



GEMEENTE LOCHEM

BESTEMMINGSPLAN

Kijksteeg 2 Lochem

Opdrachtnummer : 08.260
ID nr. : NL.IMRO.0262.buKijksteeg2Lo-BP41
Datum : juli 2015
Versie : 3
Auteurs : *maatschap* voor Ruimtelijke Ordening b.v.
Vastgesteld d.d. : 21 september 2015 / Besluitnr. 2014-012754

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING EN DOEL.....	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	6
1.4	LEESWIJZER.....	9
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	10
2.1	INLEIDING.....	10
2.2	KATGERSHOEK 16/16A LAREN	10
2.3	KIJKSTEEG 2 LOCHEM	10
3	BELEIDSKADER	13
3.1	INLEIDING.....	13
3.2	RIJKSBELEID	13
3.3	PROVINCIAAL BELEID	14
3.4	GEMEENTELIJK BELEID	17
4	PLANBESCHRIJVING	22
4.1	HET INITIATIEF	22
4.2	BEBOUWING	22
4.3	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	24
4.4	VERKEER EN PARKEREN	25
4.5	VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN	25
5	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	28
5.1	GELUID	28
5.2	LUCHTKWALITEIT	29
5.3	GEUR	30
5.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	32
5.5	EXTERNE VEILIGHEID	32
5.6	BODEM	35
5.7	WATER	35
5.8	ECOLOGIE	38
5.9	ARCHEOLOGIE	40
5.10	CULTUURHISTORIE	42
6	JURIDISCHE ASPECTEN	43
6.1	ALGEMEEN	43
6.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING.....	44
6.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING	45
7	UITVOERBAARHEID	49
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	49

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Lochem heeft een verzoek ontvangen om medewerking te verlenen aan het verplaatsen van een FAB-bouwrecht van de Katgershoek 16/16a in Laren naar het perceel Kijksteeg 2 in Lochem. Reden is dat de eigenaar van het perceel Katgershoek 16 afziet van de bouw van een extra (derde) vrijstaande woning op het perceel, een zogenaamde FAB-woning waarvoor in 2013/2014 middels een bestemmingsplanprocedure medewerking is verleend, terwijl de eigenaren van de percelen aan de Kijksteeg 2 juist een levensloopbestendige woning willen bouwen. Door deze extra woning wordt de mogelijkheid gecreëerd voor een mantelzorgsituatie en wordt de wens om zolang als mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen zo goed mogelijk gefaciliteerd.

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' maakt de bouw van een extra woning op kleine afstand noordelijk van de al bestaande burgerwoning op het perceel Kijksteeg 2 niet mogelijk, omdat de gronden waar de beoogde tweede woning moet komen een agrarische bestemming hebben. Door de overdracht van het FAB-bouwrecht van Katgershoek 16/16a naar de Kijksteeg, in combinatie met een functiewijziging van de gronden (van agrarisch naar wonen) wordt de bouw van een tweede woning ter plaatse wel mogelijk en kan medewerking aan het verzoek verleend worden.

Tegelijkertijd dient het bestemmingsplan "Katgershoek 16/16a Laren" te worden herzien met een passende bestemmingsregeling, waarbij de bestemming 'Wonen-FAB' met bijhorend bouwrecht omgezet wordt in een woonbestemming voor de gronden van de te slopen schuur en een agrarische bestemming voor de omliggende gronden. Het voorliggende bestemmingsplan 'Kijksteeg 2 Lochem' dient hiertoe.

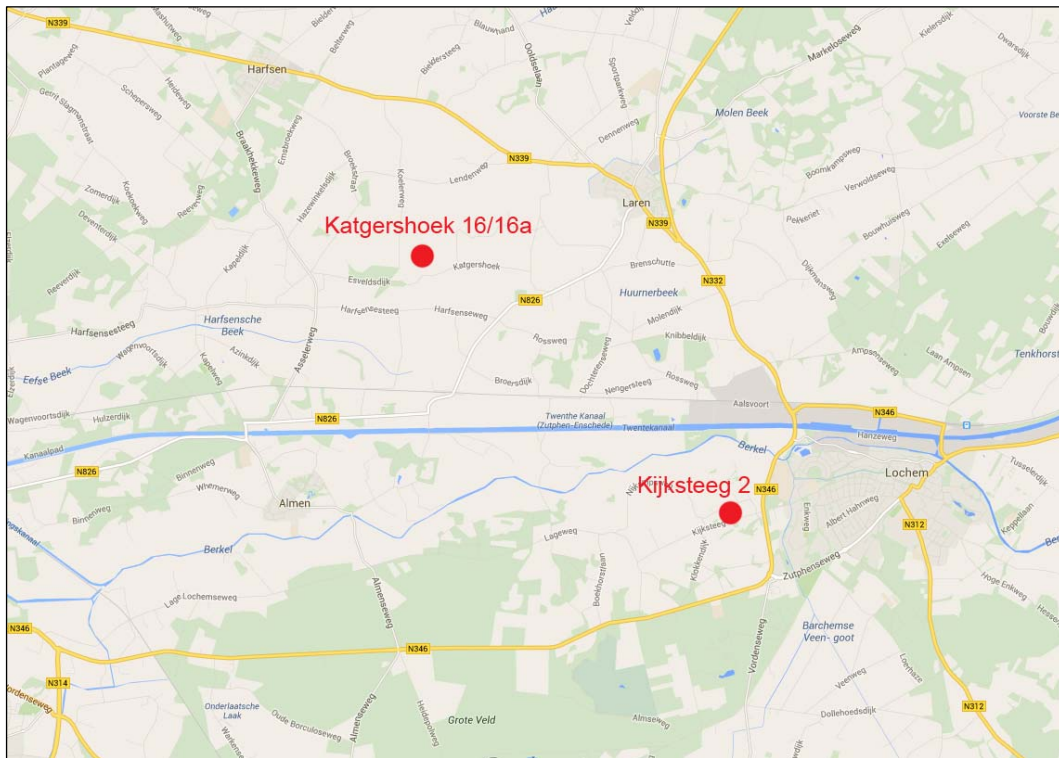
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Zoals uit voorgaande paragraaf is aangegeven bestaat het plangebied in voorliggend bestemmingsplan uit twee deelgebieden, te weten het perceel Katgershoek 16/16a en het perceel Kijksteeg 2.

Het perceel Katgershoek 16/16a ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem, op ca. 2,5 kilometer ten zuidwesten van het kern Laren. De planlocatie is ca. 1 hectare groot en volgt de begrenzing van het plangebied als onderdeel van het geldende bestemmingsplan 'Katgershoek 16/16a Laren'.

Het perceel Kijksteeg 2 is eveneens gelegen in het buitengebied, tussen de Kijksteeg en de Nijkampsweg, ten westen van de kern Lochem. Dit deelgebied heeft betrekking op de huidige burgerwoning met aangrenzende houtsingel en agrarische gronden. Het perceel heeft een omvang van 1,2355 hectare.

De ligging en begrenzing van het beide deelgebieden zijn in bijgaande figuren (volgende bladzijde) weergegeven.



Globale ligging van het plangebied op een topografische kaart (bron: Google Maps)



Begrenzing plangebieden op de luchtfoto; perceel Katgershoek 16/16a te Laren links en Kijksteeg 2 te Lochem rechts

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Zoals genoemd maken beide deelgebieden momenteel deel uit van twee verschillende bestemmingsplannen.

1.3.1 Katgershoek

Voor het perceel aan de Katgershoek geldt het bestemmingsplan "Katgershoek 16/16a Laren", welke door de gemeenteraad op 24 februari 2014 is vastgesteld. De gronden hebben de bestemming 'Wonen' en 'Wonen-Fab' zoals bedoeld in respectievelijk artikel 3 en 4 van de bijbehorende regels.

De bestaande woningen (nummer 16 en 16a) zijn voorzien van de bestemming 'Wonen' als bedoeld in artikel 3 van de bijbehorende regels. Ter plaatse zijn 2 burgerwoningen met bijbehorende erven en tuinen toegestaan. Direct ten noorden daarvan hebben de gronden een bestemming 'Wonen-Fab' (artikel 4). Op grond van deze bestemming is het toegestaan om, na sloop van het bedrijfsgebouw, een nieuwe vrijstaande woning te bouwen. De locatie van deze nieuwe (extra) woning is middels de aanduiding 'vrijstaand' vastgelegd. De inhoud van de woning mag daarbij niet groter zijn dan 600m³, waarbij de maximale goothoogte gesteld is op 3 meter en de maximale bouwhoogte op 7 meter.

Verder is er een gebiedaanduiding 'vrijwaringszone – laagvliegroute straaljagers' van toepassing en rusten er een drietal dubbelbestemmingen op het perceel, te weten 'Waarde-Archeologie 5', 'Waarde-Archeologie 6', 'Waarde-Archeologie 7'. De gronden zijn daarmee mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een hoge ('waarde 5'), middelmatige ('waarde 6') en lage ('waarde 7') archeologische verwachting. Volgens deze dubbelbestemmingen is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Uitgezonderd zijn werkzaamheden zoals de verbouwing en/of nieuwbouw waarbij gebruik gemaakt wordt van de bestaande funderingen en zonder uitbreiding van het bebouwd oppervlak. Ook geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 5.9 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

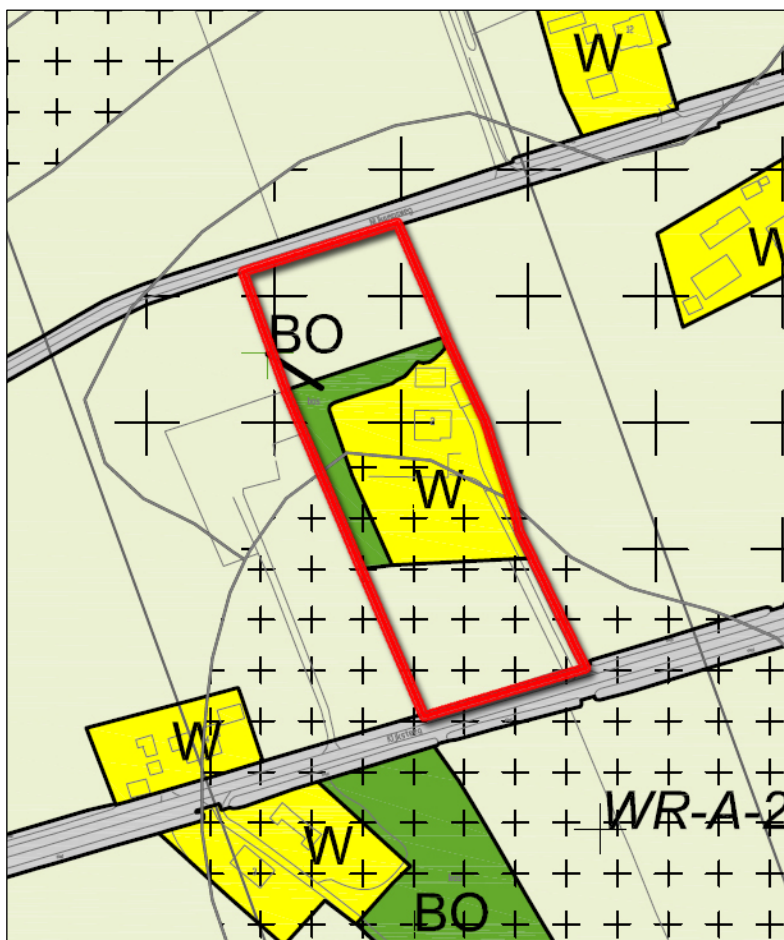


Uitsnede verbeelding van het vigerende bestemmingsplan 'Katgershoek 16/16a Laren'

1.3.2 Kijksteeg

Het plangebied aan de Kijksteeg 2 maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' dat op 7 december 2010 door de raad is vastgesteld (en onherroepelijk geworden bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 augustus 2012), in combinatie met het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010, Partiële herziening' (vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 2014). Het plangebied heeft daarin de bestemming 'Agrarisch', 'Bos' en 'Wonen' als bedoeld in respectievelijk artikel 3, 7 en 24 van de bijbehorende regels. Deze gronden zijn daarmee onder meer bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijvigheid, een burgerwoning en bos.

Bovendien zijn er twee gebiedsaanduidingen van toepassing, te weten 'landschapstype – kleinschalig kampenlandschap' en 'reconstructiewetzone – verweingsgebied'. Deze liggen beiden over het gehele perceel. Ter plaatse van de aanduiding 'landschapstype – kleinschalig 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 – verweingsgebied' gelden specifieke regels voor intensieve veehouderijen.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' in relatie tot het deelgebied Kijksteeg 2 (rood omlijnd)

Tevens geldt in het plangebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', vastgesteld door de raad op 20 januari 2014. Het plangebied ligt binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' en 'Waarde - Archeologie 7'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een middelmatige ('waarde 6') en lage ('waarde 7') archeologische verwachting. Volgens deze bestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Uitgezonderd zijn werkzaamheden zoals de verbouwing en/of nieuwbouw waarbij gebruik gemaakt wordt van de bestaande funderingen en zonder uitbreiding van het bebouwd oppervlak. Ook geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 5.9 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

1.3.3 Afwijking ten opzichte van vigerend bestemmingsplan

Op grond van de huidige bestemming 'Wonen' op het perceel Kijksteeg 2 is er geen mogelijkheid voor de bouw van een tweede woning, naast de reeds bestaande woning. Ditzelfde geldt voor de agrarische bestemming. Er zijn namelijk geen te slopen voormalige bedrijfsgebouwen op het perceel aanwezig, zodat ook geen gebruik kan worden gemaakt van de regeling 'functieverandering agrarische bedrijven' (FAB).

Door de aankoop van een FAB-bouwrecht op het perceel Katgershoek 16/16a, ontstaat er voor de eigenaar van het perceel Kijksteeg 2 toch de mogelijkheid om een tweede woning te kunnen realiseren op het perceel Kijksteeg 2 in Lochem.

Hiervoor dient wel het geldende bestemmingsplan te worden herzien, c.q. te worden gewijzigd. Tegelijkertijd dient het recht op de bouw een nieuwe vrijstaande woning op het perceel Katgershoek 16/16a geschrapt te worden. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt hieraan invulling gegeven.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 6 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding (plankaart en de planregels) volgt. Tot slot is hoofdstuk 7 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Inleiding

Zoals eerder genoemd bestaat het plangebied uit twee verschillende deelgebieden, te weten de percelen aan de Katgershoek 16/16a en de percelen aan de Kijksteeg 2.

Omdat met voorliggend plan vooral de bouw van een nieuwe woning op het perceel Kijksteeg 2 te Lochem wordt beoogd, en er in principe niets aan de situatie op de percelen aan de Katgershoek wijzigt (er wordt uitsluitend een bouwrecht geschrapt en verplaatst naar het perceel Kijksteeg 2), wordt in dit hoofdstuk slechts kort ingegaan op de situatie aan de Katgershoek en meer ingezoomd op het deelgebied aan de Kijksteeg 2 te Lochem.

2.2 Katgershoek 16 / 16a Laren

Op het perceel zijn twee burgerwoningen aanwezig (Katgershoek 16 en 16a) en diverse voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. De bedrijfsbebouwing bestaat uit voormalige varkensschuren. Ten zuiden van de woning Katgershoek 16 staat een bijgebouw ten behoeve van deze woning.

Het perceel wordt in het zuiden en zuidoosten omzoomd door hakhoutsingels. Tussen de woningen staan enkele beeldbepalende solitaire bomen. Aan de noordzijde van de woning Katgershoek 16a staan enkele berken. Het erf wordt via twee inritten aan de westelijke zijde van het perceel ontsloten op een ontsluitingsweg die het perceel met de Katgershoek verbindt.



Ligging en begrenzing deelgebied Katgershoek 16/16a te Laren op de luchtfoto

2.3 Kijksteeg 2 Lochem

Het deelgebied aan de Kijksteeg ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem, westelijk van de kern Lochem. Het gebied maakt deel uit van het zogenaamde kleinschalig kampenlandschap. Dit landschap kenmerkt zich door kleinschaligheid, microreliëf in de vorm van eenmansessen en steilranden, perceelrandbeplanting, houtwallen en houthakbosjes, grillige wegenstructuur met beplanting en open essen en enken.



Uitsnede luchtfoto ter hoogte van het deelgebied 'Kijksteeg 2 Lochem', waarbij wordt opgemerkt dat de houtwal ten noorden van de bestaande woning is verwijderd

De percelen behorend bij het deelgebied aan de Kijksteeg 2 liggen daarbij tussen een tweetal wegen, de Nijkampsweg in het noorden en de Kijksteeg in het zuiden. De ontsluiting van het woonperceel vindt plaats via een 'eigen' oprijlaan die in verbinding staat met de Kijksteeg.

Aan en in de directe omgeving van de Kijksteeg liggen voornamelijk burgerwoningen, terwijl er noordelijk van de Nijkampsweg ook een aantal agrarische bedrijven gesitueerd zijn.

De directe omgeving van het perceel heeft dan ook een divers karakter; weideland en bouwland wisselen zich af en er zijn vele landschapselementen zoals lanen, houtwallen en bosjes aanwezig.

Op het perceel Kijksteeg 2 zelf is diverse bebouwing aanwezig. Het betreft een burgerwoning en een tweetal bijgebouwen op relatief grote afstand (meer dan 100 meter) van de Kijksteeg.

De woning bestaat uit één bouwlaag met kap en heeft een grondoppervlakte van ca. 160m² en een inhoud 662m³. Ten noorden en noordoosten van de woning is een tweetal bijgebouwen aanwezig welke als atelier (69m²) en carport (46m²) in gebruik zijn.

Het erf wordt in het westen begrensd door een houtsingel en zorgt daarmee voor een besloten karakter. Dit wordt versterkt doordat er ook in het oosten, ter hoogte van de bestaande gebouwen, diverse erfbeplanting aanwezig is. In zuidelijke richting, meer naar de weg toe (Kijksteeg) is het erf relatief open. Deze openheid wordt versterkt door de direct aangrenzende gronden die als weide- en bouwland in gebruik zijn. Ook het noordelijk deel van het

deelgebied, de gronden tussen de woning en de Nijkampsweg, hebben een agrarische functie en hebben daardoor een meer open karakter. Overigens was hier in het (recente) verleden ook een houtsingel /wal aanwezig maar deze is op basis van het landschapsplan, opgesteld door het 'Stichting Landschapsbeheer Gelderland', verwijderd.



Zicht op het zuidelijk deel van perceel, gezien vanaf de Kijksteeg (bron: Google Streetview)



Zicht op het noordelijk deel van perceel, gezien vanaf de Nijkampsweg (bron: Google Streetview)

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

Bij het opstellen van gemeentelijk beleid en ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, moet rekening worden gehouden met het beleid van de hogere overheden. Gezien de relatief kleinschalige ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd, i.c. de functiewijziging (van agrarisch naar wonen) en de nieuwbouw van één woning middels een verplaatsing van een bestaand bouwrecht, wordt slechts kort ingegaan op het rijksbeleid, provinciale beleid en gemeentelijke beleid. Aangenomen wordt dat een dergelijk kleine ontwikkeling nauwelijks of geen ruimtelijke consequenties tot gevolg heeft en derhalve ook niet strijdig is met het geformuleerde beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De kaders van het rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig".

De SVIR omvat drie hoofddoelen, die als volgt zijn geformuleerd:

1. Concurrerend
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Bereikbaar
Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Leefbaar en veilig
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies.

De nationale belangen hebben onder andere betrekking op bijvoorbeeld ruimte voor waterveiligheid, behoud van nationale unieke cultuurhistorische kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur.

Relatie met het plangebied

Met de beoogde functiewijziging naar een woonbestemming en de bouw van een vrijstaande woning, zijn niet direct nationale belangen in het geding. Hierdoor is geen sprake van een rijksverantwoordelijkheid en hebben gemeente en provincie de eerste verantwoordelijkheid om de ruimtelijke aspecten in goede banen te leiden. Voorliggend bestemmingsplan dient hiertoe.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd.

Doel van het Barro is om onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

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

Met het voorliggende bestemmingsplan zijn de onderwerpen uit het Barro niet in het geding.

3.2.3 Waterbeleid

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

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen. In paragraaf 5.7 wordt hier nader op ingegaan.

3.2.4 Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Flora- en faunawet, Besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Ook op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie Gelderland is een integrale visie, niet alleen

op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. De omgevingsvisie is de vervanger van het Structuurplan/visie 2005 (streekplan), het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen.

De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. Een duurzame economische structuur;
2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

1. Duurzame economische structuurversterking

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. Het verbeteren van de economische structuur is een belangrijke opgave voor de Gelderse samenleving. Er zijn veel kansen om de economische structuur te verbeteren. De provincie wil samen met haar partners de kansen benutten, met oog voor de unieke kwaliteiten van Gelderland. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door een duurzame versterking van de ruimtelijk-economische structuur.

2. Borgen van de kwaliteit en de veiligheid van de leefomgeving

Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem. De provincie zet daarom in op het waarborgen en op het verder ontwikkelen van die kwaliteiten van Gelderland.

Vitaal platteland

Voor een vitaal platteland is het streven om gebruik te maken van de kansen die zich aandienen en voortkomen uit de bijzondere kwaliteiten van elk gebied. De provincie ondersteunt de regio's om hun eigen kracht te benutten bij het inspelen op veranderingen.

De grootste opgaven voor een vitaal platteland zijn de transitie in de landbouw, demografische transitie en het bieden van ruimte aan energietransitie. De omwenteling op het platteland vraagt om ruimte voor nieuwe economische dragers voor een gezond economisch toekomstperspectief voor de mensen. De provincie zoekt met partijen naar een goede balans tussen duurzame economische structuurversterking en het borgen van unieke, streekeigen kwaliteiten.

Voor een vitaal platteland is van groot belang het borgen van de kwaliteit van natuur en landschap, het groene kapitaal van Gelderland.

De ruimtelijke kwaliteit in de Achterhoek wordt bepaald door de landschappelijke kwaliteit en de cultuurhistorie in combinatie met verbetering van de leefbaarheid, de sociale cohesie op het platteland, de werkgelegenheid en het economisch bruto product van het platteland. Ontwikkelingen of nieuwe functies in het landschap kunnen positief bijdragen aan de kwaliteit en de aantrekkelijkheid van het Achterhoekse landschap. Dat vraagt wel om een 'ja, mits'-benadering, met name in landschappen van nationaal en/of provinciaal belang en in het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone.

Functieverandering

In het provinciale beleid uit 2005 werd functieverandering van voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing onder voorwaarden mogelijk gemaakt. In de nieuwe provinciale structuurvisie wordt dit beleid gecontinueerd en wordt onder functieverandering "het hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing in het buitengebied" verstaan.

Uitgangspunt is dat bij functieverandering door de initiatiefnemer wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar de functieverandering aan de orde is.

Het beleid ten aanzien van functieverandering heeft inmiddels invulling gekregen in het beleidskader 'Buiten werken en wonen, ontwikkelen met kwaliteit', dat verderop in deze toelichting (paragraaf 3.3) aan de orde komt.

Tegelijkertijd wordt in de structuurvisie aangegeven dat functieveranderingen (op basis van de regionale regelingen die zijn opgesteld naar aanleiding van het Streekplan 2005) over het algemeen kleinschalig van aard zullen zijn, zodat een expliciete afweging met de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik niet aan de orde is.

Relatie met het plangebied

Hoewel met voorliggend plan een functiewijziging wordt beoogd (van agrarisch naar wonen) met als doel een nieuwe vrijstaande woning te kunnen bouwen, is deze wijziging vooral ingegeven door de overdracht van een zogenaamd FAB-bouwrecht op een voormalig agrarisch bedrijf.

Met andere woorden, er wordt met voorliggend plan geen extra woning in het buitengebied van Lochem toegevoegd, maar een geldend bouwrecht verplaatst.

Bovendien voorziet het plan in een passende landschappelijke inpassing zodat de kwaliteit van het ter plaatse aanwezige kleinschalige landschap niet aangetast wordt. Ook op de locatie aan de Katgershoek 16/16a, daar waar de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt worden, zal het landschap verbeteren.

Gelet hierop en het feit dat door de bouw van een nieuwe levensloopbestendige woning mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen, draagt het plan bij aan een verbetering van de leefbaarheid van het platteland. Het plan past daarmee binnen het provinciale beleidskader.

3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. De Omgevingsverordening betreft de juridische vertaling van de nieuwe provinciale Omgevingsvisie Gelderland en vervangt daarmee de Ruimtelijke Verordening Gelderland uit 2010.

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

verkeer en energie. Vooral de thema's 'landschap' en 'landbouw' hebben betrekking op het plangebied in voorliggend bestemmingsplan.

Landschap

Het plangebied maakt deel uit van het binnen de Verordening aangeduide 'Nationaal landschap en buiten de GO, het GNN en de Nieuwe Hollandse Waterlinie', zodat artikel 2.7.4.2 uit de Omgevingsverordening van toepassing is. Dit betekent dat in principe alleen bestemmingen zijn toegestaan die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap niet aantasten of juist versterken. Deze kernkwaliteiten zijn vastgelegd in bijlage 5 'Kernkwaliteiten Nationale Landschappen' van de verordening. Hieruit blijkt dat het plangebied is gesitueerd in het deelgebied 'Graafschap' waarbij vooral het halfgesloten landschap met mozaïek van bossen, weilanden en grote boerderijen van belang is voor het plangebied.

Zoals hiervoor reeds is aangegeven (zie Omgevingsvisie Gelderland) draagt de beoogde planontwikkeling bij aan een verbetering van de leefbaarheid van het platteland. In het verlengde daarvan is een landschapsplan opgesteld dat als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan is gevoegd. Door in de specifieke gebruiksregels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting op te nemen dat de woning niet langer dan gedurende twee jaar mag worden bewoond, met dien verstande dat dit verbod niet geldt als er een landschappelijke inpassing van het perceel heeft plaatsgevonden, is deze kwaliteitsimpuls ook planologisch geborgd.

Landbouw

Het plangebied is aangeduid als 'verwevingsgebied'. Dit betekent dat de nieuwvestiging van niet-grondgebonden veehouderijbedrijven niet is toegestaan. In het voorliggende plan wordt een dergelijke functie ook niet mogelijk gemaakt. Wel is het verwevingsgebied middels een gebiedsaanduiding op de verbeelding aangegeven. In dit kader wordt aangesloten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

3.4 Gemeentelijk beleid

Ook op gemeentelijk niveau is voor een dergelijke kleinschalige ontwikkeling weinig beleid van toepassing. De gemeente Lochem heeft wel een structuurvisie opgesteld die nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een kader geeft. Verder vormt het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' een belangrijk afwegingskader voor onder meer de landschappelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente.

3.4.1 Structuurvisie 2012-2020

Met de ruimtelijke structuurvisie geeft de Gemeente Lochem op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid tot medio 2020 weer. De structuurvisie is op 8 juli 2013 door de gemeenteraad vastgesteld.

De Structuurvisie is onder meer bedoeld om het gemeentebestuur een instrument te geven waarmee ze de burgers en maatschappelijke organisaties actief kan informeren en betrekken bij de ruimtelijke visie op het bebouwde gebied. De visie geeft zowel hoofdlijnen voor de gemeentelijke ontwikkeling, alsook concrete ideeën en visies over de ontwikkeling van de kernen weer.

De structuurvisie is afgestemd op het bestaande beleid van de gemeente. Eveneens heeft, voor zover relevant, afstemming plaatsgevonden met bestaand rijks- en provinciaal beleid en regelgeving. De onderstaande documenten zijn inhoudelijk leidend geweest bij het opstellen van de structuurvisie en zijn voor het plangebied in meer of mindere mate van belang:

- *Toekomstvisie Lochem 2030*. Deze visie bevat een ruw toekomstbeeld van de gemeente Lochem. Een belangrijk onderdeel van de toekomstvisie is het beleid voor de Strategische Agenda.
- *De Regionale Structuurvisie De Voorlanden (2009)* vormt de ruimtelijke grondslag op bovengemeentelijk niveau. Vooral de landschappelijke inpassing vormt hierbij een rol.
- In 2010 is het bestemmingsplan *Buitengebied Lochem 2010* voor de gemeente vastgesteld. Hoewel het beoogde initiatief niet past binnen dit plan vormt het desalniettemin een belangrijk afwegingskader, onder meer voor de landschappelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente.

3.4.2 Bestemmingsplan Buitengebied Lochem

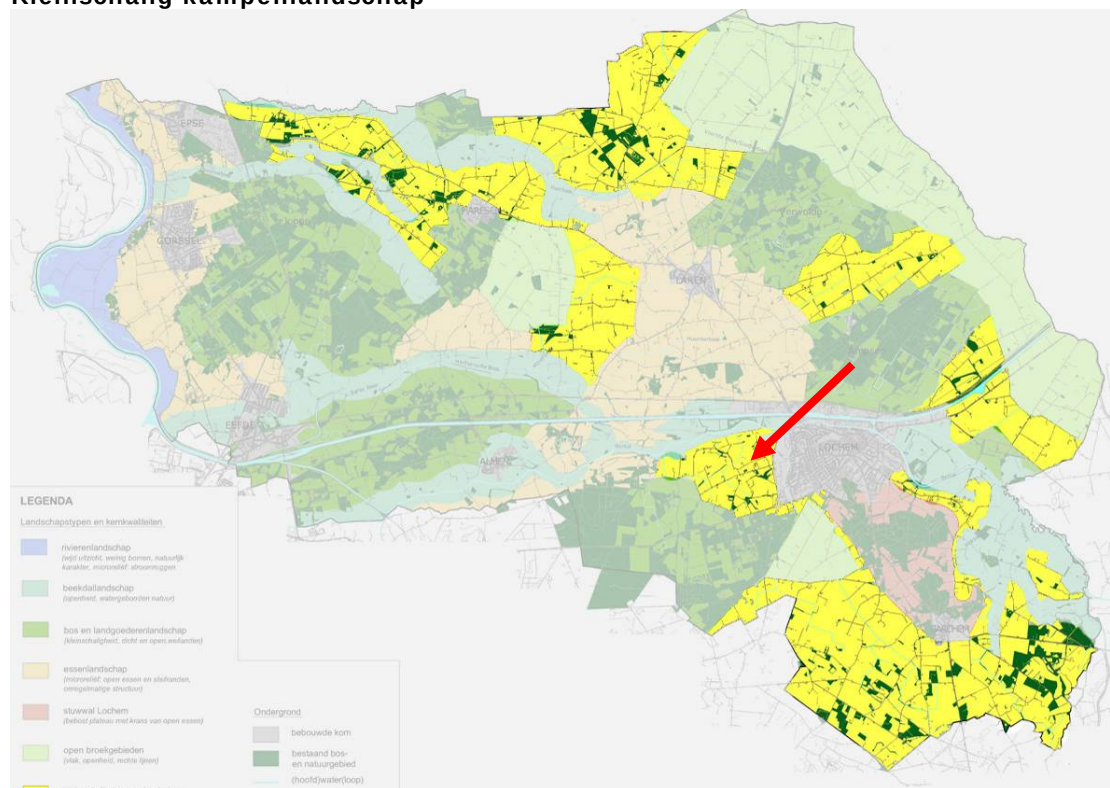
Het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' vormt een belangrijk toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Lochem. Het bestemmingsplan is onder meer gebaseerd op de visie Buitengebied Lochem en het Landschap Ontwikkelingsplan (LOP).

Landschap

Een belangrijk uitgangspunt van het bestemmingsplan is de kwaliteit van het landschap. De landschappelijke kwaliteit in het buitengebied Lochem verschilt plaatselijk sterk als gevolg van ontwikkelingsgeschiedenis, verschillend grondgebruik en een verschillende ondergrond wat betreft geologie, bodem en waterhuishouding. Op basis van deze verschillen zijn in het bestemmingsplan zeven landschapstypen onderscheiden, te weten: rivierenlandschap, beekdallandschap, bos- en landgoederenlandschap, essenlandschap, stuwwal Lochem, open broekgebieden en kleinschalig kampenlandschap. In het plan zijn kernkwaliteiten per landschapstype benoemd. Deze zijn het uitgangspunt voor de ontwikkelingsrichting die de gemeente per landschapstype voor ogen heeft.

Het plangebied ligt in een gebied dat is te typeren als een 'kleinschalig kampenlandschap'. In navolgend schema zijn de kenmerken van dit type landschap weergegeven.

Kleinschalig kampenlandschap



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

Binnen de landschappelijke kwaliteiten kunnen verschillende functies zich verder ontwikkelen. Gestreefd wordt naar een versterking van de kernkwaliteiten, terwijl tegelijkertijd ontwikkelingen daarin mogelijk zijn. Sterker nog, ontwikkelingen kunnen plaatsvinden en zorg dragen voor versterking van de aanwezige kwaliteit. Dit geldt voor zowel ontwikkelingen op gebied van landbouw, als wonen en werken en toerisme en recreatie.

De voorgenomen nieuwbouw van een woning op agrarische grond wordt er dusdanig landschappelijk ingepast dat het bij het kleinschalige van het landschap past. De kernkwaliteiten van het landschap worden hierdoor niet aangetast.

3.4.3 Buiten werken en wonen; ontwikkelen met kwaliteit

(Beleidskader Functieverandering van vrijkomende gebouwen in het buitengebied van de gemeente Lochem)

Het beleidskader functieverandering (maart 2011) beoogt bij te dragen aan een integrale ontwikkeling van het landelijk gebied, waarbij de zorg voor het landschap en de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied centraal staan.

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

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

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

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

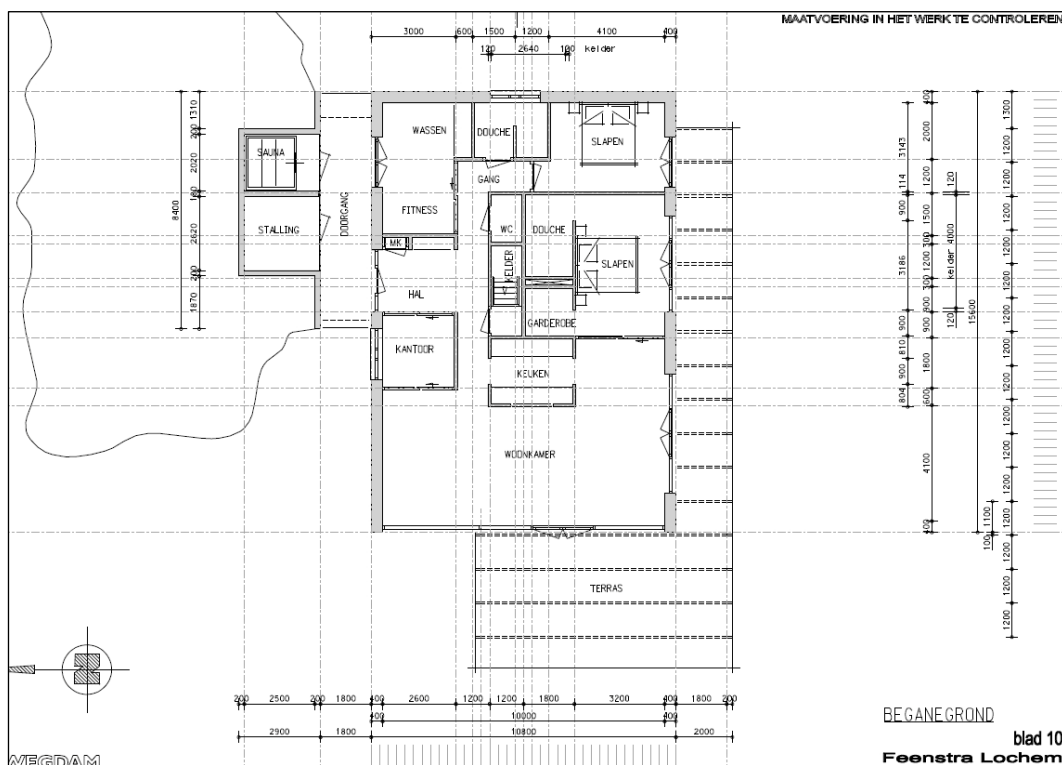
Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde van het landelijk gebied:

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

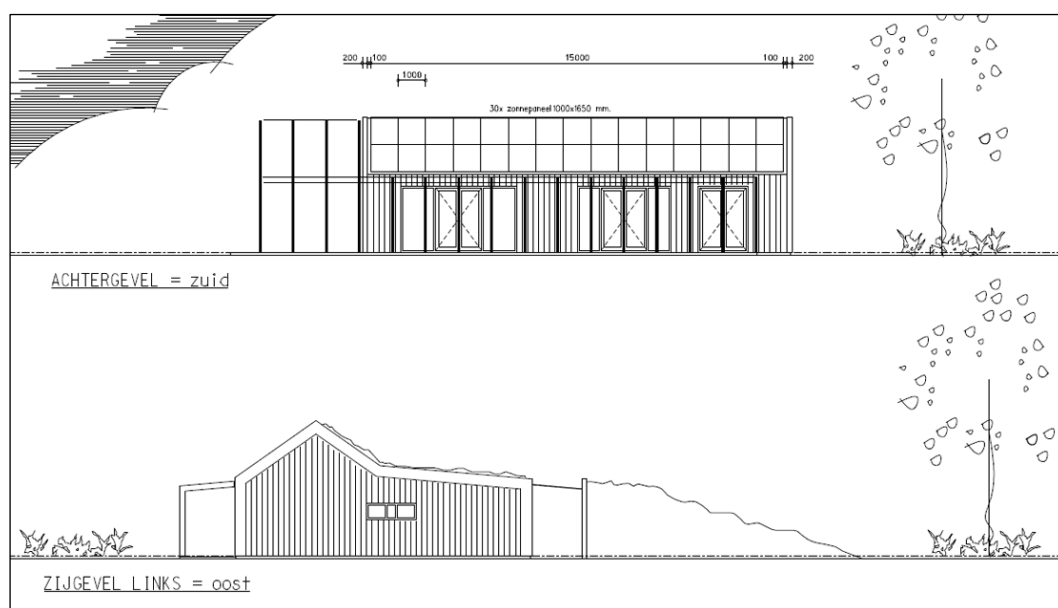
Voor wat betreft functieverandering naar wonen op vrijgekomen agrarische percelen, geldt in het algemeen dat er wordt gestreefd naar minder verstening en behoud of versterking van lokale landschappelijke kwaliteiten.

De beoogde ontwikkeling past binnen de hierboven gestelde kaders. Alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op de FAB-locatie (Katgershoek 16/16a) wordt immers gesloopt. Dat de nieuwbouw van de 'Fab-woning' daarbij op een andere locatie plaatsvindt, heeft geen negatief effect op de integrale ontwikkeling van het landelijk gebied. Van belang daarbij is dat met voorliggend plan geen extra woning in het buitengebied van Lochem wordt toegevoegd, maar een geldend bouwrecht wordt verplaatst. Bovendien wordt op de nieuwe locatie (Kijksteeg 2) de kwaliteit van het landschap verbeterd doordat het plan voorziet in een landschappelijke inpassing van het geheel (zie ook navolgend hoofdstuk).

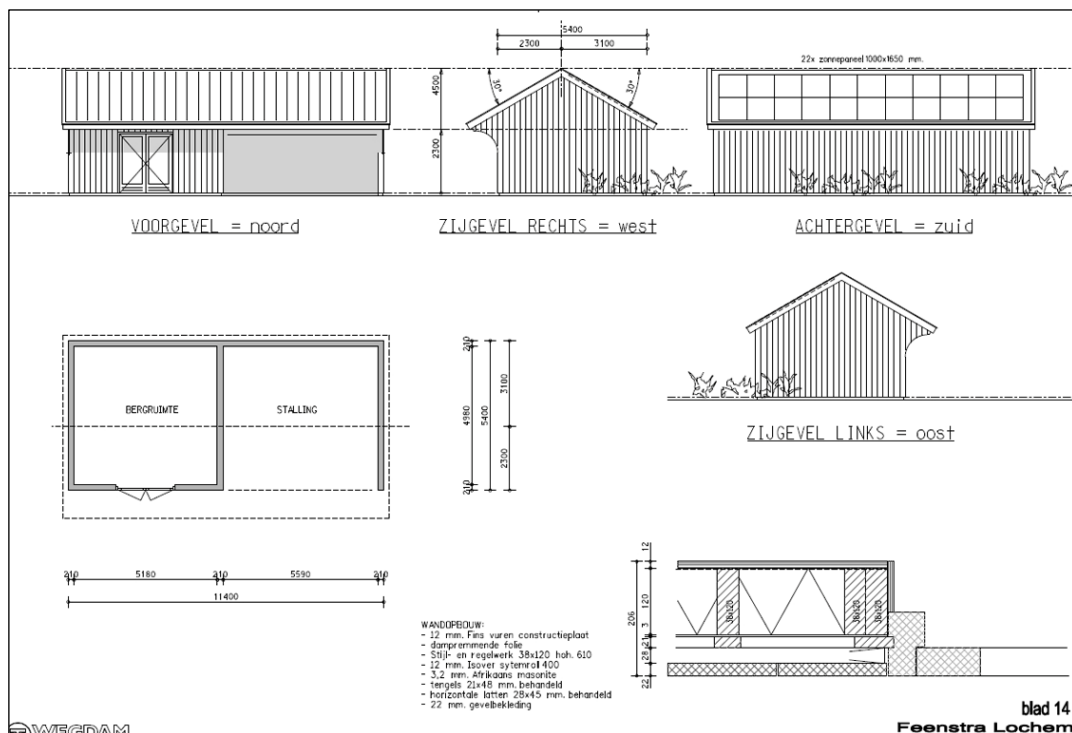
Verder is het de bedoeling dat ten oosten van deze nieuwe woning een bijgebouw (wagenschuur) wordt opgericht met een oppervlakte van 62m². In bijgaande figuren is dit inzichtelijk gemaakt.



Plattegrond nieuwe woning (bron: Wegdam bouw & ontwerp bureau)



Gevelaanzichten nieuwe woning (bron: Wegdam bouw & ontwerp bureau)



Gevelaanzichten bijgebouw (bron: Wegdam bouw & ontwerp bureau)

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat op de locatie Katgershoek 16/16a er 953m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen wordt gesloopt om het bouwrecht te effectueren. Voor een gedetailleerde beschrijving omtrent het FAB-bouwrecht wordt naar het vigerende bestemmingsplan "Katgershoek 16/16a Laren" verwezen.

4.3 Landschappelijke inpassing

In de bestaande situatie is het huidige perceel Kijksteeg 2 al redelijk goed landschappelijk ingepast. Er is diverse erfbeplanting aanwezig, zoals bomen, struiken en hagen en een iets bredere houtsingel aan de westkant van het erf. Deze beplanting wordt niet gewijzigd.

Er is in november 2013 door 'Stichting Landschapsbeheer Gelderland' een erfinrichtingsplan opgesteld, waarin de beoogde landschappelijke inpassing nader in beeld is gebracht. In bijgaande figuur (volgende bladzijde) is de ontwikkeling van de nieuwe woning in deze inrichtingsschets verwerkt. Om de nieuwe bebouwing in te passen is er in het oosten van het perceel een gemengde struweelhaag met een rij eiken en een vogelbosje voorzien en aan de westkant een meidoorn / scheerheg met enkele solitaire eiken en een hoogstam boomgaard.



Erfinrichtingsplan voor het perceel Kijksteeg 2 te Lochem, waarin ook de nieuwe vrijstaande woning is aangegeven (bron: Stichting Landschapsbeheer Gelderland, bewerkt mRO)

4.4 Verkeer en parkeren

De nieuwe vrijstaande woning wordt in tegenstelling tot de bestaande nieuwbouw op het perceel Kijksteeg 2 niet via de bestaande oprit ontsloten. Er is voorzien in een nieuwe ontsluiting vanaf de Nijkampsweg. Daarbij is er voldoende ruimte om op eigen terrein aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte. De verkeersaantrekkende werking van de extra woning is bovendien dermate gering, dat deze probleemloos op zal gaan in het heersende verkeersbeeld op de Nijkampsweg.

4.5 Vertaling in het bestemmingsplan

Kijksteeg 2

Voor de bestaande woning en bijbehorende bijgebouwen is een bestemming 'Wonen' opgenomen, afgestemd op het bestemmingsplan 'Lochem Buitengebied 2010'. Voor deze woning wijzigt er vanuit planologisch oogpunt

niets. Omdat de houtwal ten noorden van deze woning reeds verwijderd is en deze gronden deel uitmaken van het erf/tuin bij de woning is hiervoor ook de bestemming 'Wonen' opgenomen. Hoewel de bestaande houtsingel ten westen van de bestaande woning een robuustere uitstraling heeft dan solitaire bomen en struiken, is er geen sprake van een aaneengesloten brede strook bomen dat als een bosgebied is te typeren. Om deze reden is niet meer uitgegaan van een bestemming 'Bos', maar maakt de strook deel uit van de aangrenzende bestemming 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming zijn de (aan te brengen) landschapselementen in het kader van de beoogde landschappelijke inpassing zonder meer toegestaan.

De bestemming op het gedeelte van het perceel waar de nieuwe woning beoogd wordt, zal worden omgezet van een agrarische bestemming naar een bestemming 'Wonen-FAB'. Binnen deze bestemming is één woning toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand'.

De bijbehorende bouwregels (maximum inhoud, goot- en bouwhoogte, etc.) zijn daarbij afgestemd op het bestemmingsplan 'Katgershoek 16/16a Laren'. Om te borgen dat de landschappelijke inpassing wordt uitgevoerd, is binnen deze bestemming een voorwaardelijke bepaling opgenomen. Deze bepaling regelt dat de woning uitsluitend mag worden bewoond, indien binnen twee jaar de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

Katgershoek 16/16a

De bestemming 'Wonen-FAB' wordt (weer) gewijzigd in 'Wonen' en in 'Agrarisch'.

Binnen de bestemming 'Wonen' is ten behoeve van de twee bestaande woningen een aanduiding opgenomen, op grond waarvan ter plaatse maximaal 2 wooneenheden zijn toegestaan.

De gebiedsaanduidingen en de dubbelbestemming archeologie zijn voor beide percelen, één op één overgenomen uit het bestemmingsplan "Buitengebied Lochem 2010" en het Paraplubestemmingsplan voor archeologie:

- Daar waar sprake is van een hoge archeologische verwachtingswaarde, geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-5', bij een middelmatige archeologische verwachtingswaarde geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-6' en ter plaatse van een lage archeologische verwachtingswaarde is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 7' opgenomen (zie ook paragraaf 5.9);
- het gebied maakt deel uit van het landschaptype 'open broekgebied';
- het deelgebied ligt in een verweingsgebied.

In navolgende figuur (volgende bladzijde) is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kijksteeg 2 Lochem'

5 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

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

5.1 Geluid

5.1.1 *Beleid en regelgeving*

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor 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 een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

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

Wegverkeerslawaaï

Geluidzones

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft (art. 74 lid 1). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidszones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg. Zie de onderstaande tabel.

Aantal rijstroken		Zonebreedte
Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied	
1 of 2	-	200 meter
3 of meer	-	350 meter
-	1 of 2	250 meter
-	3 of 4	400 meter
-	5 of meer	600 meter

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Deze waarde bedraagt in vrijwel alle gevallen 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het soort geluidsgevoelig object en de geluidsbron. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

5.1.2 Geluid in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van een nieuwe vrijstaande woning, noordelijk op het perceel Kijksteeg 2 mogelijk, en daarmee een nieuw geluidgevoelig object.

De nieuwe woning wordt gesitueerd op ca. 35 meter afstand van de Nijkampsweg en ca. 155 meter afstand van de Kijksteeg. De woning ligt daarmee binnen de geluidszone van beide wegen, op grond van de Wgh ter plaatse op 250 meter is vastgelegd.

Gezien de beperkte verkeersintensiteit op de Nijkampsweg (één rijstrook in het buitengebied met overwegend bestemmingsverkeer), alsook de relatief ruime afstand tot aan de weg, wordt aangenomen dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van de extra woning niet overschreden zal worden.

De Kijksteeg heeft eveneens een beperkte verkeersintensiteit. Omdat de nieuwe woning op een grote afstand van de weg ligt, alsook achter de bestaande woning en de bosstrook waardoor er sprake is van afschermdende werking voor het geluid, wordt aangenomen dat de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van de extra woning ten gevolge van de Kijksteeg niet overschreden zal worden.

5.1.3 Conclusie

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

5.2 Luchtkwaliteit

5.2.1 Beleid en regelgeving

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen.

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 (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

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.

5.2.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in een bestemmingswijziging (van agrarisch naar wonen) om een nieuwe woning te bouwen. Hiermee draagt het plan 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg immers gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekende mate' project. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

5.2.3 Conclusie

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

5.3 Geur

5.3.1 Algemeen

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

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

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

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

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

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

Tabel geldende waarden/afstanden veehouderijen

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

5.3.2 Geur in relatie tot het plangebied

De nieuwe burgerwoning die op het perceel Kijksteeg 2 mogelijk wordt gemaakt, wordt aangemerkt als een geurgevoelig object. Het is gelegen buiten de bebouwde kom. De gemeente Lochem maakt deel uit van een concentratiegebied, hetgeen betekent dat de afstand van diervverblijven met dieren zonder geuremissiefactor minimaal 50 meter dient te bedragen en de geurbelasting van dieren met een geuremissiefactor maximaal 14 ouE/m³ mag zijn.

Omdat binnen een straal van 100 meter geen (agrarische) bedrijven aanwezig zijn, wordt automatisch aan de 'vaste afstand' voldaan. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf betreft een intensieve veehouderij aan de Nijkampweg 14, op ca. 125 meter ten noorden van de nieuwe woning (gemeten tot aan het bouwvlak van het bedrijf). Op grond van de milieugegevens van dit bedrijf, gebaseerd op het 'bestand veehouderijbedrijven' (web-bvb), blijkt dat het bedrijf een geuremissie heeft van 10.120 (ou/s). Vertaald naar een voorgrondbelasting middels het programma V-Stacks Vergunning blijkt dat de geurbelasting onder 3 ouE/m³ ligt. Daarmee wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de woning de geurnormen niet zullen worden overschreden en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tegelijkertijd zullen er geen agrarische bedrijven gehinderd worden in de bedrijfsvoering door de realisatie van de burgerwoning.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)

5.4.1 Beleid en regelgeving

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

Om mogelijke hinder van niet-agrarische bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

5.4.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in de nieuwbouw van een woning op agrarische grond. Wonen is een milieugevoelige functie. In de directe omgeving van het perceel zijn geen 'niet-agrarische bedrijven' gevestigd. Voor de agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied is vooral het aspect geur bepalend. Hiervoor geldt dat de regelgeving van de Wet geurhinder en veehouderij prevaleert boven de richtafstanden op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In paragraaf 5.3 is dit aspect beoordeeld, waarna wordt verwezen. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkelingen in het plangebied en het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf door de ontwikkelingen niet gehinderd wordt in zijn bedrijfsvoering.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en

ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en de onderliggende regelgeving. De wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt, in samenhang met het vaststellen van het zogenaamde Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, momenteel herzien.

Volgens de laatste inzichten zal deze wijziging april 2015 geëffectueerd zijn.

Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in 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 het Bevb uitgaat van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR).

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.

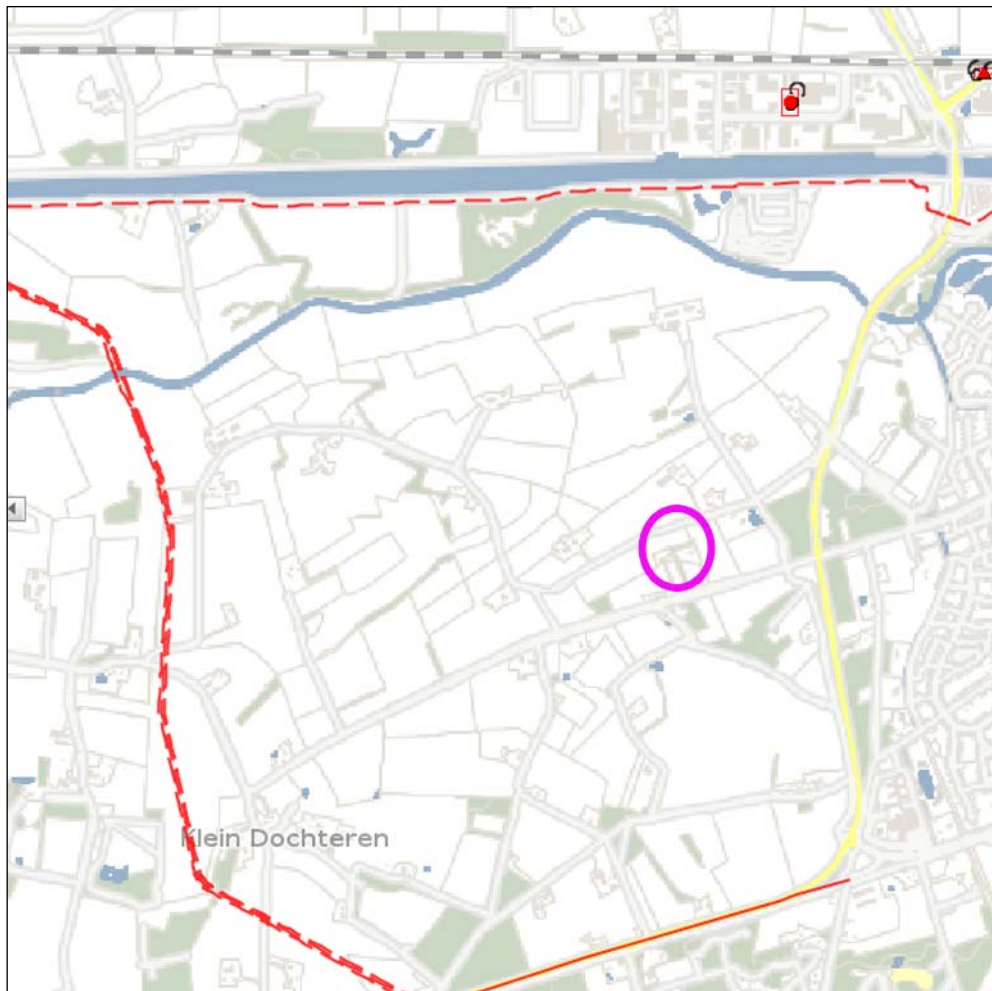
Gemeentelijk beleid

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.

5.5.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Op basis van de risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. Bijgaand is een uitsnede van deze kaart opgenomen.



Uitsnede risicokaart, in relatie tot het plangebied (bron: [www.risicokaart](http://www.risicokaart.nl))

Risicovolle inrichtingen

In het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt. In de omgeving van het plangebied bevindt zich geen risicovolle inrichting.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

In het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig. Direct nabij het plangebied zijn dergelijke transportroutes ook niet aanwezig.

Buisleidingen

Uit de risicokaart komt naar voren dat in het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ten

westen en noorden van het plangebied, op een afstand van ruim 1000/1500 meter, liggen hogedrukaardgasleidingen. Het plangebied ligt niet binnen de contour van het PR of het invloedsgebied van het GR.

5.5.3 Conclusie

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

5.6 Bodem

5.6.1 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.

5.6.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Het perceel tussen de Nijkampsweg en de bestaande bebouwing aan de Kijksteeg 2 is jarenlang gebruikt als akkerland. Gelet hierop is het niet aannemelijk dat de bodemkwaliteit niet geschikt is voor de woonfunctie. Er zijn daarom geen redenen om te veronderstellen dat de gronden niet geschikt zijn voor de realisatie van een nieuwe woning. Bij de bouwaanvraag (omgevingsvergunning voor bouwen) zal nog wel een verkennend bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd. Dit wordt geborgd door de bouwverordening. Op voorhand zijn er echter geen redenen om te veronderstellen dat er sprake is van een zodanige bodemverontreiniging, dat het niet mogelijk is om het beoogde gebruik in het plangebied te realiseren. Derhalve wordt niet verwacht dat het aspect bodemkwaliteit in de weg staat aan de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.6.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit levert geen belemmeringen op voor voorliggend bestemmingsplan.

5.7 Water

5.7.1 Beleidskader

Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

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

het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Provinciaal beleid

Op provinciaal niveau zijn verschillende plannen opgesteld die betrekking hebben op het beleid ten aanzien van de waterhuishouding. Vooral van belang in dit verband is het Waterplan Gelderland 2010-2015 dat op 1 januari 2010 in werking is getreden.

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

Beleid waterschap

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft in het Waterbeheerplan 2010-2015 haar beleid geformuleerd. Dit plan is per 1 januari 2010 in werking getreden.

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

In het algemeen zoekt het waterschap naar duurzame oplossingen.

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

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

5.7.2 Water in relatie tot het plangebied

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op het bouwen van een (extra) vrijstaande levensloopbestendige woning op de agrarische gronden noordelijk van de bestaande bebouwing aan de Kijksteeg 2 te Lochem. Hiervoor worden de bouwrechten van een zogenaamde FAB-woning op het perceel Katgershoek 16/16a in Laren aangewend.

De bebouwing op het perceel aan de Kijksteeg/Nijkampsweg zal met ca. 220m² worden uitgebreid. Dit betekent dat de verharding ter plaatse

toeneemt. Om het bouwrecht te effectueren wordt aan de Katgershoek ca.950m² aan bebouwing gesloopt. Per saldo neemt de bebouwing dus af.

Bovendien voorziet het plan niet in het graven of dempen van watergangen. Ook is er in het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig en bevinden er zich geen waterkeringen of andere waterstaatkundige werken in het gebied. Verder is het plangebied niet gesitueerd in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Vanwege de relatief lage grondwaterstanden is er in het plangebied ook geen sprake van wateroverlast.

De nieuwe woning dient te worden voorzien van riolering. Deze dient bij de omgevingsvergunning van de bouw van de woning te worden aangevraagd. Het vuile afvalwater vanuit de nieuw te bouwen woning kan dan afgevoerd worden via het bestaande rioleringsysteem. Via dit rioleringsysteem zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Voor het hemelwater wordt de voorkeursvolgorde vasthouden – bergen – afvoeren gehanteerd. Het hemelwater dat op het dak van de nieuwe woning neerkomt, dient dan apart te worden ingezameld en moet gescheiden blijven van het vuile huishoudelijke afvalwater. Gezien de bodemsamenstelling (fijn zand) en de relatief lage hoogste grondwaterstand (meer dan 140 cm –mv) in het gebied is bijvoorbeeld infiltratie in de bodem goed mogelijk. Daarbij is het wel van belang, ongeacht de wijze van hemelwaterafvoer, 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. Licht in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Licht 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. Licht in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Licht in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
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 ?	Nee	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?	Nee	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	
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?	Nee	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

5.7.3 Conclusie

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

5.8 Ecologie

5.8.1 Algemeen

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

5.8.2 Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet

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

Gelders Natuurnetwerk

Naast de bescherming van de Natuurbeschermingswet kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Gelders

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

5.8.3 Soortenbescherming

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

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

5.8.4 Ecologie in relatie tot het plangebied

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in of direct nabij Natura 2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten of andere natuurgebieden die beschermd worden door de Natuurbeschermingswet. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied 'Stelkampsveld'. Gelet op deze afstand en de aard en omvang van het plan (de realisatie van een nieuwe woning) worden er geen negatieve effecten op het Natura 2000-gebied verwacht ten gevolge van het plan.

Het plangebied is niet gelegen in of nabij het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone.

Concluderend zijn er ten gevolge van het plan geen negatieve effecten te verwachten op beschermde natuurgebieden.

Soortenbescherming

Het bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van een woning op agrarische grond mogelijk. De grond is op dit moment in gebruik als bouwland (akker) voor gewassen zoals maïs. Er hoeven geen bomen te worden gekapt, bosschages te worden verwijderd, bebouwing te worden gesloopt of sloten te worden gedempt. Gezien de aard van het gebruik en deze omstandigheden, is het niet aannemelijk dat er vaste rust- of verblijfplaatsen van strikt

beschermde soorten door de uitvoering van het plan verloren gaan of worden aangetast of beschermde flora wordt vernietigd.

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

5.8.5 Conclusie

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

5.9 Archeologie

5.9.1 Beleid en regelgeving

In 1992 heeft Nederland als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Malta ondertekend. Dit verdrag is in 1995 in werking getreden en heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen, zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. De inhoud van het Verdrag van Malta is neergelegd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Op grond van deze aangescherpte regelgeving stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005 - 2008, de Nota Belvédère, het Structuurschema Groene Ruimte 2, de Nota Ruimte, de Wijziging van de Monumentenwet 1988 en diverse publicaties van het Ministerie van OC&W.

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

Voor het plangebied van de nieuwbouw zijn categorie 6 en 7 uit het gemeentelijk archeologiebeleid van belang. De beleidsuitgangspunten van deze categorieën luiden als volgt:

Categorie 6: Middelmattige archeologische verwachting.

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van minder veel bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een middelmattige kans hebben op archeologische resten in de bodem.

Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 1000m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Categorie 7: Lage archeologische verwachting.

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van weinig bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een lage kans hebben op archeologische resten in de bodem. Hieronder vallen ook de gebieden met een verhoogde kans op archeologische off-site resten (met bijzondere vondstcategorieën, zoals bruggen, dammen, fuiken en rituele deposities).

Geen noodzaak tot streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

5.9.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

De bouw van de nieuwe vrijstaande woning ligt op de grens van de een middelmattige en een lage archeologische verwachting. De bijbehorende grondwerkzaamheden liggen echter ruimschoots onder de bijbehorende 'ondergrenzen' voor archeologisch onderzoek.

Desalniettemin worden de verschillende beschermingsregimes in het voorliggende plan vertaald. Op de verbeelding van dit bestemmingsplan zijn voor het plangebied ten behoeve van de bescherming van de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 6' en 'Waarde – Archeologie 7' opgenomen. Dit betekent dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm en groter dan 1000m² (Waarde - Archeologie 6) of 2.500m² (Waarde-Archeologie 7) archeologisch onderzoek benodigd is. Maar zoals aangegeven leveren deze dubbelbestemmingen geen belemmeringen op voor de bouw van de nieuwe woning.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat ter hoogte van het perceel Katgershoek 16/16a ook een klein deel is aangewezen als een gebied van een hoge archeologische verwachtingswaarde. In overeenstemming met het gemeentelijke archeologiebeleid hebben deze gronden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' gekregen. Dit betekent dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm en groter dan 250m² archeologisch onderzoek benodigd is.

5.9.3 Conclusie

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

5.10 Cultuurhistorie

5.10.1 Algemeen

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

5.10.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een (beschermde) cultuurhistorisch waardevol gebied. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere objecten of structuren aanwezig met een belangrijke cultuurhistorische waarde. Derhalve herbergt het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven.

5.10.3 Conclusie

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

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

6.1.1 Inleiding

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

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

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

6.1.2 Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliseringsverplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen. SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden. Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

6.2 Opbouw regels en verbeelding

6.2.1 Regels

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor de uitvoering van werken, geen bouwwerk zijnde en van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

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

Naast de SVBP2012 speelt ook de afstemming met het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' een belangrijke rol. Vooral de opbouw en formulering van de regels is hierbij van belang.

6.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart. In de legenda van de verbeelding is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

6.3 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP2012 en het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Artikel 3 Agrarisch

De bestemming 'Agrarisch' is opgenomen voor de gronden ten noorden van het woonerf aan de Katgershoek 16/16a. Daarmee wordt aangesloten bij de direct aangrenzende gronden uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. Ditzelfde geldt voor de gronden ten zuiden en westen van het bestaande woonerf aan de Kijksteeg 2.

Artikel 4 Wonen

De bestemming wonen is toegekend aan het woonerf van het perceel Kijksteeg 2 en het Katgershoek 16/16a. De regels zijn afgestemd op de regels van de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. Zo krijgen beide percelen hetzelfde planologisch regime als andere woonpercelen in het buitengebied.

Binnen de bestemming 'Wonen' is ter plekke van het perceel Katgershoek een aanduiding voor het 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen. Daardoor zijn ter plaatse maximaal 2 woningen toegestaan.

De woning en bijgebouwen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis. Onder een beroep aan huis worden de vrije beroepen gerekend zoals de huisarts, de notaris, de tandarts, de architect enz. Onder een bedrijf aan huis vallen bijvoorbeeld een kapster aan huis, een schoonheidssalon, financieel adviseur, aannemer zonder werkplaats, kantoor aan huis. Voor zowel het beroep als het bedrijf aan huis geldt dat de woonfunctie daardoor niet mag worden verdrongen en dat de omvang van het gebruik daarom ondergeschikt is aan de woonfunctie. Maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen tot een maximum van 100 m² mag voor een beroep of bedrijf aan huis worden gebruikt. Het beroep of bedrijf aan huis moet door de bewoner zelf worden uitgeoefend en er mogen geen milieuhinderlijke activiteiten plaatsvinden (zwaarder dan categorie 2).

Artikel 5 Wonen –Fab

De nieuw te bouwen woning op het perceel Kijksteeg 2 is bestemd als 'Wonen - Fab'. De gronden binnen deze bestemming is bestemd voor wonen na functiewijziging agrarische bebouwing. Binnen deze bestemming is één woning toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand'.

De inhoud van de woning mag niet groter zijn dan 600 m³. De goothoogte van de woning mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 7 meter.

Naast de woning mogen er ook (aanpandige) bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte van deze bouwwerken ten behoeve van de nieuw te bouwen woning mag niet groter zijn dan 75 m². De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 6 meter.

De maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 meter.

Om te borgen dat de landschappelijke inpassing wordt uitgevoerd, is binnen deze bestemming een voorwaardelijke bepaling opgenomen. Deze bepaling regelt dat de woning uitsluitend mag worden bewoond, indien binnen twee jaar de landschappelijke inpassing is gerealiseerd.

De regels zijn daarmee afgestemd op het bestemmingsplan 'Katgershoek 16/16a Laren'.

Artikel 6 Waarde-Archeologie 5

De voor 'Waarde-Archeologie 5' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een hoge archeologische verwachting.

In de regels van deze bestemming is bepaald dat voor het oprichten van bouwwerken eerst archeologisch onderzoek moet worden verricht, tenzij de bodemingrepen niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of de betreffende bouwwerken een oppervlakte hebben van niet meer dan 250 m².

In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden voor de bescherming van de archeologische waarden. Alleen als er archeologisch onderzoek is verricht kan een vergunning worden verkregen. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, evenals werken en werkzaamheden die niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of die een oppervlakte hebben van niet meer dan 250 m².

Artikel 7 Waarde-Archeologie 6

De voor 'Waarde-Archeologie 6' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een middelmatige archeologische verwachting. Net als in de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5' is een vergunningplicht opgenomen, met dien verstande dat de ondergrens voor een vergunningplicht voor archeologisch onderzoek op 1.000 m² is gesteld.

Artikel 8 Waarde-Archeologie 7

De voor 'Waarde-Archeologie 7' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een lage archeologische verwachting. Net als in de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5' is een vergunningplicht opgenomen, met dien verstande dat de ondergrens voor een vergunningplicht voor archeologisch onderzoek op 2.500 m² is gesteld.

Artikel 9 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 10 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 11 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 12 Algemene aanduidingsregels

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

De gronden zijn aangeduid als 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied', 'overige zone – kleinschalig kampenlandschap', 'overige zone – open broekgebieden' en 'vrijwaringszone - laagvliegroute voor straaljagers – verwevingsgebied'. Deze zijn ongewijzigd overgenomen uit het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem'. Met uitzondering van de zone voor een laagvliegroute voor straaljagers zijn deze aanduidingen vooral van belang bij eventuele afwijkingen en de verlening van omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden, in vooral de agrarische bestemming.

Artikel 13 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 14 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 15 Slotregel

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

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling (functiewijziging van agrarisch naar wonen zodat het FAB-bouwrecht van Katgershoek 16/16a naar de Kijksteeg 2 verplaatst kan worden) betreft een particulier initiatief.

De financiering van de bestemmingsplanherziening, alsmede alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan, komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Er zijn derhalve geen kosten voor de gemeente verbonden aan de uitvoering van het bestemmingsplan.

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

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

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

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

7.1.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

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

Daarna neemt de Gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en neemt daarbij ook een standpunt in met betrekking tot eventueel ingediende zienswijzen. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit ter inzage gelegd.

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Kijksteeg 2 Lochem' vanaf 28 mei 2015 tot en met 8 juli 2015 (6 weken) ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het voorliggende bestemmingsplan wordt daarom ongewijzigd door de gemeenteraad vastgesteld.

