

TOELICHTING

VAN HET
BESTEMMINGSPLAN

LAGE LOCHEMSEWEG 25abc ALMEN

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.302

IDnr. : NL.IMRO.0262.buLageLochw25abcAl-BP41

Datum : juni 2017

Versie : 4

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 11 september 2017

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	7
1.4	LEESWIJZER.....	8
2	BESCHRIJVING PLANLOCATIE	9
2.1	HUIDIGE SITUATIE	9
2.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	12
3	BELEIDSKADER	14
3.1	RIJKSBELEID	14
3.2	PROVINCIAAL BELEID	15
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	18
4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	22
4.1	GELUID	22
4.2	LUCHTKWALITEIT	22
4.3	GEUR	24
4.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	26
4.5	EXTERNE VEILIGHEID	26
4.6	BODEM	31
4.7	WATER	32
4.8	ECOLOGIE.....	34
4.9	ARCHEOLOGIE	36
4.10	CULTUURHISTORIE	38
5	JURIDISCHE ASPECTEN	39
5.1	ALGEMEEN	39
5.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING.....	40
5.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING	41
6	UITVOERBAARHEID	44
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	44
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	44

Bijlage(n) bij toelichting:

1. Verkennend bodemonderzoek Lage Lochemseweg 25b Almen (Van der Poel Milieu B.V., mei 2013).

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Lochem heeft een verzoek ontvangen om de woonbestemming op het perceel Lage Lochemseweg 25a, 25b en 25c ten zuidwesten van de kern Almen te wijzigen zodat ook maatschappelijke doeleinden zijn toegestaan. Reden is dat op de betreffende percelen een maatschappelijke functie in de vorm van kinderdagopvang aanwezig is, die in de loop der tijd qua omvang de functie van 'bedrijf aan huis' is ontstegen. In het verleden zijn voor dit perceel verschillende maatwerkconstructies toegepast (woningsplitsing, waarmee het mogelijk werd om twee keer kinderdagopvang aan huis toe te staan), zodat de ondernemers de mogelijkheid kregen om de maatschappelijke functie op te starten. Daarbij is destijds de voorwaarde gesteld dat op termijn wel een herziening van het bestemmingsplan nodig is om het geheel goed te bestemmen.

Het perceel Lage Lochemseweg 25a, 25b en 25c valt binnen de werking van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' en heeft de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden'. Het vigerende bestemmingsplan staat het gebruik van een maatschappelijke functie in de vorm van kinderdagopvang in de gewenste omvang niet toe. Middels een partiële herziening van dit bestemmingsplan kan de woonbestemming naar een maatschappelijke bestemming worden gewijzigd zodat een passende bestemmingsregeling voor de bestaande kinderdagopvang op het perceel wordt opgenomen. Het voorliggende bestemmingsplan 'Lage Lochemseweg 25 abc Almen' dient hiertoe.

Van belang daarbij is dat de bestaande oppervlakte aan gebouwen maatgevend is. Het betreft dus vooral een functiewijziging zonder dat extra gebouwen worden opgericht, danwel worden toegestaan.

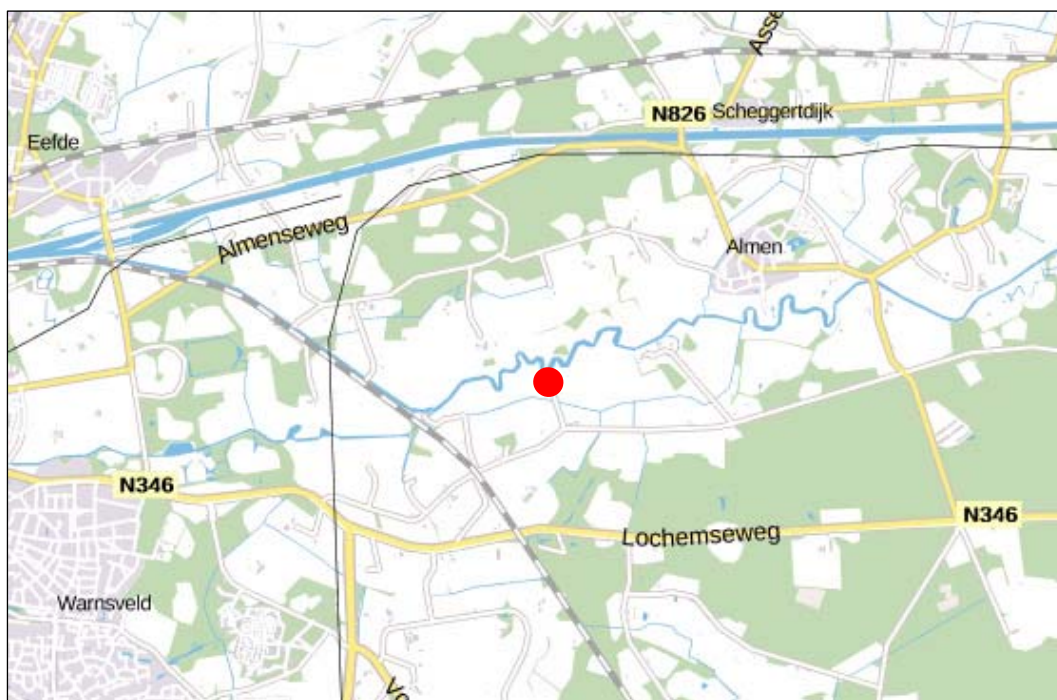
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie aan de Lage Lochemseweg 25a, 25b en 25c is gelegen in het buitengebied van de gemeente Lochem, ten zuidwesten van het dorp Almen, en staat kadastraal bekend onder gemeente Gorssel, sectie G, nrs. 901 en 902. Het totale plangebied is ca. 1,1 hectare groot en wordt in het zuiden begrensd door de gemeentegrens met de buurgemeente Zutphen.

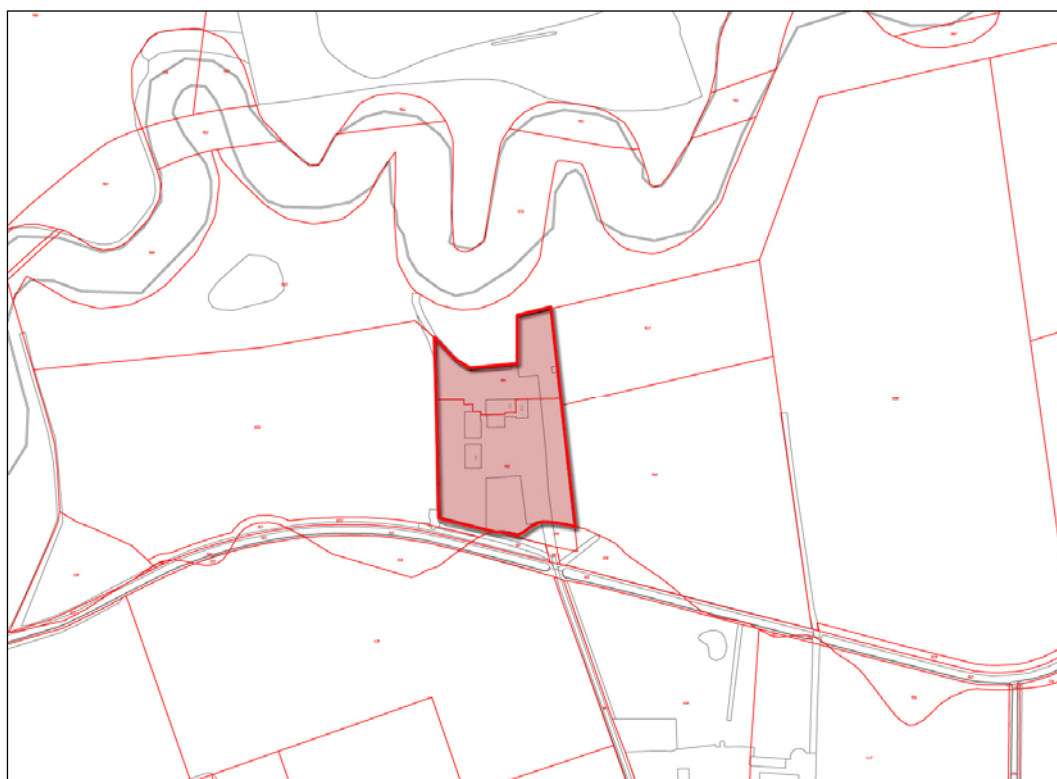
In het oosten, zuiden en westen wordt de planlocatie omringd door agrarische gronden die als weiland in gebruik zijn. In het noorden grenst het gebied aan (de oevers en natuurgebieden van) de Berkel die recent zijn heringericht in het kader van het project "Hermeandering van de Berkel".

Het gedeelte van het plan waar de functiewijziging betrekking op heeft, omvat de bebouwing en de direct aangrenzende tuinen en erven die ten behoeve van de maatschappelijke functie reeds als zodanig in gebruik zijn. De resterende gronden, een strook in het oosten van beide percelen, behouden conform de plansystematiek van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem' 2010 een agrarische bestemming. Omdat deze gronden wel deel uitmaken van het totale perceel aan de Lage Lochemseweg 25a, 25b en 25c en deze ook één geheel vormen, zijn deze volledigheidshalve wel meegenomen in voorliggend

plan. De ligging en begrenzing van het plangebied is in bijgaande figuren weergegeven.



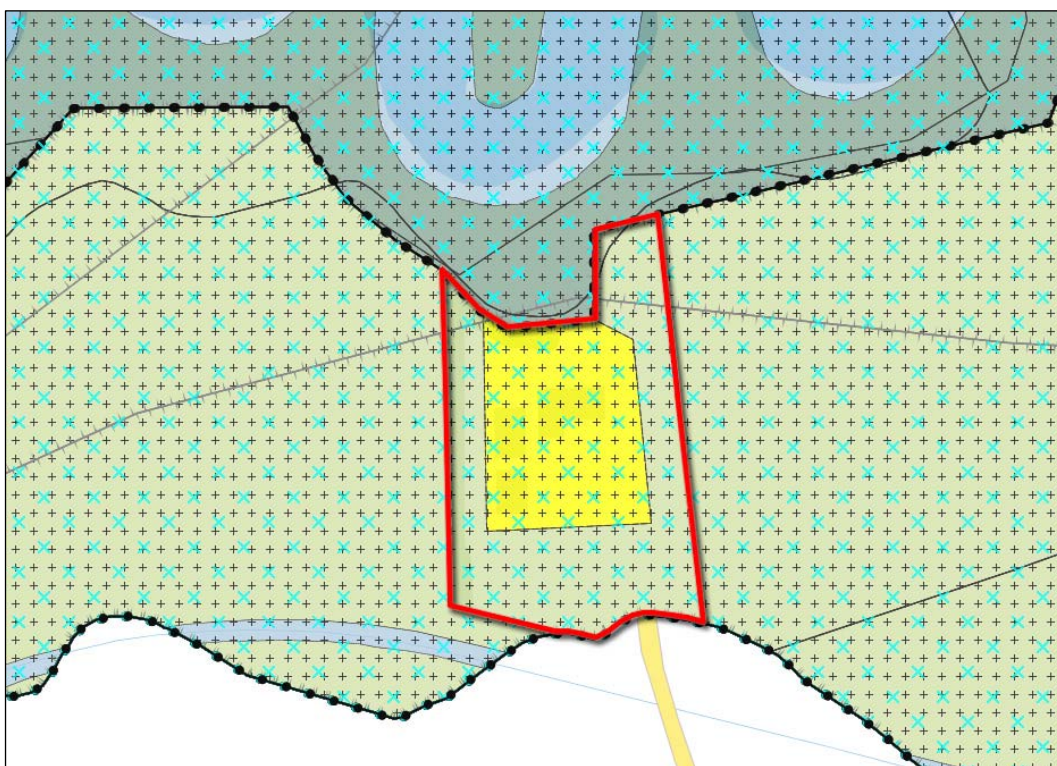
Globale ligging op de topografische kaart (bron: Kadaster)



Ligging en begrenzing plangebied op de Basisregistratie Grootschalige Topografie (in grijs) en de Kadastrale kaart (in rood)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' dat op 7 december 2010 door de raad is vastgesteld (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. In het laatstgenoemde plan zijn verschillende omissies uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' hersteld. Met uitzondering van een aantal ondergeschikte aanpassingen in de regels heeft deze partiële herziening geen inhoudelijke consequenties voor het plangebied.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' in relatie tot het plangebied, rood omlijnd (bron: website ruimtelijkeplannen.nl)

Het huidige erf (inclusief de bebouwing) heeft de bestemming 'Wonen' als bedoeld in artikel 24 van de bijbehorende planregels (zie bijgaande figuur). De gronden zijn daarmee bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of kleinschalige bedrijvigheid aan huis, met de bijbehorende tuinen en erven. Binnen het bestemmingsvlak zijn in totaal 2 woningen toegestaan, wat met de aanduiding 'maximum aantal woonheden' (2) expliciet op de verbeelding is aangegeven. De overige gronden hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden' als bedoeld in artikel 4 van de bijbehorende planregels (zie bijgaande figuur). Deze gronden zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van

grondgebonden agrarische bedrijvigheid, alsook voor de instandhouding en ontwikkeling van natuurwaarden.

Bovendien zijn er drie gebiedsaanduidingen van toepassing, te weten 'overige zone - landschapstype essenlandschap', 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' en 'overige zone - ecologische verbindingszone'. Deze aanduidingen liggen allen over het gehele plangebied.

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschapstype essenlandschap' is het beleid gericht op het behoud en de ontwikkeling van het aanwezige landschap.

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' gelden specifieke regels voor agrarische activiteiten en ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ecologische verbindingszone' kunnen de agrarische gronden worden gewijzigd in natuur, zodat invulling gegeven kan worden aan het provinciale natuurbeleid.

Tot slot wordt opgemerkt dat de in het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' aangegeven dubbelbestemming ter bescherming van de archeologische verwachting, is vervangen door de beschermingsregeling uit het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Dit plan is op 20 januari 2014 door de gemeenteraad van Lochem vastgesteld.

Het plangebied ligt in het geheel binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Deze gronden zijn daarmee mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een hoge archeologische verwachting. Volgens deze bestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 4.9 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

Afwijking ten opzichte van vigerend bestemmingsplan

Hierboven is reeds genoemd dat op basis van het vigerende bestemmingsplan binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' geen maatschappelijk functies in de beoogde omvang zijn toegestaan.

Om de bestaande kinderdagopvang (met bijbehorende erven, tuinen en opstallen) planologisch goed vast te leggen, moet het bestemmingsplan worden herzien. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 beschrijft in het kort de huidige situatie en beoogde situatie van het plangebied.

Het van toepassing zijnde beleidskader komt in hoofdstuk 3 aan de orde.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op een aantal relevante milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding (plankaart en de planregels) volgt.

Tot slot is hoofdstuk 6 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 BESCHRIJVING PLANLOCATIE

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Het plangebied in de omgeving

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem, ten zuidwesten van de kern Almen, op de grens met de gemeente Zutphen. Zoals in het voorgaande hoofdstuk al is aangegeven, heeft het plangebied betrekking op zowel het perceel Lage Lochemseweg 25a/c alsook op het perceel Lage Lochemseweg 25b. Het plangebied heeft daarmee een totale oppervlakte van ca. 1,1 hectare.



Ligging en begrenzing van het plangebied op de luchtfoto

Het perceel bevindt zich aan de noordzijde van de Lage Lochemseweg en ligt als het ware midden in het landschap, op grote afstand van de weg. Voor de ontsluiting van het perceel loopt vanaf de Lage Lochemseweg een 'eigen weg', een lang pad, door de weilanden, naar het perceel. De Lage Lochemseweg betreft vooral een lokale ontsluitingsweg zonder (doorgaande) verbindingfunctie.

Ten noorden van het plangebied ligt de Berkel, die recent in het kader van het project "Hermeandering van de Berkel" opnieuw is ingericht (zie ook navolgende subparagraaf).

De gronden in de omgeving van het plangebied zijn momenteel veelal als grasland en/of akkerland in gebruik. Dit geldt zowel voor de gronden ten noorden van de Berkel, alsook ten zuiden daarvan. Incidenteel komen er nog wat kleinschalige bosgebiedjes voor.

In de omgeving van het plangebied zijn diverse burgerwoningen aanwezig, vooral aan de Lage Lochemseweg. De bebouwing is daarbij weinig

geconcentreerd en onregelmatig verspreid langs het wegennet. Een bijzonder element betreft de Warkense Molen, gelegen aan de Lage Lochemseweg 25. Ook zijn er enkele agrarische bedrijven actief, waarbij het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf (Binnenweg 32) op een afstand van meer dan 400 meter ten noordwesten van het plangebied ligt.

2.1.2 Landschap

Het perceel ligt op de overgang van een zogenaamd beekdallandschap in het noorden en een essenlandschap in het zuiden. Laatstgenoemde kenmerkt zich door microreliëf in de vorm van grote essen en steilranden, de aanwezigheid van perceelrandbeplanting, houtwallen en houthakbosjes, een onregelmatige verkaveling, grillige wegenstructuur, oude boerderijen en open essen en enken.

Ten noorden van het plangebied ligt de waterloop de Berkel. Dit gebied is recentelijk door het waterschap heringericht, met landschapselementen en nieuwe natuur langs de Berkel, waarbij vervolgens ook uitvoering is gegeven aan de wateropgave in het gebied. Dit project is bekend onder de naam "Hermeandering van de Berkel". Concreet betekent dit dat de Berkel een nieuwe 'loop' heeft gekregen, gebaseerd op de historische ligging van rond 1900 en afgestemd is op de huidige hydrologische omstandigheden. Daarbij is de nieuwe loop van de Berkel niet exact vastgelegd, maar krijgt de waterloop / beek binnen een strook van 40 meter de ruimte voor meandering (meanderen = kronkelen).

2.1.3 Bebouwing en erfinrichting plangebied

Op het perceel Lage Lochemseweg 25abc is diverse bebouwing aanwezig in de vorm van een karakteristieke boerderij/woning ('De Borne' genaamd) en een tweetal losse bijgebouwen.



Luchtfoto huidige situatie plangebied (ingezoomd)

Het hoofdgebouw (de woning met de aangebouwde bijgebouwen) is achterop het perceel gesitueerd en heeft een oppervlak van ca. 445 m².

De boerderijwoning bestaat uit één bouwlaag met een forse kap (zadeldak schildkap). Via een plat afgedekt tussenlid is er een verbinding met het 'oude deel'.

Ten westen van de boerderijwoning is een tweetal vrijstaande gebouwen aanwezig met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 450 m². Deze zijn parallel aan de westkant van de (voor)tuin geplaatst, in een rechtlijnige setting. Deze gebouwen zijn in gebruik als kinderdagverblijf en bestaan uit één bouwlaag met een kap.



*Zicht op woonboerderij 'De Borne'
(bron: website initiatiefnemer)*

Tussen de gebouwen is het erf grotendeels verhard, waarbij het perceel middels een 'eigen' toegangsweg rechtstreeks ontsloten wordt op de Lage Lochemseweg. Ten westen van deze toegangsweg, in het zuidoostelijk deel van het plangebied, is ook een parkeerplaats ten behoeve van het kinderdagverblijf gesitueerd.



*Zicht op meest zuidelijk gelegen vrijstaand gebouw.
(bron: website initiatiefnemer).*

Aan de voorzijde van de woonboerderij zijn de gronden in gebruik als (sier)tuin / gazon waarin diverse erfbeplanting aanwezig is. In dit deel van het perceel is ook een aantal grote bomen aanwezig welke het perceel een groene uitstraling geeft. Ditzelfde geldt voor de erfrandbeplanting aan de westzijde van het perceel. Tussen deze erfrandbeplanting en de vrijstaande gebouwen op het terrein zijn de gronden in gebruik als tuin met bijbehorende speelgelegenheden als onderdeel van het kinderdagverblijf. Deze 'tuin' loopt door tot de zuidelijke perceelgrens.

Tussen deze 'tuin' en de parkeerplaats zijn de gronden in gebruik als een klein weilandje waar hobbymatig enkele dieren worden gehouden.

Het oostelijk deel van het perceel, de gronden ten oosten van de toegangsweg, zijn in de huidige situatie ook als weiland in gebruik.



Zicht op de tuin als onderdeel van het kinderdagverblijf, alsmede het aangrenzende weilandje in het zuiden van het plangebied (bron: website initiatiefnemer)

2.2 Toekomstige situatie

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het planologisch vastleggen van de bestaande kinderdagopvang op het perceel Lage Lochemseweg 25a-c en 25b. Het betreft uitsluitend een functiewijziging van de bestaande woonbestemming naar een maatschappelijke bestemming, zonder dat extra vierkante meters aan gebouwen worden opgericht, danwel worden toegestaan.

In dit kader is er voor gekozen om de bestemming 'Wonen' te wijzigen naar de bestemming 'Maatschappelijk-FAB', waarbij de bestemmingsgrens in het noorden en zuiden in overeenstemming is gebracht met de huidige (feitelijke) begrenzing van het erf / de tuin.

Met de bestemming 'Maatschappelijk-FAB' wordt aangesloten bij de

bestemmingssystematiek voor voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, waarbij het toegestane aantal vierkante meters aan bebouwing afwijkt van de 'standaard' bepalingen uit het bestemmingsplan 'Lochem Buitengebied 2010'. Zoals genoemd is het bestaande aantal vierkante meters maatgevend, in dit geval 895 m². In bijgaande figuur is dit in beeld gebracht.



Bestaande oppervlakte bebouwing op het perceel

Lage Lochemseweg 25abc:

Gebouw 1: 445 m²

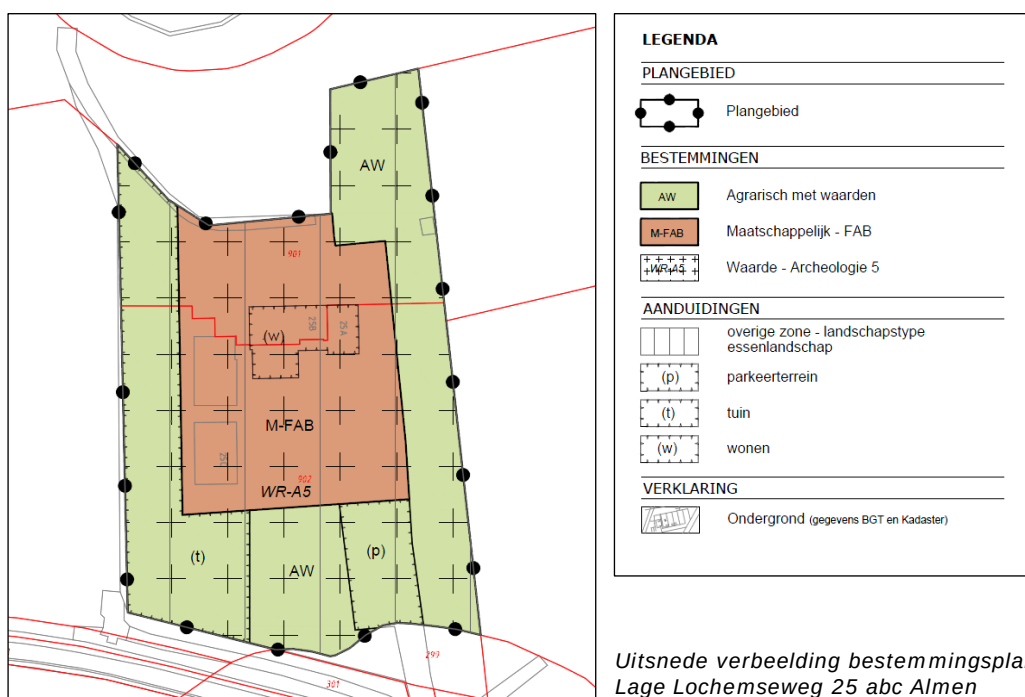
Gebouw 2: 210 m²

Gebouw 3: 240 m²

Verder is het de bedoeling dat de bestaande woonboerderij óf als burgerwoning gebruikt mag worden óf als bedrijfswoning behorend bij de maatschappelijke functie. Om dit te benadrukken is hiervoor op de verbeelding een aanduiding 'wonen' opgenomen.

De overige gronden houden, net als in het bestemmingsplan 'Lochem Buitengebied 2010', de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Daarbij worden wel twee functieaanduidingen toegevoegd om de bestaande parkeerplaats en tuin als onderdeel van het kinderdagverblijf positief te bestemmen. De huidige ontsluiting van het plangebied wijzigt door de functiewijziging niet. Er is en blijft een 'eigen' weg aanwezig die rechtstreeks aansluit op de Lage Lochemseweg. Daarbij is er voldoende ruimte op eigen terrein aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte.

Verder zijn ook de bouw- en gebruiksregels binnen deze bestemming, voor zover van toepassing, afgestemd op de bestemming 'Agrarisch met waarden' uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. In navolgende figuur is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.



Tot slot zijn ook de van toepassing zijnde gebiedsaanduidingen en dubbelbestemmingen één op één overgenomen uit de geldende planologische regimes, zoals het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' (inclusief de herziening daarvan) en het 'Parapluplan Archeologie':

- ter plaatse is sprake van een hoog archeologisch verwachtingsgebied (zie ook paragraaf 4.8);
- het gebied maakt deel uit van het landschapstype 'essenlandschap'.

De aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' is niet in het bestemmingsplan vertaald. Reden is dat deze aanduiding alleen betrekking heeft op agrarische bedrijven. Omdat er geen agrarische bedrijven in het plangebied voorkomen, is het niet zinvol om deze gebiedsaanduiding in het plan op te nemen.

3 BELEIDSKADER

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. het omzetten van een woonbestemming in een maatschappelijke bestemming zonder dat nieuwe (bij)gebouwen worden opgericht, 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.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *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 (omzetting van wonen naar maatschappelijke doeleinden) 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.

3.1.2 *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:

- Rijkswaardwegen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuur Netwerk Nederland (voorheen Ecologische hoofdstructuur);
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een van de bovengenoemde gebieden. Daarmee wordt er van uitgegaan dat de beoogde ontwikkeling in voorliggend bestemmingsplan niet strijdig is met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.1.3 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 4.7 wordt hier nader op ingegaan.

3.1.4 Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteitseisen, Erfgoedwet, Wet natuurbescherming, Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 4 nader worden ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 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. Na de vaststelling van de visie in 2014 hebben nog een aantal actualisatierondes plaatsgevonden wat geresulteerd heeft in een geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Gelderland (december 2015).

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, streekelijke 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. Functieverandering, als onderdeel van een vitaal platteland, wordt daarbij specifiek benoemd. Tegelijkertijd wordt in de structuurvisie aangegeven dat functieveranderingen 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

De beoogde functiewijziging (van wonen naar maatschappelijke doeleinden) om de bestaande kinderdagopvang ook planologisch vast te leggen, draagt bij

aan een verbetering van de leefbaarheid van het platteland. Hierdoor kan de boerderij behouden blijven en krijgt een doelmatige gebruiksfunctie. Bovendien is sprake van duurzaam ruimtegebruik doordat bestaande panden ook in de toekomst doelmatig gebruikt worden, waarbij er geen extra bebouwing wordt gerealiseerd. Hierdoor wordt ook geen afbreuk gedaan aan de landschappelijke kwaliteit ter plaatse. De omzetting naar de maatschappelijke bestemming levert bovendien geen beperkingen op voor de omgeving en omliggende bebouwing en functies. Dit wordt in hoofdstuk 4 nader toegelicht.

Gelet hierop is de herbestemming van de woonboerderij en aangrenzende gronden in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.2.2 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.

Relatie met het plangebied

In relatie tot het voorliggende plan, de functiewijziging van een woonbestemming naar een maatschappelijke bestemming op een perceel tussen de Lage Lochemweg en de Berkel, zijn vooral de aspecten 'Erfgoed' en 'natuur' van belang die een nadere afweging, c.q. onderbouwing, behoeven. Andere (ruimtelijke) aspecten uit de Verordening zijn niet in het geding.

Erfgoed

Op ruim 310 meter ten zuidoosten van de bestaande bebouwing binnen het plangebied, is de Warkense Molen gesitueerd. Het plangebied ligt daarmee nog net binnen de bijbehorende molenbiotoop (400 meter vanaf de molen) zodat artikel 2.8.2.1 uit de Verordening van toepassing is. In dit artikel is bepaald dat in bestemmingsplannen die betrekking hebben op gronden gelegen binnen de Molenbiotoop er geen nieuwe bebouwing danwel beplanting is toegestaan, tenzij in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat het functioneren van de molen door middel van windvang niet wordt beperkt. In dit kader wordt opgemerkt dat met het voorliggende plan uitsluitend een functiewijziging wordt beoogd, waarbij de bestaande gebouwen (zowel in oppervlakte, alsook in bouwhoogte) maatgevend is. Ook wordt het omliggende terrein niet met beplanting heringericht. Ook hier is de bestaande situatie het uitgangspunt. Een nadere toelichting dan wel beschermingsregeling in het plan wordt niet nodig geacht.

Natuur

Het omgevingsbeleid voor natuur wordt bepaald door het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO). Het betreft in dit kader een nieuwe benaming voor de Ecologische Hoofdstructuur, waarbij de GNN een vertaling is van de 'EHS-natuur' en GO een vertaling van 'EHS-verbinding' en 'EHS-verweving'.

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.

Het plangebied maakt uit van de GO, zodat artikel 2.7.2.1 uit de Verordening van toepassing is. Ten noorden van het plangebied ligt de recent heringerichte Berkelzone die tot het GNN hoort.

Met de functiewijziging (van wonen, naar maatschappelijke doeleinden) die in voorliggend plan mogelijk wordt gemaakt, wordt de bestaande kinderdagopvang planologisch vastgelegd. Van belang daarbij is dat de bestaande oppervlakte aan gebouwen maatgevend is. Het betreft dus vooral een functiewijziging zonder dat extra gebouwen worden opgericht, danwel worden toegestaan. Feitelijk is er daarmee sprake van een bestaande situatie. Om die reden wordt geconcludeerd dat de beoogde functiewijziging niet leidt tot negatieve effecten op de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen van de GO (en aantasting van het aangrenzende GNN) en er geen provinciale belangen in het geding zijn. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 4.8 van deze plantoelichting.

3.3 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. Tot slot is het gemeentelijk FAB-beleid voor functieverandering agrarische bebouwing van belang.

3.3.1 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:

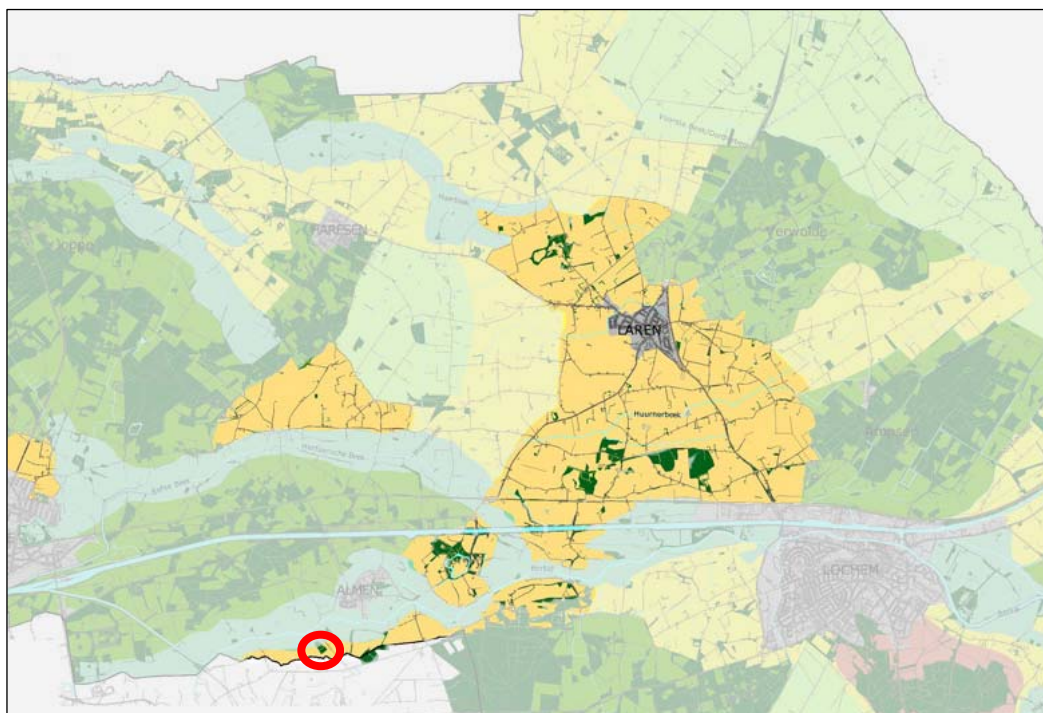
- *Toekomstvisie Lochem 2030*. Deze visie bevat een ruw toekomstbeeld van de gemeente Lochem. Een belangrijk onderdeel van de toekomstvisie is het beleid voor de Strategische Agenda.
- *De Regionale Structuurvisie De Voorlanden (2009)* vormt de ruimtelijke grondslag op bovengemeentelijk niveau. Vooral 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.

3.3.2 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,



Ligging landschapstype 'Essenlandschap' (bron: Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010')

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 'essenlandschap' (zie bijgaande figuur, vorige bladzijde).

In navolgend schema zijn de kenmerken van dit type landschap weergegeven.

Essenlandschap	Kenmerken	Uitgangspunten voor ontwikkelingen
Landschap	Microreliëf: grote essen en steilranden	Perceelrandbeplanting versterken
	Perceelrandbeplanting	Wegbeplanting versterken
	Houtwallen en hakhoutbosjes	Open houden essen; randen beplanten
	Grillige wegenstructuur met beplanting	
	Onregelmatige verkaveling	
	Oude boerderijen	
Bebouwing	Cultuurhistorisch waardevol	Materialen: afgestemd op omgeving
	Hallehuisboerderijen	Bij voorkeur traditionele kapvorm
	Achterzijde vaak naar de weg gericht	Bij voorkeur 1 bouwlaag, altijd aan de rand van de essen
	Kleine boerderijtjes	
Erfbeplanting	Zware erfbeplanting	Zware erfbeplanting
	Boomgaard voor of naast voorhuis	Erfbeplanting herstellen en versterken in de 4 lagen: grote bomen, kleine bomen (fruit), heesters en hagen
	Geriefhoutbosjes: Gelderse roos, lijsterbes, meidoorn, sleedoorn, eik, etc.	
	Hagen: beuk om 'hof' (voortuin), meidoorn, sleedoorn	

Kenmerken 'Essenlandschap' (bron: Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010')

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 functiewijziging van het perceel Lage Lochemseweg 25 abc past binnen het landschapsbeleid. De kernkwaliteiten van het essenlandschap worden hierdoor niet aangetast. Er is immers alleen sprake van een functieverandering van bestaande gebouwen (en direct aangrenzende gronden). De bebouwing wordt niet uitgebreid. Met andere woorden, het ruimtelijk beeld van het plangebied voldoet ook na de beoogde functiewijziging aan de kenmerken van een essenlandschap.

3.3.3 Beleidskader Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem

Op 7 december 2015 is het beleidskader functieverandering Agrarische Bebouwing (FAB-beleid) vastgesteld. Met het FAB-beleid is beoogd om bij te dragen aan een integrale ontwikkeling van het landelijk gebied, waarbij de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied en de zorg voor het landschap 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:

1. 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.

2. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde van 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 (Gelders Natuur Netwerk, waterberging en dergelijke) door middel van verevening;
- het versterken van de cultuurhistorische kwaliteiten van het landelijk gebied door restauratie van karakteristieke bebouwing;
- het versterken van de recreatieve infrastructuur (voetpaden, fietspaden en dergelijke) door middel van verevening.

Daarbij geldt dat regeling voor functieverandering niet alleen geldt voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (met een agrarische bestemming) maar ook voor eerder vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen waarvan de bestemming reeds is omgezet in bijvoorbeeld een woonbestemming. Ook wordt gestreefd naar behoud of versterking van lokale landschappelijke kwaliteiten. Bij nieuwbouw voor wonen is ook de sloop van alle huidige fysiek aanwezige en niet her te gebruiken vrijkomende bebouwing vereist.

De beoogde ontwikkeling in de vorm van functiewijziging van een woonfunctie naar een maatschappelijke functie in de vorm van kinderdagopvang past binnen de hierboven gestelde kaders. De vervallen voormalige agrarische schuren zijn in het verleden reeds vervangen door nieuwe gebouwen. Deze bestaande situatie wordt nu op een juiste wijze planologisch vastgelegd.

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

4.1 Geluid

4.1.1 *Beleid en regelgeving*

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

4.1.2 *Geluid in relatie tot het plangebied*

De Lage Lochemseweg betreft een gezoneerde weg in het kader van de Wgh. De zonebreedte bedraagt 250 meter (weg gelegen in buitensstedelijk gebied, met 1 of 2 rijstroken). De gebouwen binnen het plangebied, alsmede de maatschappelijke bestemming, liggen op meer dan 250 meter van de weg. Dit betekent dat een nader akoestisch onderzoek niet nodig is. Ook ligt het plangebied niet in de (directe) omgeving van spoorwegen of gezoneerde bedrijventerreinen.

4.1.3 *Conclusie*

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

4.2 Luchtkwaliteit

4.2.1 *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. De belangrijkste zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM_{10} of NO_2 bedraagt $40 \mu g/m^3$. De grenswaarde van $PM_{2,5}$ ligt op $25 \mu g/m^3$.

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide. Deze grenswaarde

is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

Besluit gevoelige bestemmingen

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

Goede ruimtelijke ordening

Naast hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is ook het beginsel van een goede ruimtelijke ordening van toepassing. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie.

4.2.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in de functiewijziging van een woonbestemming naar een maatschappelijke bestemming zodat een passende bestemmingsregeling voor de bestaande kinderdagopvang op het perceel Lage Lochemseweg 25 abc wordt opgenomen. Van belang daarbij is dat de bestaande oppervlakte aan gebouwen maatgevend is. Het betreft dus vooral een functiewijziging zonder dat extra gebouwen worden opgericht, danwel worden toegestaan. Hoewel het plan daarmee niet direct is aan te merken als een project dat binnen de getalsmatige grenzen uit de 'Regeling NIBM' (het betreft immers geen woningbouw- of kantoorontwikkeling), wordt aangenomen dat de functiewijziging naar maatschappelijke doeleinden 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse. Reden is dat er feitelijk al een kinderdagverblijf aanwezig is en het aantal verkeersbewegingen (ook in de toekomst) niet significant zal toenemen. Daarbij wordt opgemerkt dat aan de hand van de zogenaamde nibm-tool (versie 2016) van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu en Infomil blijkt dat een plan die 1200 motorvoertuigen per etmaal genereert, nog steeds 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging en derhalve niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Bovendien kan op grond van de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland (GCN) van het RIVM geconcludeerd worden dat de achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide en fijnstof ter hoogte van het plangebied (in 2015) ruim

beneden de grenswaarde van 40 µg/m³ ligt. De jaargemiddelde achtergrondconcentratie van stikstofdioxide ligt ter hoogte van het plangebied rond de 13 µg/m³. Voor fijn stof (PM10) ligt de jaargemiddelde achtergrondconcentratie rond de 18 µg/m³ en voor PM2,5 rond de 11 µg/m³. Er wordt ook geen overschrijding van de grenswaarden in de toekomst verwacht. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening bestaan er daarom geen belemmeringen voor het plan.

Daarbij dient het 'Besluit gevoelige bestemmingen' beschouwd te worden, omdat er met de beoogde functiewijziging juist gevoelige bestemmingen als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen aanwezig zijn en planologisch mogelijk worden gemaakt. In dit kader wordt opgemerkt dat het plangebied niet nabij rijks- en provinciale wegen (en de bijbehorende zones) is gesitueerd.

4.2.3 Conclusie

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

4.3 Geur

4.3.1 Beleid en regelgeving

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

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

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

De afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object dient in alle gevallen ten minste 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 onderstaande 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.

4.3.2 Geur in relatie tot het plangebied

De beoogde maatschappelijke functie in het plangebied wordt aangemerkt als geurgevoelig object. Deze is gelegen buiten de bebouwde kom. Ter plaatse is sprake 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 bedragen.

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is gevestigd op het perceel Binnenweg 32, gelegen aan de overzijde van de Berkel. Het bijbehorende agrarisch bouwvlak ligt op meer dan 400 meter afstand ten noordwesten van het plangebied.

Daarmee bedraagt de afstand van het emissiepunt ruimschoots meer dan 50 meter tot aan het geurgevoelige object en wordt het betreffende agrarisch bedrijf niet in zijn huidige bedrijfsvoering beperkt.

Bovendien dient dit bedrijf in de huidige situatie ook al rekening te houden met de planlocatie aan de Lage Lochemweg 25abc, aangezien er in de huidige situatie sprake is van een woonbestemming.

4.3.3 Conclusie

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

4.4 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)

4.4.1 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.

4.4.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in de herbestemming / functiewijziging van een woonboerderij met bijbehorende opstallen naar een maatschappelijke bestemming (t.b.v. een kinderdagverblijf) op het perceel Lage Lochemseweg 25 abc. Een maatschappelijke bestemming is een milieugevoelige functie. In de omgeving van het perceel zijn geen niet-agrarische bedrijven gevestigd. Dit betekent dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect milieuzonering voor de functiewijziging naar een maatschappelijke bestemming. Voor de agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied is het aspect geur bepalend. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.3.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Normstelling en beleid

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

winkels en horeca. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en buisleidingen.

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

- Het PR richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de te realiseren basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Het wordt uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ($PR=10^{-6}$) wordt aanvaardbaar geacht. De $PR 10^{-6}$ is een harde grenswaarde welke niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom de risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen liggen.
- Het GR is bedoeld voor het beperken van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet "op de kaart" worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (F) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fN-curve.

Belangrijke beleid- en regelgeving voor het aspect Externe Veiligheid is opgenomen in het:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Basisnet (Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water).

Hierbij geldt dat bebouwing niet is toegestaan binnen de zogenaamde 10^{-6} -contour van het PR rond bedrijven waarin opslag en/of verwerking gevaarlijke stoffen plaatsvindt, danwel langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Verder geldt dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt. Er dient een verantwoording GR opgesteld te worden indien een bestemming gepland is binnen het invloedsgebied.

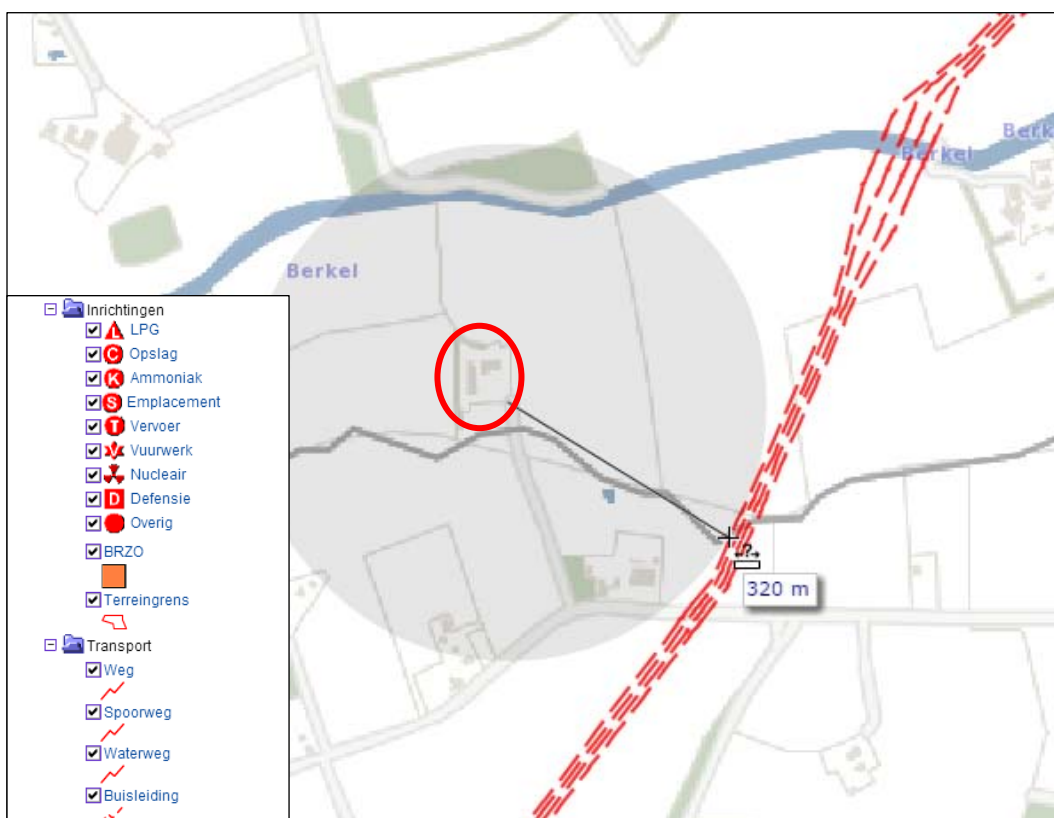
Gemeentelijk beleid

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.

4.5.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Op basis van de risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en nabij het plangebied gemaakt (zie bijgaande figuur).



Uitsnede risicokaart ter hoogte van het plangebied (bron: risicokaart.nl)

Hieruit blijkt dat er in en nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen en transportroutes van vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Ten oosten van het plangebied, op ca. 320 meter afstand, is een zogenaamde leidingstraat aanwezig, waar vier ondergrondse buisleidingen van de Gasunie aanwezig zijn. Het gaat van west naar oost om:

- buisleiding A-608 (werkdruk 66 bar, dikte 36 inch);
- buisleiding A-506 (werkdruk 66 bar, dikte 42 inch);
- buisleiding A-505 (werkdruk 66 bar, dikte 36 inch);
- buisleiding A-662 (werkdruk 80 bar, dikte 48 inch).

Het plangebied ligt niet binnen de PR-contour van de leidingen. Deze blijft binnen de belemmerende strook van 5 meter aan weerszijden van de leidingen. Het invloedsgebied voor het groepsrisico bedraagt voor de leiding

met de hoogste druk en grootste diameter, de zogenoemde maatgevende leiding, blijktens bijlage 6 van het 'Handboek buisleiding in bestemmingsplannen' 580 meter. Het plangebied bevindt zich binnen dit invloedsgebied.

In dit kader wordt het volgende overwogen. In 2011 heeft het Projectbureau Externe Veiligheid van de Regio Stedendriehoek de risico's van alle hogedrukaardgastransportleidingen binnen de regio Stedendriehoek geïnventariseerd. Dit is gerapporteerd in de notitie 'Beoordeling hogedrukaardgastransportleidingen Regio Stedendriehoek' (DOS-2011-501338). Hieruit blijkt dat het GR rond de buisleidingen (ruim) onder 1 maal de oriëntatiewaarde blijft.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de herbestemming / functiewijziging mogelijk van een woonboerderij met bijbehorende opstallen naar een maatschappelijke bestemming (t.b.v. een kinderdagverblijf) op het perceel Lage Lochemseweg 25abc. Het plan voorziet daarmee in een passende bestemmingsregeling voor de kinderdagopvang die reeds op het perceel aanwezig is. Van belang daarbij is dat de bestaande oppervlakte aan gebouwen op het perceel (895 m²) maatgevend is en niet wordt vergroot. Per saldo blijft hierdoor het aantal vierkante meters gelijk. Derhalve zal de personendichtheid in het plangebied, ten opzichte van de bestaande situatie, niet toenemen, waardoor ook het GR ten gevolge van het plan niet hoger zal worden. De toename van het GR zal derhalve minder dan 10% van de oriëntatiewaarde zijn.

Op grond van artikel 12, lid 3, sub b, van het Besluit externe veiligheid buisleidingen kan in dergelijke gevallen volstaan worden met een beperkte verantwoording van het GR. In deze verantwoording hoeft alleen ingegaan te worden op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen bij een ramp of zwaar ongeval. Daaromtrent kan het volgende worden vermeld.

Vorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp
De mogelijke risico's van aardgastransport door buisleidingen zijn incidenten waarbij het gas als gevolg van beschadiging van de buisleiding vrijkomt en eventueel ontbrandt. Dit kan resulteren in de volgende effecten: brandbare gaswolk, explosie en een fakkelbrand. De gevolgen hiervan zijn warmtestraling als gevolg van de fakkel en de wolkbrand en overdruk effecten als gevolg van de explosie. Een groot deel van de buisleidingincidenten in Nederland wordt veroorzaakt door graaf-, drainage- en heiwerkzaamheden van derden. Om incidenten te voorkomen is het landelijk meldsysteem KLIC van belang. Dit systeem kent een preventieve werking. Via dit meldsysteem kan worden nagegaan of bij graafwerkzaamheden rekening gehouden moet worden met ondergronds gelegen aardgasleidingen.

Het maatgevend scenario voor aardgastransportleidingen is een gasbrand en/of explosie als gevolg van een breuk van de aardgasleiding. Door de zeer hoge druk die op de leiding staat, ontstaat er een verticale fakkel van soms wel honderden meters hoog, die een hoge warmtestraling geeft naar de omgeving.

De hulpverleningsdiensten zullen bij een volledige breuk van de gasleiding zich richten op het redden van mensen, het ontruimen en afschermen van de branden. De mogelijkheden voor rampenbestrijding bij de gasleiding worden wel bemoeilijkt door de warmtestraling die vrijkomt bij een breuk van de gasleiding. Om een goede rampenbestrijding mogelijk te maken dient het plangebied en de omgeving goed bereikbaar te zijn, te zijn voorzien van voldoende blusmiddelen en opstelplaatsen. Gezien de ligging van het perceel, in het buitengebied, is het aannemelijk dat hiermee geen problemen te verwachten zijn.

Mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen bij een ramp

Zelfredzaamheid is het vermogen van burgers om zichzelf in veiligheid te brengen zonder tussenkomst van professionele hulpverleners bij de dreiging van, of het optreden van een gevaarlijke situatie.

De mate van zelfredzaamheid is niet van invloed op het berekende groepsrisico. Een hoge mate van zelfredzaamheid vertaalt zich niet terug in een lager berekend groepsrisico. Het is echter wel een factor om mee te nemen in de beoordeling van het groepsrisico en in hoeverre dit acceptabel is. Voldoende mate van zelfredzaamheid van personen in de omgeving van een risicovolle bron, is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. De mate van zelfredzaamheid hangt af van een drietal aspecten;

1. De fysieke mogelijkheden van de aanwezige populatie om te vluchten;
2. De voorzieningen in een gebied waarmee vluchten mogelijk wordt gemaakt (infrastructurele mogelijkheden);
3. De mate waarin men is voorbereid op een eventuele noodzaak om te vluchten of hiertoe tijdig instructies ontvangt (mentale mogelijkheden).

In het kinderdagverblijf zijn personeelsleden en verminderd- tot niet zelfredzame personen aanwezig. Het is van belang dat het personeel en de begeleiding van het kinderdagverblijf bewust is en voorbereid is op eventuele calamiteiten met gevaarlijke stoffen. Hierbij is het van belang dat zij ook weten hoe daarbij te handelen: de wijze van alarmeren en de wenselijke manier van reageren tijdens incidenten (risicocommunicatie). Dergelijke informatie dient op gezette tijden herhaald te worden, zodat het onderwerp onder de aandacht blijft. Dit kan geborgd worden in een plan ten behoeve van noodsituaties. Hierbij is het ook belangrijk dat dit structureel wordt geoefend. Het nadrukkelijk opnemen van de externe risico's in een ontruimingsplan/vluchtplan ligt bij het bestuur van de het kinderdagverblijf zelf. De gemeente en/of de Veiligheidsregio kan hierbij assisteren. Tot slot wordt opgemerkt dat het plangebied in geval van een calamiteit vanuit alle kanten verlaten kan worden. Dit in verband met de relatief solitaire ligging van de locatie in het open veld.

4.5.3 Conclusie

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

4.6 Bodem

4.6.1 Beleid en regelgeving

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

4.6.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt uitsluitend een functiewijziging mogelijk te maken, om het kinderdagverblijf op het perceel Lage Lochemseweg 25 abc planologisch vast te leggen. Van belang daarbij is dat de bestaande oppervlakte aan gebouwen maatgevend is. Het betreft dus vooral een functiewijziging zonder dat extra gebouwen worden opgericht, danwel worden toegestaan.

In het recente verleden is als onderdeel van de omgevingsvergunning voor het bouwen van het meest zuidelijke gelegen gebouw ten behoeve van de kinderdagopvang, een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd.

De belangrijkste resultaten en conclusies zijn hieronder weergegeven. Het volledige rapport is als bijlage bij de plantoelichting van dit bestemmingsplan toegevoegd.

Bij het onderzoek, gebaseerd op richtlijnen uit de NEN-5740, is voor dit gedeelte van het perceel een strategie voor een onverdachte locatie gehanteerd.

Uit het onderzoek is gebleken dat het opgeboorde materiaal geen bijzonderheden bevat die duiden op het voorkomen van een mogelijke bodemverontreiniging. Er is zintuiglijk ook geen asbest verdacht materiaal aangetroffen.

Uit de analyseresultaten is gebleken dat in het grondwater de concentratie barium en zink de desbetreffende streefwaarde overschrijdt.

Verder zijn in de grond en grondwater geen van de onderzochten componenten gemeten in gehalten / concentraties die de achtergrondwaarden en/of de rapportagegrenzen overschrijden.

De gemeten overschrijdingen in het grondwater zijn echter dusdanig dat aanvullende maatregelen en / of analyses niet noodzakelijk worden geacht.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er dan ook geen belemmeringen voor de (ver)bouw van een schuur tot kinderdagverblijf op deze locatie.

4.6.3 Conclusie

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

¹ Verkennend bodemonderzoek Lage Lochemseweg 25b Almen (Van der Poel Milieu B.V., mei 2013)

4.7 Water

4.7.1 Waterbeheer en watertoets

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

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

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

4.7.2 Beleidskader

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

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

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

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

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gelderland;
- Ruimtelijke Verordening.

Regionaal / lokaal

- Waterbeheerplan Rijn en IJssel 2016-2021.

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

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

Het waterschap Rijn en IJssel is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding nabij 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.

4.7.3 Water in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de herbestemming / functiewijziging mogelijk van een woonboerderij met bijbehorende opstallen naar een maatschappelijke bestemming (t.b.v. een kinderdagverblijf) op het perceel Lage Lochemseweg 25 abc. Het plan voorziet daarmee in een passende bestemmingsregeling voor de kinderdagopvang die reeds op het perceel aanwezig is. Van belang daarbij is dat de bestaande oppervlakte aan gebouwen op het perceel (895 m²) maatgevend is. In de bouwregels van de maatschappelijke bestemming is dit ook vastgelegd. Het betreft dus vooral een functiewijziging zonder dat extra gebouwen worden opgericht, danwel worden toegestaan. Omdat ook de terreininrichting niet wordt aangepast, neemt ook de verharding tussen de gebouwen niet toe. Het realiseren van watercompensatie is daardoor niet aan de orde.

Binnen het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig. Wel is er in de omgeving water aanwezig. De waterloop de Berkel (met bijbehorende natuurzone) ten noorden van het plangebied, alsook de Brummelerlaak ten zuiden van het plangebied, wijzigen echter niet. Het plan voorziet immers niet in het graven of dempen van watergangen.

In het plangebied bevinden zich geen waterkeringen of andere waterstaatkundige werken. Verder is het plangebied niet gelegen in een

waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. In het plangebied is geen sprake van wateroverlast.

Het huishoudelijk afvalwater vanuit de (bedrijfs)woning en de gebouwen waarin de kinderdagopvang plaatsvindt, zal afgevoerd worden via het bestaande rioleringssysteem dat ter plaatse aanwezig is. Via dit systeem zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid hemelwater die afgevoerd moet worden wijzigt ook niet, doordat de bebouwing niet toeneemt.

4.7.4 Conclusie

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

4.8 Ecologie

4.8.1 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'.

4.8.2 Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Gelders Natuurnetwerk

Zoals ook in paragraaf 3.2 van deze plantoelichting is aangegeven is de provincie verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN en heeft zij dit in de Omgevingsverordening Gelderland vastgelegd. Daarbij is onderscheid gemaakt in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO).

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

4.8.3 Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Op dit punt vervangt de Wnb per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet. Het doel van de Wnb is het instandhouden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een

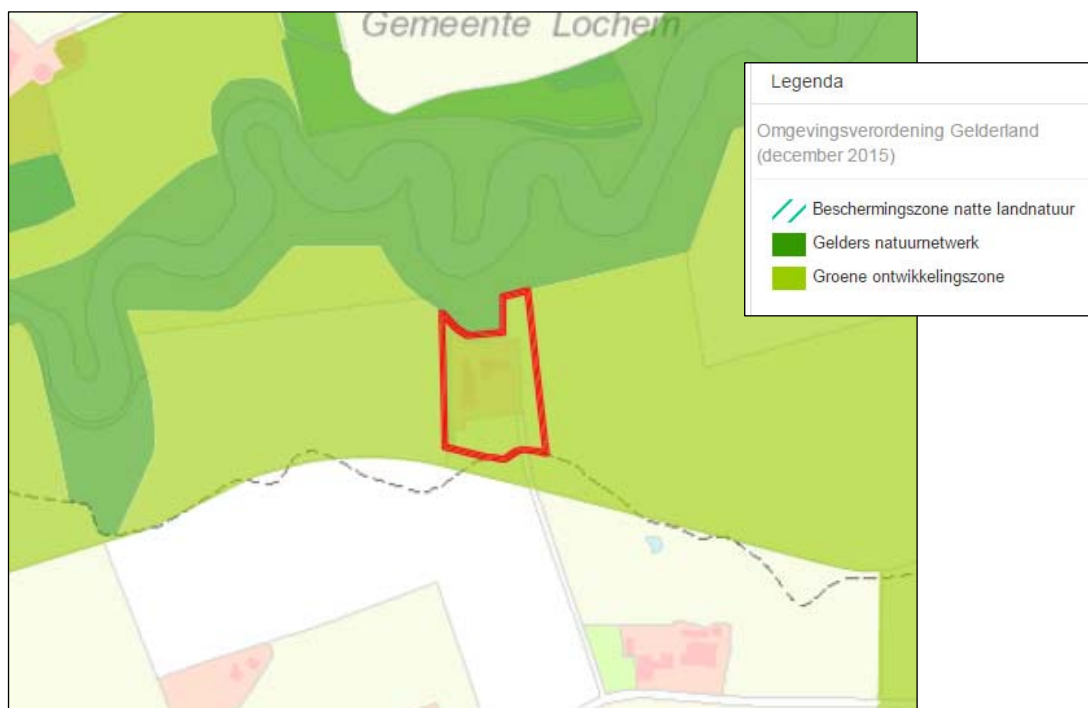
zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen.

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

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

4.8.4 Ecologie in relatie tot het plangebied

Het plangebied ligt niet in of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het gebied 'Rijntakken' op ruim 6 kilometer ten westen van het plangebied.



*Ligging GNN en GO in relatie tot het plangebied
(bron: Omgevingsverordening Gelderland: Kaart Natuur)*

Wel maakt het plangebied in z'n geheel deel uit van de Groene Ontwikkelingszone. Ten noorden van het plangebied ligt de recent heringerichte Berkelzone die tot het GNN hoort. In bijgaande figuur is dit in beeld gebracht.

Zoals ook in paragraaf 3.2.2 van deze plantoelichting is aangegeven, wordt met de beoogde functiewijziging op het perceel Lage Lochemseweg 25abc de bestaande kinderdagopvang planologisch vastgelegd. Hiertoe wordt de bestemming 'Wonen' gewijzigd in een maatschappelijke bestemming. Van belang daarbij is dat de bestaande oppervlakte aan gebouwen maatgevend is. Het betreft dus vooral een functiewijziging zonder dat extra gebouwen worden opgericht, danwel worden toegestaan. Feitelijk is er daarmee sprake van een bestaande situatie. Om die reden wordt geconcludeerd dat de beoogde functiewijziging niet leidt tot negatieve effecten op de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen van de GO (en aantasting van het aangrenzende GNN).

Ook met betrekking tot de soortbescherming worden geen significant negatieve effecten verwacht. Er worden immers geen nieuwe gebouwen opgericht, geen gebouwen gesloopt en de inrichting van het aangrenzende terrein blijft eveneens ongewijzigd. Er is dus geen reden om aan te nemen dat eventueel ter plaatse aanwezige beschermde soorten vernietigd of verstoord worden.

Zorgplicht soortbescherming

Aangezien voor alle soorten de zorgplicht uit de Wet natuurbescherming geldt, dienen ingrepen op zodanige wijze plaats te vinden, dat de schade aan soorten beperkt wordt. Bij de uitvoering moet rekening gehouden worden met kwetsbare perioden van soorten (voortplantingstijd, overwintering). Daarbij dienen alle soorten die tijdens de ingreep aangetroffen worden, verplaatst of beschermd te worden, zodat zij behouden kunnen blijven.

4.8.5 Conclusie

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

4.9 Archeologie

4.9.1 Beleid en regelgeving

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

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed was tot voor kort vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988, met een nadere uitwerking in de Wet op de Archeologische MonumentenZorg (Wamz) uit 2007.

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden waarmee de Monumentenwet 1988 ten aanzien van het archeologisch erfgoed is vervangen. Belangrijke uitgangspunten uit de Monumentenwet 1988, zoals de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en het inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening en de financiering van onderzoek ('de verstoorder betaalt'), blijven echter onverminderd van kracht.

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

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

4.9.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Voor het plangebied is categorie 5 uit het gemeentelijk archeologiebeleid van belang. De beleidsuitgangspunten van deze categorie luidt als volgt:

Categorie 5: Hoge archeologische verwachting

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

Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m² én waarvan de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Vertaling in bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de herbestemming/ functiewijziging mogelijk van een woonboerderij met bijbehorende opstallen naar een maatschappelijke bestemming (t.b.v. een kinderdagverblijf) op het perceel Lage Lochemseweg 25 abc. Omdat er geen nieuwe bebouwing wordt opgericht en ook de bestaande oppervlakte aan gebouwen niet wordt uitgebreid, is er geen archeologisch onderzoek nodig. Bovendien is er geen herinrichting van het aangrenzende terrein voorzien.

Desalniettemin zal de bovengenoemde categorie voor de bescherming van de archeologische (verwachtings)waarde wel vertaald worden middels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' (hoge archeologische verwachting). De bijbehorende regels zijn daarbij afgestemd op het geldende 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Dit betekent dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm en groter dan 250 m² archeologisch onderzoek benodigd is.

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 5' betreft in dit kader dus vooral een signaleringsfunctie met het oog op eventuele toekomstige groundbewerkingen.

4.9.3 Conclusie

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

4.10 Cultuurhistorie

4.10.1 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.

4.10.2 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.

4.10.3 Conclusie

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

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemeen

5.1.1 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.

5.1.2 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.

5.2 Opbouw regels en verbeelding

5.2.1 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 een werk, 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.

5.2.2 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 Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT, 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.

5.3 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 met waarden

Deze bestemming is gebruikt op de gronden buiten het oorspronkelijke woonerf, als onderdeel van het perceel Lage Lochemseweg 25 abc te Almen. Hierbij wordt aangesloten bij de bestemming 'Agrarisch met waarden' (zonder agrarisch bouwvlak) zoals die in het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' is opgenomen. In aanvulling hierop is wel een aanduiding 'parkeerterrein' en een aanduiding 'tuin' opgenomen, waarmee de bestaande functies als onderdeel van het aangrenzende kinderdagverblijf positief zijn bestemd.

Vrijwel het gehele buitengebied van Lochem heeft hoge landschappelijke kwaliteiten. Daartoe zijn de verschillende landschapstypen met hun kenmerkende kwaliteiten in dit bestemmingsplan vastgelegd. Op de verbeelding zijn ze met een gebiedsaanduiding aangewezen (in dit geval essenlandschap) en in de planregels zijn de kenmerkende kwaliteiten van dit landschapstype kort opgesomd. Bij het agrarische gebruik dient er rekening te worden gehouden met dit landschapstype. Daartoe is een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor werken en werkzaamheden die deze waarden kunnen aantasten.

Wat betreft de bouwmogelijkheden, in dit geval dus betrekking hebbend op gronden buiten een agrarisch bouwvlak, wordt aangesloten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Artikel 4 Maatschappelijk- FAB

De bestemming 'Maatschappelijk - FAB' is toegekend aan het oorspronkelijke woonerf van het perceel Lage Lochemseweg 25a, 25b en 25c. De te behouden boerderijwoning, die als bedrijfswoning óf als burgerwoning gebruikt mag worden, krijgt een nadere aanduiding 'wonen'. Ter plaatse is maximaal 1 (bedrijfs)woning toegestaan, waarbij de goothoogte niet meer mag bedragen dan 4,5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter. De goothoogte van een bijgebouw bij deze woning mag maximaal 3,50 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 6,50 meter.

Buiten de aanduiding 'wonen' zijn ook nog gebouwen toegestaan. Daarbij geldt wel dat de totale oppervlakte aan bebouwing op het terrein niet meer dan 895 m² mag bedragen. Omdat de (bedrijfs)woning en aangebouwde bijgebouwen een oppervlakte heeft van 445 m², betekent dit dat nog 450 m² aan gebouwen is toegestaan. Dit komt overeen met de bestaande oppervlakte van de twee vrijstaande gebouwen op het terrein. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte zijn daarbij op respectievelijk 4 en 9 meter gesteld.

Artikel 5 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 omgevingsvergunningenstelsel 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 6 *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 7 *Algemene bouwregels*

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

Artikel 8 *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 9 *Algemene aanduidingsregels*

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

De gronden zijn aangeduid als 'overige zone – landschapstype essenlandschap'. Deze aanduiding is ongewijzigd overgenomen uit het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem'. Deze aanduiding is van belang bij eventuele afwijkingen en de verlening van omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden.

Artikel 10 *Algemene afwijkingsregels*

In de algemene afwijkingsregels is onder meer een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering. Dit is met name bedoeld om tegemoet te kunnen komen aan tussentijdse

wijzigingen van het Bouwbesluit, zodat hiervoor niet het bestemmingsplan hoeft te worden herzien.

Artikel 11 Overige regels

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren dienen daarom in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Daartoe is de regeling van de parkeerbepaling in de bouwverordening nu overgenomen in dit bestemmingsplan. Een en ander leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van de beoogde toetsing. Aan het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was. Omdat de gemeente Lochem niet over een eigen parkeernota beschikt, wordt in artikel verwezen naar CROW-publicatie 317.

Artikel 12 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 13 Slotregel

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

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan moet een exploitatieplan (ex. art. 6.12 Wro) worden vastgesteld. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als:

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

Het voorliggende bestemmingsplan maakt een functieverandering van het perceel Lage Lochemseweg 25a, 25b en 25c mogelijk, waarbij de woonbestemming zodanig wordt gewijzigd dat ook maatschappelijke doeleinden zijn toegestaan. De huidige woning kan daarbij als bedrijfswoning of 'burgerwoning' gebruikt worden.

De gemeente Lochem zal met de initiatiefnemer van het plan een anterieure overeenkomst afsluiten, waarin onder meer afspraken zullen worden vastgelegd inzake het kostenverhaal. Vanwege deze overeenkomst is het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' en hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Het plan 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.

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 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.

6.2.2 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 'Lage Lochemseweg 25 abc Almen' vanaf 6 april 2017 tot en met 17 mei 2017 (6 weken) ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het voorliggende bestemmingsplan wordt daarom ongewijzigd door de gemeenteraad vastgesteld.