

GEMEENTE LOCHEM

BESTEMMINGSPLAN

“Markeloseweg 23 en Koebushorst 3 Laren”

ID nr. : NL.IMRO.0262.buMarkelosew23Lar-BP41
Status : Vastgesteld
Datum : December 2015
Versie : 1
Auteurs : BJZ.nu B.V.
Vastgesteld d.d. : 15 februari 2016

Toelichting

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	5
1.4	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	8
2.1	HUIDIGE SITUATIE	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	DE ONTWIKKELING	11
3.3	VERKEER EN PARKEREN	14
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIJKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	17
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	20
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	23
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER).....	23
5.2	BODEMKWALITEIT.....	24
5.3	LUCHTKWALITEIT	25
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	26
5.5	MILIEUZONERING	27
5.6	ECOLOGIE.....	29
5.7	GEUR	30
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	31
5.9	WATERPARAGRAAF	32
5.10	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	34
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING.....	36
6.1	INLEIDING.....	36
6.2	OPZET VAN DE REGELS	36
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	37
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39
HOOFDSTUK 8	INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN	40
8.1	VOOROVERLEG.....	40
8.2	INSPRAAK.....	40
8.3	ZIENSWIJZEN.....	40
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		41
BIJLAGE 1:	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEER.....	41
BIJLAGE 2:	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	41
BIJLAGE 3:	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	41

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Koebushorst 3 te Laren bevindt zich een voormalig agrarisch erf. De agrarische bedrijfsactiviteiten (houden van varkens) op deze locatie zijn een aantal jaren geleden beëindigd. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing heeft door het ontbreken van een bedrijfsopvolger geen vervolgfunctie, waardoor niet langer in het onderhoud van de bebouwing geïnvesteerd wordt. Met toepassing van het functieveranderingsbeleid kan in voorliggend geval ter compensatie van circa 926 m² te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing een bouwrecht voor een woning worden verkregen. De behoefte en noodzaak zijn niet aanwezig om dit bouwrecht op het erf Koebushorst 3 te ontwikkelen.

Maatschap Bosch, gevestigd aan de Markeloseweg 23 te Laren, heeft behoefte aan een tweede bedrijfswoning op het erf. Deze bedrijfswoning zal worden gerealiseerd ten behoeve van de zoon die tot de maatschap is toegetreden, maar nu nog op enige afstand van het bedrijf woont. Het is wenselijk dat hij als beoogde bedrijfsopvolger ook op het bedrijf komt wonen. In onderling overleg zijn de eigenaren tot overeenstemming gekomen waarbij Maatschap Bosch de vierkante meters aanwezige voormalige agrarische bebouwing op de slooplocatie overneemt, om daarmee het bouwrecht voor de tweede bedrijfswoning te verkrijgen.

De ontwikkelingen op de locatie Koebushorst 3 betreffen:

- Sloop van in totaal 926 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (4 varkensstallen);
- Behoud van de boerderij met aangebouwde schuur, bakhuisje en machineloods annex paardenstal;
- Het zorgvuldig landschappelijk inpassen van het nieuwe erfensemble;

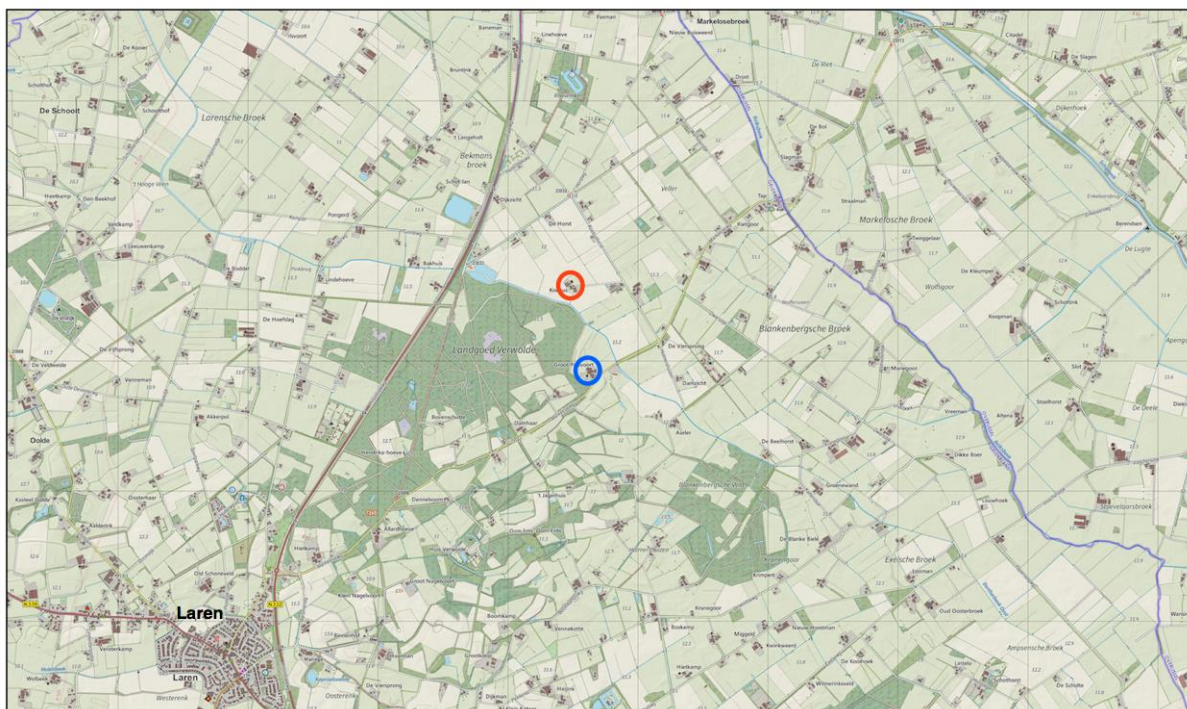
De ontwikkelingen op de locatie Markeloseweg 23 betreffen:

- Het realiseren van een tweede bedrijfswoning aan de noordoostzijde van het agrarisch bedrijfsterrein;
- Het vergroten van het huidige agrarische bouwblok (van 15495 m² naar 24195 m²) om zodoende in te kunnen spelen op ontwikkelingen in de landbouw zoals bijvoorbeeld schaalvergroting;
- Het zorgvuldig landschappelijk inpassen van het nieuwe erfensemble;

In zijn algemeenheid vindt een forse impuls in de ruimtelijke kwaliteit plaats als gevolg van de genoemde ontwikkelingen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders om het voornemen mogelijk te maken. Hierbij zal worden aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat uit een tweetal locaties gelegen in het buitengebied van de gemeente Lochem, ten noordoosten van de kern Laren. De slooplocatie bevindt zich aan de Koebushorst 3 te Laren. Deze locatie is weergegeven met de rode cirkel in figuur 1.1. Tevens maakt de agrarische bedrijfslocatie Markeloseweg 23 te Laren onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Deze locatie is weergegeven met de blauwe cirkel in figuur 1.1.



Figuur 1.1 Ligging van de twee locaties in het buitengebied van de gemeente Lochem (Bron: www.opentopo.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

1.3.1 Algemeen

De locaties zijn gelegen binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen 'Buitengebied Lochem 2010', 'Buitengebied Lochem 2010 correctieve herziening', 'Buitengebied Lochem 2010, Partiële herziening' en paraplubestemmingsplan 'Archeologie'. Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen zijn vooral het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' en paraplubestemmingsplan 'Archeologie' van belang. Wel wordt opgemerkt dat relevante correcties zoals verwerkt in de bestemmingsplannen 'Buitengebied Lochem 2010 correctieve herziening' en 'Buitengebied Lochem 2010, Partiële herziening', zijn doorvertaald in het juridisch bindende gedeelte van dit bestemmingsplan.

1.3.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem' is vastgesteld door de gemeenteraad van Lochem op 7 december 2010.

Locatie Koebushorst 3

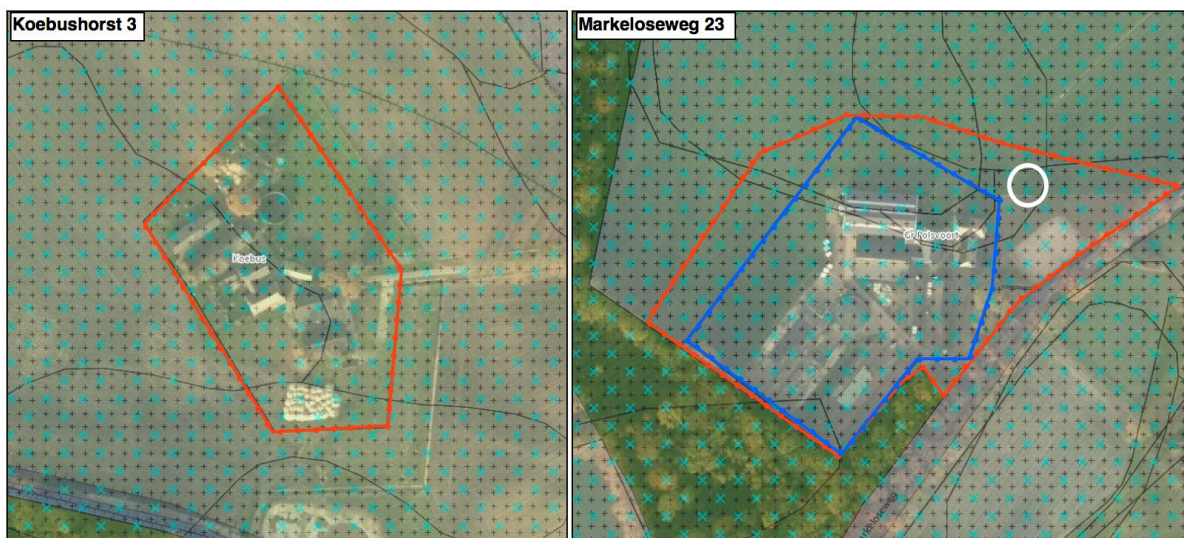
Deze locatie is voorzien van de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- 'Agrarisch met waarden' (inclusief bouwvlak);
- 'Waarde – Archeologie – 2' en 'Waarde – Archeologie - 3';
- 'beschermingszone natte landnatuur', 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', 'ecologische verbindingszone' en 'landschapstype open broek gebieden'

Locatie Markeloseweg 23

Deze locatie is voorzien van de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- 'Agrarisch' (grotendeels met bouwvlak);
- 'Waarde – Archeologie – 2' en 'Waarde – Archeologie - 3';
- 'beschermingszone natte landnatuur', 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en 'landschapstype bos en landgoederenlandschap',



Figuur 1.2 Uitsneden geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem' (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Strijdigheid locatie Koebushorst 3

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf met de daarbij behorende agrarische bedrijfsgronden en een agrarisch bouwvlak. Aangezien de agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd en het huidige en toekomstige gebruik de functie 'wonen' betreft, is het wenselijk dit gebruik ook planologisch vast te leggen. De overige gronden binnen het huidige bouwvlak die niet tot het woonerf gaan behoren, worden 'wegbestemd' door een agrarische gebiedsbestemming (zonder bouwvlak) toe te kennen.

Strijdigheid locatie Markeloseweg 23

De tot 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf met de daarbij behorende agrarische bedrijfsgronden en een agrarisch bouwvlak (het huidige bouwvlak is daarbij aangegeven met de blauwe lijn in figuur 1.2.). Tevens zijn de gronden bestemd voor het bestaande aantal bedrijfswoningen. Ter plaatse van het aanwezige bedrijf is één bedrijfswoning aanwezig. De realisatie van een tweede bedrijfswoning is hiermee niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Daarbij komt dat de beoogde tweede bedrijfswoning buiten het huidige bouwvlak wordt gerealiseerd. De beoogde locatie is weergegeven met de witte cirkel in figuur 1.2. Daarnaast is ook een beperkte uitbreiding van het bouwvlak gewenst om in te kunnen spelen om toekomstige ontwikkelingen in de landbouw. Ook deze wijziging van het bouwvlak behoeft aanpassing van het bestemmingsplan. In figuur 1.2. is met de rode en blauwe lijn respectievelijk het toekomstige en huidige plangebied aangegeven.

1.3.3 Paraplubestemmingsplan 'Archeologie'

Het paraplubestemmingsplan 'Archeologie' is op 20 januari 2014 door de gemeenteraad van Lochem vastgesteld. Met het vaststellen van dit bestemmingsplan is het archeologiebeleid doorvertaald in een bestemmingsplan en derhalve verankerd.

De categorieën van de Archeologische beleidskaart zijn op de verbeelding van het paraplubestemmingsplan opgenomen middels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. In onderstaande tabel is aangegeven welke dubbelbestemming bij welke categorie behoort evenals de daarbij behorende vrijstellingsgrenzen voor het verrichten van archeologisch onderzoek.

Categorieën archeologische beleidskaart	Vrijstelling oppervlakte	Vrijstelling diepte	Dubbelbestemming
Categorie 1: rijksmonument	N.v.t.	N.v.t.	Waarde – Archeologie 1
Categorie 2: gemeentelijk monument	N.v.t.	30 cm	Waarde – Archeologie 2
Categorie 3: terrein van archeologische waarde	50 m ²	30 cm	Waarde – Archeologie 3
Categorie 4: historische stads- of dorpskern	100 m ²	30 cm	Waarde – Archeologie 4
Categorie 5: hoge archeologische verwachting	250 m ²	30 cm	Waarde – Archeologie 5
Categorie 6: middelmatige archeologische verwachting	1.000 m ²	30 cm	Waarde – Archeologie 6
Categorie 7: lage archeologische verwachting	2.500 m ²	30 cm	Waarde – Archeologie 7
Categorie 8: zonder een archeologische verwachting	N.v.t.	N.v.t.	Geen

In voorliggend geval zijn de locaties gelegen in onderstaande dubbelbestemmingen:

- Koebushorst 3; 'Waarde – Archeologie 7';
- Markeloseweg 23; 'Waarde – Archeologie 5', 'Waarde – Archeologie 6', 'Waarde – Archeologie 7';

Voor de toetsing van de ontwikkeling aan de onderzoeksvrijstellingen opgenomen in de dubbelbestemmingen wordt verwezen naar paragraaf 5.8. De aanwezige dubbelbestemmingen zijn in dit bestemmingsplan overeenkomstig het geldende bestemmingsplan overgenomen.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft per locatie de huidige situatie. In hoofdstuk 3 wordt de gewenste ontwikkeling uitgebreid beschreven. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 4 behandeld. Hoofdstuk 5 gaat in op de milieuaspecten en planologische verantwoording, ook wel de randvoorwaarden genoemd. Hoofdstuk 6 staat in het teken van de 'Juridische aspecten' van het plan. Het betreft een toelichting op de verbeelding (plankaart) en regels. Vervolgens is hoofdstuk 7 gewijd aan de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2

BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Landschapskarakteristiek

De locatie Koebushorst 3 bevindt zich in een jonge heide- en broekontginningslandschap. Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren '60 van de 20^e eeuw). De lineaire ontginningsstructuren zijn nog steeds duidelijk herkenbaar in het landschap van nu.

De locatie Markeloseweg 23 is gelegen in het oude hoevenlandschap. Het oude hoevenlandschap is een landschap met verspreid liggende erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. De eerste nederzettingen, die bestonden uit groepjes kleine boerderijen, lagen op de overgangen van hoog naar laag, op of langs kleine ruggen en rond de koppen in het dekzandgebied.

Beide erven (Koebushorst 3: erve Koebis of Coebis en Markeloseweg 23: erve Groot Polsvoort) zijn ook ontstaan op hogere gronden. De hogere ligging en nabije ligging van water (Dortherbeek) maakt het aantrekkelijke vestigingsplaatsen. Om het akkerland tegen het vee te beschermen werd elke kamp omgeven door hagen of houtwallen. De houtwallen zijn met name rondom de locatie Markeloseweg 23 nog steeds prominent aanwezig in het landschap. Historische kaarten met van 1840 tot 1950 worden hierna weergegeven.



Figuur 2.1 Historische kaarten 1840, 1900 en 1950 (Bron: www.watwaswaar.nl)

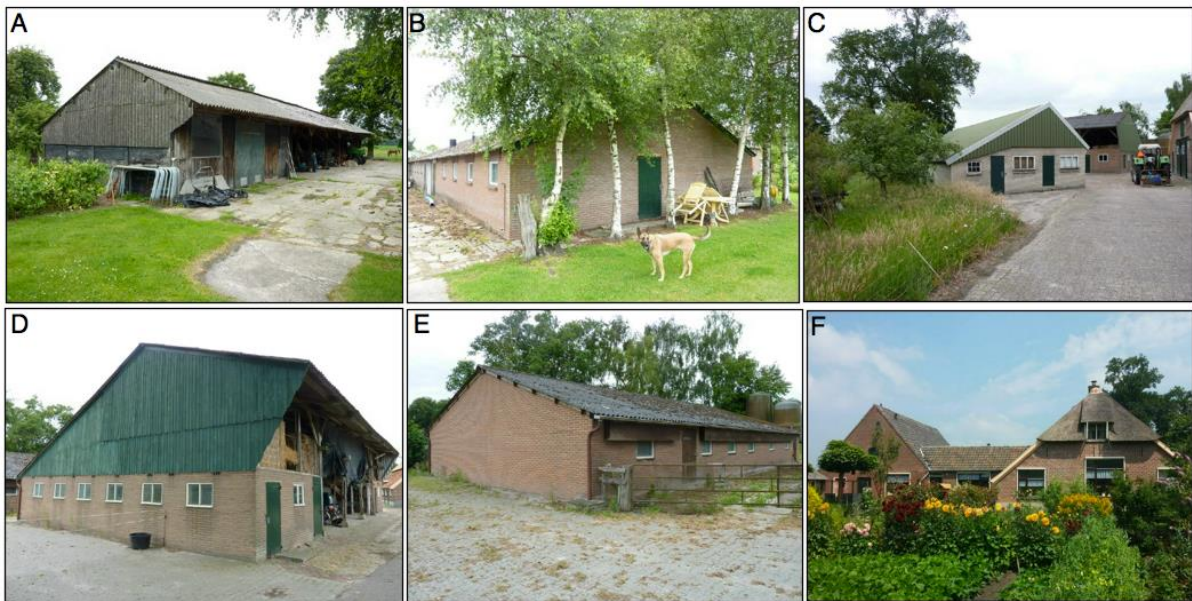
2.1.2 Locatie Koebushorst 3

De slooplocatie bevindt zich aan de Koebushorst 3. Op deze locatie is een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig (vroeger een varkenshouderij). De functionele structuur in de omgeving van deze locatie bestaat uit natuur, agrarische cultuurgronden, agrarische bedrijvigheid en verspreid liggende woonerven. De ruimtelijke structuur wordt voornamelijk bepaald door de ontginningsgeschiedenis. Lineaire structuren bepalen in de direct omgeving het (open) landschapsbeeld. Tevens vormt de Dortherbeek een belangrijke ruimtelijke structuurdrager. Het huidige erf wordt aan alle zijden begrensd door agrarische cultuurgronden. Kenmerkend is de lange oprijlaan met eiken aan weerszijden. Centraal op dit erf bevindt zich de boerderij met aangebouwde schuur en een bakhuisje. De boerderij ligt met het achterhuis naar het oosten, het voorhuis kijkt

uit naar landgoed Verwolde en de Dortherbeek. In een waaier staan de overige gebouwen om de boerderij gerangschikt. Het gaat om 4 varkensschuren, een machineberging annex paardenstalling en een mestsiilo. Op het erf staan enkele bomen, vooral berken, de meeste in de nabijheid van de varkensschuren. Nabij de mestsiilo staat een grote eik, in noordelijke richting een kleiner exemplaar. Volgens de historische kaart zijn dit overblijfsels van een voormalige houtsingel. De huidige situatie is hierna weergegeven op luchtfoto's. De bebouwing op deze luchtfoto correspondeert met de foto's in figuur 2.3.



Figuur 2.2 Luchtfoto Koebushorst 3 (Bron: Bing maps)



Figuur 2.3 Bebouwing Koebushorst 3 (Bron: Het Ruiterpad)

2.1.3 Locatie Markeloseweg 23

Op deze locatie is het melkveebedrijf van Maatschap Bosch aanwezig. De functionele structuur in de omgeving van deze locatie bestaat uit natuur (Landgoed Verwolde), agrarische cultuurgronden, agrarische bedrijvigheid en verspreid liggende woonerven. De ruimtelijke structuur wordt bepaald door de Markeloseweg, de Dortherbeek en landgoed Verwolde.

Deze locatie wordt begrensd door agrarische cultuurgronden aan de noordzijde, landgoed Verwolde aan de westzijde en de Markeloseweg aan de zuid- en oostzijde. Het erf is functioneel ingericht ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering. De bebouwing bestaat onder andere uit de boerderij, een ligboxenstal, jongveestal, machineberging en overige bebouwing die ten dienste staat van bedrijfsvoering. De mestsilo en kuilvoerplaten bevinden zich ten zuidwesten van de bebouwing. Aan de oostzijde bevindt zich nog een paardenbak. De beoogde locatie voor de tweede bedrijfswoning is onbebouwd. Deze locatie bevindt zich ten noorden van de paardenbak. De huidige situatie is hierna weergegeven op luchtfoto's. De bebouwing op deze luchtfoto correspondeert met de foto's in figuur 2.5.



Figuur 2.4 Luchtfoto Markeloseweg 23 (Bron: Bing maps)



Figuur 2.5 Bebouwing Markeloseweg 23 (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 De ontwikkeling

3.1.1 Sloop

Op de locatie Koebushorst 3 wordt in totaal 926 vierkante meter aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Het gaat hierbij om een viertal varkensschuren met uiteenlopende oppervlaktes. Om welke schuren het gaat wordt hieronder weergegeven. De in rood aangegeven bebouwing wordt gesloopt. De groene bebouwing blijft behouden. Opgemerkt wordt dat de loods met een oppervlakte van 260 m² sloopwaardig is en in beginsel kan worden meegerekend in de slooppoppervlakte, die in totaal dan uitkomt op 1.190 m². Deze loods blijft echter behouden en volledig opgeknapt, met dien verstande dat op deze wijze wel voldaan wordt aan het functieveranderingsbeleid. Door de sloop van deze (landschapontsierende) bebouwing vindt een forse kwaliteitsimpuls plaats. Ter compensatie deze slooppoppervlakte kan een bouwrecht voor een woning worden verkregen. De behoefte en noodzaak zijn niet aanwezig om dit bouwrecht op het erf Koebushorst 3 te ontwikkelen. Maatschap Bosch (Markeloseweg 23 te Laren) heeft behoefte aan een tweede bedrijfswoning op het agrarisch erf ten behoeve van de zoon die tot de maatschap is toegetreden, maar nu nog op enige afstand van het bedrijf woont. Het bouwrecht wordt toegekend aan de locatie Markeloseweg 23.



Figuur 3.1 Overzicht te slopen en te behouden bebouwing (Bron luchtfoto: Bing maps)

3.2.2 De ontwikkeling

3.2.2.1 Koebushorst 3

De voormalige varkensschuren gesloopt, de boerderij met aangebouwde schuur, bakhuisje en machinestalling blijven behouden. De bij de boerderij behorende landbouwgrond circa 14 hectare blijft in agrarisch gebruik. De huidige machineloods blijft in zijn geheel intact ten behoeve van stalling van landbouwmachines, garage en paardenstalling. De oppervlakte van de loods bedraagt 260 m² en is bedekt met asbestplaten. Het asbest gedekte dak wordt gesaneerd en vervangen door golfplaten. De oostgevel zal hersteld worden met nieuwe gevelbekleding. De kleurstelling zal zwart zijn. Het oppervlak van de loods wijkt af van het maximum van 150 m², verkleining van de loods is vanuit bouwkundig oogpunt niet logisch/wenselijk. De buitenmuren zijn opgetrokken in spouw, terwijl in het westelijke deel alle nutsvoorzieningen aanwezig zijn.

Parallel aan de oprit ten oosten van de loods vindt de aanleg plaats van een paardenbak. Deze zal bestaan uit ondergrond van zand met een houten hekwerk. De hoogte hiervan bedraagt 1,20 meter. Het perceel wordt nu nog doorsneden door een sloot. In het kader van de aanpassingen van de Dortherbeek wordt de bestaande sloot gedempt en een nieuwe gegraven op de perceelsgrens. Deze werkzaamheden geschieden door het Waterschap Rijn & IJssel.

3.2.2.2 Markeloseweg 23

De tweede woning wordt gerealiseerd op het vergrote bouwblok. De vergroting is gewenst om in te spelen op de toekomstige ontwikkelingen in de landbouw in zijn algemeen en vergroting van het bedrijf van Maatschap Bosch in het bijzonder. Aan de noordwestzijde wordt het bouwblok vergroot om extra kuilvoerplaten aan te kunnen leggen. Daarnaast is door vergroting van het bouwvlak mogelijk om in de (nabije) toekomst nieuwe stallen te realiseren danwel bestaande stallen uit te breiden.

Ten noordoosten van de boerderij is de locatie voorzien voor de bouw van de nieuwe woning. De locatie is zodanig gekozen, dat de voorgevel van de boerderij zichtbaar blijft. De haakse verhoudingen op het erf tussen de aanwezige gebouwen wordt voortgezet met de plaatsing van de woning. Deze staat enigszins vooruitgeschoven ten opzichte van de boerderij. In de ruimte begrensd door de boerderij en de nieuwe woning liggen de paardenbak en paardenwei.

De nieuwe woning wordt bereikbaar door een nieuwe in- en uitrit op de Markeloseweg. Deze wordt voorzien van half verharding, bestaande uit gebroken puin. De ruimte rondom de nieuwe woning zal als tuin worden ingericht, in de stijl van de boerderijtuin. Er zal geen hoog opgaande beplanting worden aangelegd, waarmee aansluiting is gevonden naar de openheid van het broekgebied.

3.2.3 Landschappelijke inpassing

3.2.3.1 Locatie Koebushorst 3

Uitgangspunten

Het erf van de familie Elkind ligt in het open broeklandschap, tegen het bos van Landgoed Verwolde, gescheiden door de Dortherbeek. Door het verwijderen van enkele bedrijfsschuren en dichtbij staande bomen komt het erf erg open in het landschap te liggen. Hierdoor ontstaat de behoefte tot een nieuwe inpassing in het landschap. De openheid wordt gewaardeerd, maar beplanting moet het erf wel opnemen in het geheel om de openheid van het landschap te accentueren.

Toepassing van groen:

Herstellen van de eikenlaan naar het erf ten hoogte van de nieuwe paardenbak. Herstellen van een groene omlijsting aan met name de oostkant van het huis (zie historische kaarten), om het huis in de omgeving op te laten gaan. Vanaf de weg accentueert het 'groeneilandje' de openheid van het omliggende landschap. De beplanting houdt openheid waardoor doorzichten ontstaan door combinatie van opgaande beplanting, struikvormers en kruidenlaag (singel).

Aan de noordkant komt op de plek van de varkensschuren een boomgaard met gevarieerde fruitboomsoorten. De grond wordt hier aangevuld met reeds afgegraven zandgrond van de akker (gesloten grondbalans). Door de

sloop van de gebouwen zullen waarschijnlijk ook enkele bomen sneuvelen. Aan de voorkant van het huis (gericht op het landgoed Verwolde) komt herplant van enkele bomen om het gebouw in het landschap op te nemen. De resterende gronden rond de woning vallen onder privé tuin en moestuin en worden als zodanig ingevuld, passend bij bestaande beplanting.



Figuur 3.2 Inrichting Koebushorst 3 (Bron: Het Ruiterpad)

3.2.3.2 Markeloseweg 23

Uitgangspunten

Het erf van de familie Bosch ligt in de landgoederenzone. Het huis is gesitueerd tegen de bossen van Landgoed Verwolde, gescheiden van het aanliggende broekland door de Dortherbeek. Het zicht op deze openheid wordt gewaardeerd. De inpassing van de bebouwing moet echter ophangen aan de bestaande laanbeplanting en het aanliggende bosje.

Toepassing van groen:

De entree naar het erf is via een schone en een bedrijfsentree. Dit is kenmerkend voor een boerenbedrijf. De schone entree wordt hersteld en heeft vanaf de straat een enkele opgang en splitst zich naar de beide woningen. Hierbij loopt hij langs of door de boomgaard, afhankelijk of men de boomgaard combineert met extensief beheer van koeien of schapen.

Om te voorkomen dat de nieuwe woning 'los' in het landschap komt te liggen, worden de bestaande hagen voor de oude boerderij doorgetrokken en verbinden de erfbeplanting ten noorden en oosten van de woning. Het accent blijft liggen bij de oude boerderij door stevige groenbeplanting rondom de nieuwe woning. De woning wordt qua bouw ondergeschikt aan de oorspronkelijke boerderij. De tuin aan de straatkant biedt ruimte aan een kenmerkende hoogstamboomgaard, die tevens biodiversiteit en beleving geeft. Het contact met het omliggende open landschap blijft zo gewaarborgd.



Figuur 3.3 Inrichting Markeloseweg 23 (Bron: Het Ruiterpad)

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Verkeer

Ten opzichte van de huidige situatie leidt de voorgenomen ontwikkeling niet tot een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen. Dit vanwege het feit dat het ter plaatse van de locatie Markeloseweg 23 slechts gaat om de toevoeging van een tweede bedrijfswoning en een beperkte aanpassing van het bouwvlak die in eerste instantie niet direct leidt tot meer verkeersbewegingen. Het planologisch beëindigen van de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de locatie Koebushorst 3 betekent (vanuit planologisch oogpunt) een verbetering, aangezien er geen agrarische bedrijfsactiviteiten met bijbehorende verkeersbewegingen meer mogelijk zijn. De ontsluiting van beide locaties blijft onveranderd.

3.3.2 Parkeren

Het parkeren geschiedt op eigen terrein. Gezien de omvang van de bewuste locaties is er meer dan voldoende ruimte om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en heeft de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving vervangen. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

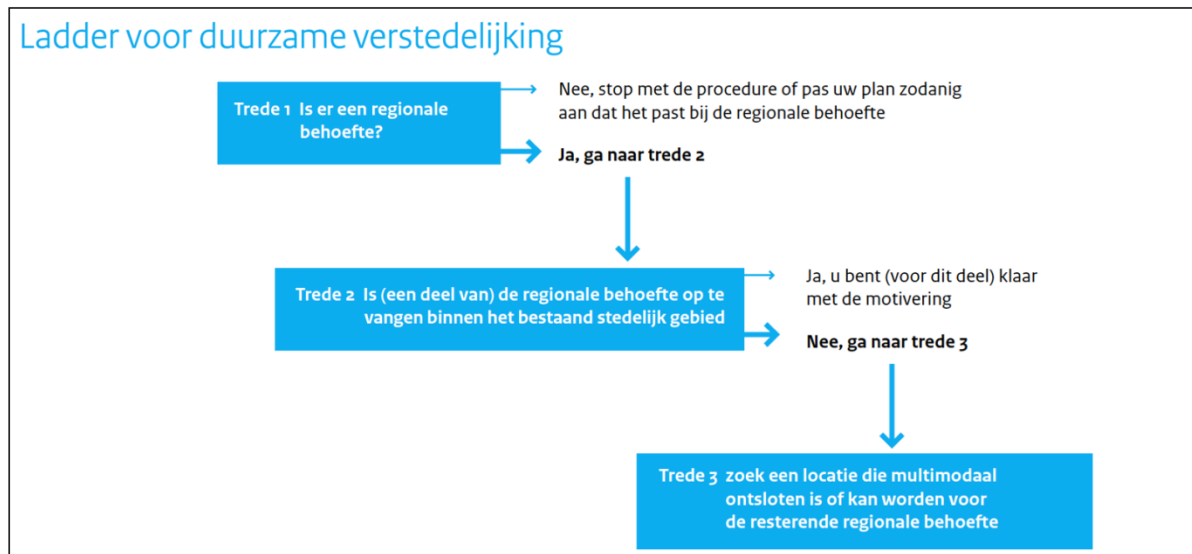
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De

ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen. In figuur 4.1. wordt deze treden schematisch weergegeven.



Figuur 4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘stedelijke ontwikkeling’, ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘regionale behoefte’.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: *‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.*

stedelijke ontwikkeling: *ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*

Voor **regionale behoefte** is geen definitie in artikel 1.1.1 van de Bro opgenomen. Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als “regionale behoefte” zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

4.1.2 Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

De drie treden (behoefte, bestaand stedelijk gebied en bouwen buiten bestaand stedelijk gebied) zijn van toepassing bij ‘nieuwe stedelijke ontwikkelingen’ (3.1.6 Bro). Het omzetten van een agrarisch bedrijfsbestemming naar een woonbestemming, het toestaan van een tweede bedrijfswoning en vergroting van een agrarisch bouwvlak worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing.

4.1.3 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Geconcludeerd kan worden dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

4.2.1.1 Algemeen

De provincie Gelderland heeft een nieuwe integraal provinciaal beleidsplan, de Omgevingsvisie Gelderland. De Provinciale Staten van Gelderland heeft de Omgevingsvisie op 9 juli 2014 vastgesteld.

In de Omgevingsvisie heeft de provincie twee doelen gedefinieerd die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken. De doelen zijn:

- een duurzame economische structuurversterking,
- het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van onze leefomgeving.

Deze doelen versterken elkaar en kunnen niet los van elkaar gezien worden. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is meer dan een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland. In deze Omgevingsvisie staat het 'fysieke' in de leefomgeving centraal. Tegelijk zit er een sterke 'sociale' component aan de opgaven voor sterke steden en een vitaal landelijk gebied.

In voorliggend geval zijn de thema's functieverandering (onderdeel uitmakend van de visie op 'wonen en werken in het buitengebied'), 'natte landnatuur' en 'groene ontwikkelingszone' (GO specifiek van toepassing). Deze thema's worden hierna behandeld.

4.2.1.2 Wonen en werken in het 'buitengebied'

De provincie en haar partners streven samen naar een vitaal buitengebied:

- met behoud van levendigheid;
- met een verbetering van de kwaliteit van wonen, werken en vrijetijdsbesteding;
- rekening houdend met grote verschuivingen door schaalvergroting in de landbouw, energietransitie en urbanisatie de komende jaren.

De provincie stelt bij initiatieven voor functieverandering dat deze de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten moeten versterken. Dit kunnen initiatieven zijn voor wonen en werken. Bijvoorbeeld bij functieverandering of nieuwe landgoederen. Dat betekent:

- initiatieven koesteren als kans;
- niet vooraf ontwikkelingen uitsluiten;
- mogelijkheden zoeken.

Daarvoor dragen in eerste instantie de initiatiefnemers de verantwoordelijkheid. De provincie voert een beperkte regie op wonen en werken in het buitengebied, namelijk door:

- kwalitatieve proceskaders aan te geven om te komen tot locatiekeuzes;
- ondersteuning te bieden in de vorm van kennis, begeleiding en inspiratie;
- daarbij geldt voor een initiatief in het buitengebied dat het 'nieuwe rood' in het buitengebied een kwaliteitsverbetering moet zijn in het gebied.

Een kwaliteitsverbetering wil zeggen dat er sprake is van sloop en of hergebruik van vrijkomende bebouwing (functieverandering) of ontwikkeling van nieuwe natuur. De rood-rood en rood-groenverhoudingen van de nieuwe situatie ten opzichte van de oude situatie bepalen de aanvaardbaarheid. Voor nieuwe stedelijke functies in het buitengebied geldt dat deze afgewogen worden in het licht van de Ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Ook bij nieuwe landgoederen en functieverandering. Hiermee krijgen functies een plek die in principe ook in bestaande steden en dorpen gelokaliseerd kunnen worden. In deze gevallen zal de behoefte aangetoond moeten worden. Bijvoorbeeld de behoefte aan 'landelijk wonen'. Dit betekent dat onderbouwd wordt waarom de woningen niet in de bestaande steden en dorpen gebouwd worden.

4.2.1.3 Beschermingszones natte Landnatuur

De provincie en haar partners streven er samen naar om de waterhuishoudkundige omstandigheden op orde te brengen en te houden om zo de ecologische diversiteit van de natte landnatuur in het Gelders Natuurnetwerk duurzaam in stand te houden.

Het is de ambitie van de provincie om de waterhuishoudkundige omstandigheden rond de natte landnatuur op orde te houden zodat (herstelde) watercondities voor verdroogde natte landnatuur niet teniet gedaan worden door waterhuishoudkundige ingrepen in de directe omgeving.

De provincie beschermt de natte landnatuur door hydrologische beschermingszones aan te wijzen. De natte landnatuur is niet onbeschermd: de waterhuishouding en de kwaliteit van bodem en water zijn onderdeel van de kernkwaliteiten van het Gelders Natuurnetwerk. De provincie heeft de waterhuishoudkundige functie 'Beschermingszone natte landnatuur' toegekend aan de beschermingszones.

4.2.1.4 Groene Ontwikkelingszone (GO)

De provincie en haar partners streven samen naar een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden. De Groene Ontwikkelingszone (GO) heeft een dubbele doelstelling. Er is ruimte voor verdere economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden.

De GO bestaat uit terreinen met een andere bestemming dan bos of natuur die ruimtelijk vervlochten zijn met het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Het gaat vooral om landbouwgrond, maar ook om terreinen voor verblijfs- en dagrecreatie, infrastructuur, woningen en bedrijven. De Ecologische verbindingszones maken deel uit van de GO, evenals weidevogelgebieden en ganzenfoerageergebieden. Enkele weidevogelreservaten maken deel uit van het GNN. Door de samenhang met de aangrenzende en inliggende natuur van het GNN herbergt de GO ook kenmerkende natuurwaarden.

In de Groene Ontwikkelingszone heeft de provincie de volgende doelstellingen:

- de samenhang tussen de natuurgebieden bevorderen en daarmee het Gelders Natuurnetwerk versterken en overgangen tussen natuurbestemmingen en andere functies zoneren;
- ruimte bieden voor de verdere ontwikkeling van functies die hier aanwezig zijn en passen, in het bijzonder de grondgebonden landbouw, het landgoedbedrijf en extensieve openluchtrecreatie;
- kansen bieden voor creatieve functiecombinaties ter versterking van het natuurlijke systeem door een versterking van de kernkwaliteiten van natuur en landschap in combinatie met stedelijke functies waaronder verblijfsrecreatie;
- beschermen van bos;
- specifieke weidevogel- en ganzenfoerageergebieden beschermen.

De provincie nodigt de Gelderse samenleving uit om in de Groene Ontwikkelingszone (GO) initiatieven te ontwikkelen die bijdragen aan de realisatie van deze dubbele doelstelling. Vanwege de dubbele doelstelling is er in de GO ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en voor een uitbreiding van bestaande bedrijven, woningen en bouwwerken en andere functies. Voor landbouw, het landgoedbedrijf en extensieve openluchtrecreatie ligt hier ontwikkelingsruimte, waarbij de kernkwaliteiten per saldo niet significant worden aangetast.

Bij een uitbreiding voor de overige functies gaat het om het 'per saldo' niet significant aantasten (bij een beperkte uitbreiding) dan wel om het substantieel versterken (bij een grote uitbreiding) van de kernkwaliteiten. In dat saldo zijn een vergroting van de oppervlakte natuur en versterking van de ecologische samenhang een belangrijke randvoorwaarde.

4.2.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gelderland

Indien de ontwikkeling worden getoetst aan het relevante beleid zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Gelderland wordt geconcludeerd dat;

- met het toepassen van het functieveranderingsbeleid sprake is van het sociaal vitaal en levendig houden van het buitengebied van de gemeente Lochem;
- de ontwikkeling bijdraagt aan versterking van een belangrijke economische drager van het buitengebied;

- de ontwikkelingen bijdragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van landschapontsierende bebouwing en het zorgvuldig landschappelijk inpassen van beide erven;
- de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de natte landnatuur. Ter planologische bescherming is hiertoe een gebiedsaanduiding opgenomen;
- de ontwikkeling tot slot geen afbreuk doet aan de groene ontwikkelingszone (GO) waarin de locatie Koebushorst 3 is gelegen. Er kan zelfs, gelet op de voorgenomen ontwikkelingen op deze locatie, gesteld worden dat er sprake is van een verbetering.

4.2.2 Gelderse Omgevingsverordening

4.2.2.1 Algemeen

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan op deze regels afstemmen.

4.2.2.2 Van toepassing zijnde artikelen

Op de locatie Markeloseweg 23 zijn geen specifieke artikelen van de Omgevingsverordening van toepassing in relatie tot de beoogde ontwikkeling¹. Op de locatie Koebushorst 3 is artikel 2.7.2: Beschermingsregime Groene Ontwikkelingszone (GO), eerste lid van toepassing:

2.7.2 Beschermingsregime Groene Ontwikkelingszone (GO)

Artikel 2.7.2.1 Beschermingsregime GO

- In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden gelegen binnen de Groene Ontwikkelingszone (GO) worden geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt die leiden tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, tenzij:*
 - geen reële alternatieven aanwezig zijn*
 - sprake is van redenen van groot openbaar belang*
 - de negatieve effecten op de kernkwaliteiten, de oppervlakte en de samenhang zoveel mogelijk worden beperkt; en*
 - de overblijvende negatieve effecten op de kernkwaliteiten, de oppervlakte en de samenhang gelijkwaardig worden gecompenseerd overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 2.7.1.1, derde tot en met zesde lid, en 2.7.1.3.*

4.2.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Gelderse Omgevingsverordening

Aangezien er op de locatie Koebushorst 3 sprake is van de amovering van een (intensief) agrarisch bedrijf, het herbestemmen van de locatie tot woonerf met bijbehorende gronden en het zorgvuldig landschappelijk inpassen van het geheel, wordt gesteld dat er in het kader van de GO sprake is van een verbetering. De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met artikel 2.7.2.1.

¹ Voor deze locatie geldt artikel 2.4.7. (overig glastuinbouw) en artikel 2.5.5: extensiveringsgebied: uitbreiding en nieuwvestiging niet-grondgebonden landbouw. Van beide functies is geen sprake, aangezien er sprake is van grondgebonden agrarisch bedrijf.

4.2.3 Toetsing aan het provinciaal beleid

Resumerend wordt gesteld dat het voornemen in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gelderland en Gelderse Omgevingsverordening.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie 2012 - 2020

4.3.1.1 Algemeen

Op 8 juli 2013 heeft de gemeenteraad van Lochem de structuurvisie 2012-2020 vastgesteld. In de structuurvisie wordt een globaal beeld geschetst van de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen voor het komend decennium binnen de gemeente. Belangrijke thema's hierin zijn woningbouw, mobiliteit, bedrijvigheid, duurzame energieopwekking, recreatie, enzovoorts.

De structuurvisie bevat speerpunten voor nieuwe ontwikkelingen die vervolgens worden vertaald in bestemmingsplannen. Ook kunnen burgers in de structuurvisie zien op welke locaties de gemeente plannen heeft voor woningbouw of bijvoorbeeld mogelijk een nieuwe weg wil aanleggen.

4.3.1.2 Visie op het buitengebied

“De veelzijdigheid van het Lochemse buitengebied biedt uiteenlopende mogelijkheden voor de toekomst. Behoudt van bestaande kwaliteiten en het gericht inspelen op nieuwe kansen en ontwikkelingen vormen de belangrijkste aandachtspunten”

Nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied zullen zich de komende jaren in razendsnel temp opvolgen. Naast schaalvergroting en verdergaande specialisatie, zullen veel agrarische bedrijven verbreden, stoppen of activiteiten afbouwen. Voor de gemeente ligt hierin een belangrijke regisserende taak indien er veranderingen met een bepaalde ruimtelijke impact optreden. Landbouwsubsidies worden afhankelijk van een 'groene' bijdrage (zowel in duurzaamheid als in landschap). Voor de gemeente ligt er een belangrijke taak om hier op in te spelen. Klimaatverandering heeft een groot effect op de leefomgeving in het buitengebied. Voorbeelden zijn grotere neerslaghoeveelheden in korte tijd, en aanhoudende droogteperiodes. Elke gebruiker in het buitengebied krijgt hier in meer of mindere mate mee te maken. Bij dergelijke opgaven voor zaken als vernatting, verdroging en versterken van ecologische waarden speelt de gemeente een actieve rol. Bij veranderingen dienen echter het bestaande gebruik, de herkenbaarheid en alle aanwezige kwaliteiten van het buitengebied te worden gewaarborgd.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Structuurvisie 2012-2020'

Met de voorgenomen ontwikkeling vindt een ruimtelijke kwaliteitsimpuls in het buitengebied van de gemeente Lochem plaats. Tevens dragen de ontwikkelingen bij aan versterking van de sociaal-economische vitaliteit en leefbaarheid, waarbij de ontwikkelingen geen hinder met zich meebrengen ten opzichte van omliggende functies (zie ook de paragraaf 'Milieuzonering' in hoofdstuk 5). Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

4.3.2 Beleidskader Functieverandering van vrijkomende gebouwen in het buitengebied van de gemeente Lochem

4.3.2.1 Algemeen

Net als in andere delen van Nederland zet ook in Lochem de ontwikkeling naar minder maar grotere landbouwbedrijven door. Daarbij komen erven en agrarische gebouwen vrij. Het in 2005 vastgestelde Streekplan Gelderland biedt mogelijkheden voor het hergebruik van vrijgekomen en vrijkomende gebouwen in het buitengebied. Tevens biedt de provincie de mogelijkheid om dit beleid nader uit te werken, waarbij van het streekplan beargumenteerd is af te wijken. Daartoe hebben de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Lochem,

Voorst en Zutphen in 2008 het rapport “Waar de stallen verdwijnen: oude erven, nieuwe functies” gemaakt. Voor Lochem gold vanaf 27 oktober 2008 dit regionale beleidskader. Voor die tijd werd de interim-beleidsnotitie “Functieverandering van agrarische gebouwen in het buitengebied van Lochem” toegepast. Het regionale beleidskader met de aanvullende lokale voorwaarden heeft gegolden tot 13 september 2010. Eind 2009 heeft de gemeente Lochem samen met de provincie Gelderland een evaluatie verricht naar het bestaande beleidskader functieverandering. De uitkomsten zijn voor de gemeente Lochem aanleiding geweest het regionale beleidskader aan te passen.

4.3.2.2 Doelstellingen functieverandering

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, met de volgende subdoelen:
 - 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 ruimtelijk kwaliteit en belevingswaarde van het landelijk gebied, met de volgende subdoelen:
 - 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.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het gemeentelijke functieveranderingsbeleid

De gewenste ontwikkeling is getoetst aan het gemeentelijke functieveranderingsbeleid. Gebleken is dat de ontwikkeling voldoet aan het beleid. De ontwikkeling draagt bij aan het verbeteren van de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland op sociaal en economisch gebied, alsmede het verbeteren van de ruimtelijk kwaliteit en belevingswaarde van het landelijk gebied.

4.3.3 Landschapsonwikkelingsplan (LOP)

4.3.3.1 Algemeen

Het Landschapsonwikkelingsplan (LOP) is een gezamenlijk plan van de gemeenten Lochem, Bronckhorst en Zutphen. Doel is om de kwaliteit van het Achterhoeks landschap te bewaren en te versterken. Dat de drie gemeenten tot een gezamenlijk plan zijn gekomen heeft te maken het afwisselend landschap (bos, heide, beekdalen, veengebieden) dat zich over een grote gebied uitstrekt dan alleen het grondgebied van de afzonderlijke gemeenten.

4.3.3.2 Deelgebieden LOP-gebied: Boskamers - boscomplexen en open landschap

In het LOP zijn zeventien deelgebieden onderscheiden vanwege de typerende landschappelijke kenmerken en ruimtelijke samenhang ervan. Onderhavig plangebied bevindt zich in het deelgebied ‘Boskamers: boscomplexen en open landschap’.

De essentie van de landschapsonwikkelingsvisie voor dit deelgebied:

- Handhaven en versterken contrast rivierkleigebied en dekzandgebied
- Behoud relatie oude dorpskernen en buitengebied
- (Natte) landschaps- en natuurontwikkeling
- Koesteren oude cultuurgronden (enken en essen) en microreliëf

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het LOP

Bij het opstellen van de inrichtingsplannen voor beide locaties zijn het huidige landschap en de uitgangspunten van het LOP in acht genomen bij de uitwerking. Met de ontwikkeling vindt een kwaliteitsimpuls plaats die bijdraagt aan versterking van het landschap. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkelingen in overeenstemming zijn met het LOP.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, geur, archeologie & cultuurhistorie, het Besluit milieueffectrapportage en de waterspecten.

Opgemerkt wordt dat ten aanzien van het erf Koebushorst 3 sprake is van het omzetten van de agrarische bedrijfsbestemming naar een reguliere woonbestemming. Deze wijziging heeft in beginsel geen milieukundige relevantie, aangezien er sprake zal zijn van een verbetering van de situatie (afname van uitstoot van ammoniak, fijnstof en andere stoffen). De locatie Koebushorst 3 wordt dan ook, behalve daar waar noodzakelijk geacht, buiten beschouwing gelaten. Daar waar relevant bevonden wordt expliciet op de locatie ingegaan.

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.1.2 Wegverkeerslawaai

Woningen worden op basis van de Wet geluidhinder aangemerkt als geluidsgevoelige objecten. Buijvoets bouw- en geluidsadvies heeft vanwege de realisatie van de tweede bedrijfswoning binnen de wettelijke vastgestelde geluidszone (artikel 74 Wet geluidhinder) van de Markeloseweg een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De resultaten en de conclusie van dit onderzoek zijn hierna opgenomen. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 1 van deze plantoelichting.

De op de geplande woning invallende geluidbelasting L_{DEN} kan worden bepaald met een rekenmodel, volgens het Reken- en Meetvoorschrift Geluid 2012, standaard-methode I of II. In deze situatie is binnen de randvoorwaarden methode I toegepast. Deze methoden zijn gebaseerd op het berekenen van de geluidemissie (afhankelijk van het aantal en type voertuigen, het soort wegdek, de rijnsnelheid en enkele correctiefactoren) en de geluidoverdracht tussen de weg en de immissiepunten (woninggevels).

Bij het berekenen van de geluidbelasting wordt rekening gehouden met een prognose van de verkeersgegevens in de toekomstige situatie over 10 jaar (2025). Volgens de gemeente Lochem is de intensiteit op de Markeloseweg 504 motorvoertuigen/etmaal in 2030. Tellingen uit 2014 geven een weekdagintensiteit van 832 motorvoertuigen/etmaal. Gerekend is met een autonome groei van 1.5% per jaar (worst case). De gehanteerde weg- en verkeersgegevens zijn in tabel I opgenomen.

TABEL I: overzicht weg- en verkeersgegevens Markeloseweg	
- etmaalintensiteit jaar 2014 (telling weekdag)	832
- etmaalintensiteit jaar 2025 (prognose weekdag)	980
- dag/avond/nachtuurintensiteit %	6.7/3.79/0.57
- lichte motorvoertuigen D/A/N %	92.5/96.8/89.5
- middelzware vrachtwagens D/A/N %	4.5/1.6/5.25
- zware vrachtwagens D/A/N %	3/1.6/5.25
- rijsnelheid km/uur en wegdek	60; glad asfalt
- kortste afstand woning – Markeloseweg	42 m

De 48 dB geluidcontour van de Markeloseweg ligt, zonder rekening te houden met afscherming (zgn poldercontour), op 13 meter uit de wegas. De geplande woning ligt op een grotere afstand dan de berekende 48 dB contour van de weg zodat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Voor het aspect wegverkeerslawaai is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.1.3 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect Industrielawaai is niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woning wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.4 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op ruime afstand van het plangebied is gelegen.

5.1.5 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor het uitvoeren van de voorgenomen ontwikkeling.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740. Rouwmaat Groep uit Groenlo heeft ter plaatse van de locatie van de tweede bedrijfswoning aan de Markeloseweg 23 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in bijlage 2. Hierna zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen.

5.2.2 Situatie plangebied

De bovengrond bestaat overwegend uit donkerbruin, matig fijn zand. Daaronder bestaat de ondergrond overwegend uit lichtgrijsbruin, matig fijn zand. Tijdens de monsternamen bedroeg de grondwaterstand 185 cm-mv voor peilbuis 1.

Tijdens de veldwerkzaamheden is gelet op het voorkomen van asbest. Visueel is op de bodem en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Zintuiglijk zijn er geen afwijkingen waargenomen.

Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- a) de grond licht verontreinigd is met Minerale olie;

- b) het grondwater licht verontreinigd is met Barium, Koper en Nikkel.

Voor zover bekend is op de onderzoekslocatie geen bronlocatie aanwezig of aanwezig geweest, die een dergelijke lichte verontreiniging met minerale olie veroorzaakt kan hebben. Mogelijk is de verontreiniging afkomstig van een bron elders. Gezien het slechts licht verhoogde gehalte is een nader onderzoek niet noodzakelijk. Het is bekend dat in het grondwater zware metalen in sterk fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt (vermesting). De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden.

5.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer.

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Op grond van de Wet milieubeheer, gelet op artikel 5.16 lid 4 Wet Milieubeheer geldende de volgende regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet milieubeheer vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet milieubeheer nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

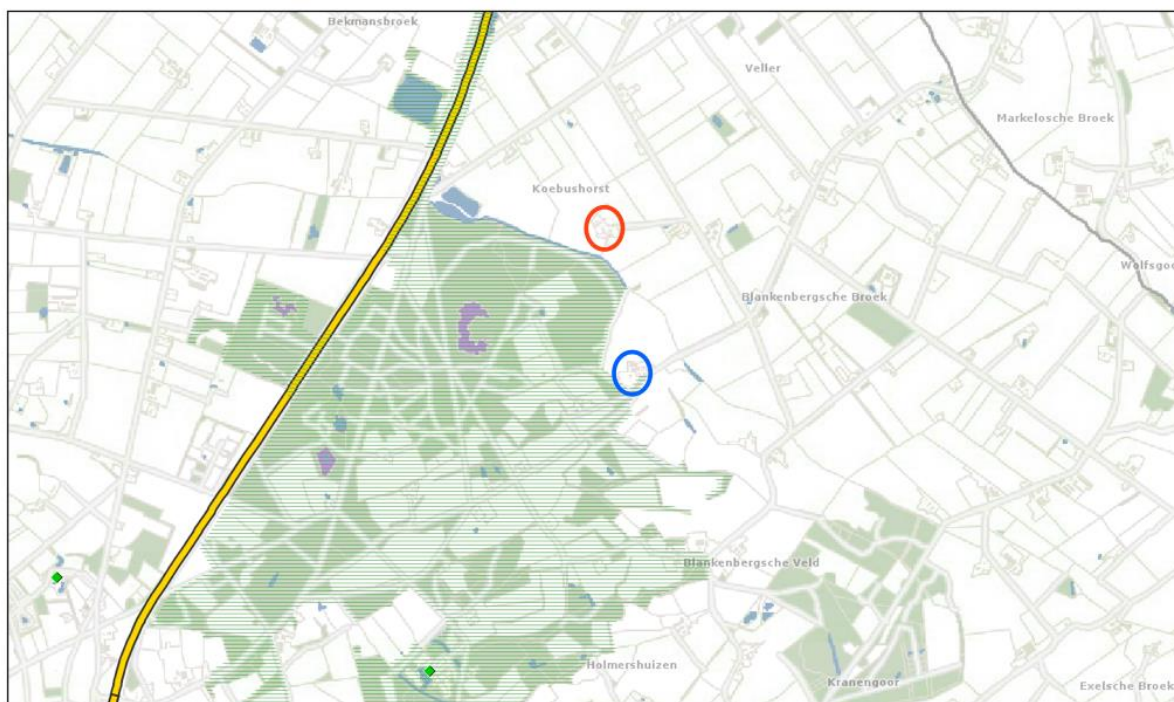
Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende figuur is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied (beide locaties):

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne

bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan of wijzigingsplan mogelijk is.

5.5.2 Situatie plangebied

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

1. Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt aangetast of de realisatie van het plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving.

Koebushorst 3

Op deze locatie is sprake van de omzetting naar een woonbestemming. De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

Markeloseweg 23

Op deze locatie is sprake van de toevoeging van een tweede bedrijfswoning en gelijktijdige uitbreiding van het agrarisch bouwvlak. Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering", de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij veehouderijen zijn echter niet de richtafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. In deze paragraaf zullen de richtafstanden bij veehouderijen voor wat betreft het aspect geur derhalve buiten beschouwing worden gelaten. Wel worden de overige milieuaspecten behandeld. In paragraaf 5.7 wordt nader ingegaan op het aspect geur.

In de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" wordt de bedrijfsvoering op het perceel Markeloseweg 23 aangemerkt als "Fokken en houden van rundvee" behorend tot milieucategorie 3.2, waarvoor een grootste richtafstand van 30 meter geldt voor het aspect geluid (met uitzondering van het aspect geur).

Het meest nabijgelegen gevoelige object betreft de burgerwoning Markeloseweg 12 ten oosten van het plangebied. De afstand tussen het toekomstig agrarisch bouwvlak en de gevel van de woning bedraagt 57 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

2. Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving.

Koebushorst 3

Een woning betreft een milieugevoelige functie. In een straal van 200 meter rondom de woning komen geen milieubelastende functies voor.

Markeloseweg 23

Een tweede bedrijfswoning betreft een milieugevoelige functie. In een straal van 200 meter rondom de tweede bedrijfswoning komen geen milieubelastende functies voor.

5.5.3 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Natuurbank Overijssel heeft in voorliggend geval een quickscan Natuurwaarden uitgevoerd. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen.

5.6.2 Gebiedsbescherming

5.6.2.1 Algemeen

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

5.6.2.2 Onderzoeksresultaten gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of direct naast het Gelders Natuurnetwerk of waardevolle waterloop. Natura 2000-gebieden zijn gelegen op grote afstand. Wel grenst het plangebied aan het Nationaal Landschap 'Graafschap'. De invloedzone van de voorgenomen activiteit is lokaal en dat wil zeggen dat er geen negatief effect van de voorgenomen activiteit buiten het plangebied merkbaar is. Het Gelders Natuurnetwerk wordt door de voorgenomen activiteit niet negatief beïnvloed. Er is geen nader onderzoek nodig en er hoeft geen Natuurbeschermingswet-vergunning aangevraagd te worden.

5.6.3 Soortenbescherming

5.6.3.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

5.6.3.2 Onderzoeksresultaten soortenbescherming

Het onderzoeksgebied bestaat bijna volledig uit erfverharding en bebouwing en voor een klein gedeelte uit grasland. De inrichting en het gevoerde beheer maken het onderzoeksgebied tot een weinig geschikte habitat voor beschermde soorten. Mogelijk foerageren incidenteel sommige grondgebonden zoogdieren-, vleermuizen- en amfibieënsoorten in het onderzoeksgebied. Deze soorten bezetten geen vaste verblijf- of voortplantingslocaties in het onderzoeksgebied en de functie als foerageergebied wordt door de voorgenomen activiteit niet aangetast.

In de gebouwen nestelen mogelijk vogels. Van de in het gebied voorkomende soorten zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of nestplaats. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten (zoals het slopen van gebouwen) dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. Voor het verstoren/vernielen van vogelnesten kan geen ontheffing van de

verbodsbepalingen verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd 'belang' wordt beschouwd.

Met inachtneming van bezette vogelnesten, vormt de Ff-wet geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteiten. De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op beschermde soorten buiten het plangebied. Er is geen nader onderzoek vereist en er hoeft geen ontheffing ex. art. 75C van de Ff-wet aangevraagd te worden.

5.6.4 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de EHS en het Natura-2000 gebied verwacht. Daarnaast zijn er geen beschermde soorten in het plangebied aangetroffen en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

5.7 Geur

5.7.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

De Wgv bevat een regeling (art. 14, lid 2) voor ondermeer voormalige bedrijfswoningen en compensatiewoningen in het kader van Rood voor rood. Het tweede lid van artikel 14 luidt:

Voor de toepassing van de artikelen 3, 4 en 6 bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:

- op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij;
- in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en;
- in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij;

ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

5.7.2 Situatie plangebied

Koebushorst 3

In de omgeving van deze locatie bevinden zich geen agrarische bedrijven. Het omzetten van de agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming heeft geen gevolgen voor de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven.

Markeloseweg 23

Met de aanpassing van het agrarisch bouwvlak wordt in alle gevallen voldaan aan de vaste afstand van 50 meter. Omliggende gevoelige objecten ondervinden geen hinder van de aanpassing van het agrarisch bouwvlak.

5.7.3 Conclusie

De Wet geurhinder en veehouderij vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Monumentenwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Monumentenwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Situatie plangebied

De planologische doorvertaling van de archeologische verwachtingswaarden in het buitengebied van Lochem zijn verankerd in het paraplubestemmingsplan 'Archeologie'. Ter plaatse van de slooplocatie Koebushorst 3 vinden geen bodemingrepen plaats, in die zin dat nieuwe gebouwen worden gerealiseerd. Wel bevat het paraplubestemmingsplan een omgevingsvergunningstelsel die ook bepalingen bevat voor wat betreft overige ingrepen in de bodem, bijvoorbeeld in geval van sloop zoals het verwijderen van funderingen. Op basis van de van toepassing zijnde dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7' zijn bodemingrepen dieper dan 30 centimeter en groter dan 2.500 m² vergunningplichtig. Gelet op de beoogde ingrepen in de bodem is geen archeologisch onderzoek benodigd.

Voor wat betreft de locatie Markeloseweg 23 vindt de realisatie van de tweede bedrijfswoning plaats op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6'. Dergelijke gronden hebben een middelmatige archeologische verwachting, waarvoor archeologisch onderzoek geldt bij bodemingrepen dieper dan 30 centimeter en groter dan 1.000 m². De oppervlakte van de bedrijfswoning overschrijdt de voorgenoemde 1.000 m² niet. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Tot slot wordt opgemerkt dat ter bescherming van de mogelijk voorkomende archeologische waarden alle archeologische dubbelbestemmingen van het paraplubestemmingsplan 'Archeologie' zijn overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

5.8.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Er bevinden zich, op basis van de kaart Gelderse Cultuurhistorie, in het projectgebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. Daarnaast heeft de ontwikkeling geen betrekking op of is deze van invloed op omliggende bebouwing of de omgeving. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch vervolgonderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.9 Waterparagraaf

5.9.1 Beleid

Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

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

Waterplan Gelderland 2010-2015

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 bevat het waterbeleid van de provincie. Het Waterplan is in samenhang opgesteld met de water(beheer)-plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Waterbeheerplan 2010-2015 (Waterschap Rijn en IJssel)

Het Waterschap Rijn & IJssel heeft in 2009 een nieuw waterbeheerplan vastgesteld voor de periode 2010-2015. Met de voornemens uit het Waterbeheerplan wil het waterschap actief inspelen op alle lopende en komende veranderingen zoals de wijzigingen in de waterwetgeving en de Kaderrichtlijn Water. Er zijn mogelijkheden om de waterkwaliteit nog verder te verbeteren en om meer ruimte te bieden voor het vasthouden van water. Het gewenste peilbeheer wordt in het hele gebied in de komende periode planmatig

opgepakt voor de landbouw en de natuur. Het beheer van water en afvalwater in stedelijk gebied krijgt steeds meer aandacht.

Het Waterbeheerplan 2010-2015 bevat het beleid op hoofdlijnen voor alle taakgebieden van Waterschap Rijn & IJssel. De opdracht voor het waterschap is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid. 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.

5.9.2 Watertoetstabel

In artikel 3.1.6 (Bro) is aangegeven dat in de toelichting van een bestemmingsplan is beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. De relevante waterthema's worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en vervolgens beschreven. Opgemerkt wordt dat de watertoetstabel is ingevuld voor de realisatie van de tweede bedrijfswoning aangezien hier daadwerkelijk ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die van belang zijn voor de wateraspecten.

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Ja	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Natte natuur

De locatie Markeloseweg 23 bevindt zich in een gebied dat is aangewezen als 'beschermingszone natte landnatuur'. De planologisch ontwikkeling brengt gelet op de aard en omvang geen onevenredig negatieve effecten met zich mee ten opzichte van deze natte landnatuur. De geldende gebiedsaanduiding 'overige zone

– beschermingszone natte landnatuur' is overeenkomst de geldende bestemmingsplannen overgenomen. Dit betekent dat ter plaatse van de aanduiding 'beschermingszone natte landnatuur' het beleid gericht is op de instandhouding van natte natuur en dat bij het toepassen van afwijkingsbevoegdheden en verlenen van omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken aan dit beleidsuitgangspunt wordt getoetst. Op deze wijze wordt de natte landnatuur ook op planologisch wijze zoveel mogelijk beschermd.

5.10 Besluit milieueffectrapportage

5.10.1 Kader

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is;
- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-(beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-(beoordeling) plaatsvinden.

5.10.2 Situatie plangebied

5.10.2.1 Artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998

Ten aanzien van dit lid wordt opgemerkt dat een m.e.r.-plicht op basis van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 uitsluitend geldt voor wettelijke of bestuursrechtelijke plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebieden wordt geconcludeerd dat geen sprake

zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.10.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In dit geval is geen sprake van een ontwikkeling die wordt genoemd in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. Op basis van onderdeel D geldt voor een project een m.e.r.-beoordelingsplicht indien er sprake is van: *'De oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren'*, waaraan een aantal nader genoemde drempelwaarden zijn gekoppeld. In voorliggend geval is geen sprake van de oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren. Er is sprake van:

- het omzetten van de agrarische bedrijfsbestemming ter plaatse van de locatie Koebushorst 3 naar een woonbestemming en agrarische gebiedsbestemming voor de overige gronden buiten het toekomstige woonperceel;
- het toestaan van een tweede bedrijfswoning op het agrarische bedrijfsperceel Markeloseweg 23 en gelijktijdig vergroten van het bouwvlak teneinde in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen. Van de directe realisatie van extra stallen is geen sprake.

Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.10.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Opzet van de regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. algemene afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (artikel 2)*

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de bestemmingen die in het plangebied voorkomen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Afwijken van de bouw- en gebruiksregels: in nader bepaalde gevallen zijn flexibiliteitsbepalingen opgenomen waarbij kan worden afgeweken van bestemmingsomschrijving en bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels: opsommingen van afwijkingen die in strijd zijn met de bestemmingsomschrijving;

- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: ter (planologische) bescherming van uiteenlopende waarden (bijvoorbeeld landschappelijke of archeologische) zijn in verschillende bestemmingen omgevingsvergunningstelsels opgenomen ter bescherming van deze waarden.
- Wijzigingsbevoegdheid: bevoegdheid van het college om bestemmingen geheel of gedeeltelijke te wijzigen.

6.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 9)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 10)*
In dit artikel zijn regels opgenomen hoe om te gaan met afwijkende maatvoering bij bestaande bouwwerken en bij onderkeldering van gebouwen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 11)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 12)*
In dit artikel zijn aanvullende bepalingen opgenomen in verband met de ligging van het plangebied binnen de diverse gebiedsaanduidingen.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 13)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan.

6.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. De bestaande situatie is hierbij het uitgangspunt.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

Binnen het plangebied komen de volgende bestemmingen voor:

- *Agrarisch (Artikel 3);*

De voor 'Agrarisch' bestemde gronden zijn onder meer bedoeld voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf en in dit geval maximaal twee bedrijfswoningen. Binnen het bouwvlak mogen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Buiten het bouwvlak zijn uitsluitend terreinafscheidingen toegestaan en bestaande veldschuren.

- *Agrarisch met waarden (Artikel 4);*

Gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn onder meer bedoeld voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf met de daarbij behorende agrarische bedrijfsgronden en de instandhouding en ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur-verweving. Binnen deze bestemming is geen bouwvlak opgenomen, inhoudende dat uitsluitend terreinafscheidingen mogen worden gerealiseerd.

- *Wonen - Fab (Artikel 5);*

Gronden met de bestemming 'Wonen – Fab' zijn onder meer bedoeld voor wonen na functiewijziging agrarische bebouwing al dan niet in combinatie met een beroep of kleinschalige bedrijvigheid aan huis, met de bijbehorende tuinen en erven. In de bouwregels zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van het bouwen van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

- *Waarde – Archeologie 5 (Artikel 6); Waarde – Archeologie 6 (Artikel 7); Waarde – Archeologie 7 (Artikel 8);*

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan, zijn de te verwachten archeologische waarden middels een dubbelbestemming vertaald in de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan. Bij bodemingrepen die dieper reiken dan 30 cm en met een oppervlakte van meer dan 250 m² (Waarde – Archeologie 5), 1.000 m² (Waarde – Archeologie 6) of 2.500 m² (Waarde – Archeologie 7) is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Hiermee worden eventuele archeologische waarden voldoende beschermd.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels een overeenkomst die wordt gesloten tussen gemeente Lochem en initiatiefnemers. In deze overeenkomst zijn ook afspraken gemaakt over eventuele planschade.

HOOFDSTUK 8 INSpraak, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

8.2.1 Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.2.2 Provincie Gelderland

De provincie heeft geen aanleiding gezien te reageren op het plan.

8.2.3 Waterschap Rijn en IJssel

Het waterschap heeft op 8 december 2015 per mail aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan.

8.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

In voorliggend geval wordt, gelet op de aard van dit bestemmingsplan, geen voorontwerp bestemmingsplan ter visie gelegd.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 29 oktober 2015 tot en met 9 december 2015 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeer

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3: Quickscan natuurwaardenonderzoek