

GEMEENTE LOCHEM

BESTEMMINGSPLAN

LAGE LOCHEMSEWEG 31a Almen

Opdrachtnummer	: 08.189
ID nr.	: NL.IMRO.0262.buLageLochwg31aAl-BP41
Datum	: december 2011
Versie	: 03
Auteurs	: <i>m</i> RO b.v.
Vastgesteld d.d.	: 13 februari 2012

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1.	ALGEMEEN	5
1.2.	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3.	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	6
1.4.	OPZET VAN DE TOELICHTING.....	6
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	7
3.	BELEIDSKADER.....	11
3.1.	RIJKSBELEID	11
3.2.	PROVINCIAAL BELEID	14
3.3.	REGIONAAL BELEID	15
3.4.	GEMEENTELIJK BELEID	16
4.	PLANBESCHRIJVING.....	19
5.	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN.....	21
5.1.	GELUID	21
5.2.	LUCHTKWALITEIT	21
5.3.	EXTERNE VEILIGHEID	22
5.4.	BODEM	24
5.5.	WATER	24
5.6.	ECOLOGIE.....	26
5.7.	ARCHEOLOGIE	28
5.8.	BEDRIJFVIGHEID EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	30
6.	JURIDISCHE ASPECTEN	33
6.1.	ALGEMEEN	33
6.2.	ANALOGIE VERBEELDING (PLANKAART).....	33
6.3.	PLANREGELS	33
6.4.	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING	34
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	39
8.	VOOROVERLEG	41
8.1.	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	41

1. INLEIDING

1.1. Algemeen

De aanleiding voor het voorliggende bestemmingsplan is gelegen in het feit dat de eigenaar van het perceel aan de Lage Lochemseweg in Almen voornemens is het agrarische bedrijf om te zetten in een woonbestemming.

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' gaat voor het perceel uit van de agrarische bestemming. Voor de omzetting van de agrarische functie naar de woonfunctie is een bestemmingswijziging noodzakelijk.

Eigenaar zal mogelijk gebruik gaan maken van de regeling 'Functieverandering gebouwen Buitengebied'.

Voorliggend bestemmingsplan 'Lage Lochemseweg 31a Almen' regelt de omzetting van de agrarische functie naar wonen en dient ertoe het gemeentebestuur van Lochem, op basis van de Wet ruimtelijke ordening, een passend beleidsinstrument te geven voor de beoogde functiewijziging.

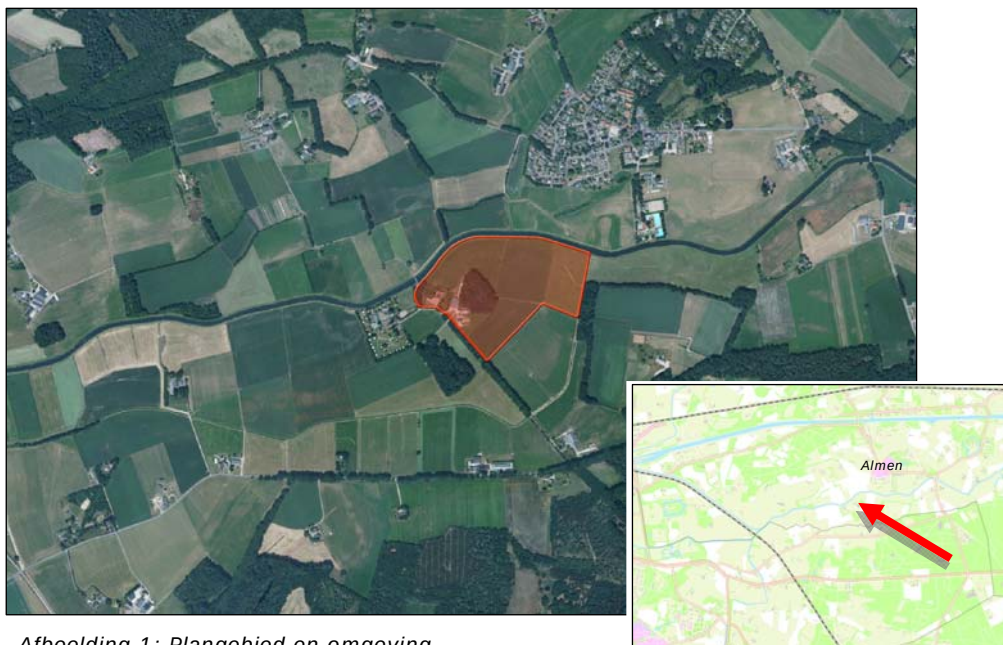
1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Almen, zuidelijk van de Berkel. In bijgaande figuur is de ligging van het plangebied weergegeven.

Het gebied omvat het voormalige agrarisch huiskavel met de voormalige agrarische bebouwing. Het agrarische bouwkvael is deels omgezet naar de woonbestemming en is deels geschrapt.

Door het gehele huisperceel in dit bestemmingsplan op te nemen ontstaat duidelijkheid omtrent de begrenzing van de nieuwe woonbestemming ten opzichte van de overblijvende bebouwing en directe omgeving.

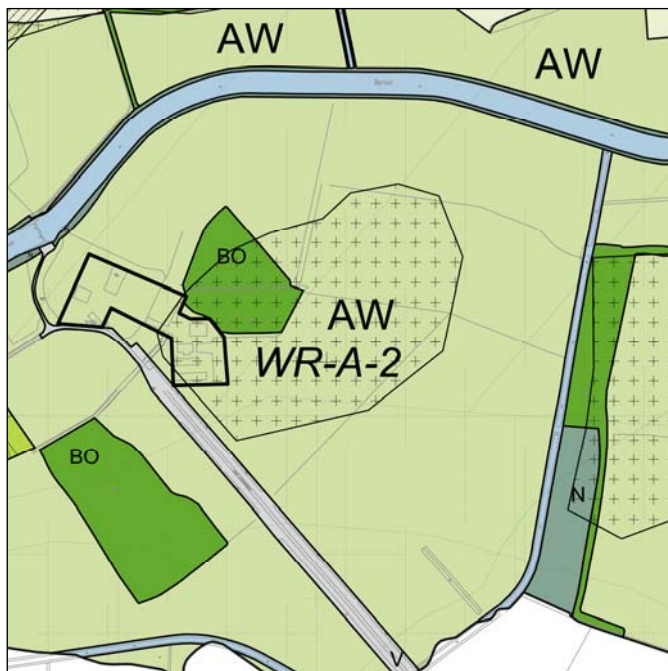
De ligging en begrenzing van het plangebied is in bijgaande figuur weergegeven.



Afbeelding 1: Plangebied en omgeving

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' dat op 7 december 2010 door de raad is vastgesteld. De gronden hebben daarin de bestemming 'Agrarisch met waarde' (AW) gekregen. Eveneens is gedeeltelijk sprake van een archeologisch verwachtingsgebied, opgenomen in de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-2'.



Afbeelding 2: Uitsnede plankaart
Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'

1.4. Opzet van de toelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd.

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

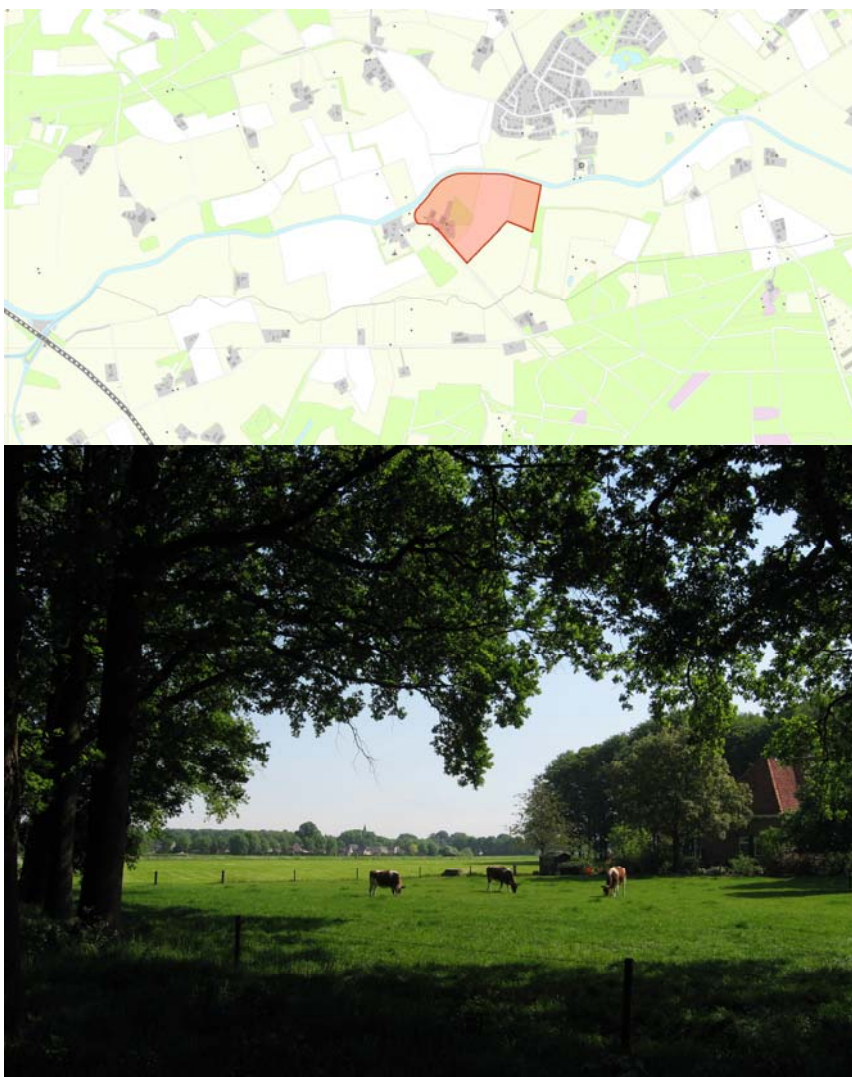
Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie beschreven.

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

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied Lage Lochemseweg 31a is gesitueerd op de hogere gronden langs de zuidkant van de Berkel.

Vanaf het plangebied is de Berkel aan de noordzijde en van daaruit de kern Almen waarneembaar.



*Abeelding 3: - boven; ligging plangebied
- onder; zicht vanaf plangebied op beekdal Berkel en Almen*

Het plangebied is gesitueerd in een typisch beekdallandschap. In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' is dit ook als zodanig aangegeven en beschermd met de gebiedsaanduiding "landschapstype beekdallandschap".

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

Ter plaatse was gedurende vele jaren sprake van een agrarisch bedrijf.



Afbeelding 4: Agrarische bebouwing plangebied, vanaf de zuidzijde Lage Lochemseweg

Vanuit ecologisch oogpunt is het plangebied interessant. Het is gesitueerd in een zogenaamde 'natte' ecologische verbindingszone. De overheid en in het bijzonder het waterschap, probeert in deze verbindingszone met diverse maatregelen de verschillende natuurgebieden met elkaar te verbinden. Het gebied is in potentie uitermate geschikt voor vele plant- en diersoorten. In de bijlage van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' is een zogenaamde Natuurkansenkaart opgenomen. In dit document is per deelgebied aangegeven welke natuurontwikkeling in potentie aanwezig is. Doel is om initiatiefnemers een leidraad te bieden voor de mogelijke natuur en landschapontwikkeling en de ontwikkeling ook af te stemmen op de geomorfologie en ecologische situatie van het gebied. Het plangebied is in het bijzonder geschikt voor de verdere ontwikkeling van flora van bos en moerassen, fauna zoals vleermuizen, weidevolgels in het beekdal, kleinere zoogdieren zoals de waterspitsmuis, als verbindingsgebied voor de das, etc.

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 ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd, i.c. het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonfunctie wordt slechts kort ingegaan op het rijks-, provinciaal en regionaal beleid. Aangenomen wordt dat een dergelijk kleine ontwikkeling nauwelijks of geen ruimtelijke consequenties tot gevolg heeft en derhalve ook niet strijdig is met het nationaal, provinciaal en regionaal belang.

In navolgende wordt het actuele planologische beleid kort uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (3.1), provinciaal beleid (3.2), regionaal beleid (3.3) en gemeentelijk beleid (3.4).

3.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin het nationaal ruimtelijk beleid zoveel mogelijk is ondergebracht. In deze nota gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrage functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten, en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren, waarbij speciaal aandacht wordt besteed aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie. Meer specifiek richt het rijk zich in het nationaal ruimtelijk beleid op: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale waarden en borging van de veiligheid. Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven van het rijk voor de kortere en langere termijn.

In de Nota Ruimte wordt een sturingsfilosofie onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', gehanteerd. Dit betekent dat het rijk zich intensief zal bemoeien met de uitwerking van het beleid en de uitvoering die betrekking heeft op de selectie van gebieden en netwerken die onderdeel uitmaken van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). De gebieden en netwerken die het rijk van nationaal belang acht zijn opgenomen in de RHS. Buiten de RHS stelt het rijk zich terughoudend en selectief op. Wel is in de nota een beperkt aantal regels opgenomen die moeten zorgen voor een generieke basiskwaliteit in heel Nederland. Deze basiskwaliteit geldt als een soort spelregel, een ondergrens.

Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het bijvoorbeeld om het bundelingbeleid, locatiebeleid, een goede balans tussen rode en groen/blauwe functies, milieuwetgeving en veiligheid.

Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water en het groen in en om de stad.

Tot de RHS behoren op het terrein van economie, infrastructuur en verstedelijking onder meer de hoofdverbindingssassen voor spoor, weg en water, de belangrijkste economische kerngebieden van Nederland (met de mainports en greenports) en een aantal stedelijke netwerken van nationaal belang, waaronder Randstad Holland. Op het gebied van water, natuur en landschap behoren onder meer de grote rivieren en wateren, Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, Natuurbeschermingswetgebieden de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Nationale landschappen tot de RHS.

Relatie met het plangebied

Het plangebied is gelegen in landelijk gebied. Uit de bovengenoemde vier hoofddoelstellingen van het nationaal ruimtelijk beleid vloeien een aantal doelstellingen voor het ruimtelijk beleid voort die van belang zijn voor het landelijk gebied. Deze zijn het behoud en ontwikkeling van natuur-, cultuurhistorische en landschappelijke waarden en de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit. De vitaliteit en kwaliteit van het platteland wil het rijk versterken door ruimte te geven aan hergebruik van bebouwing en nieuwbouw in het buitengebied (ruimte voor ruimte, rood voor groen, etc.), vergroting en aanpassing van de toeristisch recreatieve mogelijkheden en door ruimte te bieden aan een duurzame en vitale landbouw en overige economische activiteiten die zich verdragen met de kwaliteit van het landschap. Ruimtelijke strategieën die hierbij horen zijn 'investeren in de kwaliteit van natuur' en 'landschap ontwikkelen met kwaliteit'.

Niet onbelangrijk is verder dat een deel van het buitengebied van de gemeente Lochem, waaronder ook het plangebied, tot het Nationaal landschap Graafschap behoort. Kernkwaliteiten in dit nationaal landschap zijn: veel kleinschaligheid, het groene karakter, onder andere door buitenplaatsen, en een kenmerkend waterhuishoudingsstelsel.

Volgens de Nota Ruimte zijn nationale landschappen gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van deze landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk versterkt worden. In samenhang hiermee zal de toeristisch recreatieve betekenis moeten toenemen. In deze landschappen is daarom 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid. De landschappelijke kwaliteiten zijn medesturend voor de wijze waarop ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Uitgangspunt is dat de Nationale landschappen zich in sociaal-economisch opzicht voldoende moeten kunnen blijven ontwikkelen, terwijl de bijzondere kwaliteiten van het gebied worden behouden of worden versterkt. In algemene zin geldt daarom dat in deze landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt: het 'ja, mits'-regime.

AMvB Ruimte

In de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (juni 2008) heeft het kabinet haar nationaal ruimtelijke plannen gepresenteerd. In de Realisatieparagraaf is beschreven welke instrumenten het Rijk onder de nieuwe Wro inzet om haar ruimtelijke belangen te realiseren. Voor die belangen die juridisch doorwerking behoeven wordt het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (AMvB Ruimte) vastgesteld. De AMvB Ruimte heeft directe gevolgen voor de ruimtelijke besluitvorming van andere overheden. Het omvat alle ruimtelijke Rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch moeten doorwerken in bestemmingsplannen. De AMvB Ruimte bevat een zo beleidsneutraal mogelijke vertaling van de bestaande ruimtelijke kaders uit de PKB's, waaronder de Nota Ruimte. Met de AMvB Ruimte maakt het Rijk duidelijk aan welke regels provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen moeten voldoen en wat de ruimte is waarbinnen provincies en gemeenten hun eigen ruimtelijke belangen vorm kunnen geven. De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als: Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In 2009 is een ontwerp van de AMVB aan de Tweede Kamer aangeboden en heeft ter visie gelegen voor inspraak.

Inmiddels is nieuw ruimtelijk rijksbeleid in de vorm van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in voorbereiding genomen. Deze Structuurvisie zal onder meer de Nota Ruimte vervangen. Op 30 juni 2011 is een ontwerp van de Structuurvisie gepubliceerd voor inspraak. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden vastgelegd in de Amvb Ruimte. Vanwege de nieuwe Structuurvisie is ook een nieuwe AMvB Ruimte opgesteld, die in de plaats komt van het eerdere ontwerp AMvB Ruimte die in 2009 aan de Tweede Kamer is aangeboden. Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de AMvB als bijlage bij de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) gepubliceerd. De AMvB is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude' AMvB die eind 2009 is aangeboden en deels uit nieuwe onderwerpen. De inwerkingtreding van de AMvB zal gefaseerd plaatsvinden. De onderdelen die uit de 'oude' AMvB uit 2009 zijn overgenomen in het nieuwe ontwerp zullen binnenkort definitief worden vastgesteld en in werking treden. Op deze onderdelen is geen inspraak meer mogelijk. Dit betreft nationale ruimtelijke belangen uit de Nota Ruimte en voormalige PKB's die deel blijven uitmaken van het nationale ruimtelijke beleid, dat wordt opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna: SVIR). Het gaat dan onder meer om de onderwerpen grote rivieren, kustfundament, defensie terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. De andere onderdelen uit de nieuwe AMvB Ruimte zullen na de inspraakprocedure worden vastgesteld en in werking treden.

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 hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

Archeologie

Nederland heeft als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Valletta (Malta, 1992) ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Ter implementatie van het Verdrag van Valletta is per 1 september 2007 een nieuwe wet van kracht geworden, de 'Wet op de archeologische en monumentenzorg (Wamz)' genaamd. De Wamz maakt formeel gezien deel uit van de 'Monumentenwet 1988'.

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

In paragraaf 5.7 wordt hier specifiek op ingegaan.

Milieuwetgeving

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

3.2. Provinciaal beleid

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 15 december 2010 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland het de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. De regels in de verordening hebben betrekking op het hele provinciale grondgebied, delen daarvan of gebiedsgerichte thema's. De regels in de Verordening zijn gebaseerd op het Streekplan Gelderland 2005 (zie navolgende), die sinds 1 juli 2008 ingevolge de Invoeringswet Wet Ruimtelijke Ordening wordt aangemerkt als Provinciale Structuurvisie. De verordening vormt daarmee een beleidsneutrale vertaling van reeds vastgesteld ruimtelijk beleid. In de verordening zijn dus geen beleidswijzigingen of nieuw beleid opgenomen.

Structuurvisie/Streekplan Gelderland 2005

Het provinciaal beleid dat voor Lochem van toepassing is, ligt onder andere verankerd in het Streekplan Gelderland 2005 (vastgesteld door Provinciale Staten op 29 juni 2005).

Aangezien op 1 juli 2008 de nieuwe Wro in werking is getreden, wordt formeel niet meer gesproken over een 'streekplan'. De nieuwe wet verandert niets aan de inhoud van het 'Streekplan Gelderland 2005'. Het enige is dat in de nieuwe wet de term 'streekplan' niet meer gebruikt wordt. Daarvoor in de plaats heet het streekplan nu 'structuurvisie'.

In dit plan wordt meer dan voorheen nadruk gelegd op de 'ontwikkelingsgerichtheid en afstemming op regionale schaal', de zogenaamde netwerkbenadering.

Het gevolg is dat de kwantitatieve sturing aan bijvoorbeeld het woningbouwprogramma (contingentering) wordt verlaten. Deze aanpak biedt alle gemeenten de mogelijkheid om bouwprogramma's te ontwikkelen waarin – intergemeentelijke afstemming naar tempo, opvang, aard en type – in de kwalitatieve behoeften kan worden voorzien die lokaal en regionaal bestaan. Hierbij ligt de nadruk op een optimale benutting van de ruimte in bestaand bebouwd gebied (inbreidingslocaties boven uitbreidingslocaties), waarin intensivering en meervoudigheid van het ruimtegebruik een belangrijke rol spelen.

Hiertoe heeft de gemeente Lochem een zogenaamde samenhangende ruimtelijke visie (SRV) opgesteld waarin voor het hele grondgebied van de gemeente is aangegeven waar een uitbreiding van de functie wonen en werken wordt voorgestaan.

Hoewel het plangebied wordt aangemerkt als buitengebied past het hergebruik van deze bestaande locatie goed in dit beleid.

3.3. Regionaal beleid

Watervisie Waterschap Rijn en IJssel

Het waterschap Rijn en IJssel heeft een watervisie opgesteld die als basis dient voor een nieuw waterbeheersplan. In deze visie beschrijft het waterschap wat, met betrekking tot de waterhuishouding, belangrijk wordt gevonden. Aangegeven wordt dat ruimtelijke keuzen de oplossingen van waterproblemen dichterbij kunnen brengen.

Belangrijke aanleiding is tevens de verwachting dat het aanbod van water toeneemt en modern waterbeheer en ruimtelijke ordening gestoeld moeten worden op veiligheid en duurzaamheid. Onder duurzaamheid wordt verstaan dat watersystemen tegen een stootje moeten kunnen. Calamiteiten (extreme neerslag, droogte, verontreiniging etc.) zouden niet mogen leiden tot grote financiële, ecologische of maatschappelijke gevolgen of onomkeerbare aantasting van het watersysteem.

Nieuw in de strategie zijn de voorkeur voor natuurlijke dynamiek in het watersysteem boven technologische oplossingen, het aanpakken van de problemen bij de bron: eerst vasthouden, dan bergen en dan pas afvoeren, en tot slot het onderkennen van stroomgebieden als grondslag voor de ruimtelijke planning. Grondwater wordt gezien als de motor van het watersysteem hetgeen betekent dat wordt gestreefd naar maximale infiltratie van onbelast regenwater in de grootste infiltratiegebieden.

In paragraaf 5.5 van dit bestemmingsplan wordt nader ingegaan op de wateraspecten in het plangebied.

3.4. Gemeentelijk beleid

Ook op gemeentelijk niveau is voor een dergelijke kleinschalige ontwikkeling weinig beleid van toepassing. Wel dient getoetst te worden aan de gemeentelijke welstandsnota. Daarnaast is de hiervoor benoemde Natuurkansenkaart een belangrijk element. Het betreft geen beleidsstuk waaraan strikt wordt getoetst, maar een beleidsinstrument op grond waarvan initiatiefnemers inrichtingsplannen kunnen maken, die zorg dragen voor een versterking van de landschappelijke kwaliteit en de natuurwaarden in de specifieke gebieden. Tot slot en niet in de laatste plaats is het zogenaamde beleidskader functieverandering van vrijkomende gebouwen in het buitengebied, ook wel het FAB beleid genoemd.

3.4.1 Buiten werken en wonen; ontwikkelen met kwaliteit

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Binnen de geformuleerde spelregels geldt de navolgende Bij minder dan 3000 m² vrijkomende bebouwing gelden de regels voor hergebruik zoals weergegeven in navolgende tabel. Dat betekent dat naarmate er meer vrijkomende bebouwing is, er relatief meer gesloopt moet worden. De gemeente zal bij een vrijkomende hoeveelheid bebouwing van meer dan 3000 m² van geval tot geval op basis van maatwerk bepalen wat wel en niet mogelijk is.

Tabel: Regels voor de zone met minder dan 50% functieverandering naar wonen

Hoeveelheid vrijkomende of al vrijgekomen bedrijfsbebouwing (exclusief woning)	Mogelijkheden voor hergebruik of vervangende nieuwbouw
1000 m ²	Beneden 1.000 m ² vrijkomende of al vrijgekomen bebouwing geen hergebruik wonen. Dit op basis van het effect van de functieverandering op kwaliteit van de omgeving. Voor de minimale hoeveelheid bebouwing om in aanmerking te komen voor een functieverandering naar wonen hanteert de gemeente Lochem een ondergrens van 1.000 m ² .
1000 m ² tot 2000 m ²	1 bestaand gebouw omvormen tot 1 woning Of 1 nieuwe vrijstaande woning
1500 m ² tot 2000 m ²	1 bestaand gebouw omvormen tot 2 wooneenheden Of 1 nieuw gebouw met 2 wooneenheden
2001 m ² tot 3000 m ²	1 gebouw met 3 wooneenheden Of 1 gebouw met 2 wooneenheden en 1 vrijstaande woning Of 2 vrijstaande woningen
Meer dan 3000 m ²	Aantal woningen/wooneenheden te bepalen op basis van maatwerk binnen de algemene voorwaarden

De beoogde ontwikkeling in de vorm van functiewijziging past binnen de hierboven gestelde kaders. Zoals gemeld gaat het hier om een omzetting van de voormalige boerderij in een woonfunctie, oftewel de bedrijfswoning wordt een burgerwoning. Sloop, nieuwbouw en herontwikkeling zal mogelijk op termijn plaatsvinden.

3.4.2 Natuurkansenkaart

De natuurkansenkaart is een bijlage bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. Het is geen beleid dat dwingend zaken voorschrijft, maar beoogt initiatiefnemers een leidraad te bieden voor een mogelijke herinrichting en landschappelijke inpassing van de initiatieven.

De natuurkansenkaarten geven een goed beeld van welke natuurwaarden wel en welke beter niet ontwikkeld kunnen worden in bepaalde situaties.

De natuurwaarden en natuurkansen zijn benaderd via 4 sporen:

1. Natuur; waar komen soorten nu voor en waar worden ze verwacht?
2. Bodem, water en reliëf; welke ondergrond is er en welke natuurkansen heeft die?
3. Landschap; welk landschap is aanwezig en wat is daarvan de natuurkans?
4. Beleid; welke doelen hebben overheden en welke instrumenten?

Met behulp van de verschillende kaarten kan de initiatiefnemer zien welke bijzondere (beschermde) soorten er bekend zijn. Daar kan dan op worden ingespeeld bij de ontwikkeling van landschap en natuur. Door de informatie uit de kaarten bodem, grondwater en reliëf (geomorfologie) en landschap wordt duidelijk welke plekken binnen het km hok geschikt zijn voor welke soorten.

Voor de locatie Lage Lochemseweg 31a geldt ondermeer dat er kansen zijn voor de verdere versterking van:

- Bijzondere soorten voor stroomdalgraslanden, langs de Berkelzone;
- Bijzondere planten van bos in het bosgebied en een directe zone daaromheen;
- Bijzondere planten van oever en moeras langs het Berkelgedeelte;
- Weidevolgelgebied langs de Berkel;
- De das, als verbindingsgebied;
- Etc.

4. PLANBESCHRIJVING

De beoogde ontwikkeling is kort te beschrijven. De voormalige boerderij zal niet langer als agrarische bedrijfswoning en voor agrarische functies worden aangewend. In plaats daarvan zal het worden gebruikt voor de woonfunctie.

Er zal geen nieuwbouw worden gepleegd. Het betreft puur het gebruik van de bestaande boerderij als woning.



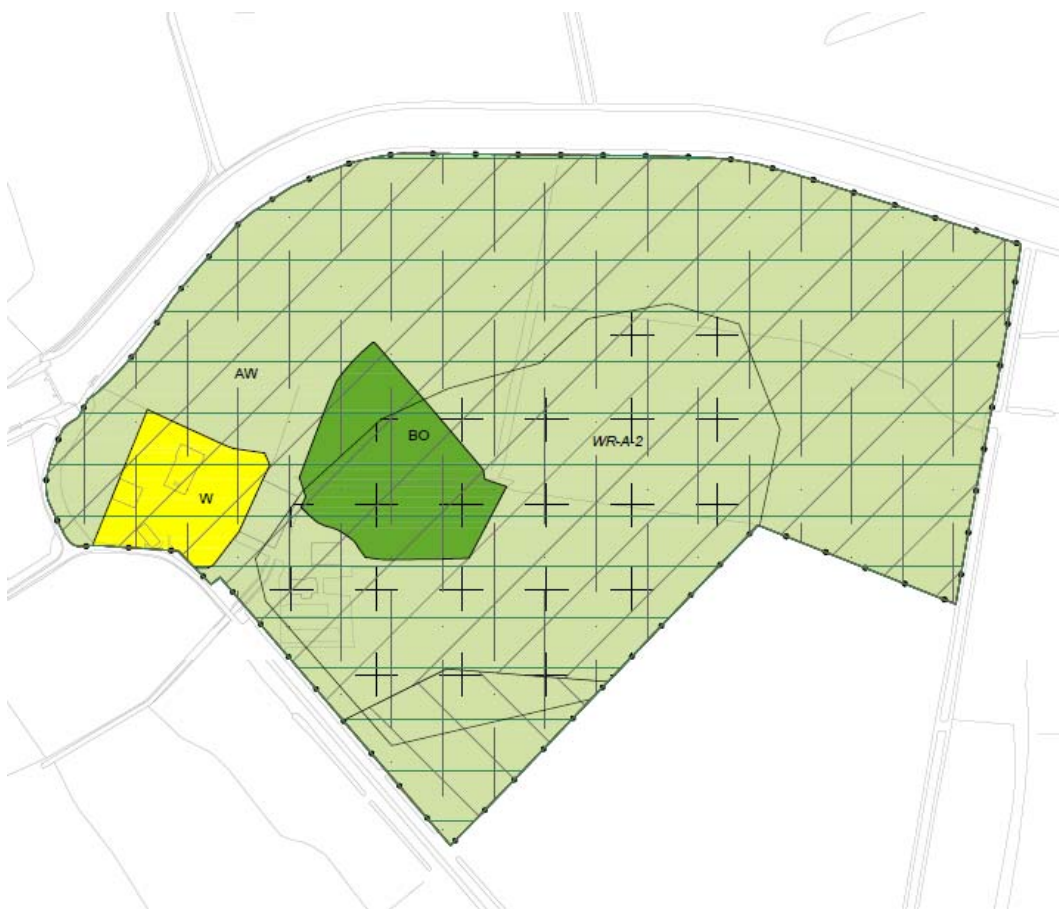
Afbeelding 5: Gronden waar de functiewijziging betrekking op heeft

In bijgaande figuur is in de cirkel het deel van het huisperceel aangegeven, dat zal worden aangewend voor de woonfunctie. Dit betekent derhalve de bestaande boerderij en de twee aanwezig bijgebouwen.

Dit deel van de voormalige agrarische bouwkavel wordt opgenomen in de woonbestemming.

De overige voormalige agrarische bebouwing wordt opgenomen in de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Hierin is geen bebouwing toegestaan, zodat de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen in het overgangsrecht komt.

In navolgende figuur is een uitsnede van de verbeelding weergegeven. Het gehele huisperceel is in deze functiewijziging meegenomen.



Afbeelding 6: Uitsnede plankaart, Lage Lochemseweg 31a te Almen

De overige bestemmingen, waaronder alle gebiedsaanduidingen en de dubbelbestemming, zijn één op één overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Ter plaatse is sprake van een archeologisch verwachtingsgebied (zie ook paragraaf 5.7).

Het gebied maakt deel uit van het landschapstype 'beekdallandschap' en is als zodanig aangeduid. Slechts een klein deel van het gebied (in het zuiden) maakt deel uit van een essenlandschap.

Tot slot is het gebied gesitueerd in een verwevingsgebied van het reconstructieplan Achterhoek-Liemers. Ook deze is één op één uit het geldende plan overgenomen.

5. RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

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

5.1. Geluid

Algemeen

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

Geluid in relatie tot het plangebied

Hoewel het plangebied grenst aan de lage Lochemseweg, een gezoneerde weg in het kader van de Wgh, is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai in voorliggend bestemmingsplan niet noodzakelijk. Dit vanwege het feit dat de verkeersintensiteit op dit wegdeel zeer laag is. Het gaat alleen om bestemmingsverkeer van en naar de camping. Bovendien is de woonfunctie in de voormalige boerderij op meer dan 40 meter uit de weg gesitueerd.

Conclusie

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

5.2. Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen.

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Deze grenswaarde is conform het oude Besluit Luchtkwaliteit 2005 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. Als verkeerskundig kengetal kan voor een wijk van 1500 woningen een aantal verkeersbewegingen van circa 7500 motorvoertuigen per etmaal worden gehanteerd (5 motorvoertuigen per etmaal, per woning).

Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in het omzetten van de agrarische functie naar wonen. De omzetting naar één woning betekent dat voldaan wordt aan voorgaand besluit NIBM.

Conclusie

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

5.3. Externe veiligheid

Algemeen

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

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

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

verantwoordingsplicht). De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, dus ook als de OW niet wordt overschreden.

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen. Voor externe veiligheid ten aanzien van inrichtingen, de zogenoemde stationaire bronnen, is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) van kracht en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, de zogenoemde mobiele bronnen, is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, alsmede de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (NVGS) bepalend. Deze nota is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en de toename van transporten van gevaarlijke stoffen. Conform de NVGS wordt er een Basisnet Weg vastgesteld. Dit omvat een netwerk van rijks- en hoofdwegen waarlangs het transport van gevaarlijke stoffen wettelijk wordt verankerd.

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

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

Beleidsvisie externe veiligheid

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

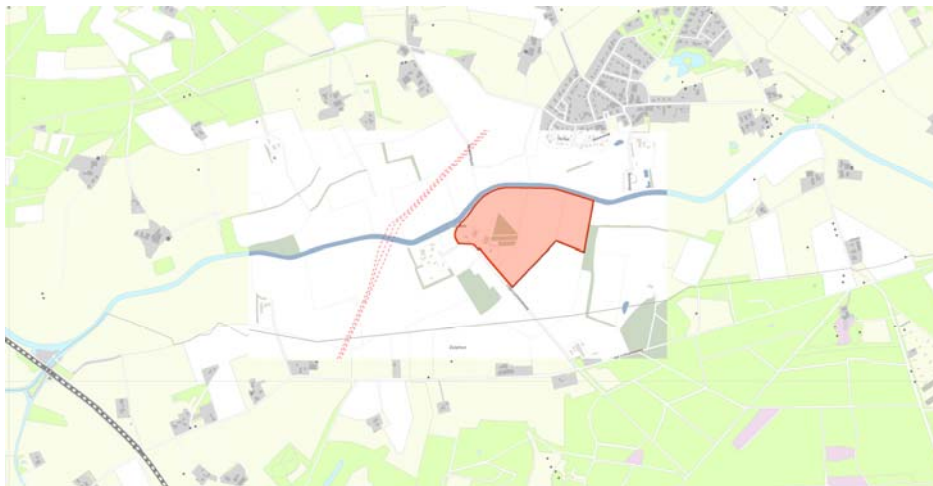
- de invulling van de beleidsvrije ruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) rondom de meest risicovolle bedrijven (BEVI-bedrijven), en langs relevante transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen,
- de gebieden waar nieuwe risicorelevante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

Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Door de provincie zijn alle risicobronnen in de provincie in de zogenaamde 'Risicokaart' samengebracht. Op bijgaande afbeelding is te zien dat er geen risicovolle inrichtingen in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn. Ditzelfde geldt voor transportroutes voor gevaarlijke stoffen over het de weg, het spoor of water.

In de directe omgeving is ten westen van het gebied sprake van een gasleiding. In bijgaande figuur is de ligging van de leiding ten opzichte van

het plangebied weergegeven. De afstand ten opzichte van het plangebied bedraagt meer dan 200 meter, zodat zich dienaangaande geen problemen voordoen.



Afbeelding 7: Ligging plangebied t.o.v. gasleiding

Conclusie

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

5.4. Bodem

Algemeen

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

Bodem in relatie tot het plangebied

In deze casus gaat het om een functiewijziging, die niet gepaard gaat met uitbreiding en bouwwerkzaamheden. Het bestaande gebruik als bedrijfswoning wordt omgezet naar de woonbestemming.

Conclusie

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

5.5. Water

Algemeen

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

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

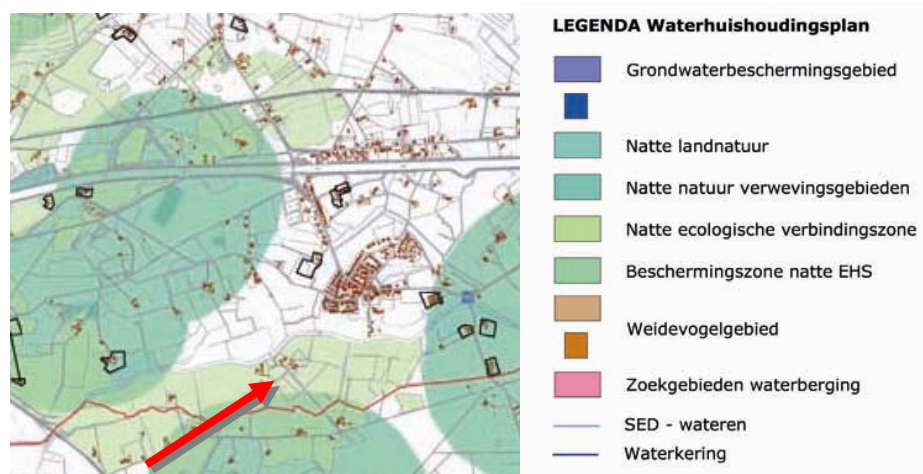
Het waterschap Rijn en IJssel is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het plangebied. Onder de verantwoordelijkheden vallen onder andere beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. Daarnaast wordt geadviseerd hoe om te gaan met hemelwater. De gemeente heeft een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

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

Kenmerken watersysteem en gewenste ontwikkelingen

Het plangebied, is gelegen op de rand van het Beekdal. In de directe omgeving is de Berkel bepalend voor de waterhuishouding. Ter plaatse is sprake van de stuw van Besselink.

Noordelijk van de boerderij Lage Lochemseweg 31a is, conform ondermeer het waterhuishoudingplan, sprake van een natte ecologische verbingszone. In dit gebied wordt de ontwikkeling van natuur en landschap ten behoeve van migratiemogelijkheden voor de natte natuur mogelijk gemaakt. Zuidelijk van het plangebied is sprake van een beschermingszone natte natuur.



Afbeelding 8: Uitsnede waterfunctiekaart (bron: Waterbeheerplan 2010-2015, o.a. Waterschap Rijn en IJssel, bewerking mRO bv.)

Op het perceel en directe omgeving is geen sprake van wateroverlast of ondiepe grondwaterstanden.

In de bestaande situatie is op de planlocatie bebouwing aanwezig (woning met tweetal bijgebouwen) dat is aangesloten op het bestaande gescheiden

rioolstelsel. Door de functiewijziging naar wonen neemt het afvalwater niet toe.

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

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

Tabel 1: Watertoetstabel

Conclusie

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

5.6. Ecologie

Algemeen

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

gebiedsbescherming' (natuurtoets) en de 'toets in het kader van soortenbescherming' (flora en faunatoets).

Gebiedsbescherming

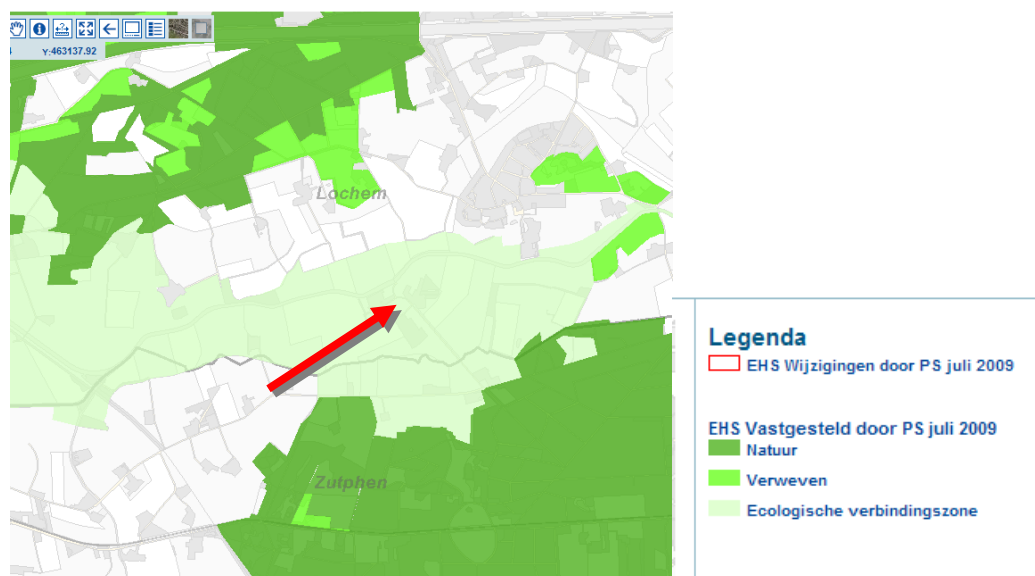
De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet beschermt drie typen gebieden: Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), Beschermde natuurmonumenten en Wetlands.

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

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

Gebiedsbescherming in relatie tot het plangebied

Het betreffende perceel ligt niet in of nabij een Natura-2000 gebied of Beschermde Natuurmonument. Wel ligt het plangebied in een ecologische verbindingszone.



Afbeelding 9: EHS Vastgesteld door PS juli 2009 (bron: provincie Gelderland)

Aangezien het perceel in de huidige situatie al grotendeels is verhard en de functiewijziging geen enkele extra bebouwing tot gevolg heeft, kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor de nabijgelegen EHS.

Gelet op het bovenstaande zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan vanuit het aspect gebiedsbescherming.

Soortenbescherming

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

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

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

Soortenbescherming in relatie tot het plangebied

De beoogde ontwikkeling bestaat uit een functiewijziging naar wonen. Indien interne verbouw plaats zal gaan vinden dient de zorgplicht in acht te worden genomen. Gelet op het bovenstaande wordt aangenomen dat is er derhalve geen belemmeringen aanwezig zijn voor de uitvoering van het plan vanuit het aspect soortenbescherming.

5.7. Archeologie

Algemeen

In 1992 heeft Nederland als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Malta ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Eén van de verdragsverplichtingen voor de Nederlandse overheid is dat zij moet streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening, door er op toe te zien dat archeologen worden betrokken bij het planningsbeleid ten einde te komen tot evenwichtige strategieën voor de bescherming, het behoud en het beter tot hun recht doen komen van plaatsen van archeologisch belang. De Nederlandse overheid dient waarborgen te creëren dat archeologen, stedenbouwkundigen en planologen stelselmatig met elkaar overleggen ten einde te komen tot wijziging van ontwikkelingsplannen die het archeologische erfgoed zouden kunnen

aantasten. Daartoe zou bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moeten worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en bij de aanwezigheid van archeologische waarden zouden beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'.

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

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

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

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

Archeologie in relatie tot het plangebied

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

Hierop is het buitengebied van de gemeente Lochem verdeeld in diverse gebieden waar een archeologische dubbelbestemming van kracht is. Onderscheid wordt gemaakt in drie verschillende beschermingregimes, te weten:

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

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

Archeologie in relatie tot het plangebied

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



Afbeelding 10: Plangebied, met daarin het archeologisch verwachtingsgebied (kruisjes)

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

Conclusie

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

5.8. Bedrijvigheid en milieuzonering (omgevingsanalyse)

Algemeen

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

milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Milieuzonering in relatie tot het plangebied

In het plangebied wordt de woonfunctie mogelijk gemaakt. Het dichtstbijzijnde bedrijf betreft een camping aan de westzijde van het plangebied, op meer dan 75 meter.

Daarmee is sprake van voldoende afstand tot aan de nieuwe woonfunctie, en wordt het bedrijf niet in zijn bedrijfsactiviteiten beperkt. Er doen zich wat dat betreft geen problemen voor.

Conclusie

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

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1. Algemeen

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

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan 'Lage Lochemseweg 31a Almen' is conform de landelijke RO-standaarden (2008) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2. Analoge verbeelding (plankaart)

Voor de ondergrond van de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van de meest actuele Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN, 2009), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart en aan de hand van luchtfoto's. Straatnamen en huisnummers zijn op de kaart weergegeven. De kaart is op een schaal van 1:2500 geplot.

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

6.3. Planregels

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

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

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

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

6.4. Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

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

Artikel 3 Agrarisch met waarden

Deze bestemming is gebruikt voor de aan het perceel Lage Lochemseweg 31a grenzende weilanden. Deze maken deel uit van de ecologische hoofdstructuur (EHS-verweving en ecologische verbindingzones). De bestaande en te ontwikkelen natuurwaarden genieten in deze bestemming bescherming in die zin dat er bij het agrarische gebruik rekening moet worden gehouden met aanwezige natuurwaarden. Dat betekent bijvoorbeeld dat daar waar de sloten en beken een functie hebben als ecologische verbindingzone, er niet tot op de slootkant moet worden gemaaid of ingeplant.

Ter bescherming van deze natuurwaarden is een omgevingsvergunningenstelsel in het leven geroepen. Werken en/of werkzaamheden die de natuurwaarden kunnen aantasten zijn vergunningsplichtig.

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 plankaart zijn ze met een gebiedsaanduiding aangewezen (beekdal- en essenlandschap) en in de planregels zijn de kenmerkende kwaliteiten van elk landschapstype kort opgesomd. Bij het agrarische gebruik dient er rekening te worden gehouden met deze landschapstypen. Zo kan er in het beekdallandschap niet zomaar worden geëgaliseerd. Daarbij moeten kenmerkende hoogteverschillen worden ontzien. Daartoe is een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor werken en werkzaamheden die deze waarden kunnen aantasten. Omdat er in het kader van de Boswet ook al wordt getoetst op landschappelijke waarden is een uitzondering gemaakt voor het vellen en rooien van houtgewas/kappen van bomen. Daarvoor is geen omgevingsvergunning nodig als er ook al in het kader van de Boswet wordt getoetst.

Bij een agrarisch bedrijf zijn kleinschalige nevenactiviteiten met een afwijking mogelijk gemaakt. Voor deze nevenactiviteiten dienen de bestaande

bedrijfsgebouwen te worden aangewend. In omvang zijn de nevenactiviteiten beperkt tot 25% van het bedrijfsgebouw tot een maximum van 350 m². Voor agrarische horeca geldt een maximum van 50 m². Onder agrarische horeca wordt kleinschalige daghoreca op een functionerend agrarisch bedrijf verstaan.

Parkeren moet op eigen erf worden opgelost en de nevenactiviteiten mogen geen grote verkeersaantrekkende werking hebben. Onder deze kleinschalige nevenactiviteiten wordt ook het kamperen bij de boer gerekend. In dat kader zijn maximaal 30 kampeermiddelen toegestaan (met uitzondering van stacaravans) en mag maximaal 50 m² binnen de bestaande bedrijfsgebouwen worden aangewend (ten behoeve van sanitaire voorzieningen). Alleen met afwijking mogen de kampeermiddelen ook buiten het agrarisch bouwvlak worden geplaatst. In dat geval moeten ze landschappelijk worden ingepast en als het perceel in de ecologische hoofdstructuur is gesitueerd moet de initiatiefnemer ook met een natuuronderzoek aantonen dat de wezenlijke kenmerken van de EHS daardoor niet worden aangetast.

Artikel 4 Bos

Deze bestemming is gebruikt voor de bestaande bosgebiedjes. Het kappen van bomen is uiteraard omgevingsvergunningplichtig, maar daarbij is wel een uitzondering gemaakt voor het kappen dat in het kader van de Boswet al wordt getoetst.

Indien een melding in het kader van de Boswet plaatsvindt en er gekapt wordt volgens een beheerplan ter versterking van de ecologische waarde van het bos, behoeft geen omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

Artikel 5 Wonen

Binnen deze bestemming zijn niet meer woningen toelaatbaar dan aanwezig op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

De maximale omvang van een woning is beperkt. Als deze kleiner is dan 600 m³ mag het worden uitgebreid tot maximaal 600 m³. Woningen tussen de 600 en 750 m³ mogen maximaal 15% uitbreiden tot maximaal 750 m³.

Woningen groter dan 750 m³ mogen niet verder uitbreiden.

Per woning is maximaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Verder kunnen met een afwijking meer vierkante meters bijgebouwen worden toegestaan ten behoeve van het houden van vee en/of het onderhouden/beheren van landschap. In dat geval moeten wel alle overtollige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt.

De bijgebouwen mogen niet verder dan 25 meter van de woning afstaan. De omvang van sommige woonpercelen is zo groot dat anders een ongewenste verspreiding van de bebouwing over het perceel mogelijk wordt.

Sloop/nieuwbouw van een woning is mogelijk maar dan wel zoveel mogelijk op dezelfde plaats (maximaal 10 meter daarbuiten).

De woning en bijgebouwen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis. Onder een beroep aan huis worden de vrije beroepen gerekend zoals de huisarts, de notaris, de tandarts, de architect enz.. Onder een bedrijf aan huis vallen bijvoorbeeld een kapster aan huis, een schoonheidssalon, financieel adviseur, aannemer zonder werkplaats, kantoor aan huis. Voor zowel het beroep als het bedrijf aan huis geldt dat de woonfunctie daardoor niet mag worden verdrongen en dat de omvang van het gebruik daarom ondergeschikt is aan de woonfunctie. Maximaal 25% van de

vloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen tot een maximum van 100 m². Het beroep of bedrijf aan huis moet door de bewoner zelf worden uitgeoefend en er mogen geen milieuhinderlijke activiteiten plaatsvinden (zwaarder dan categorie 2).

Verder is een mogelijkheid opgenomen voor het inrichten en gebruik van de woning met bijgebouwen voor mantelzorg. Binnen de bestaande gebouwen is het mogelijk om zodanige verbouwingen uit te voeren dat mantelzorg mogelijk wordt. Deze mogelijkheid geeft geen extra bouwmogelijkheden. De reguliere bouwmogelijkheden worden daarvoor toereikend geacht. De voorwaarden zien vooral op het uitsluiten van woningsplitsing. Met de voorwaarden moet worden voorkomen dat na afloop van de mantelzorgsituatie een nieuwe woning ontstaat. Dat zou tot een verdere verstening van het buitengebied leiden want ook bij deze woning zijn weer eigen bijgebouwen mogelijk. Het kan ook voor problemen zorgen omdat op die wijze vlak bij het agrarische bouwperceel een woning van derden kan ontstaan die bij de milieuvergunning problematisch kan zijn.

Artikel 6 Waarde – Archeologie-2

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

Artikel 7 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 8 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 9 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 10 Algemene aanduidingsregels

De gronden zijn aangeduid voor beekdallandschap en essenlandschap. Dat is van belang bij een eventuele afwijkingen, omgevingsvergunningen voor werken en/of werkzaamheden en wijzigingen.

In de algemene aanduidingsregels zijn de aanduidingen opgenomen die meer dan 1 bestemming bestrijken, zoals de reconstructiewetzones, de landschapstypen, de milieuzones en de vrijwaringszones. Vanwege de digitaliseringsafspraken (RO-standaarden) moeten deze aanduidingen in een afzonderlijk artikel worden opgenomen en kunnen de regels vanwege de reconstructiewetzones bijvoorbeeld niet onder de agrarische bestemmingen worden opgenomen. In het analoge plan wordt daarom gewerkt met kruisverwijzingen over en weer. In de digitale versie is dat niet merkbaar omdat alle bestemmingen en aanduidingen op het scherm verschijnen en kunnen worden aangeklikt.

Artikel 11 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 12 Aanvullende werking bouwverordening

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

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

Artikel 13 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 14 Slotregel

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

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De voorgenomen functiewijziging (van agrarisch naar wonen) 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 initiatiefnemer.

Concluderend kan gesteld worden dat geen kosten voor de gemeente verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan. Dit betekent dat wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro, omdat dekking van het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

8. VOOROVERLEG

8.1. Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Lage Lochemseweg 31a Almen' heeft met ingang van 27 oktober 2011 voor de duur van zes weken (tot en met 7 december 2011) ter inzage gelegen.

In deze periode zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Het bestemmingsplan zal dan ook ongewijzigd worden vastgesteld.