceel aan de Ampsenseweg ligt in de geluidzone van het industrieterrein. Omdat de bestemming niet wijzigt ontstaan er geen belemmeringen voor het industrieterrein.

Op het perceel wordt ook een kleinschalig kampeertrein mogelijk gemaakt. Bij een kleinschalig kampeertrein is geen sprake van een gevoelige functie. Het industrieterrein wordt door deze ontwikkeling dus niet belemmerd. Dit geldt ook voor de agrarische bedrijven in de omgeving van de locatie aan de Ampsenseweg.

Laan Ampsen

Aan de Laan Ampsen wordt de agrarische bestemming omgezet in een woonbestemming. Op grond van de Wgv geldt voor woningen die onderdeel hebben uitmaken van een veehouderij een vaste afstand van ten minste 50 meter tot veehouderijen. In de nabijheid van de locatie aan de Laan Ampsen zijn geen veehouderijen aanwezig op een afstand korter dan 50 meter.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect bedrijvigheid geen belemmeringen aanwezig zijn voor wat betreft de beoogde ontwikkeling en dat de beoogde ontwikkeling geen bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

3.2.5 Externe veiligheid

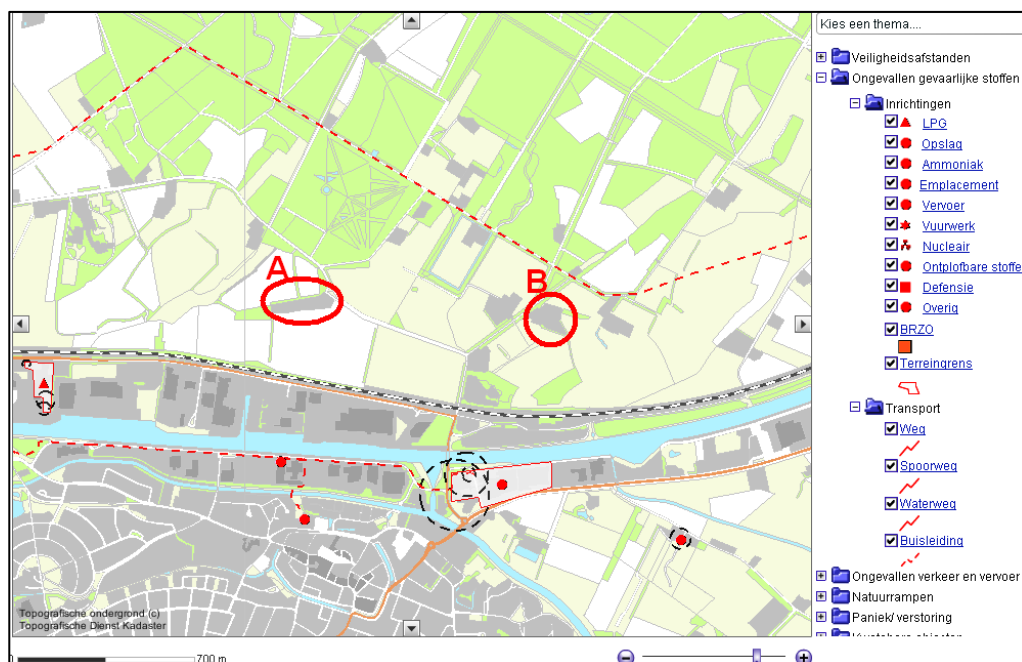
Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen.

Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontvrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (artikel 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Op de volgende afbeeldingen is te zien dat zich in de directe omgeving van alle drie de locaties geen relevante inrichtingen bevinden.

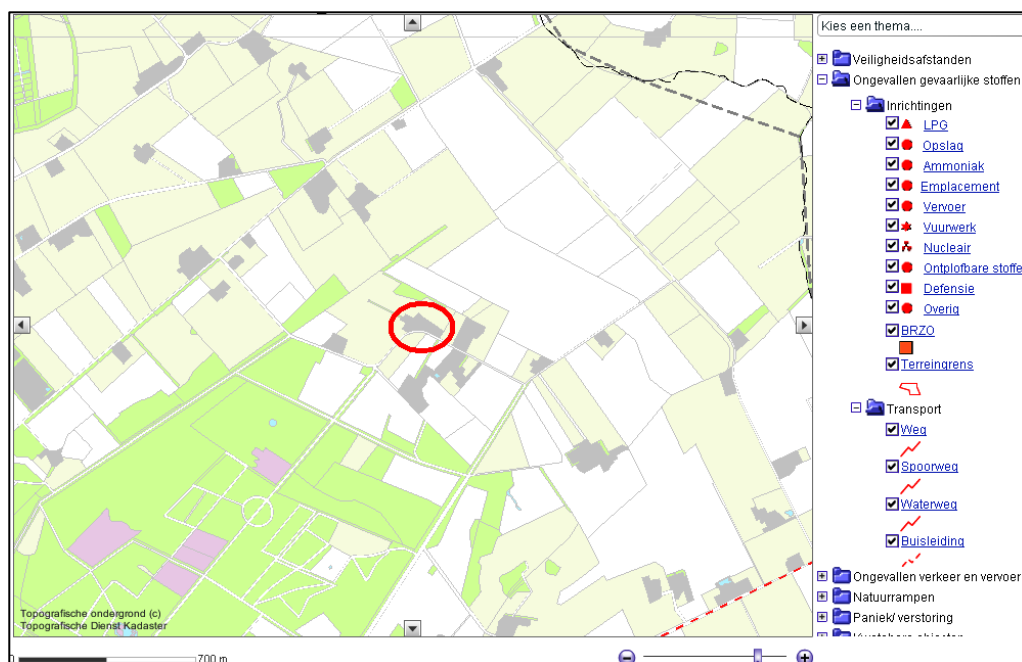


*Uitsnede risicokaart Ampsenseweg (1) en Laan Ampsen (2)
(bron: provincie Gelderland)*

Op circa 600 meter ten noorden van het perceel aan de Ampsenseweg, circa 150 meter ten noorden van de Laan Ampsen en circa anderhalve kilometer ten zuidoosten van de Hooislagen ligt een buisleiding van Defensie.

Op circa 600 meter ten zuiden van de Ampsenseweg en zuidwesten van de Laan Ampsen ligt een transportleiding van Gasunie.

Alle leidingen liggen op een zodanige afstand dat het plangebied buiten de plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-6} per jaar valt. Ook ligt het niet in enig invloedsgebied van het groepsrisico.



Uitsnede risicokaart Hooislagen 7 (bron: provincie Gelderland)

In voorliggend plan wordt niet voorzien in verkeersbewegingen die onder de noemer 'vervoer gevaarlijke stoffen' vallen. Op (spoor)wegen in de omgeving is het aantal transporten met gevaarlijke stoffen bovendien zodanig gering, dat de plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-6} per jaar binnen de rijbaan liggen en het groepsrisico verwaarloosbaar klein is.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voor wat betreft externe veiligheid geen problemen worden verwacht gezien het ontbreken van stationaire risicobronnen in de nabije omgeving van het plangebied en de geringe transporten van gevaarlijke stoffen op de omliggende (spoor)wegen.

3.3 Water

3.3.1 Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer.

Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

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

Het plangebied ligt in het gebied 'Hoog Nederland'. Hoog Nederland omvat grofweg de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg. De belangrijkste wateropgaven voor dit gebied zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en grondwaterkwaliteit.

3.3.2 Waterplan Gelderland 2010-2015

Het Waterplan bevat het waterbeleid van de provincie en is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 1 januari 2010 in werking getreden.

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

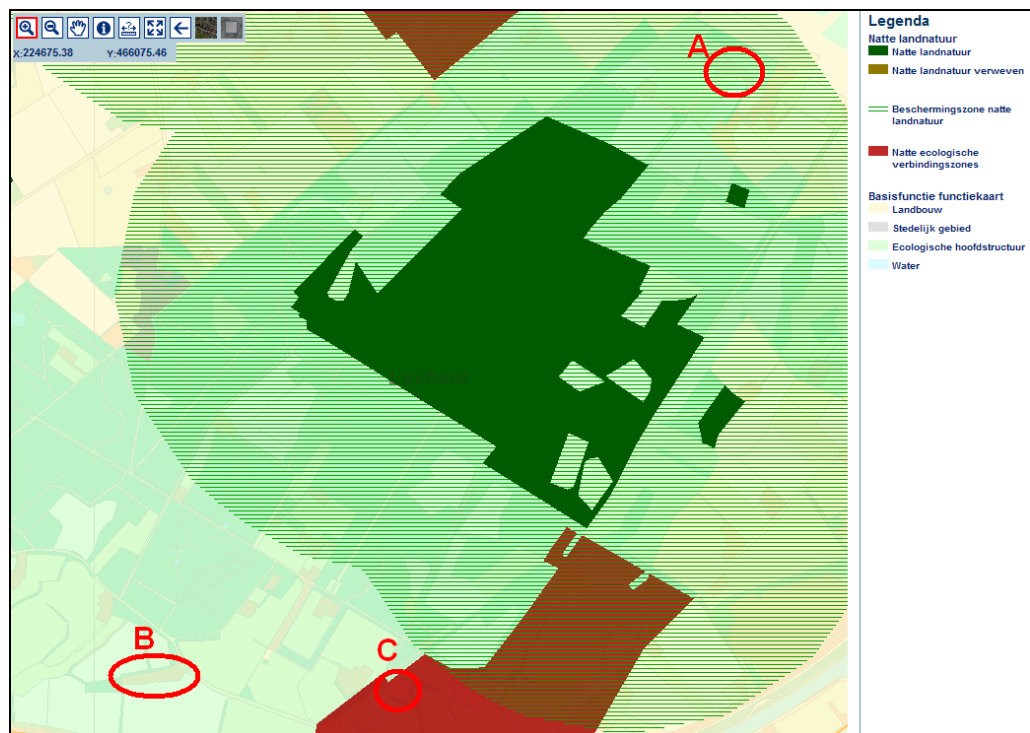
De drie locaties hebben op grond van het Waterplan de basisfunctie 'EHS'.

De locatie aan de Hooislagen heeft daarnaast de dubbelfunctie 'beschermingszone natte landnatuur'. Deze dubbelfunctie beschermt de natuurgebieden binnen de EHS met meer dan 75% natte natuur. In de 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.

De locatie aan de Laan Ampsen heeft de dubbelfunctie 'natte ecologische verbindingzone'. Ecologische verbindingzones verbinden de natuurgebieden binnen de EHS met elkaar en bestaan uit een aaneenschakeling van natuurelementen (corridors en stapstenen) al dan niet gelegen in een landschapszone. Bekende of andere watergangen vormen veelal de as van de ecologische verbindingzone. Dergelijke watergangen lopen meestal door in de 'EHS natuur' of 'EHS verweving'.

Het is niet de bedoeling dat alle gronden die zich bevinden langs de aangegeven watergangen ook als nat terrein worden ingericht. Hiervoor zijn de specifieke inrichtingsmodellen richtinggevend. Er moeten wel voldoende natte elementen op de juiste afstand van elkaar in de zone aanwezig zijn.



Uitsnede Waterplankaart met Hooislagen (A), Ampsenseweg (B) en Laan Ampsen (C) (bron: provincie Gelderland)

De inrichting van en langs de watergang is belangrijk voor het ecologisch functioneren. Voldoende water in de juiste periode is van belang, bijvoorbeeld voor de passeerbaarheid van stuwen. Stapstenen en landbouw kunnen waterhuishoudkundig gecombineerd worden door bij de inrichting rekening te houden met elkaars eisen. Nieuwe inzichten over de inrichting van watergangen om in elk jaargetijde de meest wenselijke waterstand te krijgen, moeten daarbij worden toegepast (verbreden en verondiepen van watergangen).

3.3.3 **Beleid Waterschap Rijn en IJssel**

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft in het Waterbeheerplan 2010-2015 haar nieuwe beleid vermeld. Dit plan is opgesteld in samenwerking met vier andere waterschappen, die deel uitmaken van deelstroomgebied Rijn-Oost. Dit plan is per 1 januari 2010 in werking getreden.

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

3.3.4 *Situatie plangebied*

In artikel 3.1.6 (Bro) is aangegeven dat in de toelichting van een bestemmingsplan is beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema afgewogen. De relevante waterthema's worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en vervolgens beschreven.

Thema	Toetsvraag	Relevant Hooislagen	Relevant Ampsen-seweg	Relevant Laan Ampsen
HOOFDTHEMA'S				
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee Nee	Nee Nee	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van het waterschap? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee Nee Nee	Nee Nee Nee	Nee Nee Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee Ja Nee	Nee Ja Nee	Nee Ja Ja
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee Nee Nee Nee	Nee Nee Nee Nee	Nee Nee Nee Nee
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee Nee	Nee Nee	Nee Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	Nee	Nee

Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel?	Nee	Nee	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	Nee	Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Ja	Nee	Ja
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	Nee	Ja
	2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Ja	Nee	Ja
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	Nee	Nee
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	Nee	Nee
AANDACHTSTHEMA'S				
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	Nee	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	Nee	Nee

Hooislagen

Riolering en afvalwaterketen

Door het beëindigen van het agrarische bedrijf neemt de hoeveelheid afvalwater af. Door het bouwen van drie woningen neemt de hoeveelheid afvalwater toe. Per saldo neemt de hoeveelheid afvalwater af. Het afvalwater dat bestaat uit huishoudelijk afvalwater afkomstig van de woningen wordt geloosd op een rioleringssysteem dat aangesloten is op het aanwezige drukriool. Lozing van afvalwater in de bodem en/of op oppervlaktewater vindt niet plaats. Regenwater wordt niet afgevoerd via het riool, maar afgekoppeld en in de oppervlakte geïnfiltreerd. Het riolsysteem is niet geschikt voor het afvoeren van regenwater. Het perceel is gelegen op een veldpodzolgrond. Het grondwaterpeil is trap VI, dit betekent dat er voldoende ruimte is voor infiltratie.

Wateroverlast (oppervlaktewater)

Door de ontwikkelingen neemt het verhard oppervlak af met circa 820 m². Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, nu en in de toekomst te voorkomen wordt het regenwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden - bergen - afvoeren behandeld.

Door de ontwikkelingen is het mogelijk om verhard oppervlak af te koppelen van het rioolstelsel zodat de kans op wateroverlast door toekomstige regenbuien wordt verminderd. Het gaat hierbij om circa 450 m².

Verdroging/natte natuur

Het perceel ligt in een beschermingszone natte landnatuur. De beoogde ontwikkelingen hebben geen negatieve invloed op de waterkwantiteit 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.

Ampsenseweg

Riolering en afvalwaterketen

Door het verkleinen van het agrarische bedrijf neemt de hoeveelheid afvalwater af. Het afvalwater dat bestaat uit huishoudelijk afvalwater afkomstig van de woning wordt geloosd op een rioleringssysteem dat aangesloten is op het aanwezige drukriool. Regenwater wordt niet afgevoerd via het riool, maar afgekoppeld en in de oppervlakte geïnfiltreerd. Het riolsysteem is niet geschikt voor het afvoeren van regenwater. Het perceel ligt deels op een hoge zwarte enkeerdgrond met grondwatertrap VII en deels op een poldervaaggrond met grondwatertrap III. Dit betekent dat er meestal voldoende ruimte is voor infiltratie.

Wateroverlast (oppervlaktewater)

Door de ontwikkelingen is het verhard oppervlak afgenomen met circa 1.475 m². Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, nu en in de toekomst te voorkomen wordt het regenwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden - bergen - afvoeren behandeld.

Door de ontwikkelingen is het mogelijk om verhard oppervlak af te koppelen van het rioolstelsel zodat de kans op wateroverlast door toekomstige regenbuien wordt verminderd. Het gaat hierbij om circa 450 m².

Laan Ampsen

Riolering en afvalwaterketen

Door het beëindigen van het agrarische bedrijf is de hoeveelheid afvalwater afgenomen. Het afvalwater dat bestaat uit huishoudelijk afvalwater afkomstig van de woning wordt geloosd op een rioleringssysteem dat aangesloten is op het aanwezige drukriool. Lozing van afvalwater in de bodem en/of op oppervlaktewater vindt niet plaats. Regenwater wordt niet afgevoerd via het riool, maar afgekoppeld en in de oppervlakte geïnfiltreerd. Het riolsysteem is niet geschikt voor het afvoeren van regenwater. Het perceel is gelegen op een hoge zwarte enkeerdgrond. Het grondwaterpeil is trap VII, dit betekent dat er voldoende ruimte is voor infiltratie.

Wateroverlast (oppervlaktewater)

Door de ontwikkelingen is het verhard oppervlak afgenomen met 1.460 m². Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, nu en in de toekomst te voorkomen wordt het regenwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden - bergen - afvoeren behandeld. In het plan is ruimte gereserveerd voor een natuurvriendelijke vijver die tevens gebruikt kan worden als waterberging.

Door de ontwikkelingen is het mogelijk om verhard oppervlak af te koppelen van het rioolstelsel zodat de kans op wateroverlast door toekomstige regenbuien wordt verminderd. Het gaat hierbij om 275 m².

Voorliggend plan maakt geen kapitaalintensieve bouwwerken mogelijk in het beekdal of natte en laag gelegen gebieden, regionale bergingsgebieden en overstromingsvlaktes.

Verdroging/natte natuur

Het perceel ligt in een natte ecologische verbindingzone. De ontwikkelingen zijn geen belemmering voor de ecologische verbindingzone, maar versterken juist de ontwikkeling en bescherming van de gewenste natuurwaarden. Voorliggend plan voorziet in de aanleg van een vijver die door de natuurvriendelijke inrichting naar verwachting een positief effect heeft op de natuurwaarden van het gebied. De vijver kan tevens dienen als retentievoorziening.

3.4 Archeologie en cultuurhistorie

3.4.1 Archeologie

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Hooislagen

De locatie aan de Hooislagen heeft op basis van de provinciale archeologische verwachtingswaardenkaart een lage verwachtingswaarde.

De bouw van drie woningen aan de Hooislagen vindt plaats op gronden op het perceel die in het verleden reeds verstoord zijn door het oprichten van schuren. Gezien dit feit en de lage archeologische verwachtingswaarde wordt hier een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Ampsenseweg en Laan Ampsen

Op basis van de provinciale archeologische verwachtingswaardenkaart heeft de locatie aan de Ampsenseweg deels een hoge en deels een lage verwachtingswaarde. De locatie aan de Laan Ampsen heeft een hoge verwachtingswaarde.

Aan de Ampsenseweg en Laan Ampsen is enkel voormalige agrarische bebouwing gesloopt en worden geen nieuwe bouwwerken opgericht. Een archeologisch onderzoek wordt op deze locaties ook niet noodzakelijk geacht.

3.4.2 Cultuurhistorie

Hooislagen

De locatie aan de Hooislagen ligt aan de rand van het landgoed Ampsen. Door de nieuwbouw hier te concentreren wordt de historische kern van het landgoed niet aangetast. De nieuwe woningen worden gebouwd op de locatie van de te slopen schuren en landschappelijk ingepast door middel van een inrichtingsplan, waarbij het voormalige agrarische karakter van het erf behouden blijft. Hierdoor blijven de cultuurhistorische waarden behouden en worden waar mogelijk versterkt.

Ampsenseweg en Laan Ampsen

De locaties aan de Ampsenseweg en Laan Ampsen liggen hemelsbreed dicht bij kasteel Ampsen en vallen binnen de historische setting van het landgoed.

Door het slopen van niet-karakteristieke bebouwing en het versterken van de houtwal-
lenstructuur worden de cultuurhistorische waarden versterkt.

3.4.3 Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

3.5 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, dient eerst een onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en eventuele andere betrokken natuurregeling.

3.5.1 Hooislagen

Door SAB is voor deze locatie een flora en faunaonderzoek uitgevoerd⁴.

Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet 1998

Het plangebied 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.

Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied ligt binnen de grenzen van de EHS, kernkwaliteit natuur en is aangewezen als stapsteen voor de kamsalamander. Geconcludeerd kan worden dat het bebouwd oppervlak in de toekomstige situatie afneemt ten opzichte van de huidige situatie en dat dit een positief effect heeft op de EHS. Vooral door het verbinden van de houtwallen en als een poel in het plangebied aangelegd wordt. Met de plannen is geen sprake van aantasting van de EHS en zijn kernkwaliteiten.

⁴ Flora- en faunarapportage Lochem, Hooislagen 7, projectnr. 100348, SAB, 21 juni 2010

Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust. De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren. Door de werkzaamheden kunnen alle aanwezige soorten negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard.

Algemene soorten

De meeste van deze soorten zijn beschermd maar vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet (tabel 1). Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een algehele vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Dit betekent dat voor deze soorten de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zonder ontheffing.

Strikt beschermde soorten

Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten staat vermeld op tabel 3 van de Flora- en faunawet en is daarmee strikter beschermd. Voor deze soorten geldt dat bij een aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd. De strikt beschermde kerkuil, huismus en boerenzwaluw hebben een vaste rust- en verblijfplaats in het plangebied.

Verder kunnen bij de start van werkzaamheden in het broedseizoen, broedende vogels worden verstoord, of hun nesten worden aangetast. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren. Werkzaamheden dienen plaats te vinden buiten het broedseizoen of tijdens het broedseizoen, als broedende vogels binnen en in de directe omgeving van het plangebied uitgesloten kunnen worden.

Nader onderzoek

Uit de quick scan is naar voren gekomen dat de kerkuil, huismus en boerenzwaluw vaste rust- en verblijfplaatsen hebben in het plangebied. Met de sloop van gebouwen vindt aantasting plaats van deze verblijfplaatsen. Een ontheffing hiervoor is niet meer mogelijk, daarom dienen mitigerende maatregelen opgesteld te worden om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen. Gericht onderzoek naar overige soortgroepen wordt niet noodzakelijk geacht.

Wel dient met de plannen rekening gehouden te worden met een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet. Deze voorwaarden zijn altijd van toepassing:

- in het broedseizoen van vogels (globaal half maart tot half juli) mogen de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. Werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren;

- op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
 - voortijdig maaien van het plangebied zodat dieren wegtrekken;
 - het beperken van verlichting tijdens de avonduren in zomer, voorjaar en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;
 - het slopen en rooien starten buiten het voortplantingsseizoen en het winter(slaap)seizoen. Zodat het plangebied ongeschikt is voor dieren.

Mitigerende maatregelen

Hieronder worden de mitigerende maatregelen per soort aangegeven, zodat met de toekomstige plannen geen sprake is van overtreding van de Flora- en faunawet. Met andere woorden wordt met deze maatregelen de functionaliteit van het plangebied voor de aangetroffen soorten niet aangetast. Indien deze maatregelen niet uitgevoerd worden kan mogelijk toch sprake zijn van overtreding van deze wet.

Kerkuil

Om te voorkomen dat met de plannen een vaste rust- en verblijfplaats van de kerkuil aangetast wordt dienen voorafgaand aan de werkzaamheden minimaal twee kasten geplaatst worden om nieuwe verblijfplaatsen te creëren binnen het territorium van de kerkuil. Deze kasten dienen in de directe omgeving van het plangebied geplaatst te worden, in de meest optimale situatie is dat in het plangebied in de nok van de schöppe. De kerkuil broedt namelijk bij voorkeur op donkere plaatsen. Allerlei typen gebouwen zijn geschikt, als de uil er maar rustig kan broeden of rusten. Geadviseerd wordt in overleg met de lokale vogelwerkgroep deze kasten te plaatsen.

Boerenzwaluw

Met de plannen zullen niet alleen nestlocaties aangetast worden, maar doordat het oude agrarische bedrijf met zijn mestkelders verdwijnt zal tevens het voedsel van de soort (vliegen) verdwijnen. De kans is dan ook groot dat de boerenzwaluw definitief van het erf verdwijnt. Dit betekent dat niet alleen gericht moet worden op het plaatsen van kunstnesten of het bieden of behouden van nieuwe mogelijkheden om nesten te bouwen, maar ook dat nieuw foerageergebied geboden moet worden.

De schöppe blijft behouden en zal dienen als schuur voor twee nieuwe woningen. Deze schöppe dient toegankelijk te blijven voor de boerenzwaluw (bijvoorbeeld open deuren of open ramen) en de balken in deze schuur moeten behouden en bereikbaar blijven voor de zwaluwen om hun nesten te maken. Het foerageergebied blijft grotendeels gehandhaafd door in het zuidwesten van het plangebied een fruitboomgaard aan te planten en een poel aan te leggen in het noordwesten van het plangebied. In het voorjaar trekt de boomgaard insecten aan tijdens de bloei en in het najaar door afgevallen fruit. Verder wordt geadviseerd de randen van de boomgaard ruig te houden door bijvoorbeeld een haag te maken van snoeiafval. Dit trekt muizen aan (positief voor kerkuil) en insecten (boerenzwaluw). De aanwezigheid van een poel zorgt constant voor insecten. Door het toepassen van deze maatregelen is het plangebied nog steeds geschikt als foerageergebied en worden verblijfplaatsen geboden.

Huismus

De huismus is broedend aangetroffen in het woonhuis en in de schöppe. In de toekomstige situatie blijft het woonhuis en de schöppe behouden en dienen geschikt te blijven voor de huismus. Dit betekent dat ruimtes onder de dakpannen behouden moet blijven of dat vogelvides toegepast worden. Indien beide te behouden gebouwen geschikt blijven is geen sprake van aantasting van verblijfplaatsen van de huismus. Indien de toekomstige woningen tevens geschikt gemaakt worden voor de huismus is sprake van toename van de geschiktheid van het erf voor de huismus, mede omdat meer schuilmogelijkheden voor de soort geboden wordt (aanplant hagen). Als tevens een poel aangelegd wordt heeft dit ook positieve effecten op de soort. Voor de huismus dienen de volgende elementen aanwezig te zijn in het plangebied:

- ruim voldoende nestgelegenheid;
- continu voedsel in de directe omgeving van dekking;
- voldoende inheems groen als leverancier van eiwitrijk voedsel voor de jongen;
- evergreens in hagen of gevelbegroeiing;
- zandbad;
- water.

3.5.2 Ampsenseweg

Gebiedsbescherming

Het perceel aan de Ampsenseweg ligt niet in of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Stelkampsveld, ligt op ruim zeven kilometer afstand. Gezien deze afstand en de ontwikkelingen aan de Ampsenseweg worden (negatieve) effecten op het Natura 2000-gebied niet verwacht.

Het perceel ligt in 'EHS verweving'. De voormalige agrarische bebouwing aan de Ampsenseweg is enkele jaren geleden reeds gesloopt. Met voorliggend plan worden een kleinschalige zorgboerderij en extensieve recreatie in de vorm van een kleinschalig kampeerterrein mogelijk gemaakt. De natuurwaarden in het gebied worden door de ontwikkelingen niet geschaad; door de sloop van bebouwing is er eerder sprake van versterking. Negatieve effecten op de EHS zijn daarom niet te verwachten.

Soortenbescherming

Zoals hierboven aangegeven is de overvloedige agrarische bebouwing reeds enkele jaren geleden gesloopt. Een onderzoek naar flora en fauna wordt daarom op deze locatie niet noodzakelijk geacht.

3.5.3 Laan Ampsen

Gebiedsbescherming

Het perceel aan de Laan Ampsen ligt niet in of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Stelkampsveld, ligt op ruim zeven kilometer afstand. Gezien deze afstand en de ontwikkelingen aan de Laan Ampsen worden (negatieve) effecten op het Natura 2000-gebied niet verwacht.

Het perceel ligt in 'EHS verbindingszone'. De voormalige agrarische bebouwing aan de Ampsenseweg is enkele jaren geleden reeds gesloopt. De natuurwaarden in het gebied zijn door deze sloop versterkt.

De aanleg van een natuurvriendelijke vijver zorgt voor een extra versterking. Negatieve effecten op de EHS zijn niet te verwachten.

Soortenbescherming

Zoals hierboven aangegeven is de overvloedige agrarische bebouwing reeds enkele jaren geleden gesloopt. Hierbij is een uitzondering gemaakt voor een veldschuur die een belangrijke broedplaats vormde voor uilen. Een onderzoek naar flora en fauna wordt daarom op deze locatie niet noodzakelijk geacht.

3.5.4 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor voorliggend plan indien de mitigerende maatregelen aan de Hooislagen worden genomen.

3.6 Verkeer en parkeren

3.6.1 Verkeer

Hooislagen

De locatie wordt voor autoverkeer op de Hooislagen ontsloten via de bestaande uitrit. Door het beëindigen van het agrarisch bedrijf zal het aantal zware motorvoertuigbewegingen afnemen. Om een inschatting te maken van het extra aantal verkeersbewegingen als gevolg van de bouw van drie woningen is gebruik gemaakt van de rekentool 'Verkeersgeneratie' op de website van het CROW (crow.nl). Berekeningen worden gemaakt aan de hand van de kengetallen van het CROW⁵. Op basis van de rekentool is gerekend met het gebiedstype 'landelijk wonen' en het woningtype 'woning, koop vrijstaand, met garage'.

Voor drie extra woningen is er een uitkomst van 26 motorvoertuigbewegingen per etmaal (gemiddelde weekdag). Het extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de Hooislagen.

Ampsenseweg

De locatie wordt voor autoverkeer ontsloten op de Ampsenseweg. Door het verkleinen van het agrarisch bedrijf zal het aantal verkeersbewegingen afnemen.

Om een inschatting te maken van het extra aantal verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van het kleinschalig kampeerterrein is gebruik gemaakt van de rekentool 'Verkeersgeneratie'.

Op basis van de rekentool is gerekend met de hoofdgroep 'horeca en (verblijfs)recreatie, het type voorziening 'campings', een eenheid van grootte van 30 standplaatsen en een ligging in het buitengebied. Het autogebruik van bezoekers en werknemers is op 100% gezet en de autobezetting van bezoekers en werknemers op respectievelijk twee en één.

Voor een camping is er een uitkomst van 20 motorvoertuigbewegingen per etmaal (gemiddelde weekdag).

⁵ CROW-publicaties 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' en 272 'Verkeersgeneratie voorzieningen'

Hierbij geldt nog dat er in onderhavig geval sprake is van een kleinschalig kampeerterrein dat van alleen 15 maart tot en met 31 oktober geopend mag zijn.

Om een inschatting te maken van het extra aantal verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de zorgboerderij is ook gebruik gemaakt van de rekentool 'Verkeersgeneratie'.

Omdat de voorziening zorgboerderij niet is opgenomen in de tool, is gerekend met de enigszins vergelijkbare volgende gegevens: hoofdgroep 'horeca en (verblijfs)recreatie, type voorziening '1* hotels', een eenheid van grootte van acht kamers en een ligging in het buitengebied. Het autogebruik van bezoekers en werknemers is op 100% gezet en de autobezetting van bezoekers en werknemers op één.

Voor deze gegevens is er een uitkomst van 29 motorvoertuigbewegingen per etmaal (gemiddelde weekdag). Hierbij dient opgemerkt te worden dat cliënten maximaal zes weken op de zorgboerderij verblijven, dat deze verblijfsduur naar verwachting langer is dan in een gemiddeld hotel en dat het werkelijke aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal dus lager zal uitvallen dan 29.

Het extra verkeer als gevolg van het kleinschalig kampeerterrein en de zorgboerderij kan naar verwachting worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de Ampsenseweg.

Laan Ampsen

De locatie wordt voor autoverkeer op de Laan Ampsen ontsloten via de bestaande uitrit. Door het beëindigen van het agrarisch bedrijf is het aantal verkeersbewegingen afgenomen. Op deze locatie staat één bestaande woning. De verkeersbewegingen als gevolg hiervan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de Laan Ampsen.

3.6.2 Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. In de beleidsregels is gebruik gemaakt van de kencijfers voor parkeren van het CROW⁶. Hierbij is onderzocht of sprake is van een toename van de parkeerbehoefte door het plan middels een vergelijking tussen de bestaande en nieuwe parkeerbehoefte.

Hooislagen

In de bestaande situatie is er sprake van een agrarisch bedrijf met een onbekende parkeerbehoefte. Bij de berekening van de nieuwe parkeerbehoefte is voor de drie woningen uitgegaan van een 'woning duur', gelegen in de 'rest bebouwde kom'. Voor een dergelijke functie wordt een parkeernorm van gemiddeld 2,1 parkeerplaatsen per woning gehanteerd. Afgerond naar boven is er sprake van een parkeerbehoefte van zeven parkeerplaatsen. Er is voldoende ruimte aanwezig om deze parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen.

⁶ CROW publicatie 182, 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering'

Ampsenseweg

In de bestaande situatie was er sprake van een agrarisch bedrijf met een onbekende parkeerbehoefte. Bij de berekening van de nieuwe parkeerbehoefte is voor het kleinschalig kampeerterrein met 30 standplaatsen uitgegaan van de enigszins vergelijkbare functie 'hotel', gelegen in de 'rest bebouwde kom'. Voor een dergelijke functie wordt een parkeernorm van gemiddeld één parkeerplaats per kamer gehanteerd. Afgerond is er sprake van een parkeerbehoefte van dertig parkeerplaatsen.

Bij de berekening van de nieuwe parkeerbehoefte is voor de zorgboerderij met acht kamers uitgegaan van de enigszins vergelijkbare functie 'verpleeg/verzorgingstehuis', gelegen in de 'rest bebouwde kom'. Voor een dergelijke functie wordt een parkeernorm van gemiddeld 0,6 parkeerplaats per kamer gehanteerd. Afgerond is er sprake van een parkeerbehoefte van vijf parkeerplaatsen.

Er is voldoende ruimte aanwezig om de parkeerbehoefte van het kleinschalig kampeerterrein en de zorgboerderij op eigen terrein op te lossen.

Laan Ampsen

In de bestaande situatie was er sprake van een agrarisch bedrijf met een onbekende parkeerbehoefte. Op deze locatie staat in de huidige situatie één bestaande woning. Er is voldoende ruimte aanwezig om de parkeerbehoefte van deze woning op eigen terrein op te lossen.

3.6.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend plan is een particulier initiatief. De kosten voor de realisatie van het plan alsmede de kosten voor de bestemmingsplanprocedure komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan dit plan geen kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid is hiermee niet in het geding.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

4.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld.

Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

4.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen ontheffingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

4.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

Bij de keuze van de bestemmingen is aansluiting gezocht bij het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2010'. De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Agrarisch met waarden', 'Wonen' en 'Waarde - Cultuurhistorie'.

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met de daarbij behorende bebouwing, erven, terreinen en voorzieningen waaronder begrepen groenvoorzieningen en water, en extensief recreatief medegebruik.

De gronden zijn ook bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen natuur- en landschapswaarden, de instandhouding en ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur-verweving en de instandhouding en ontwikkeling van het landschapstype bos- en landgoederenlandschap.

Toegestaan zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde in de vorm van terreinafscheidingen ten behoeve van het agrarische grondgebruik met een constructie die niet onoverkomelijk is voor de passage van kleine zoogdieren en amfibieën en een maximale bouwhoogte van 1,5 meter.

Er is een aanlegvergunningstelsel opgenomen om de landschaps- en natuurwaarden te beschermen.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor één bestaande en drie nieuwe woningen met de bijbehorende tuinen en erven, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis.

Voor de bestaande woning geldt dat de bestaande inhoud bepalend is voor het feit of deze wel of niet mag worden vergroot. De nieuwe woningen hebben ieder een maximale inhoud van 750 m³. Bij de woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand 3' is alleen een inpandig bijgebouw toegestaan. De woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand 2' hebben een gezamenlijk bestaand bijgebouw ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. Bij de woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand 3' is een aangebouwd bijgebouw van 30 m² toegestaan. Voor niet nader aangeduide woningen geldt als maximale oppervlakte aan bijgebouwen de bestaande oppervlakte.

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de versterking van de cultuurhistorische waarden van landgoederen die bestaat uit de samenhang van een economische productie-eenheid in de vorm van een landhuis en boerderijen, omringend parkbos, lanen, paden, watergangen en waterpartijen, agrarische productiegronden en (productie)bos. De gronden zijn daarnaast bestemd voor cultuur- en natuureducatie, kleinschalige nevenactiviteiten en extensief recreatief medegebruik.

In het bestemmingsplan zijn ook de aanduidingen 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied', 'landschapstype bos- en landgoederenlandschap' en 'beschermingszone natte natuur' opgenomen.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' geldt voor intensieve veehouderijen behalve het bepaalde in de bestemming 'Agrarisch met waarden' dat uitbreiding van de vloeroppervlakte ten behoeve van veestallen binnen het bouwvlak niet is toegestaan, dat vergroting van het bouwvlak niet is toegestaan en dat hervestiging, omschakeling en nieuwvestiging niet zijn toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'landschapstype bos- en landgoederenlandschap' is het beleid gericht op het behoud en de ontwikkeling van de volgende landschapstypen en kernkwaliteiten: het bos- en landgoederenlandschap met parkachtige historische tuinen, oude boerderijen en landerijen, bos en houtwallen, afwisseling bos met kleinschalig landschap, boomgroepen en solitaire bomen in weides, lanen met dubbele bomenrijen. De toetsing aan dit beleid is niet van toepassing binnen de bouwvlakken van de bestemming 'Agrarisch met waarden' en binnen de bestemmingsvlakken van de bestemming 'Wonen'.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'beschermingszone natte natuur' is voor het onttrekken van grondwater of oppervlaktewater een vergunning nodig van de (grond)waterbeheerder.

4.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene ontheffingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

5 Procedure

5.1 Zienswijzen

5.1.1 *Ter inzage legging en ontvankelijkheid*

Het ontwerp bestemmingsplan 'Hooislagen 7 Lochem' heeft op grond van artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 9 september 2010 gedurende zes weken (t/m 20 oktober 2010) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad. Er zijn twee zienswijzen binnengekomen.

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk 20 oktober 2010 is ontvangen, dan wel per post is ontvangen, waarbij de datum van de poststempel bepalend is. De zienswijzen zijn voor of op 20 oktober 2010 binnengekomen en zijn daarmee ontvankelijk.

5.1.2 *Samenvatting en beantwoording zienswijzen*

De zienswijzen zijn in onderstaande samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze

a Aantal woningen Hooislagen

Reclamant geeft aan dat het plan met betrekking tot de volgende twee punten onvoldoende is gemotiveerd (artikel 3:46 Algemene wet bestuursrecht (Awb)):

- Bouw van drie woningen (naast de bestaande woning) vanwege een duurzaam behoud en instandhouding van landgoed Ampsen.
- Extra bebouwingsmogelijkheid van 150 m³ per woning vanwege het financiële aspect.

Reclamant geeft aan dat de clustering van vier woningen aan de Hooislagen 7 een te zware belasting is, zowel qua aantal woningen als verkeerstechnisch, voor het landelijk gebied en de structuur van de Hooislagen. Dergelijke clusters zouden dicht bij bestaande woonkernen gerealiseerd moeten worden. Nadere motivering van andere locaties – al dan niet binnen het landgoed Ampsen – zijn niet onderzocht of gemotiveerd. De belangen zijn derhalve niet zorgvuldig afgewogen (strijd met artikel 3:2 Awb). Voornoemde is eveneens in strijd met een goede ruimtelijke ordening (artikel 3:1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro)).

b Behoud agrarische bestemming

Reclamant geeft aan dat de voorwaarden voor functieverandering oneigenlijk worden toegepast. Functieverandering heeft als doel om de agrarische bestemming om te zetten naar wonen. Voor de locatie Ampsenseweg 26 wordt de agrarische bestemming behouden.

c Beperking bedrijfsvoering /-ontwikkeling

Reclamant geeft aan dat vanwege het ter plaatse gevestigde grondverzet- en verhuurbedrijf overeenkomstig de VNG-brochure 'Milieuzonering en bedrijven' een afstand van 100 meter aangehouden moet als 'hindercirkel'. In het bestemmingsplan is aangegeven dat de omliggende bedrijven niet beperkt worden in hun bedrijfsbelangen. Reclamant bestrijdt dit voor nu en voor toekomstige ontwikkelingen.

Daarnaast vreest reclamant gezien de korte afstand van het bedrijf tot de woningen dat negatieve gevolgen kunnen ontstaan, o.a. vanwege verkeersbewegingen en lichthinder. De verklaring daarvoor is dat de verkeersbewegingen van het bedrijf in hoofdzaak vanaf de bedrijfslocatie richting Hooislagen 7 plaatsvinden. Door de projectie van de woning(en) in het verlengde van de Hooislagen, welke voor deze woningen afbuigt, ontstaat een situatie dat het licht van de voertuigen recht op/in de woningen schijnt. Dit zou als hinderlijk kunnen worden ervaren en gezien de werktijden (vroeg ochtend, avond en soms 's nachts i.v.m. gladheidsbestrijding/calamiteiten) zich tegen het bedrijf kunnen keren. Het bedrijf vreest hierdoor een beperking en een negatieve houding van directe burens van de huidige en toekomstige bedrijfsactiviteiten/-ontwikkelingen.

d Geen compensatie

Reclamant geeft aan dat het onderdeel natuurcompensatie niet nader is ingevuld. Hiermee wordt niet voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in Streekplan Gelderland 2005 en het regionale beleidskader.

Reclamant geeft aan dat op voorhand wordt verzocht om schadeloosstelling van de schade ingevolge de onderhavige planontwikkeling (artikel 6.1 Wro) en daarmee gepaard gaande vervolgschade en/of belemmering in de bedrijfsvoering/-ontwikkeling.

Reclamant veronderstelt dat in navolging van onderhavig plan ook het realiseren van woning mogelijk wordt gemaakt voor het bedrijf. Tot op heden is door de gemeente geen medewerking verleend aan de realisatie van een in het belang van de bedrijfscontinuïteit, werkgelegenheid en vitaliteit van de Hooislagen gewenste bedrijfswoning.

Antwoord gemeente

- a Allereerst wordt opgemerkt dat reclamant een zienswijze heeft ingediend namens grondverzet- en verhuurbedrijf Scholten BV, gevestigd op het perceel ooislagen 9. Ten aanzien van de zienswijze van reclamant omtrent de nadere motivering voor de bouw van drie woning op grond van een duurzaam behoud en instandhouding van landgoed Ampsen wordt het volgende opgemerkt. De initiatiefnemer van het plan is het landgoed Ampsen. Het landgoed is sinds enkele jaren in overleg met gemeente om te komen tot een goede reconstructie van het landgoed. Doel van de reconstructie van het landgoed is onder meer een duurzaam behoud en instandhouding van het landgoed. Tegen deze achtergrond is een plan ontwikkeld. Het plan houdt in dat er in totaal circa 3.640 m² vrijgekomen agrarische bebouwing wordt gesloopt op drie afzonderlijke locaties: Hooislagen 7, Ampsenseweg 26 en Laan Ampsen. Dit betekent dat er in ruil voor de sloop drie nieuwe vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd.

Er is vanwege het historische karakter van het landgoed Ampsen voor gekozen deze vrijstaande woningen op één locatie, aan de Hooislagen 7, geconcentreerd.

Ten aanzien van de zienswijze van reclamant omtrent de nadere motivering van de extra bebouwingsmogelijkheid van 150 m³ per woning wordt het volgende opgemerkt. Op grond van het beleidskader functieverandering geldt voor de nieuw te bouwen woningen een maximum inhoudsmaat van 600 m³. Het plan voorziet in het oprichten van nieuwe woningen met een maximale inhoud van 750 m³. In dit specifiek geval wordt deze afwijkende inhoudsmaat toegestaan, gezien de forse versterkingswinst, de duidelijke ruimtelijke kwaliteitswinst van het plan en de benodigde opbrengst ten behoeve van de exploitatie van het Landgoed Ampsen.

De opvatting van reclamant dat de clustering van vier woningen aan de Hooislagen 7 is te zware belasting van het gebied wordt niet onderschreven. 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 inschatting is dat er in de huidige situatie circa 250 motorvoertuigen per dag overheen gaan. Er is dus meer dan voldoende ruimte voor extra verkeer van zowel de Hooislagen 7 als eventuele verdere ontwikkelingen.

Ten aanzien van de zienswijze van reclamant omtrent de nadere motivering van de andere locaties wordt het volgende opgemerkt. De andere locaties betreffend de andere twee slooplocaties Laan Ampsen 15 en Ampsenseweg 26. Beide locaties liggen binnen de begrenzing van het rijksmonument en op relatief korte afstand van het historische Huis Ampsen. De locatie Ampsen 26 ligt bovendien binnen de geluidzone van het gezoneerde bedrijventerrein Kwinkweerd-Hanzeweg-Goorseweg. Het is in strijd met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening om nieuwe woningen mogelijk te maken in een geluidzone van een gezoneerd bedrijventerrein, vanwege het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat. Vanwege deze omstandigheden is de locatie Hooislagen 7 naar voren gekomen als mogelijke locatie voor het oprichten van de nieuwe woningen. De milieutoets heeft uitgewezen dat de omgeving niet onevenredig wordt belast. Weliswaar liggen de locaties Ampsenseweg 26 en Laan Ampsen 15 dicht bij een bestaande woonkern, bovengenoemde omstandigheden hebben de doorslag gegeven dat van de drie betrokken locaties het perceel Hooislagen 7 is aangemerkt als locatie waar het de woningbouw plaatsvindt.

- b Het perceel Ampsenseweg 26 maakt als slooplocatie deel uit van de functieverandering Hooislagen 7. Het perceel maakt echter geen deel uit van het ontwerp bestemmingsplan Hooislagen 7 Lochem. Er is voor gekozen het perceel Ampsenseweg 26 op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied 2010. In het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2010 was aan het perceel Ampsenseweg 26 de bestemming 'Agrarisch' toegekend. Op 7 december 2010 is het bestemmingsplan Buitengebied 2010 door de raad gewijzigd vastgesteld. Eén van de wijzigingen betreft het perceel Ampsenseweg 26, waarbij conform de voorwaarden van functieverandering de bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' (met een passende, aanvullende regeling conform het huidige gebruik).

- c Met betrekking tot de zienswijze van reclamant omtrent de beperkingen in de bedrijfsvoering/-ontwikkeling wordt het volgende opgemerkt. De toekomstige ontwikkelingen van het bedrijf Scholten worden op zichzelf beoordeeld wanneer dit aan de orde is. Het is niet mogelijk een 'claim' te leggen voor mogelijke toekomstige uitbreidingsplannen.

Met betrekking tot de zienswijze van reclamant omtrent de lichthinder wordt opgemerkt dat – zo er al sprake is van lichthinder – er ook ander verkeer op de Hooislagen rijdt dan verkeer dat direct gerelateerd is aan het bedrijf Scholten BV. Ook van het andere verkeer kan lichthinder worden ervaren. Eventuele lichthinder is op te lossen middels het aanplanten van struiken van voldoende hoogte langs de perceelsgrens. Er is momenteel al sprake van een boom en bossage. Door strategisch bij te planten ontstaat er een landschappelijk ingepast scherm tegen lichthinder.

De gevreesde negatieve houding van nieuwe bewoners is onvoldoende concreet gemaakt en is geen ruimtelijk relevant argument

- d Ten aanzien van de zienswijze van reclamant omtrent natuurcompensatie wordt opgemerkt dat natuurcompensatie is geen op zich zelf staande voorwaarde is bij functieverandering. Wel dient het plan te voldoen aan de voorwaarden voor verevening. Landschappelijke inpassing en natuurontwikkeling kunnen onderdeel zijn van de verevening. In het onderhavige plan is geoordeeld dat op verschillende manieren wordt voldaan aan de voorwaarden voor verevening, waaronder reductie van bebouwing, een duurzaam beheer en instandhouding van het landgoed Ampsen en landschappelijke inpassing en natuurontwikkeling door de aanleg van hagen, houtwallen, bomenrijen, boomgaard en natuurvriendelijke vijver.

Ten aanzien van de zienswijze van reclamant omtrent schadeloosstelling wordt opgemerkt dat reclamant op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bij het onherroepelijk worden van een bestemming een verzoek om tegemoetkoming in planschade kan indienen. Het verzoek wordt dan nader beoordeeld. Het is niet mogelijk dat reclamant op voorhand een dergelijk verzoek indient.

Ten aanzien van de zienswijze van reclamant omtrent de tweede bedrijfswoning wordt allereerst opgemerkt dat dit geen betrekking heeft het onderhavige bestemmingsplan Hooislagen 7 Lochem, maar de eigen bedrijfslocatie Hooislagen 6 betreft. Sinds enkele jaren is het bedrijf in gesprek is met de gemeente over een tweede bedrijfswoning bij het bedrijf. Bij brief van 19 oktober 2010 heeft de gemeente een reactie verzonden aan reclamant dat op basis van het geldende bestemmingsplan en het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied een tweede bedrijfswoning niet mogelijk is, omdat de noodzaak voor een tweede bedrijfswoning niet voldoende kon worden aangetoond. Inmiddels is op 7 december 2010 het bestemmingsplan Buitengebied 2010 door de raad vastgesteld: er is ter plaatse van het perceel Hooislagen 6 geen mogelijkheid opgenomen voor een tweede bedrijfswoning.

De zienswijze is in zoverre ongegrond.

Zienswijze 2

Bij brief van 25 november 2010 heeft reclamant de zienswijzen ingetrokken. Dit betekent dat deze zienswijze niet van een antwoord wordt voorzien en wordt beschouwd als niet naar voren gebracht.

5.1.3 Samenvatting en beantwoording zienswijzen

De ingediende zienswijzen leiden niet tot een wijziging van het bestemmingsplan en leidt niet tot de conclusie dat het bestemmingsplan niet vastgesteld kan worden.