

TOELICHTING

VAN HET WIJZIGINGSPLAN

KAPELWEG 7 ALMEN

(behorend bij het bestemmingsplan Buitengebied Lochem 2010)

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.393

IDnr. : NL.IMRO.0262.buKapelweg7Al-WP41

Datum : december 2020

Versie : 2

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 8 december 2020 / Besluitnr. 2020-173511

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	2
1.1	AANLEIDING	2
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	3
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	3
1.4	LEESWIJZER.....	5
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	6
2.1	BESTAANDE SITUATIE.....	6
2.2	NIEUWE SITUATIE	8
3	BELEIDSKADER.....	11
4	TOETSING VOORWAARDEN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID	12
4.1	INLEIDING.....	12
4.2	INHOUD WIJZIGINGSVOORWAARDEN MOEDERPLAN	12
4.3	TOETS PLAN AAN WIJZIGINGSVOORWAARDEN MOEDERPLAN	12
4.4	CONCLUSIE	13
5	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	14
5.1	INLEIDING.....	14
5.2	GELUID	14
5.3	LUCHTKWALITEIT	14
5.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	15
5.5	GEUR	16
5.6	EXTERNE VEILIGHEID	17
5.7	BODEM	20
5.8	WATER	20
5.9	ECOLOGIE	23
5.10	ARCHEOLOGIE	25
5.11	CULTUURHISTORIE	26
5.12	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	28
6	JURIDISCHE ASPECTEN	30
6.1	INLEIDING.....	30
6.2	VERBEELDING.....	30
6.3	REGELS	31
7	UITVOERBAARHEID	32
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	32
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	32

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De gemeente Lochem heeft een verzoek ontvangen om de vorm van het agrarisch bouwvlak op het perceel Kapelweg 7 te Almen in het buitengebied van de gemeente Lochem aan te passen. Op dit perceel is een akkerbouwbedrijf aanwezig, in combinatie met een intensieve kwekerij ten behoeve van de kweek en verkoop van kerstbomen. De eigenaar van het agrarisch bedrijf wil de huidige bedrijfsvoering moderniseren en uitbreiden om zo de continuïteit van het bedrijf voor de toekomstige generatie zeker te stellen. Een belangrijk onderdeel daarvan is mechanisatie. Hiervoor is een nieuwe loods gewenst. Om logistieke redenen is het wenselijk deze loods in het verlengde van de huidige loods te plaatsen. Hierdoor zal de nieuwe loods deels buiten het huidige agrarische bouwvlak vallen. Tegelijkertijd ligt het oostelijk deel van het huidige agrarisch bouwvlak over een bestaande ondergrondse gasleiding. Ter plaatse is bebouwing niet wenselijk. Door een gedeelte van dit agrarisch bouwvlak te verplaatsen, komt dit conflict te vervallen en is de nieuwe loods in het westen ook mogelijk.

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om onder voorwaarden de vorm van een agrarisch bouwvlak aan te passen. Middels het voorliggende wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan deze bevoegdheid om de vorm van het bouwvlak op perceel Kapelweg 7 te wijzigen.



Figuur 1 - Globale ligging plangebied op een topografische kaart (bron: PDOK viewer)

1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het perceel Kapelweg 7 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Lochem, noordelijk van de kern Almen en het Twentekanaal, en direct ten zuiden van de Eefse Beek. Het plangebied heeft betrekking op het agrarisch bouwperceel én de gronden die nodig zijn voor de vormverandering van het agrarisch bouwvlak. Het plangebied is daarmee ruim 8.200 m² (ca. 0,82 hectare) groot en is kadastraal bekend onder gemeente Gorssel, sectie F, nr. 1116 en 1258 (gedeeltelijk). De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in bijgaande figuren weergegeven.



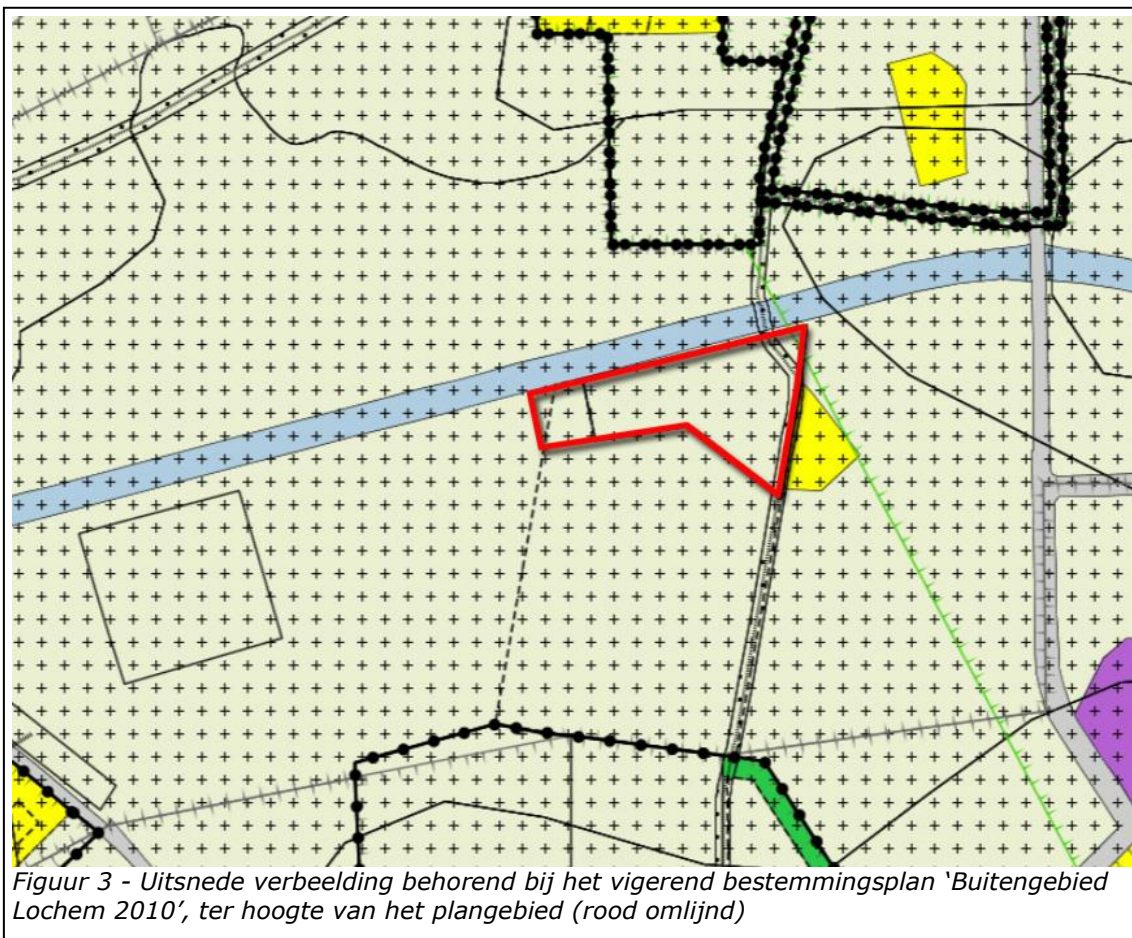
Figuur 2 - Begrenzing plangebied op een luchtfoto, in combinatie met de kadastrale kaart (bron: PDOK viewer)

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

1.3.1 Huidige bestemmingen

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' dat op 7 december 2010 door de raad is vastgesteld (en onherroepelijk is geworden bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 augustus 2012), in combinatie met het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010, Partiële herziening', vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 2014.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' (Identificatienummer NL.IMRO.0262.buBuitengebied2010-BP41) wordt ook wel het 'moederplan' genoemd.



De gronden van het plangebied hebben in 'het moederplan' de bestemming 'Agrarisch' (artikel 3) en zijn voorzien van een bouwvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf en een intensieve veehouderij. Binnen het bouwvlak zijn bedrijfsgebouwen, een bedrijfswoning en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals silo's toegestaan. Het meest westelijk deel van het plangebied heeft tevens de aanduiding 'intensieve kwekerij' (gelijk aan de gronden direct ten zuiden van het plangebied), waarmee ook een intensieve kwekerij is toegestaan.

Verder zijn er drie gebiedsaanduidingen van toepassing op het plangebied, te weten:

1. 'overige zone - landschapstype beekdallandschap';
2. 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied';
3. 'vrijwaringszone – laagvliegroute voor straaljagers'.

Ter plaatse van de aanduiding overige zone – landschapstype beekdallandschap' kampenlandschap' is het beleid gericht op het behoud en de ontwikkeling van het landschap. Dat betekent dat er bij de uitvoering van agrarische activiteiten rekening moet worden gehouden met de karakteristieken van het landschap. Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone-verwevingsgebied' gelden ingevolge het reconstructiebeleid specifieke regels voor intensieve veehouderijen. Binnen de aanduiding 'vrijwaringszone – laagvliegroute voor straaljagers' geldt een

laagvliegroute voor straaljagers en is geen bebouwing hoger dan 40 meter toegestaan.

In het oostelijk deel van het plangebied is een dubbelbestemming 'Leiding – Gas' van toepassing vanwege de aanwezigheid van een ondergrondse gasleiding.

Tot slot geldt in het plangebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', vastgesteld door de raad op 20 januari 2014. Het plangebied heeft hierin de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' gekregen. De gronden zijn daarmee mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een middelmatige archeologische verwachting. Volgens deze bestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 5.10 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

1.3.2 Wijzigingsbevoegdheid in het vigerend bestemmingsplan

Hierboven is reeds genoemd dat de gronden in het plangebied de bestemming 'Agrarisch' hebben. In de bestemming 'Agrarisch' is in artikel 3.7.5 van het moederplan een wijzigingsbevoegdheid voor een vormaanpassing van een agrarisch bouwvlak opgenomen. Van deze bevoegdheid wordt in het voorliggende wijzigingsplan gebruik gemaakt. De vormwijziging is mogelijk als voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. In hoofdstuk 4 van dit wijzigingsplan wordt hierop nader ingegaan.

1.4 LEESWIJZER

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied en de toekomstige situatie, de voorgenomen wijziging.

In hoofdstuk 3 wordt kort ingegaan op het beleidskader. Vervolgens komt in hoofdstuk 4 de toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden aan de orde.

Hoofdstuk 5 gaat in op een aantal relevante milieuaspecten, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 6 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding (plankaart en de planregels) volgt. Tot slot is hoofdstuk 7 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 BESTAANDE SITUATIE

Het perceel Kapelweg 7 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Lochem, noordelijk van de kern Almen en het Twentekanaal, en direct ten zuiden van de Eefse Beek.

Op dit perceel is een akkerbouwbedrijf aanwezig, in combinatie met een intensieve kwekerij ten behoeve van de kweek en verkoop van kerstbomen.

Het landschap waarin het plangebied gesitueerd is, kan worden getypeerd als een beekdallandschap. De ruimtelijke kenmerken van dit landschapstype betreffen onder meer de overwegend oost-west stromende beken (in dit geval de Eefse Beek), de open dalen met hoogteverschillen, wegen, bebouwing en opgaande beplanting die evenwijdig aan dan wel haaks op de beken is gesitueerd. Bebouwing en beplanting is daarbij veelal aan de rand van het beekdal, op de overgang naar andere landschapstypen, gesitueerd. Dit geldt min of meer ook voor het plangebied, aangezien het gebied ten zuiden van de kwekerij overgaat in een bos- en landgoederenlandschap met een meer besloten karakter.



Figuur 4 – luchtfoto bestaande situatie van het plangebied en directe omgeving (bron: PDOK)

De directe omgeving van het perceel Kapelweg 7 heeft een agrarisch karakter: het perceel is gelegen direct nabij en omringd door weide- en bouwland. In de omgeving zijn voornamelijk agrarische bedrijven gesitueerd. Ook zijn er een aantal burgerwoningen, vaak voormalige boerderijen, te vinden.



Figuur 5 – ingezoomde luchtfoto van de bestaande situatie, in relatie tot het plangebied (rood omlijnd) (bron: PDOK)

De bebouwing op het perceel Kapelweg 7 staat ten dienste van het agrarische bedrijf. Zo is er in het noordwesten van het perceel en parallel aan de Eefse beek een vrijstaand bedrijfsgebouw (ca. 1.250 m² groot) aanwezig, en oostelijk van het perceel een bedrijfswoning met diverse (bedrijfs)gebouwen. Op het perceel zelf is ook diverse erfbeplanting aanwezig. Ten zuiden van het agrarisch bouwvlak worden de (kerst)bomen in de vollegrond geteeld. Direct ten oosten van het plangebied is een burgerwoning (Kapelweg 5) aanwezig.

Het plangebied, alsook de burgerwoning op het naastgelegen woonperceel, wordt in het oosten ontsloten via een pad / toegangsweg van ruim 150 meter lang naar de Kapelweg. Vanaf de Kapelweg is tot ongeveer halverwege het pad aan één zijde (noordzijde) laanbeplanting aanwezig.

Vanwege deze relatief grote afstand tot de weg, alsook de aanwezige erfbeplanting, zijn de bedrijfsgebouwen nauwelijks vanaf de weg waarneembaar.

De Kapelweg zelf, een weg in het buitengebied van Lochem waar ter plaatse een maximumsnelheid geldt van 60 km/u, functioneert daarbij uitsluitend als ontsluitingsweg voor de aanliggende woningen en bedrijven en kent daarmee geen hoge verkeersfunctie.

Bijgaande figuren en foto's geven een impressie van de huidige situatie van het plangebied en haar directe omgeving.



Figuur 6 – foto perceel Kapelweg 7, gezien vanaf de Kapelweg, met aan de rechterzijde de lange toegangsweg naar het plangebied (bron: Google Streetview)

2.2 NIEUWE SITUATIE

De eigenaar van het agrarisch bedrijf op het perceel Kapelweg 7, tevens initiatiefnemer, wil de huidige bedrijfsvoering moderniseren en uitbreiden om zo de continuïteit van het bedrijf voor de toekomstige generatie zeker te stellen. Een belangrijk onderdeel daarvan is mechanisatie. Hiervoor is een nieuwe loods gewenst. Om logistieke redenen is het wenselijk deze loods in het verlengde van de huidige loods (parallel aan de Eefse Beek) te plaatsen.

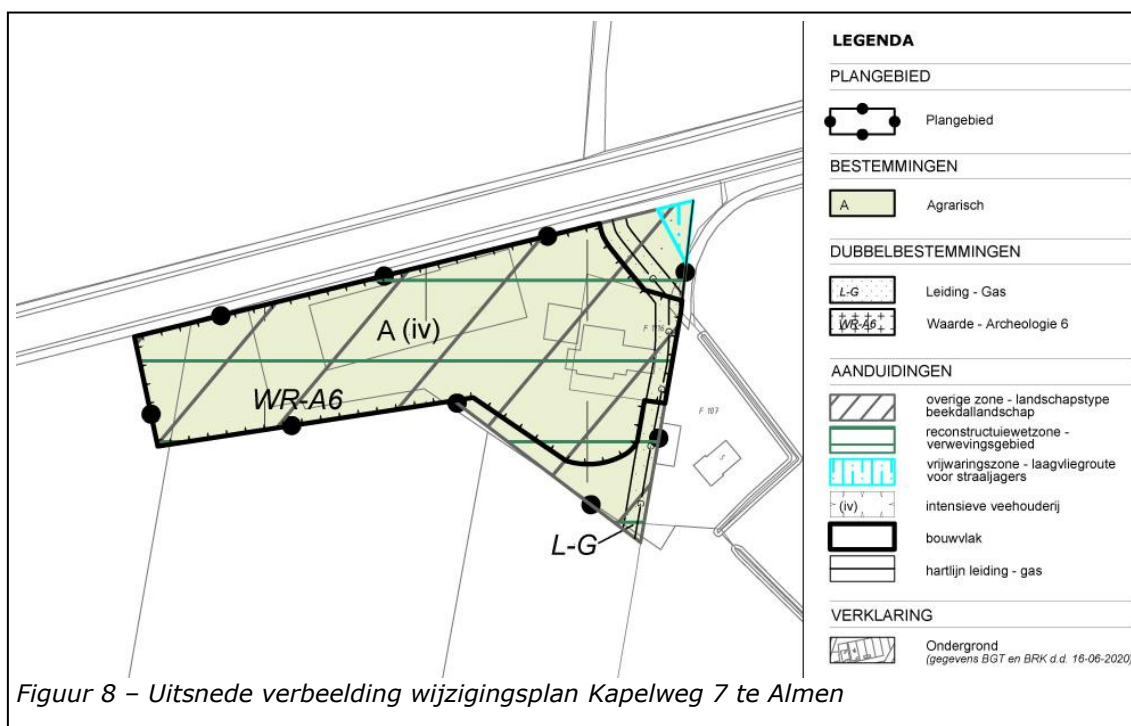
Omdat deze nieuwe loods daarmee voor een deel buiten het huidige agrarisch bouwvlak komt te liggen, en een dergelijk bouwwerk op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' uitsluitend binnen het bouwvlak is toegestaan, is een vormaanpassing gewenst.

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' is een wijzigingsbevoegdheid voor de vormverandering van een bestaand agrarisch bouwvlak opgenomen. Eén van de voorwaarden voor vormwijzing is dat de oppervlakte van het bouwvlak per saldo gelijk blijft.

Dit wordt gerealiseerd door het agrarisch bouwvlak aan de noordoost- en zuidoostzijde te verkleinen (in totaal ca. 1.200 m²) en in het westen met eenzelfde omvang te vergroten. Op deze wijze wordt de vorm van het bouwvlak oppervlakteneutraal aangepast. Dit is weergegeven in bijgaande figuur 7. Het oostelijk deel van het agrarisch bouwvlak ligt namelijk deels op en ook nabij een ondergrondse gasleiding, waar (nieuwe) bebouwing niet wenselijk is. Door dit deel van het agrarisch bouwvlak te verwijderen en aan de westzijde van het bouwvlak toe te voegen, komt dit conflict te vervallen en kan de nieuwe loods achter de bestaande loods gebouwd worden.



Figuur 7 – De beoogde vormaanpassing van het bouwvlak op het perceel Kapelweg 7. Het bestaande agrarisch bouwvlak is in zwart weergegeven. Het bouwvlak wordt verwijderd ter plaatse van de twee rode contouren. De totale oppervlakte van deze gebieden wordt weer aan het bouwvlak toegevoegd ter plaatse van de blauwe contour



Figuur 8 – Uitsnede verbeelding wijzigingsplan Kapelweg 7 te Almen

In figuur 8 is het aangepaste bouwvlak voor het perceel Kapelweg 7 te Almen op de verbeelding als onderdeel van het voorliggende wijzigingsplan weergegeven. De totale omvang van het bouwvlak is en blijft 0,82 hectare.

Daarbij wordt opgemerkt dat uitsluitend de vorm van het bouwvlak is aangepast, inclusief de aanduiding 'intensieve veehouderij' die op grond van het 'moederplan' reeds is toegestaan.

De verschillende gebiedsaanduidingen en de dubbelbestemmingen voor de leidingstrook en het aspect archeologie, zijn één op één overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' en het

'Paraplubestemmingsplan archeologie':

- het gebied maakt geheel deel uit van het landschaptype 'beekdallandschap';
- het gebied is geheel gelegen in een verwevingsgebied;
- het uiterste noordoosten maakt deel uit van een laagvliegroute voor straaljagers;
- in het oosten ligt een ondergrondse gasleiding (dubbelbestemming 'Leiding-Gas', zie ook paragraaf 5.6)
- Binnen het gehele gebied is sprake van een middelmatige archeologische verwachtingswaarde (dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 6', zie ook paragraaf 5.10).

De regels van het bestemmingsplan wijzigen niet. Dat betekent dat voor het wijzigingsplan de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' en het 'Paraplubestemmingsplan archeologie' van toepassing blijven.

3 BELEIDSKADER

Het voorliggende plan betreft een wijzigingsplan (als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder c Wro) waarin een vormaanpassing van het bestaande agrarisch bouwvlak op het perceel Kapelweg 7 te Almen in het buitengebied van de gemeente Lochem mogelijk wordt gemaakt. Hierbij neemt de oppervlakte niet toe.

Het wijzigingsplan is opgesteld overeenkomstig de wijzigingsregels die daarvoor opgenomen zijn in het moederplan, het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' (zie ook navolgend hoofdstuk). De beleidsmatige afweging en toetsing van deze wijzigingsbevoegdheid hebben reeds plaatsgevonden in het kader van de totstandkoming van dit moederplan. Daartoe is in het moederplan het van toepassing zijnde beleid van het rijk, de provincie, de regio en de gemeente uitgebreid beschreven.

Hoewel er nadien op rijksniveau (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, 2012) en provinciaal niveau (Omgevingsverordening Gelderland, 2018) wel recenter beleid is vastgesteld, zijn er in relatie tot het voorliggende wijzigingsplan (een vormaanpassing van een agrarisch bouwvlak die oppervlakteneutraal wordt doorgevoerd) geen andere beleidsmatige uitgangspunten of gewijzigde feiten en omstandigheden die nopen tot een andere belangenafweging. Voor de relevante beleidskaders wordt derhalve verwezen naar het moederplan.

4 TOETSING VOORWAARDEN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

4.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk komen de wijzigingsvoorwaarden aan de orde voor het kunnen toepassen van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010',

4.2 INHOUD WIJZIGINGSVOORWAARDEN MOEDERPLAN

De wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt om in het plangebied de vorm van het agrarisch bouwvlak aan te passen, is opgenomen in artikel 3.7.5 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. Dit artikel luidt als volgt:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' geheel of gedeeltelijk te wijzigen voor de vormaanpassing van het agrarische bouwvlak, mits:

- a. de oppervlakte van het agrarische bouwvlak per saldo gelijk blijft;*
- b. de ter plaatse aanwezige landschappelijke kernkwaliteiten daardoor niet worden aangetast;*
- c. niet ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - essen en enken';*
- d. niet ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschapstype beschermingszone natte landnatuur';*
- e. het woon- en leefklimaat op de aangrenzende gronden daardoor niet wordt aangetast.*

4.3 TOETS PLAN AAN WIJZIGINGSVOORWAARDEN MOEDERPLAN

In deze paragraaf zal het voorliggende wijzigingsplan puntsgewijs worden getoetst aan de in paragraaf 4.2 genoemde wijzigingsvoorwaarden.

a.

De oppervlakte van het agrarische bouwvlak blijft per saldo gelijk

Het huidige bouwvlak heeft een oppervlakte van ca. 8.200 m² (0,82 ha). Na de beoogde vormwijziging bedraagt de oppervlakte van het bouwvlak nog steeds 0,82 ha. Daarmee blijft de oppervlakte van het agrarisch bouwvlak per saldo gelijk. In paragraaf 2.2 van deze plantoelichting is aangegeven op welke wijze de vorm van het bouwvlak wordt aangepast.

b.

De ter plaatse aanwezige landschappelijke kernkwaliteiten worden niet aangetast

Het agrarisch bouwvlak Kapelweg 7 is gelegen in het landschapstype beekdal. De kernkwaliteiten hiervan zijn: oost-west stromende beken, open dalen met veel hoogteverschillen, wegen, bebouwing en hoog opgaande beplanting evenwijdig aan dan wel haaks op de beken en gesitueerd aan de rand van het beekdal op de overgang naar andere landschapstypen.

Deze kernkwaliteiten worden door de beoogde vormaanpassing niet aangetast. Doordat de aanpassing van de vorm relatief beperkt is en direct naast (westelijk) en in het verlengde van de bestaande bedrijfsbebouwing plaatsvindt, wordt het open landschap niet geschaad en wordt geen afbreuk gedaan aan de oost-west stromende Eefse Beek. Ook de bestaande hoog opgaande beplanting parallel aan

de Eefse Beek, gelegen tussen het bestaande vrijstaande bedrijfsgebouw en de beek, blijft onaangetast.

c.

Niet ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - essen en enken'

Ter plaatse van het plangebied is de aanduiding 'overige zone - essen en enken' niet aanwezig.

d.

Niet ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschapstype beschermingszone natte landnatuur'

Ter plaatse van het plangebied is de aanduiding 'overige zone - beschermingszone natte landnatuur' niet aanwezig.

e.

Het woon- en leefklimaat op de aangrenzende gronden niet wordt aangetast

Het woon- en leefklimaat in de directe omgeving van het plangebied wordt niet aangetast door de vormverandering. De vormverandering is immers relatief gering, en is uitsluitend bedoeld om de huidige bedrijfsvoering te moderniseren en toekomstbestendig te maken. Een belangrijk onderdeel daarvan is mechanisatie van de agrarische activiteiten. De hiervoor benodigde loods wordt westelijk en in het verlengde van het bestaande bedrijfsgebouw parallel aan de Eefse Beek gebouwd, waarmee de afstand tot aan het dichtstbijzijnde woonperceel (Kapelweg 5) juist groter wordt. Zie ook hoofdstuk 5.

4.4 CONCLUSIE

Het wijzigingsplan voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden, die gesteld zijn in het moederplan.

5 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

5.1 INLEIDING

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een ruimtelijk plan, waaronder een wijzigingsplan, verplicht om inzicht te bieden in relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk komen deze aspecten aan de orde.

Na een algemene beschrijving, gebaseerd op beleid en regelgeving, wordt voor elk onderdeel ingegaan op de relatie in het plangebied: een vormaanpassing van het agrarisch bouwvlak op het perceel Kapelweg 7 te Almen in het buitengebied van de gemeente Lochem.

5.2 GELUID

5.2.1 *Beleid en regelgeving*

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezonde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidgevoelige 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 wijzigingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

5.2.2 *Geluid in relatie tot het plangebied*

Het voorliggende wijzigingsplan maakt een vormverandering van een bestaand agrarisch bouwvlak op het perceel Kapelweg 7 mogelijk. Dit ten behoeve van de beoogde nieuwbouw van een loods / bedrijfsgebouw op het terrein.

Door de vormaanpassing worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten op het perceel mogelijk gemaakt. De bedrijfswoning is reeds aanwezig en wijzigt niet. Een akoestische toetsing is derhalve niet nodig. Ook wordt in het plan niet voorzien in de aanleg van (spoor)wegen of gezonde bedrijventerreinen.

5.2.3 *Conclusie*

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

5.3 LUCHTKWALITEIT

5.3.1 *Beleid en regelgeving*

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. De belangrijkste zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM₁₀ of NO₂ bedraagt 40 µg/³. De grenswaarde van PM_{2,5} ligt op 25 µg/³.

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de

zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als in een onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

5.3.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het wijzigingsplan voorziet in de vormverandering van het agrarisch bouwvlak op het perceel Kapelweg 7. De vormverandering wordt oppervlakteneutraal doorgevoerd. Dit betekent dat de oppervlakte van het bouwvlak gelijk blijft en dus niet toeneemt. Daarmee zal het plan ook 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing van de in de Wet Luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

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

5.3.3 Conclusie

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

5.4 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)

5.4.1 Beleid en regelgeving

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

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

reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld. Bij de in de uitgave opgenomen richtafstanden wordt onderscheid gemaakt in het omgevingstype rustige woonwijk / buitengebied en het omgevingstype gemengd gebied. Bij laatstgenoemde, veelal drukker gebieden, kunnen de richtafstanden naar beneden worden bijgesteld.

5.4.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het plan voorziet in de bouw van een nieuwe (mechanisatie)loods, als onderdeel van een kwekerij in het buitengebied. Een kwekerij wordt in de VNG-uitgave gerekend tot categorie 2 (SBI-code, 011, 012, 013) waarvoor een grootste richtafstand van 30 meter tot gevoelige functies geldt vanwege het aspect geluid. Op het nabijgelegen perceel Kapelweg 5 is een burgerwoning aanwezig. De gevel van deze woning ligt op ongeveer 11 meter van de grens van het agrarische bouwvlak.

Met het voorliggende wijzigingsplan wordt echter het aanpassen van het bestaande bouwvlak beoogd. De aanpassing van het bouwvlak vindt zodanig plaats dat een deel van het bouwvlak dat dicht bij de woning ligt wordt weggehaald, en op grotere afstand (ten westen van een bestaand bedrijfsgebouw op het terrein) aan het bouwvlak wordt toegevoegd. Het nieuwe gedeelte van het bouwvlak komt daarmee op meer dan 100 meter afstand van de gevel van de woning te liggen. Ook de uitbreiding van het bedrijfsgebouw vindt op meer dan 100 meter afstand van de gevel van de woning plaats. De afstand tot de bestaande bedrijfsbebouwing blijft gelijk. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning zal daarmee niet verslechteren, eerder verbeteren.

Met andere woorden, door de vormwijziging van het agrarisch bouwvlak kan de uitbreiding van het bedrijf op grotere afstand van de woning plaats kunnen vinden. De woning vormt daarom geen belemmering voor de ontwikkeling. Ook het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning is hierbij niet in het geding.

Voor agrarische bedrijven, en dan met name veehouderijen, is het aspect geur bepalend. In de volgende paragraaf (5.5) wordt hierop nader ingegaan.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 GEUR

5.5.1 Beleid en regelgeving

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

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

1. voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv)) geldt een waarde (maximale

geurbelasting) op een geurgevoelig object; daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Meststoffenwet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom;

2. voor andere diercategorieën (waarvan geen geuremissie per dier is vastgesteld) geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten; ook hier is een onderscheid gemaakt tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. Er is geen onderscheid tussen concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden.

De afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object dient in alle gevallen tenminste 50 meter te bedragen indien het geurgevoelige object gelegen is binnen de bebouwde kom en 25 meter te bedragen indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. Het beoordelingskader voor (intensieve) veehouderij is samengevat in tabel 3.

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

Tabel 1 - Geldende waarden/afstanden veehouderijen

5.5.2 Geur in relatie tot het plangebied

Het voorliggende wijzigingsplan maakt een vormverandering van een bestaand agrarisch bouwvlak, inclusief de aanduiding 'intensieve veehouderij', op het perceel Kapelweg 7 mogelijk. Dit ten behoeve van de beoogde nieuwbouw van een (mechanisatie)loods / bedrijfsgebouw op het terrein.

Direct grenzend ten oosten van het plangebied, op ca. 11 meter van het huidige agrarisch bouwvlak, is op het perceel Kapelweg 5 een burgerwoning aanwezig. Dit betreft echter een bestaande situatie.

En omdat met het voorliggende plan geen nieuw dierenverblijf wordt opgericht, de afstand van de nieuw te bouwen loods minimaal 100 meter bedraagt, en door de beoogde vormwijziging de afstand van het agrarisch bouwvlak op het perceel Kapelweg 7 tot aan deze woning juist groter wordt, worden er met betrekking tot het aspect geur geen problemen voorzien.

5.5.3 Conclusie

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

5.6 EXTERNE VEILIGHEID

5.6.1 Beleid en regelgeving

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen

zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Wettelijk kader

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

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

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal doden, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

Gemeentelijk beleid

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

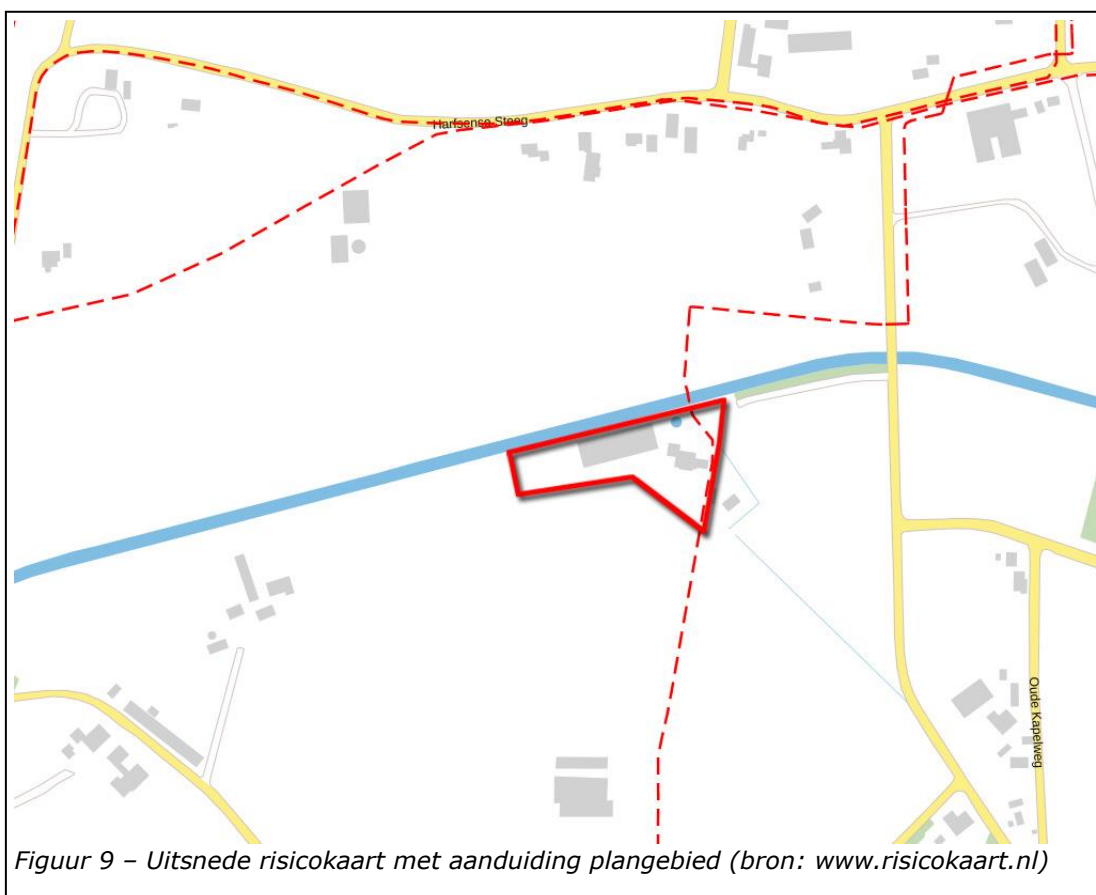
- de invulling van de beleidsvrije ruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) rondom de meest risicovolle bedrijven (BEVI-bedrijven), en langs relevante transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- de gebieden waar nieuwe risicorelevante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

5.6.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Op basis van de landelijke risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. In figuur 9 is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.

Risicovolle inrichtingen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.



Transportroutes gevaarlijke stoffen

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

Buisleidingen

Uit de risicokaart komt naar voren dat in het oosten van het plangebied een ondergrondse buisleiding ligt waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het betreft de aardgastransportleiding N-560-07 met een diameter van 6,26 inch en een werkdruk van 40 bar.

De PR-contour (10^{-6}) van deze leiding valt samen met het leidingtracé en komt derhalve niet buiten de belemmerende strook van 4 meter aan weerszijden van de leiding. Hoewel een deel van het bestaande agrarisch erf (en ook bouwvlak) binnen de PR-contour ligt, is de nieuw te bouwen loods buiten deze PR-contour gesitueerd. Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' is er evenwel een dubbelbestemming 'Leiding-Gas' voor de belemmerende strook opgenomen. In deze strook/ zone mag niet worden gebouwd of gegraven zonder toestemming van de leidingbeheerder. De leiding moet bereikbaar blijven voor onderhoud en grondwerkzaamheden in de buurt van de leiding kunnen gevaar opleveren.

De nieuwe loods ligt wel in het invloedsgebied voor het groepsrisico van de betreffende leiding. Het groepsrisico zal daarom moeten worden verantwoord. Omdat de bouw van de nieuwe (mechanisatie)loods als onderdeel van een bestaand agrarisch bedrijf ter plaatse vooral tot doel heeft om de huidige bedrijfsvoering te

moderniseren, en geen toename van personendichtheid tot gevolg heeft, zal het groepsrisico sowieso onder de 10% van de oriëntatiewaarde blijven.

5.6.3 Conclusie

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

5.7 BODEM

5.7.1 Beleid en regelgeving

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

5.7.2 Bodem in relatie tot het plangebied

De vormverandering van het agrarisch bouwvlak die door het voorliggende wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, dient er toe om een nieuwe loods / bedrijfsgebouw ten westen van het bestaande bedrijfsgebouw te kunnen bouwen. Daarmee wordt niet voorzien in een wijziging van de bestemming, danwel een nieuwe gevoelige bestemming.

Bovendien zijn er binnen de gemeente Lochem geen gegevens bekend waaruit blijkt dat de bodem verontreinigd is. De informatie op de website van het bodemloket bevestigt dit beeld. Daarmee zijn ervanuit milieuhygiënisch oogpunt op voorhand geen bezwaren. Wel zal er als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning bouwen een bodemonderzoek uitgevoerd worden.

5.7.3 Conclusie

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

5.8 WATER

5.8.1 Waterbeheer en watertoets

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoets proces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

In het Besluit ruimtelijke ordening is de 'watertoets' wettelijk verankerd. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder tot stand.

In de gemeente Lochem is het waterschap Rijn en IJssel verantwoordelijk voor het waterbeheer.

5.8.2 Beleidskader

Eind jaren negentig vond er een omslag plaats in denken en beleid over de omgang met water. In plaats van voort te borduren op het vertrouwde denken in

waterbeheersing door technische ingrepen gericht op het veilig en snel afvoeren van water, kwam de nadruk te liggen op het aansluiten op de natuurlijke potenties van het landschap en het watersysteem. Bij dit nieuwe waterdenken staat duurzaamheid voorop. Daarmee wordt bedoeld dat er zo min mogelijk inspanningen van buitenaf nodig zijn om het watersysteem in stand te houden en overlast te voorkomen. In de praktijk betekent dit dat natuurlijke processen zoals infiltratie en kwel, het zelfreinigende vermogen van waterlopen etc. worden hersteld. Externe negatieve effecten, zoals toename van verharding en riooloverstorten met afvalwater, worden voorkomen of gecompenseerd.

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

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal

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

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gaaf Gelderland;
- Omgevingsverordening Gelderland.

Regionaal / lokaal

- Waterbeheerplan Rijn en IJssel 2016-2021.

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

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

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

5.8.3 Water in relatie tot het plangebied

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in een vormverandering van het agrarisch bouwvlak op het perceel Kapelweg 7 te Almen, met als doel de bouw van een nieuwe (mechanisatie)loods mogelijk te maken, in het verlengde en ten westen van een bestaand bedrijfsgebouw op het terrein. Dit wordt gerealiseerd door het agrarisch bouwvlak aan de noordoost- en zuidoostzijde te verkleinen (in totaal ca. 1.200 m²) en in het westen met eenzelfde omvang te vergroten. Op deze wijze wordt de vorm van het bouwvlak oppervlakteneutraal aangepast. In dit kader wordt ook verwezen naar figuur 7 van de plantoelichting.

Momenteel is nog niet geheel duidelijk hoe groot de nieuw te bouwen loods wordt. Duidelijk is wel dat deze sowieso kleiner zal zijn dan 1000 m².

Verder is er in het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig. Het plan voorziet ook niet in het graven of dempen van watergangen. In het plangebied bevinden zich geen waterkeringen of andere waterstaatkundige werken. Ook is het plangebied niet gelegen in een waterwingebied en/of grondwaterbeschermingsgebied.

Wel ligt de Eefse Beek op relatief korte afstand van het plangebied. Maar omdat het de bedoeling is dat de nieuwe loods in het verlengde van het bestaande bedrijfsgebouw op het terrein wordt gebouwd, en dit gebouw buiten de kern- en beschermingszone van de Eefse Beek ligt, levert dit geen problemen op en is hiervoor geen watervergunning nodig.

De afvoer van (huishoudelijk) afvalwater vanaf het perceel zal, na realisering van de nieuwe loods, naar verwachting niet toenemen.

Voor het hemelwater wordt in de regel de voorkeursvolgorde vasthouden – bergen – afvoeren gehanteerd. Maar omdat de locatie deel uitmaakt van een beekdal, bestaande uit zogenaamde beekkeerdgronden (pZg23¹, waarbij de bodem voornamelijk bestaat uit lemig fijn zand) met een relatief hoge grondwaterstand (grondwatertrap III met een gemiddeld hoogste grondwaterstand van minder dan 40 cm –mv), zijn de mogelijkheden voor afkoppeling van de hemelwaterafvoer door middel van infiltratie beperkt.

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

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

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1

¹ Bron: bodemdata.nl

Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Ja	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Ja	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	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	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1
# IT de intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op bovenstaande vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.			

Watertoetstabel

5.8.4 Conclusie

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

5.9 ECOLOGIE

5.9.1 Beleid en regelgeving

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot

negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Gelders Natuurnetwerk

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

Soortenbescherming

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

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

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

5.9.2 Ecologie in relatie tot het plangebied

Gebiedsbescherming

Er vinden geen ruimtelijke ingrepen plaats in of nabij een Natura 2000-gebied. Gelet op de afstand tot het dichtstbijzijnde gelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Rijntakken' (de IJsseluitwaarden op ruim 5,5 kilometer ten westen van het plangebied), de aard van het tussenliggende gebied (agrarisch gebied, bebouwde kom Eefde en regionale wegen) en de lokale aard en omvang van de geplande ontwikkeling worden er geen negatieve effecten door onder andere verstoring en stikstofdepositie verwacht. Ook ligt het plan niet in het NNN (GNN of GO).

Soortbescherming

Het voorliggende wijzigingsplan heeft als doel om de bouw van een (mechanisatie)loods mogelijk te maken, in het verlengde en ten westen van een bestaand bedrijfsgebouw op het terrein. Als onderdeel hiervan hoeven geen gebouwen te worden gesloopt. Behoudens wat erfbeplanting hoeven er ook geen noemenswaardige groenelementen en – structuren te worden verwijderd. De

bestaande structuurbepalende hoog opgaande beplanting parallel aan de Eefse Beek, gelegen tussen het bestaande vrijstaande bedrijfsgebouw en de beek, blijft onaangetast. Verstoring of vernietiging van beschermde soorten door het plan is daarmee niet aan de orde. Met andere woorden, er zijn geen belemmeringen aanwezig voor de uitvoering van het plan vanuit het aspect soortenbescherming.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat tijdens de uitvoering van werkzaamheden wel altijd gevolg moeten worden gegeven aan de zorgplicht uit de Wnb. Dit betekent dat ingrepen op zodanige wijze dienen plaats te vinden, dat de schade aan soorten beperkt wordt. Bij de uitvoering moet rekening gehouden worden met kwetsbare perioden van soorten (voortplantingstijd, overwintering). Daarbij dienen alle soorten die tijdens de ingreep aangetroffen worden, verplaatst of beschermd te worden, zodat zij behouden kunnen blijven. De aantasting en verstoring van vogels dient te worden voorkomen door bijvoorbeeld de werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) uit te voeren.

5.9.3 Conclusie

Vanuit het aspect ecologie zijn er op voorhand geen belemmeringen voor het plan.

5.10 ARCHEOLOGIE

5.10.1 Beleid en regelgeving

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

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is vastgelegd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) uit 2007, welke is geïmplementeerd in de Monumentenwet uit 1988. De wet regelt:

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

Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. De nieuwe Omgevingswet treedt naar verwachting niet eerder in werking dan 1 januari 2022.

Gemeentelijk beleid

Naar aanleiding van de bovengenoemde Wamz heeft de gemeente Lochem voor het gehele grondgebied van de gemeente een archeologische beleidskaart op laten stellen. Dit 'eigen' archeologiebeleid is vervolgens vertaald in het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Dit overkoepelende bestemmingsplan is op 20 januari 2014 door de gemeenteraad vastgesteld.

Op de archeologische beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in verschillende archeologische categorieën. Daarnaast zijn er gebieden waar door bijvoorbeeld vergravingen geen archeologische waarden meer worden verwacht. De volgende categorieën worden onderscheiden:

- categorie 1: rijksmonument

- categorie 2: gemeentelijk monument
- categorie 3: terrein van archeologische waarde
- categorie 4: historische stads- of dorpskern
- categorie 5: hoge archeologische verwachting
- categorie 6: middelmatige archeologische verwachting
- categorie 7: lage archeologische verwachting
- categorie 8: zonder een archeologische verwachting

5.10.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Het plangebied ligt in het geheel binnen Categorie 6 uit het gemeentelijk archeologiebeleid. De beleidsuitgangspunten van deze categorie luidt als volgt:

Categorie 6: Middelmatige archeologische verwachting

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van veel bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een middelmatige kans hebben op archeologische resten in de bodem. Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 1.000 m² én waarvan de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm – Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Afweging en vertaling in wijzigingsplan

Momenteel is nog niet geheel duidelijk hoe groot de nieuw te bouwen loods wordt. Duidelijk is wel dat deze sowieso kleiner zal zijn dan 1000 m². Daarmee is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet nodig.

Desalniettemin blijft de bovengenoemde categorie voor de bescherming van de archeologische (verwachtings)waarde wel van toepassing door de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' (middelmatige archeologische verwachting) ongewijzigd op de verbeelding behorende bij dit wijzigingsplan op te nemen, en waarbij in de regels wordt verwezen naar de geldende regels uit het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'.

Deze dubbelbestemming betreft in het kader van voorliggend plan dus vooral een signaleringsfunctie met het oog op eventuele (grotere) toekomstige groundbewerkingen.

Als bij het graafwerk onverhoopt toch archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, dan dient daarvan direct melding te worden gemaakt bij de minister conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10 en 5.11.

5.10.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5.11 CULTUURHISTORIE

5.11.1 Beleid en regelgeving

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van ruimtelijke plannen, waaronder ook een wijzigingsplan. Dit betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een plangebied en moeten aangeven welke conclusies ze daaraan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in een ruimtelijk plan.

Gemeentelijk beleid

De cultuurhistorische waardenkaart van Lochem² brengt de cultuurhistorische waarden integraal in beeld. Het sluit aan bij de steeds meer ruimtelijke benadering van de zorg voor het erfgoed, waarbij behalve naar objecten vooral ook naar de samenhang en de (historisch) ruimtelijke structuur wordt gekeken.

In de cultuurhistorische waardenkaart is vooral aandacht besteed aan het zichtbare, landschappelijke en gebouwde erfgoed. De cultuurhistorische waardenkaart bestaat uit een tweetal kenmerkenkaarten (landschap en bouwkunst/stedenbouw), twee waarderingskaarten (landschap en bouwkunst/stedenbouw), zes themakaarten en een integrale ensemblekaart waarop de cultuurhistorische 'toppers' van Lochem zijn weergegeven.

De waardering van het historisch cultuurhistorisch landschap is gebaseerd op een beoordeling op drie criteria:

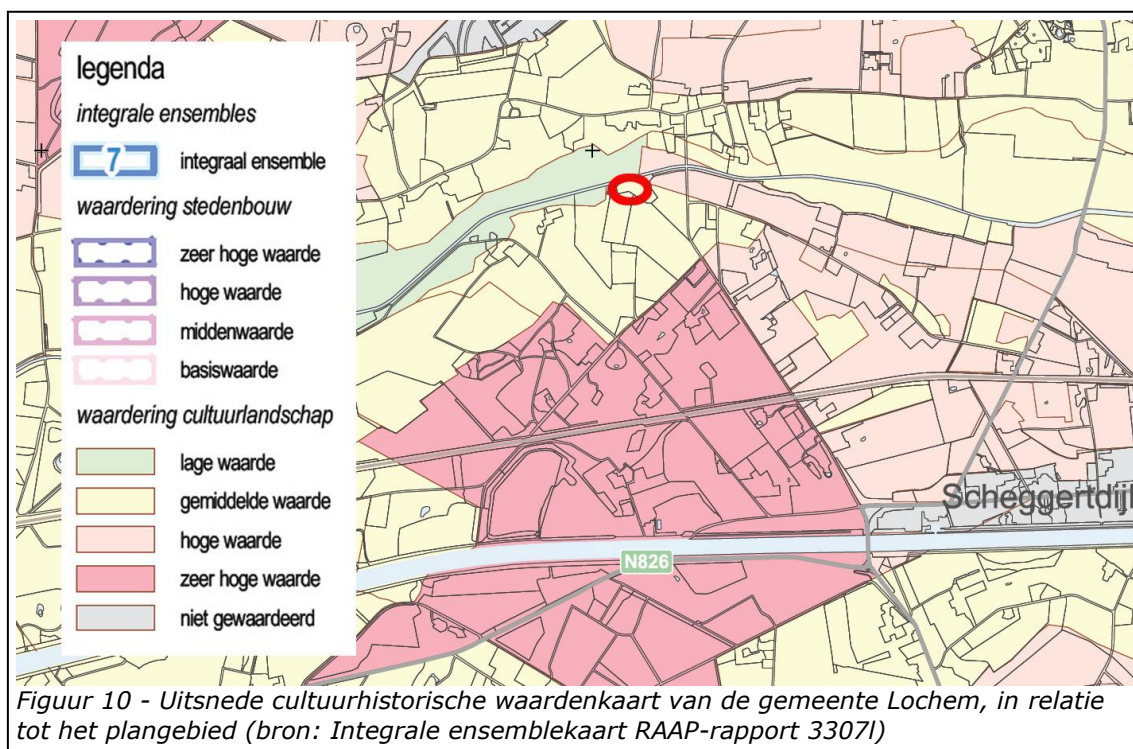
1. de gaafheid van de huidige topografie ten opzichte van de situatie omstreeks 1850 c.q. de situatie ten tijde van de ontginning, dat wil zeggen type grondgebruik, verkaveling, percelering etc.
2. de gaafheid van de huidige verticale dimensie in het landschap (fysiognomie) ten opzichte van de situatie omstreeks 1850 c.q. de situatie ten tijde van de ontginning, dat wil zeggen de openheid of geslotenheid van het landschap (aan- of afwezigheid van opgaand groen), de aanwezigheid van bebouwing, etc.
3. de aanwezigheid van bijzondere kenmerken, waardoor het gebied een hogere waardering moet krijgen dan het op basis van andere twee criteria krijgt.

De historische bouwkunst en stedenbouw vormt eveneens een belangrijke basis voor het cultureel erfgoed. Onder de historisch-bouwkundige waarden en stedenbouw wordt in Lochem het beschermde en onbeschermde 'bovengrondse' gebouwde erfgoed verstaan: gebouwen (objecten, complexen en ensembles), stedenbouwkundige structuren, maar ook historisch straatmeubilair, grenspalen, herinneringsmonumenten, monumentale kunst in de openbare ruimte (dat wil zeggen: wandkunst, nagelvast verbonden met architectuur), etc. Tevens vallen beschermde stads- en dorpsgezichten, voor zover aanwezig, onder dit begrip, evenals andere bijzondere gezichten/ensembles, historische buitenplaatsen en overige gebieden.

De geïnventariseerde objecten en complexen hebben gemeen, dat ze alle in meer of mindere mate een positieve cultuurhistorische en/of ruimtelijke waarde bezitten binnen de (steden)bouwkundige geschiedenis van de gemeente Lochem en de in deze gemeente aanwezige karakteristieke gebieden.

De cultuurhistorische waardenkaart is geschikt om de basis te gaan vormen voor toekomstig cultuurhistorisch beleid, waaronder de planologische borging.

² '... over de toppen der heuvels, langs den zoom van het bosch, door diepe holle wegen ...'. Een cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Lochem. RAAP-rapport 3307 / d.d. 15 oktober 2018



5.11.2 Relatie plangebied

Aan de hand van de cultuurhistorische waardenkaart van Lochem blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van een zone die is aangeduid met een 'gemiddelde waarde' in het cultuurlandschap, zonder een nadere waardering vanuit stedenbouw. Met het voorliggende plan wordt ingezet op een vormaanpassing van een agrarisch bouwvlak, zonder dat de totale oppervlakte toeneemt.

Zoals reeds in paragraaf 4.3 van deze plantoelichting is aangegeven, ligt het betreffende bouwvlak in het beekdallandschap. Deze kernkwaliteiten worden door de beoogde vormaanpassing niet aangetast. Doordat de aanpassing van de vorm relatief beperkt is en direct naast (westelijk) en in het verlengde van de bestaande bedrijfsbebouwing plaatsvindt, wordt het open landschap niet geschaad en wordt geen afbreuk gedaan aan de oost-west stromende Eefse Beek.

Verder maakt het plangebied geen deel uit van een beschermd stads- en/of dorpsgezicht. Ook zijn in het plangebied geen monumenten aanwezig.

5.11.3 Conclusie

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

5.12 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

5.12.1 Regelgeving

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit mer en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

- C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden;

- D-lijst met m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en de daarbij behorende drempelwaarden.

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling.

Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In dat geval gelden er geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet er volgens bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden getoetst aan de 3 volgende hoofdcriteria:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

5.12.2 Beoordeling plan

Met het voorliggende wijzigingsplan wordt voorzien in een vormaanpassing (oppervlakteneutraal) van een bestaand agrarisch bouwvlak met als doel om de bouw van een (mechanisatie)loods mogelijk te maken. Omdat daarbij géén sprake is van de oprichting van een dierenverblijf, en de activiteit daarmee ook niet als een project van de D-lijst uit het Besluit m.e.r. hoeft te worden geschaard, is het plan niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. In het kader van voorliggend plan is dan ook geen m.e.r.-procedure nodig.

5.12.3 Conclusie

Voor dit wijzigingsplan is geen m.e.r.-procedure nodig.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 INLEIDING

6.1.1 Algemeen

Bij het opstellen van een wijzigingsplan dient het college van burgemeester en wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde regels, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Lochem Buitengebied 2010', het zogenaamde moederplan. Het wijzigingsplan vormt daarom geen zelfstandig nieuw bestemmingsplan.

Met dit wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid voor de vormverandering van een agrarisch bouwvlak, zoals opgenomen in artikel 3.7.5 uit het moederplan.

Het wijzigingsplan heeft alleen betrekking op het perceel Kapelweg 7 te Almen. Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde 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. Daarnaast zijn er algemene regels, overgangsregels en slotregels opgenomen.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit wijzigingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, afwegingen op verschillende milieu- en omgevingsaspecten en de beleidsuitgangspunten die aan het plan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het wijzigingsplan.

6.1.2 Digitaliseringsvereisten

Omdat het wijzigingsplan na 1 juli 2013 in procedure wordt gebracht en het moederplan al is opgesteld conform de destijds geldende RO-standaarden (SVBP2008), moet het wijzigingsplan digitaal beschikbaar worden gesteld en gelden bovendien de landelijke RO-standaarden (2012). Aangezien het wijzigingsplan geen zelfstandig plan is, maar onderdeel gaat uitmaken van het 'moederplan', kan voor de begrippen gebruik worden gemaakt van de begrippen van het moederplan, ook al is dit plan volgens de SVBP2008 opgesteld.

Het voorliggende wijzigingsplan 'Kapelweg 7 Almen' voldoet aan de meest recente digitale verplichting.

6.2 VERBEELDING

Het wijzigingsplan voorziet uitsluitend in een vormwijziging van het agrarisch bouwvlak op het perceel Kapelweg 7 te Lochem. De totale oppervlakte van het bouwvlak blijft daarbij gelijk. Op deze gronden vervangt de verbeelding van het voorliggende wijzigingsplan de verbeelding uit het moederplan.

De onderliggende bestemming 'Agrarisch' en de gebiedsaanduidingen 'landschapstype – beekdallandschap', 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'vrijwaringszone – laagvliegroute voor straaljagers' zijn overgenomen uit het moederplan en blijven onverkort van toepassing.

Daarnaast blijven de dubbelbestemmingen 'Leiding – Gas' en 'Waarde – Archeologie 6' van toepassing. Laatstgenoemde is overgenomen uit het

'Paraplubestemmingsplan Archeologie' zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 20 januari 2014.

6.3 REGELS

Op het wijzigingsplan zijn de betreffende regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' (in combinatie met de partiële herziening van dit plan, zoals vastgesteld op 30 juni 2014) en het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' onverkort van toepassing. De regels bestaan uit vier hoofdstukken en zijn (net als het moederplan) afgestemd op de landelijke 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen':

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 zijn de inleidende regels opgenomen die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken. Het onderhavige wijzigingsplan is in dit hoofdstuk gedefinieerd, alsook het moederplan en het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', waarbij verder verwezen wordt naar de regeling uit het moederplan.

In hoofdstuk 2 is de bestemming 'Agrarisch' opgenomen, evenals de verschillende van toepassing zijnde dubbelbestemmingen, te weten 'Leiding – Gas' en 'Waarde – Archeologie 6'. Hier wordt verwezen naar de regels van het moederplan en 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Deze zijn, voor zover relevant, één op één van toepassing.

In hoofdstuk 3 zijn algemene bouw-, gebruiks-, aanduidings- en afwijkingsregels opgenomen. Omdat deze eveneens identiek zijn aan het moederplan, wordt hiernaar verwezen.

Tot slot staan in hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. Ook hier wordt een verwijzing gemaakt naar het moederplan, waarbij in de slotregel uiteraard de naam van het onderliggende wijzigingsplan is aangehaald.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van artikel 6.12 van de Wro is het verplicht voor gronden waarvoor een wijzigingsplan wordt opgesteld een exploitatieplan vast te stellen. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald. In artikel 6.12 lid 2 Wro is bepaald dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als:

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

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in een vormverandering van het agrarisch bouwvlak op het perceel Kapelweg 7 te Almen, met als doel de bouw van een nieuwe (mechanisatie)loods mogelijk te maken.

Deze voorgenomen ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De financiering van alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het wijzigingsplan, komen dan ook voor rekening van initiatiefnemer. Hierdoor zijn er geen kosten voor de gemeente aan de ontwikkeling verbonden. De gemeente zal met de initiatiefnemer een overeenkomst afsluiten inzake het kostenverhaal. Het kostenverhaal is daardoor anderszins verzekerd, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

7.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

In artikel 3.9a van de Wro is aangegeven dat op de voorbereiding van een wijzigingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen.

Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden een zienswijze naar voren brengen.

In dit kader heeft het ontwerpwijzigingsplan 'Kapelweg 7 Almen' met ingang van 15 oktober 2020 tot en met 25 november 2020 (6 weken) ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn zijn op het plan geen zienswijzen binnengekomen.

Het wijzigingsplan zal daarmee ongewijzigd door Burgemeester en wethouders van de gemeente Lochem worden vastgesteld.

