

GEMEENTE LOCHEM

BESTEMMINGSPLAN

KAMPERWEG 7 (te Gorssel)

Opdrachtnummer	: 08.191
ID nr.	: NL.IMRO.0262.buKamperweg7Go-BP41
Datum	: november 2011
Versie	: 04
Auteurs	: <i>mRO</i> b.v.
Vastgesteld d.d.	: 23 januari 2012

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1.	ALGEMEEN	5
1.2.	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3.	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.4.	OPZET VAN DE TOELICHTING	7
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	9
2.1.	BESTAANDE STRUCTUUR OP HOOFDLIJNEN	9
2.2.	OMGEVING VAN PLANLOCATIE.....	9
2.3.	BESCHRIJVING PLANLOCATIE	9
3.	BELEIDSKADER.....	11
3.1.	ALGEMEEN	11
3.2.	GEMEENTELIJK BELEID	11
4.	PLANBESCHRIJVING.....	13
5.	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN.....	15
5.1.	GELUID	15
5.2.	LUCHTKWALITEIT	15
5.3.	EXTERNE VEILIGHEID	17
5.4.	BODEM	19
5.5.	WATER	19
5.6.	ECOLOGIE	21
5.7.	ARCHEOLOGIE	24
5.8.	BEDRIJFVIGHEID EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	25
6.	JURIDISCHE ASPECTEN	27
6.1.	ALGEMEEN	27
6.2.	ANALOGIE VERBEELDING (PLANKAART)	27
6.3.	PLANREGELS	27
6.4.	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING	28
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	31
8.	VOOROVERLEG	33
8.1.	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	33

Bijlage(n) bij toelichting:

1. Quickscan Natuur Kamperweg 7 Gorssel, Zoon bureau voor ecologie, 5 oktober 2011.

1. INLEIDING

1.1. Algemeen

De eigenaar van het perceel Kamperweg 7 te Gorssel is voornemens om de bestaande wagenloods op zijn perceel te slopen en te vernieuwen door een iets grotere nieuwe wagenloods.

Dit voornemen past echter niet in het geldende bestemmingsplan omdat in het buitengebied niet meer dan 75 m² bijgebouwen per woning worden toegelaten, en er op het perceel aan de Kamperweg nu al meer vierkante meters bijgebouwen aanwezig zijn.

Toch is de ontwikkeling toelaatbaar omdat het hier een voormalige monumentale boerderij met schuren betreft, aan de te verdichten Dorpsrand van Gorssel (Grooterkamp), waar een vernieuwing in combinatie met een beperkte uitbreiding van de wagenloods nauwelijks effect heeft op de ruimtelijke situatie op het perceel of de omgeving.

Derhalve is met dit bestemmingsplan beoogd de sloop en vernieuwing van de wagenloods op het perceel Kamperweg 7 te Gorssel mogelijk te maken en planologisch juridisch vast te leggen.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Gorssel, aan de rand van het buitengebied en is ca. 2.370 m² groot.

Het plangebied grenst aan de oostzijde aan de Kamperweg, aan de zuid- en westzijde aan het buitengebied. De aangrenzende tuin gaat daarbij over in agrarische gronden.

Ten noorden van het perceel wordt in de toekomst een uitbreiding van de kern Gorssel gerealiseerd. Zoals genoemd is hiervoor het bestemmingsplan 'Grooterkamp' opgesteld en vastgesteld.

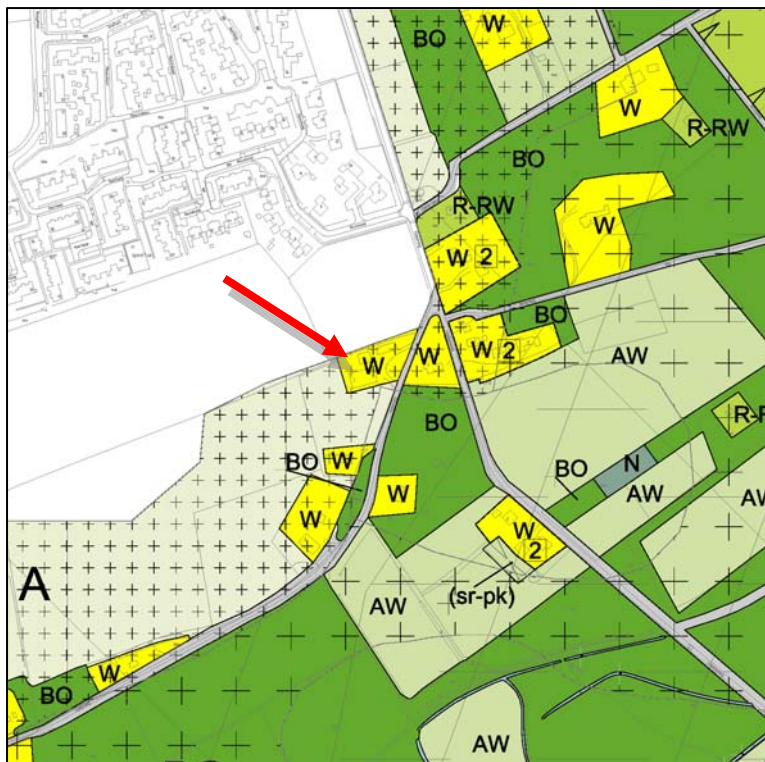
De ligging en begrenzing van het plangebied is in bijgaande figuur (volgende bladzijde) weergegeven.



Afbeelding 1: Plangebied en omgeving

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' dat op 7 december 2010 door de raad is vastgesteld. De gronden hebben daarin de bestemming 'Wonen' (W) gekregen.



Afbeelding 2: Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2010

Dit betekent onder meer dat er één woning is toegestaan met een maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. De inhoud van een woning mag, als deze in de huidige situatie groter is dan 750 m³, niet worden vergroot.

Voor wat betreft de oppervlakte van bij de woning behorende bijgebouwen en overkappingen is bepaald dat deze niet meer dan 75 m² mag bedragen, met ontheffing is maximaal 150 m² toegestaan. Daarbij mag de goothoogte niet meer dan 3,5 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 6,5 meter.

Bovendien is het terrein van een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie – 2' voorzien, in verband met mogelijk aanwezige archeologische waarden.

De aanvraag voor de (her)bouw van de wagenloods past wat betreft de maatvoering niet binnen de vigerende regels betreffende het oppervlakte van bijgebouwen.

Daarbij is bepaald dat er standaard 75 m² is toegestaan. Volgens artikel 24.3 is het middels een omgevingsvergunning mogelijk daar van af te wijken en maximaal 150 m² toe te staan.

De reconstructie van de wagenloods van ca. 180 m² is daarmee een overschrijding van 30 m² van het bepaalde volgens het bestemmingsplan Buitengebied 2010. In totaal zal er na realisering van het bouwplan 290 m² aan bijgebouwen aanwezig zijn.

Het bovenstaande impliceert dat, om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken, het bestemmingsplan moet worden herzien. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.4. Opzet van de toelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd.

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

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie beschreven.

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

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1. Bestaande structuur op hoofdlijnen

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Lochem aan de rand van de kern Gorssel. De grootste kwaliteit van de kern Gorssel is de landelijke ligging tussen de IJssel, beekdalen en bos en landgoederengebied. Daarnaast wordt het dorp Gorssel gekenmerkt door haar kleinschalige karakter met relatief veel open ruimten en groen.

Gorssel telt momenteel 1450 woningen in de kern en 320 woningen in het buitengebied.

2.2. Omgeving van planlocatie

Aan de noordzijde zal in de toekomst het woningbouwproject 'Grooterkamp' worden gerealiseerd. Aan de rand van de kern Gorssel zullen 80 kavels worden bebouwd, variërend in vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen en rijenwoningen.

Het perceel Kamperweg 7 grenst aan deze uitbreidingslocatie.



Afbeelding 3: Stedenbouwkundig plan Grooterkamp, met ligging plangebied
(bron: Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving b.v.)

2.3. Beschrijving planlocatie

Het perceel grens aan een historische enk, een historische gemeenschappelijke akker. Daaromheen ligt een landschap met afwisselend bosrijke gebieden en open agrarisch landschappen, gekenmerkt door een onregelmatige blokverkeveling en verspreide agrarische bebouwing.

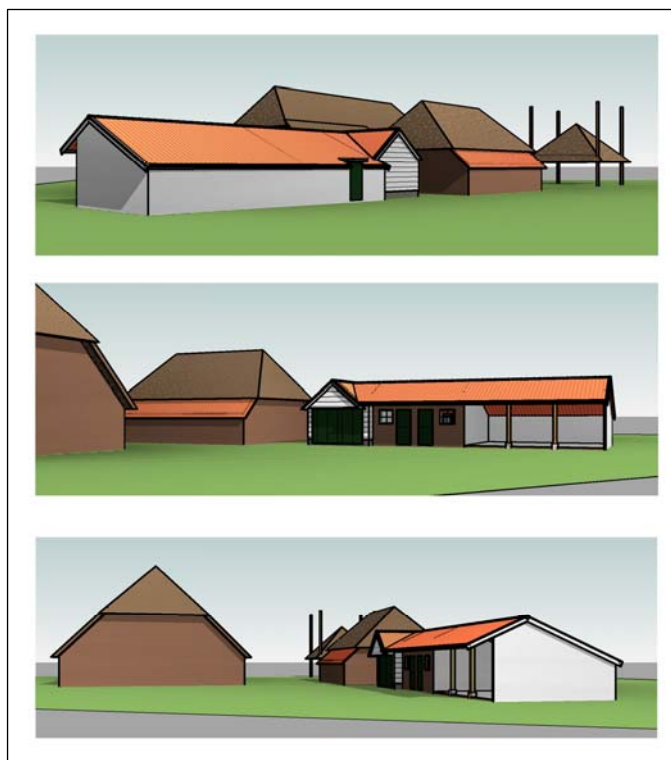
Opgaande laanbeplantingen, boomgroepen en bospercelen verdelen het landelijk gebied in overzichtelijke, ruimtelijke eenheden. Ook langs de randen van de locatie komt opgaande erfbeplanting voor. Het omliggende landschap is hoofdzakelijk agrarisch van aard.



Afbeelding 4: Zicht op planlocatie vanaf de Kamperweg (bron: Google maps)

Op het perceel zelf zijn naast het woonhuis, een voormalige boerderij, nog twee bijgebouwen aanwezig in de vorm van een schuur (ca 110 m²) en een wagenloods. (ca 124 m²). Daarnaast staat achter de schuur nog een hooischuur.

In totaal is er momenteel ca. 234 m² aan bijgebouwen aanwezig op het perceel.



Afbeelding 5 visualisatie bestaande situatie

3. BELEIDSKADER

3.1. Algemeen

Bij het opstellen van gemeentelijke beleid en ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, moet rekening worden gehouden met het beleid van de hogere overheden. Gezien de ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd, i.c. het vergroten van een bijgebouw, is echter niet nader ingegaan op het rijksbeleid, provinciaal beleid en regionaal beleid. Aangenomen wordt dat een dergelijk kleine ontwikkeling nauwelijks of geen ruimtelijke consequenties tot gevolg heeft en derhalve ook niet strijdig is met het nationaal, provinciaal en regionaal belang.

3.2. Gemeentelijk beleid

Ook op gemeentelijk niveau is voor een dergelijke kleinschalige ontwikkeling weinig beleid van toepassing. Wel dient getoetst te worden aan de gemeentelijke welstandsnota.

Welstandsnota Gemeente Lochem

Bouwaanvragen kunnen uitsluitend aan welstandseisen worden getoetst, op grond van criteria zoals die zijn benoemd in de welstandsnota. Vanaf mei 2007 is integraal welstandsbeleid van kracht voor het gehele grondgebied van de gemeente Lochem en worden bouwplannen die ter advisering aan de welstandscommissie worden voorgelegd, beoordeeld aan deze welstandsnota. Een belangrijk uitgangspunt van de nota is de 'gebiedsgerichte benaderingswijze'. Met de gebiedsgerichte benaderingswijze zijn de karakteristieken van wijken en samenhangende gebieden in heel de gemeente Lochem vastgelegd en gewaardeerd. Hiermee moeten de ontwerpers van nieuwe bouwplannen rekening mee houden en het biedt de welstandscommissie handvatten voor het formuleren van een welstandsadvisering.

De toetsingscriteria voor het plangebied zijn terug te vinden onder hoofdstuk 4 'Gebiedsgerichte criteria' van de nota. Deze criteria hebben betrekking op samenhangende stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen.

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

Ligging

- bij het bepalen van de erfopzet en de groepering van gebouwen op een perceel dient ingespeeld te worden op de aanwezige karakteristieke landschappelijke structuren en elementen en de bestaande bebouwing. Het gaat hierbij met name om schaal, korrelgrootte en het verkavelingspatroon;

- bijgebouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van het gebouw of complex.

Massa

- de massa van de bebouwing is gerelateerd aan de omliggende bebouwing;
- een eenduidige hoofdvorm geniet de voorkeur;
- blinde gevels naar de zijde van de openbare ruimte gericht zijn niet gewenst.

Materialen en kleuren

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

Het bouwplan is inmiddels voorgelegd aan de welstandscommissie en (onder voorwaarden) akkoord bevonden.

4. PLANBESCHRIJVING

Het bouwplan

Op het perceel wordt de bestaande wagenshuur afgebroken en nagenoeg op dezelfde plaats opnieuw opgetrokken. De afstand van het nieuwe gebouw tot aan de Kamperweg blijft daarmee ruim 11 meter en zal niet kleiner worden. Met andere woorden, er treedt geen noemenswaardige verandering van de ruimtelijke situatie ter plaatse op.

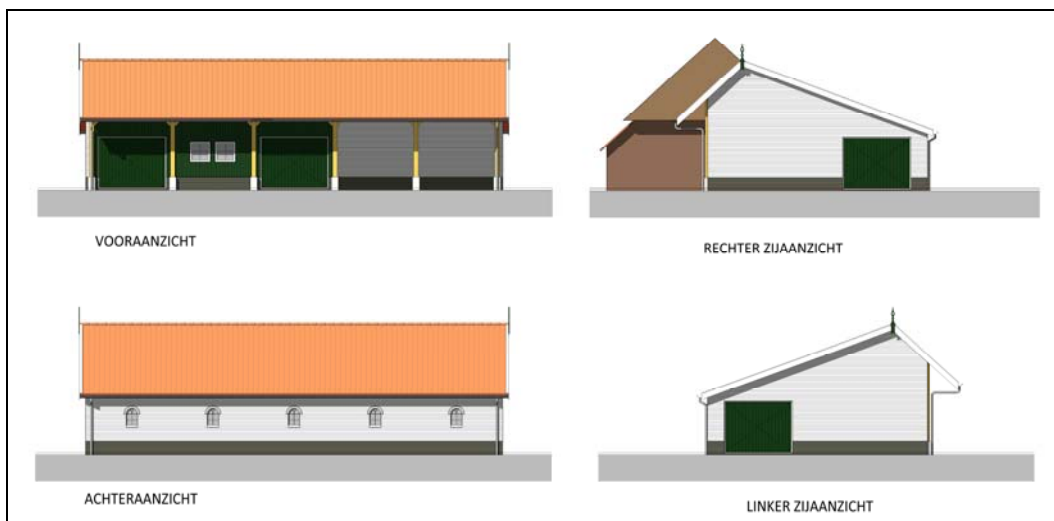
De bestaande wagenshuur bestaat uit een paardenstal incl. opslag, garage en een overkapping en heeft een oppervlakte van ca. 124 m². De nieuwe wagenloods bevat een carport en berging met een gezamenlijk oppervlak van ca 180 m².

Aangezien met een ontheffing slechts 150 m² is toegestaan, betekent dit een afwijking van het bestemmingsplan met slechts 30 m².

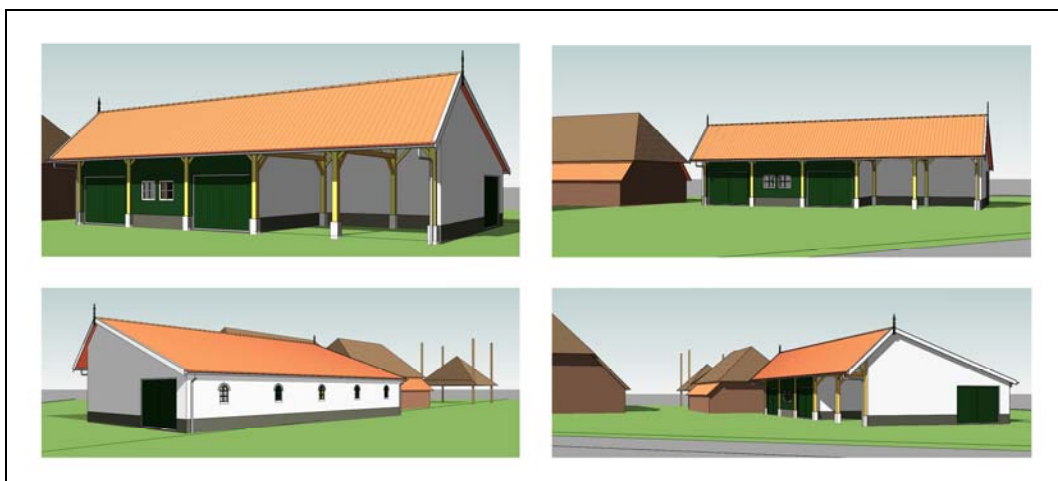
Bebouwing

De nieuwe wagenshuur heeft een maximale goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 5,6 meter. Daarmee wordt voldaan aan de maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 en 6,5 meter zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Deze bepalingen worden derhalve één op één overgenomen.

De opstal wordt opgetrokken in witte gevelstenen en kozijnen. Deze gevels worden voorzien van een donkere plint. Het houtwerk (beschietsing en deuren) in donkergroen. Het dak wordt gevormd door rode dakpannen. Het bouwplan is inmiddels voorgelegd aan de welstandscommissie en (onder voorwaarden) akkoord bevonden.



Afbeelding 6 Aanzichten nieuwe wagenloods (Bron: Reinders bouwkundig adviseurs)



Afbeelding 7 Visualisatie bouwplan wagenloods (Bron: Reinders bouwkundig adviseurs)

Ruimtelijke onderbouwing

Als gevolg van de bouwplannen in de directe omgeving, te weten het plan Groterkamp direct ten noorden van het plangebied, zal er aanzienlijke ruimtelijke verdichting optreden in de directe omgeving van het perceel en ten laste van het perceel. Het gevolg is namelijk dat het landelijke karakter van het perceel door het opschuiven van de dorpsrand wijzigt en het perceel aansluit op de kern. In deze verdichte omgeving is een vernieuwde en enigszins uitgebreide schuur ten behoeve van de paardenhouderij aanvaardbaar. De bestaande schuur is aan vernieuwing toe en de nieuwe schuur leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Om die kwaliteit ook te waarborgen is het perceel op maat bestemd en is de situering van de bijgebouwen met een aanduiding op de plankaart vastgelegd, en is ook verzekerd dat het om twee afzonderlijke bouwmassa's moet gaan. Daarbij is de maximale omvang afgestemd op de omvang van de bestaande schuur en de beoogde omvang van de te vernieuwen schuur. Om die reden is het stedenbouwkundig gezien te verantwoorden om een uitzondering toe te staan ten opzichte van het bepaalde ten aanzien van bijgebouwen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'.

Zodoende kan tegemoet worden gekomen aan de wensen van de initiatiefnemer om het bijgebouw in de voorgestelde vorm te reconstrueren.

Om de huidige ruimtelijke kwaliteit met afzonderlijke bouwmassa's voor de wagenloods en de schuur, op het perceel te garanderen zal in het bestemmingsplan ook worden vastgelegd dat er ter plaatse van de huidige situering één bijgebouw van maximaal 110 m² is toegestaan en één van maximaal 180 m². Op die wijze kunnen de vierkante meters niet worden aangewend voor de bouw van bijvoorbeeld één grote loods.

5. RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

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

5.1. Geluid

Algemeen

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

Geluid in relatie tot het plangebied

Hoewel het plangebied grenst aan de Kamperweg, een gezoneerde weg in het kader van de Wgh, is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï in voorliggend bestemmingsplan niet noodzakelijk.

Dit vanwege het feit dat er in het plangebied slechts een bijgebouw en geen geluidsgevoelige functies, zoals woningen, mogelijk worden gemaakt.

Conclusie

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

5.2. Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. Deze grenswaarden en richtwaarden zijn overal van kracht met uitzondering van bedrijventerreinen en boven het asfalt van wegen. De grenswaarden zijn harde milieukwaliteitseisen die in acht moeten worden genomen. In de praktijk van de ruimtelijke ordening zijn alleen de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof van belang, omdat deze in Nederland veelvuldig worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden in de regel in Nederland niet meer overschreden.

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

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;

- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

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

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, voor zowel van fijn stof - PM_{10} - en stikstofdioxide - NO_2 -);
2. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
4. een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Deze grenswaarde is conform het oude Besluit Luchtkwaliteit 2005 gesteld op $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dit komt overeen met $1,2 \text{ microgram}/\text{m}^3$ voor zowel PM_{10} als NO_2 .

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

- Aantonen dat een project binnen getalsmatige grenzen van een categorie (woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen) uit de 'Regeling NIBM' valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Als verkeerskundig kengetal kan voor een wijk van 1500 woningen een aantal verkeersbewegingen van circa 7500 motorvoertuigen per etmaal worden gehanteerd (5 motorvoertuigen per etmaal, per woning).

Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in het vergroten van een schuur bij een woning in het buitengebied. Hoewel een dergelijke ontwikkeling niet als zodanig is

benoemd in de 'Regeling NIBM' wordt aangenomen dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De vergelijking met 7500 verkeersbewegingen per etmaal (een woonwijk van 1500 woningen) maakt dit voldoende aannemelijk.

Conclusie

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

5.3. Externe veiligheid

Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Deze risico's worden onderverdeeld in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de te realiseren basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Het wordt uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ($PR=10^{-6}$) wordt aanvaardbaar geacht. De $PR\ 10^{-6}$ is een harde grenswaarde welke niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom de risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen liggen.
- Het GR is bedoeld voor het beperken van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR is een maat voor de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en van een daardoor veroorzaakte calamiteit. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het aantal maximaal aanwezige personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Het gaat om een richtwaarde. Het bevoegd gezag mag, mits afdoende gemotiveerd, van deze richtwaarde afwijken (de verantwoordingsplicht). De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, dus ook als de OW niet wordt overschreden.

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen. Voor externe veiligheid ten aanzien van inrichtingen, de zogenoemde stationaire bronnen, is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) van kracht en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, de zogenoemde mobiele bronnen, is de Wet vervoer

gevaarlijke stoffen, alsmede de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (NVGS) bepalend. Deze nota is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en de toename van transporten van gevaarlijke stoffen. Conform de NVGS wordt er een Basisnet Weg vastgesteld. Dit omvat een netwerk van rijks- en hoofdwegen waarlangs het transport van gevaarlijke stoffen wettelijk wordt verankerd.

De regelgeving voor ondergrondse buisleidingen valt per 1 januari 2011 onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het Bevb gaat uit van de systematiek zoals die in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt toegepast. Dit betekent dat het Bevb uitgaat van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR).

De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor), het risico voor de omgeving te berekenen. Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.).

Beleidsvisie externe veiligheid

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

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



Afbeelding 8: Risicokaart plangebied en omgeving (bron: website Risicokaart)

meest risicovolle bedrijven (BEVI-bedrijven), en langs relevante transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen,

- de gebieden waar nieuwe risicorelevante bedrijven wel of niet kunnen worden toegestaan.

Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Door de provincie zijn alle risicobronnen in de provincie in de zogenaamde 'Risicokaart' samengebracht. Op afbeelding 5 is te zien dat er geen risicovolle inrichtingen in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn.

Ditzelfde geldt voor transportroutes voor gevaarlijke stoffen over het de weg, het spoor of water.

Ook liggen er in of nabij het plangebied geen buisleidingen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Conclusie

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

5.4. Bodem

Algemeen

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

Bodem in relatie tot het plangebied

Aangezien de nieuwe wagenshuur op nagenoeg dezelfde locatie als het bestaande bijgebouw zal worden gerealiseerd en er slechts sprake is van een geringe toename van het oppervlak, zal er slechts geringe bodemverstoring optreden.

Bovendien wijzigt de functie niet en heeft de ontwikkeling uitsluitend betrekking op een bijgebouw, en geen verblijfsfunctie..

Conclusie

Dientengevolge bovenstaande wordt aangenomen dat er geen nadere acties met betrekking tot bodemkwaliteit nodig zijn.

5.5. Water

Algemeen

Om waterbeheer en ruimtelijke ordening goed op elkaar af te stemmen is de watertoets ontwikkeld. Met deze watertoets moet duidelijkheid worden geboden over de randvoorwaarden die gelden voor ruimtelijke en/of stedenbouwkundige aanpassingen ten opzichte van het oppervlakte- en grondwater in het plangebied en omgeving. Zo dient bij de aanleg van nieuw

verhard oppervlak o.a. inzicht geboden te worden hoe wordt omgegaan met de opvang van hemelwater.

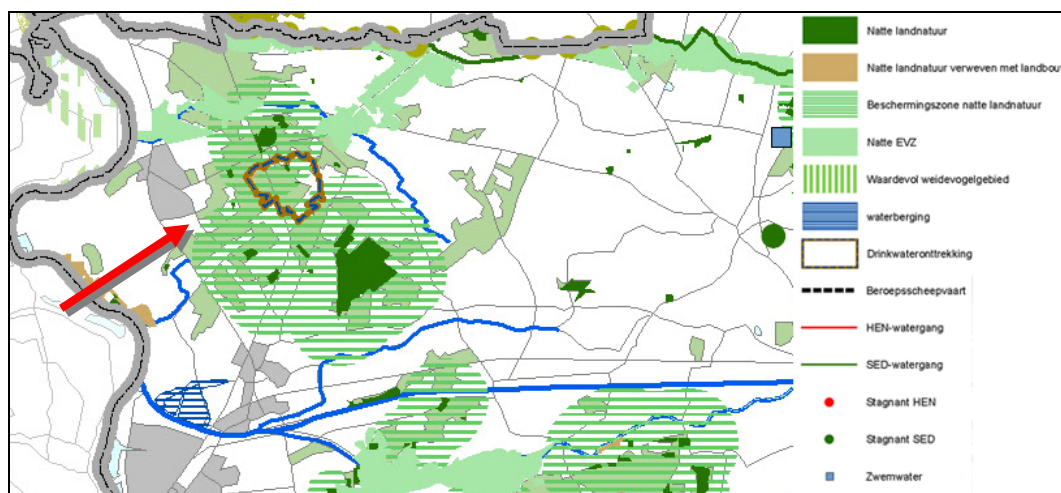
Het waterschap Rijn en IJssel is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het plangebied. Onder de verantwoordelijkheden vallen onder andere beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. Daarnaast wordt geadviseerd hoe om te gaan met hemelwater. De gemeente heeft een zorgplicht voor de inzameling, transport en verwerking van stedelijk afvalwater en regenwater en voor de aanpak van grondwaterproblemen.

In het algemeen zoekt het waterschap naar duurzame oplossingen. Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoonwater ook relatief schoon blijft. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geborgen.

Kenmerken watersysteem en gewenste ontwikkelingen

Het plangebied, is gelegen op een historische enk op een hogere rug op enige afstand van de IJssel. In en nabij het plangebied zijn verder geen (grote) afvoerende sloten en/ of oppervlaktewater aanwezig.

In de nabijheid van het plangebied (ten zuidoosten, aan de overzijde van de Kamperweg) bevindt zich een beschermingsgebied voor natte natuur (o.a. het Flierbeekdal). De beoogde ontwikkeling heeft echter geen negatieve invloed op de waterkwantiteit en –kwaliteit in relatie tot de natte natuurgebieden.



Afbeelding 9: Uitsnede waterfunctiekaart (bron: Waterbeheerplan 2010-2015, o.a. Waterschap Rijn en IJssel)

Op het perceel en directe omgeving is geen sprake van wateroverlast of ondiepe grondwaterstanden. De bodem is vrij zandig en derhalve goed doorlatend.

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van ca. 2.370 m² dat vrijwel geheel verhard is ingericht en waarvan ca. 556 m² is bebouwd.

In de bestaande situatie is op de planlocatie bebouwing aanwezig (woning met tweetal bijgebouwen) dat is aangesloten op het bestaande gescheiden rioolstelsel. Door de (her)bouw van de wagenshuur neemt het afvalwater niet toe.

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

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

Tabel 1: Watertoetstabel

Conclusie

De (her)bouw van het bijgebouw heeft in beginsel geen gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving. Op het perceel zal de omvang van de bebouwing niet noemenswaardig worden vergroot. Omdat het perceel reeds in de huidige situatie nagenoeg volledig is verhard, zal de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed hebben op het wegzijgen van overtollig regenwater.

5.6. Ecologie

Algemeen

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

Gebiedsbescherming

De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet beschermt drie typen gebieden: Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), Beschermde natuurmonumenten en Wetlands.

Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.

Naast de bescherming van de Natuurbeschermingswet kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot de ecologische hoofdstructuur (EHS). Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in de EHS niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS significant aantasten.

Gebiedsbescherming in relatie tot het plangebied

Het betreffende perceel ligt niet in of nabij een Natura-2000 gebied of Beschermde Natuurmonument. Wel ligt het plangebied nabij een EHS (verweingsgebied), aan de overzijde van de Kamperweg.



Afbeelding 10: EHS Vastgesteld door PS juli 2009 (bron: provincie Gelderland)

Aangezien het perceel in de huidige situatie al grotendeels is verhard en de (her)bouw van de wagenshuur geen noemenswaardige extra bebouwing tot gevolg heeft, wordt aangenomen dat de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor de nabijgelegen EHS. Bovendien zal de nieuwe wagenloods op nagenoeg dezelfde locatie herbouwd worden. Gelet op het bovenstaande zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan vanuit het aspect gebiedsbescherming.

Soortenbescherming

De toets in het kader van de soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet (FFW). De FFW bevat verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. Bij elk plan dat ingrijpt op dergelijke plaatsen dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten. De wet en bijbehorend Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ('vrijstellingenbesluit') kent drie verschillende beschermingsregimes voor diverse soorten:

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

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

Soortenbescherming in relatie tot het plangebied

Door Zoon buro voor ecologie is een quickscan natuur op het perceel aan de Kamperweg 7 te Gorssel (Quickscan Natuur Kamperweg 7 Gorssel, Zoon buro voor ecologie, 5 oktober 2011). Daartoe is het perceel 2 keer bezocht. Er zijn geen beschermde natuurwaarden rondom het te slopen gebouw vastgesteld. Tijdens een nachtelijk bezoek met een batdetector zijn geen vleermuizen waargenomen. Ook zijn geen sporen van steenmarters waargenomen.

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor natuurwaarden. De nieuw te bouwen schuur zal hoger worden. Daardoor is hij geschikter als nestplaats voor huismus en boerenzwaluw en als verblijfplaats voor vleermuizen, dan de bestaande schuur. Het plan moet daarom als neutraal- positief voor de natuur beoordeeld worden.

Het gebouw wordt niet gebruikt als verblijfplaats van dieren, die in de EHS hun voedsel zoeken. Daarom is er geen negatief effect op de EHS.

5.7. Archeologie

Algemeen

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

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

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

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

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

Archeologie in relatie tot het plangebied

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

Hierop is het buitengebied van de gemeente Lochem verdeeld in diverse gebieden waar een archeologische dubbelbestemming van kracht is.

Onderscheid wordt gemaakt in drie verschillende beschermingregimes, te weten:

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

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

Archeologie in relatie tot het plangebied

Het plangebied ligt in een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde. Om die reden is een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-2' opgenomen.

In het kader van (her)bouw van het bijgebouw zal de ondergrens van dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie -2' (500 m²) niet worden overschreden.

Wel zal de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-2' in het plangebied opgenomen worden.

Conclusie

Gezien bovenstaande is er geen verdere actie met betrekking tot archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Voor de volledigheid wordt gemeld dat bij mogelijke vondsten de meldingsplicht van toepassing is.

5.8. Bedrijvigheid en milieuzonering (omgevingsanalyse)

Algemeen

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Milieuzonering in relatie tot het plangebied

In het plangebied worden geen nieuwe functies toegestaan die een belemmering kunnen vormen voor gevoelige objecten (o.a. woningbouw) in de omgeving. Ook zijn er nabij het plangebied geen bedrijven aanwezig die in hun bedrijfsuitvoering belemmerd kunnen worden. Bovendien heeft de aard en omvang van de ontwikkeling geen invloed op een belemmering van bedrijfsactiviteiten.

Conclusie

Gezien bovenstaande zijn er geen verdere acties met betrekking tot milieuzonering noodzakelijk.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1. Algemeen

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

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

De inwerkingtreding van de digitale paragraaf van de Wro (Ministeriële regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening) geldt vanaf 1 januari 2010. Dit betekent dat nieuwe bestemmingsplannen die na 1 januari 2010 in procedure worden gebracht (ter visie worden gelegd) digitaal gemaakt en beschikbaar gesteld moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Kamperweg 7' is conform de landelijke RO-standaarden (2008) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2. Analoge verbeelding (plankaart)

Voor de ondergrond van de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van de meest actuele Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN, 2009), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart en aan de hand van luchtfoto's. Straatnamen en huisnummers zijn op de kaart weergegeven. De kaart is op een schaal van 1:1000 geplot.

In de legenda op de plankaart is de versie van het bestemmingsplan vermeld. Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

6.3. Planregels

Zoals gezegd is voor de planregels de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP2008 gebruikt. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat de voorgeschreven elementen volgens de standaardopbouw niet verplicht zijn en alleen worden gebruikt indien nodig / wenselijk.

6.4. Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

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

Artikel 3 Wonen

Binnen deze bestemming is één woongebouw toegestaan. Aangesloten is bij de systematiek van het bestemmingsplan Buitengebied Lochem. Dit betekent onder meer dat de bestaande gebouwen nog met maximaal 10% mogen worden uitgebreid.

Uitzondering op bovenstaande is een gewijzigde regeling voor het maximaal toegestane oppervlak voor bijgebouwen en overkappingen. In voorliggend bestemmingsplan is hiervoor de bepaling aangepast en is ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' één bijgebouw van ten hoogste 110 m² toegestaan en één bijgebouw van maximaal 180 m². Daarmee is beoogd de huidige ruimtelijke kwaliteit (situering en 2 bouwmassa's) te handhaven en tegelijkertijd enige uitbreiding van de te vernieuwen wagenloods toe te staan.

Artikel 4 Waarde – Archeologie-2

De dubbelbestemming voor archeologie heeft betrekking op gebieden met hoge archeologische verwachtingswaarden (Waarde – Archeologie-2). Alvorens hier grondbewerkingen volgens de onderliggende bestemmingen kunnen plaatsvinden, moet er eerst archeologisch onderzoek plaatsvinden om te bezien of er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Een uitzondering is gemaakt die geldt voor bebouwing van minder dan 500 m² of voor bodemingrepen met een diepte van minder dan 40 cm onder het maaiveld.

Artikel 5 Anti-dubbelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

In dit bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen, voor zover deze betrekking hebben op de reeds aanwezige

bouwwerken. Er kunnen echter overschrijdingen voorkomen, waarvoor in het (recente) verleden bouwvergunningen zijn verleend. Deze vergunde overschrijdingen zijn hier positief bestemd.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

In deze regel is aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt en daarmee valt onder het algemene gebruiksverbod in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo. Volgens deze bepaling in de Wabo is het verboden om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 9 Aanvullende werking bouwverordening

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

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

Artikel 10 Overgangsrecht

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

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

Artikel 11 Slotregel

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

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De voorgenomen werkzaamheden ten behoeve van het vernieuwen van de wagenloods betreft een particulier initiatief.

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

Zoals reeds in de inleiding van voorliggende bestemmingsplan is aangegeven, vloeit de in dit bestemmingsplan opgenomen specifieke bijgebouwenregeling voort uit een overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente Lochem die in het kader van het recent opgestelde en vastgestelde bestemmingsplan 'Grooterkamp' is opgesteld.

In dat kader is ook afgesproken dat de kosten voor het opstellen van een dergelijke actuele planologische regeling voor rekening van de gemeente komt.

Concluderend kan gesteld worden dat er, anders dan kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en het toetsen van het bouwplan, geen kosten voor de gemeente verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan.

Dit betekent dat wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro, omdat dekking van het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

8. VOOROVERLEG

8.1. Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kamperweg 7' heeft met ingang van 13 oktober 2011 voor de duur van zes weken (tot en met 23 november 2011) ter inzage gelegen.

In deze periode zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Het bestemmingsplan zal dan ook ongewijzigd worden vastgesteld.