

GEMEENTE LOCHEM

BESTEMMINGSPLAN

METTRAYWEG 34 EEFDE

Opdrachtgever	: Provincie Gelderland
Opdrachtnummer	: 99.232
ID nr.	: NL.IMRO.0262.buMettraywg34Eefde-BP41
Datum	: november 2013
Versie	: 4
Auteurs	: mRO b.v.
Vastgesteld d.d.	: 24 februari 2014 – nr. 2012-011155

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	5
1.1. ALGEMEEN	5
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	6
1.4. OPZET VAN DE TOELICHTING.....	6
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	7
2.1. VOORMALIG AGRARISCH BEDRIJF.....	7
2.2. BESTAANDE BEBOUWING	7
2.3. ERF EN BEPLANTING	8
2.4. ONTSLUITING.....	8
2.5. LANDSCHAP	9
3. BELEIDSKADER.....	11
3.1. RIJKSBELEID	11
3.2. PROVINCIAAL BELEID	13
3.3. GEMEENTELIJK BELEID.....	15
4. PLANBESCHRIJVING	21
4.1. HERONTWIKKELING	21
4.2. BEBOUWING	21
4.3. ERF	22
4.4. LANDSCHAP	23
4.5. VERTALING NAAR BESTEMMINGSPLAN.....	25
5. RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN	27
5.1. GELUID.....	27
5.2. LUCHTKWALITEIT	28
5.3. GEUR	28
5.4. EXTERNE VEILIGHEID	29
5.5. BEDRIJVGIGHEID EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	31
5.6. BODEM	32
5.7. WATER	33
5.8. ECOLOGIE.....	36
5.9. ARCHEOLOGIE	39
5.10. CULTUURHISTORIE	43
6. JURIDISCHE ASPECTEN	45
6.1. ALGEMEEN	45
6.2. ANALOGIE VERBEELDING (PLANKAART).....	45
6.3. PLANREGELS	45
6.4. ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	46
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	51
8. VOOROVERLEG.....	53
8.1. VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO.....	53
8.2. ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN.....	53

Bijlagen bij toelichting

- Bijlage 1:** Natuur op Mettrayweg 34 Eefde, Zoon Ecologie, 26 augustus 2013.
- Bijlage 2:** Inventariserend veldonderzoek (IV-O), Bureauonderzoek, oppervlaktekartering en verkennend/karterend booronderzoek, Mettrayweg Eefde, archeologisch rapport nr. 13042, 23 juli 2013.
- Bijlage 3:** Bodem- en asbestonderzoek Mettrayweg 34 te Eefde, Tauw, 1 maart 2010, projectnr. 4693261.

1. INLEIDING

1.1. Algemeen

Voor de aanleg van de rondweg N348 bij Eefde zijn de nodige gronden uitgeruild en een aantal agrarische bouw kavels en woon kavels vrijgemaakt van bebouwing. Dat was mede mogelijk door de aankoop van het voormalige agrarische bedrijf aan de Mettrayweg 34, zodat de bedrijfsgronden met bouwvlak van dit voormalige agrarische bedrijf konden worden ingezet bij de grondruil.

Met succes zijn inmiddels de rondweg tot stand gekomen, het voormalige agrarische perceel Nachtegaalstraat 39 vrijgemaakt van bebouwing evenals de voormalige woonpercelen Zutphenseweg 102-104, heeft compenserende natuurontwikkeling plaatsgevonden en heeft een ruilverkaveling van agrarische bedrijfsgronden plaatsgevonden.

Alleen op de voormalige agrarische bouw kavel met opstallen aan de Mettrayweg 34 heeft nog geen herontwikkeling plaatsgevonden. Een nieuw agrarisch bedrijf op deze locatie is niet reëel, omdat de bedrijfsgronden bij de grondruil zijn verkocht, de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen in zeer slechte staat verkeren en de milieuvergunning voor het agrarische bedrijf is ingetrokken.

Met het onderhavige bestemmingsplan is beoogd om de herontwikkeling met 3 woningen mogelijk te maken.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied omvat de gehele voormalige agrarische bouw kavel en ligt ten noordwesten van de kern Eefde. De ligging en begrenzing van het plangebied is in bijgaande figuur weergegeven.



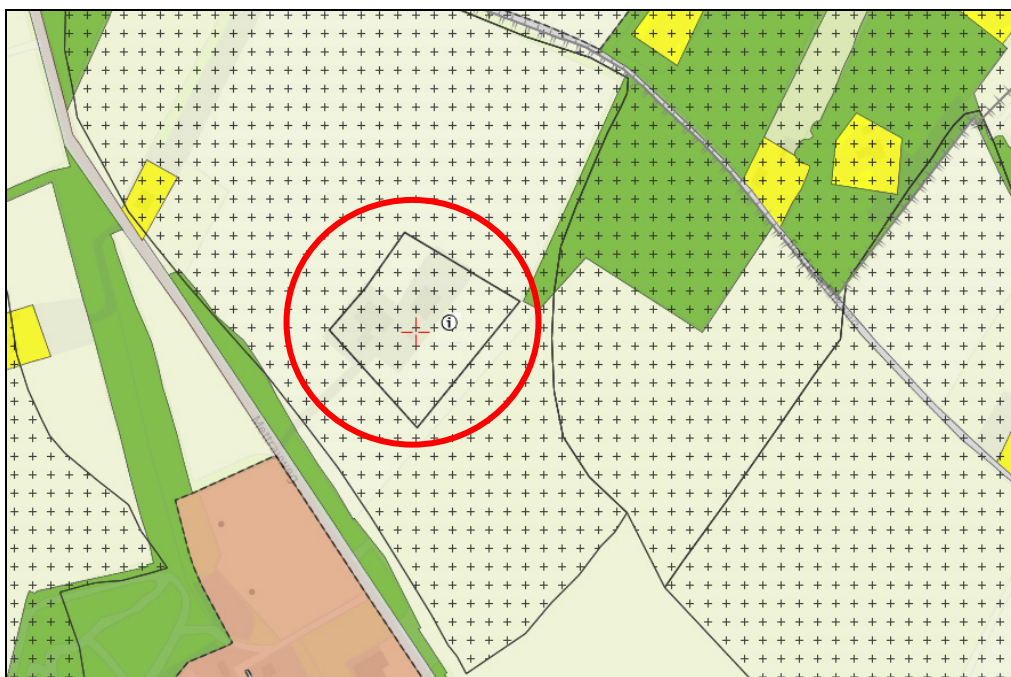
ligging plangebied (rood) (bron: google maps)

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' dat op 7 december 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld. De gronden hebben daarin de bestemming 'Agrarisch' en zijn aangewezen als agrarisch bouwvlak.

Bovendien hebben de gronden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie-2' omdat ze zijn gesitueerd in archeologisch verwachtingsgebied.

Tevens is een drietal gebiedsaanduidingen van toepassing, te weten 'landschapstype – essenlandschap', 'essen en enken' en 'reconstructiewetzone – verweving'.



Vigerend bestemmingsplan met rood liggend plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4. Opzet van de toelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd.

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

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie beschreven.

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

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1. Voormalig agrarisch bedrijf

De locatie Mettrayweg 34 is ten noordwesten van Eefde gelegen op circa 800 meter van de IJssel. De kavel is vele jaren als agrarisch bouwkveld in gebruik geweest, maar in 2009 werd het agrarische bedrijf op deze locatie beëindigd. De bedrijfsgronden werden toen door de provincie Gelderland aangekocht om in te zetten bij de realisering van de rondweg N348. Zo zijn de voormalige bedrijfsgronden aangewend voor:

- compensatie van agrarische bedrijfsgronden ten behoeve van het naastgelegen agrarische bedrijf 'Makkink';
- natuurontwikkeling ten behoeve van de Das op de 'Eefdense Enk';
- compensatie van stikstofdepositie door het intrekken van de milieuvergunning.

De agrarische bedrijfskavel kon niet gelijk worden herontwikkeld. Het perceel en de opstallen waren zwaar verwaarloosd, waardoor de ruimtelijke en milieuhygiënische situatie op het perceel verre van optimaal was.



Voormalige agrarische bedrijfsschuur en voormalige veestal

Omdat met de 'milieusanering' van deze locatie niet langer kon worden gewacht is het perceel al geschoond (waaronder asbest en bestrijdingsmiddelen).

2.2. Bestaande bebouwing

Op het perceel is de voormalige agrarische bedrijfswoning nog aanwezig (A), tezamen met 2 vervallen agrarische bedrijfsschuren waarvan een de oorspronkelijke boerderij is (B). Verder is nog een voormalige wagenloods (C) aanwezig en een voormalige veestal (D).



Luchtfoto met overzicht bestaande bebouwing



Vervallen agrarische bedrijfsschuren



Voormalig bedrijfswoning

2.3. Erf en beplanting

Het erf in huidige staat is ontsloten vanaf de Mettrayweg met een oprijlaan en is bijna volledig verhard.

De beplanting op en rond het erf bestaat uit een enkelzijdige laanbeplanting van eiken en berken langs de toegangsweg, enkele solitaire eiken op de achterste perceelsgrens en een bossage langs de voormalige grote stal en wagenshuur.

Verder zijn nog enkele sierstruiken en een jonge Rode Beuk in de voortuin aanwezig.

2.4. Ontsluiting

De voormalige agrarische bedrijfskavel is met één erftoegangsweg ontsloten op de Mettrayweg. De Mettrayweg is geen doorgaande verbinding, maar een relatief rustige erfontsluitingsweg voor alle aangelegen functies die uiteindelijk aansluit op de N348 en de Zutphenseweg. Over deze weg rijdt vooral bestemmingsverkeer.

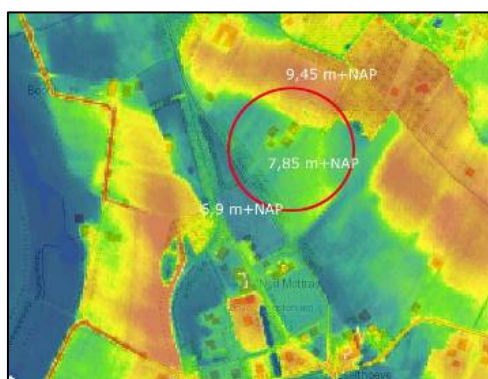
2.5. Landschap

De planlocatie ligt geomorfologisch gezien op de overgang van lager gelegen gronden van de oude overstromingsgebieden van IJssel en Eefse beek, en de hogere gronden van de uitlopers van de Eefde Enk. De gronden noordelijk van de boerderij zijn dan ook enkeerdgronden van het dekzandplateau, en de gronden zuidelijk van de boerderij zijn beekeerdgronden van de rivieroverstromingsvlakte.

Zoals op de hoogtekaart te zien, loopt het perceel in noordoostelijke richting op. Dit hoogteverschil van 2 meter is ook in het landschap waarneembaar.



Zicht op plangebied vanuit oosten



Hoogtekaart met aanduiding plangebied

Landschappelijk gezien behoort het gebied tot het kleinschalig kampenlandschap, met de overgang tot open essen. Het kleinschalige landschap is typerend voor de Graafschap en kenmerkt zich door een afwisseling van boerderijen, erfbeplantingen, houtwallen, hakhoutbosjes, opgehoogde akkertjes e.d.. Deze afwisseling is behalve zeer aantrekkelijk in landschappelijk en recreatief opzicht, ook voor veel diersoorten van belang.

Zo is in het bosje aangrenzend aan de locatie een das gevestigd. Behalve van het bosje ten noordoosten is het aangrenzende landschap open. De bossagen en beplantingen langs de Mettrayweg en Eefde Enkweg contrasteren met de open agrarische vlakte van de enk, die zich vooral in zuidoostelijke richting uitstrekt. De bebouwing is met uitzondering van enkele huizen langs de Nachtegaallaan langs de randen van de enk gelegen. Ook de planlocatie is de bebouwing niet direct aan de Mettrayweg gesitueerd, maar op circa 90 meter afstand te midden van de agrarische gronden.

Aan de noordelijke kant van de Eefde Enkweg is een groter bosperceel met verspreid liggende bebouwing en een kwekerij gesitueerd. Het landschapsbeeld is hier besloten.

Aan de westelijke kant loopt het landschap geleidelijk over in de uiterwaarden van de IJssel. Als buffer tussen plangebied en IJssel ligt het vroegere Landgoed Rijssel. Het landgoed is al meer dan 100 jaar als instelling in gebruik. Vroeger bekend als Nederlandsch Mettray heet deze tegenwoordig Rentray. De Mettrayweg heeft zijn naam daar aan ontleend.

3. BELEIDSKADER

Bij het opstellen van gemeentelijk beleid en ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, moet rekening worden gehouden met het beleid van de hogere overheden. Gezien de ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd, i.c. het omzetten van een agrarische bestemming naar een nieuw te ontwikkelen woonfunctie, wordt slechts kort ingegaan op het rijks-, provinciaal en regionaal beleid. Aangenomen wordt dat een dergelijk kleinschalige ontwikkeling nauwelijks of geen ruimtelijke consequenties tot gevolg heeft en derhalve ook niet strijdig is met het nationaal, provinciaal en regionaal belang.

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

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het Rijk opgenomen. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, leefbaar en veilig. De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

Het roer om

Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en de gebruiker komt centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken ('je gaat er over of niet'). Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijksregimes in het natuurdomein. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten

aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. De sturing op verstedelijking laat het Rijk los. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Noordvleugel en Zuidvleugel) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

Rijksdoelen en nationale belangen

Het Rijk heeft in de SVIR drie doelen geformuleerd 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 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.

Relatie met het plangebied

Met de herinrichting van de locatie Mettrayweg 34 zijn niet direct nationale belangen in het geding. Hierdoor is geen sprake van een rijksverantwoordelijkheid en hebben gemeente en provincie de eerste verantwoordelijkheid om de ruimtelijke aspecten in goede banen te leiden. Daarbij is van belang dat de onderhavige locatie deel uit maakt van de gronden die zijn betrokken bij de realisering van de rondweg N348. Indirect zijn met het plan derhalve meer belangen gemoeid dan een kwalitatieve inrichting van het voormalige agrarische bedrijfskavel.

Waterbeleid

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

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

Archeologie

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

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

mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijk ordeningsproces.

In paragraaf 5.9 wordt hier specifiek op ingegaan.

Milieuwetgeving

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

3.2. Provinciaal beleid

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, 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. Provinciale Staten hebben de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld op 10 december 2010 en de deze geldt sinds maart 2011.

De voorschriften in de ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op de provinciale structuurvisie (voorheen Streekplan Gelderland 2005), streekplanuitwerkingen en –herzieningen. De verordening is slechts een juridische vertaling van dit beleid, er is geen nieuw beleid aan toegevoegd.

Structuurvisie / Streekplan Gelderland 2005

In het Streekplan Gelderland 'Kansen voor de regio's' uit 2005 zijn de hoofdlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling in de komende tien jaar vastgelegd. Sinds 1 juli 2008 wordt het Streekplan aangemerkt als Structuurvisie. De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken. Als uitwerking van deze hoofddoelstelling hanteert de provincie de volgende doelen:

- sterke stedelijke netwerken en regionale centra bevorderen;
- versterken van de economische kracht en de concurrentiepositie van Gelderland;
- bevorderen van een duurzame toeristisch-recreatieve sector in Gelderland met een bovengemiddelde groei;
- de vitaliteit van het landelijk gebied en de leefbaarheid van daarin aanwezige kernen versterken;

- de waardevolle landschappen verbeteren en de Ecologische Hoofdstructuur realiseren;
- de watersystemen veilig en duurzaam afstemmen op de veranderende wateraan- en afvoer en de benodigde waterkwaliteit
- een gezond en veilig milieu(basis)kwaliteit bewerkstelligen
- met ruimtelijk beleid bijdragen aan de verbetering van de bereikbaarheid van en in de provincie;
- bijdragen aan een evenwichtige regionaal gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling, door de cultuurhistorische identiteiten en ruimtelijke kenmerken als inspiratiebron te hanteren in ruimtelijke planning.

Provinciale ruimtelijke hoofdstructuur

De provincie kiest voor een selectieve beleidsinzet op zaken die van provinciaal belang zijn. Dit vertaalt zich in een tweeledige provinciale ruimtelijke hoofdstructuur:

- de hoogdynamische functies samenhangend met de hoofdinfrastructuur en intensieve vormen van ruimtegebruik (bv. stedelijke ontwikkeling, infrastructuur, intensieve recreatie, intensieve agrarische teelten) – het rode raamwerk;
- de functies en kwaliteiten die afhankelijk zijn van een lage dynamiek en kwetsbaar zijn voor en intensief ruimtegebruik (bijv. de ecologische hoofdstructuur, ruimte voor water) – het groen-blauwe raamwerk.

Het plangebied behoort tot het groen-blauwe raamwerk.

Verstedelijkingsbeleid

Bundelingsbeleid is een centraal uitgangspunt voor de wijze waarop in het provinciaal ruimtelijk beleid wordt omgegaan met verstedelijking. Dit heeft onder meer tot doel om de economische en culturele functie van de steden te versterken, alsmede het draagvlak voor voorzieningen.

Dit verstedelijkingsbeleid impliceert dat het niet mogelijk is om verspreid gelegen nieuwe woningen in het buitengebied te realiseren. Dit is alleen mogelijk als er sprake is van functieverandering.

Functieverandering

In het provinciale beleid wordt functieverandering van voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing onder voorwaarden mogelijk gemaakt. De provincie wil hiermee bevorderen dat deze leegstaande gebouwen op een goede wijze worden (her)gebruikt.

De doelen hiervan zijn de volgende:

- land- en tuinbouwbedrijven de mogelijkheid geven niet-agrarische nevenfuncties te vervullen;
- het bieden van ruimte aan de behoefte aan landelijk wonen en in tweede instantie aan werken in vrijgekomen gebouwen in het landelijk gebied. Hiermee kan een impuls worden gegeven aan de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied;
- het bieden van ruimte aan niet-agrarische bedrijvigheid die gebonden is aan de kwaliteiten en de functies van dat buitengebied;
- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door vrijgekomen gebouwen te hergebruiken en door op het perceel waar functieverandering plaatsvindt de resterende vrijgekomen gebouwen te slopen.
- Bij een functieverandering naar wonen wordt uitgegaan van een reductie van ten minste 50% van de bebouwing, exclusief de

bedrijfswoning. Het resterend oppervlak aan gebouwen kan worden hergebruikt voor wonen. De gebouwen die niet als woning en bijgebouw worden hergebruikt, dienen te worden gesloopt. Als hergebruik van de aanwezige gebouwen voor wonen niet mogelijk is, kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden, met een omvang van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing.

Uitgangspunt is dat bij functieverandering door de initiatiefnemer wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar de functieverandering aan de orde is. Dit kan op zowel locatieniveau als gebiedsniveau. Het beleid ten aanzien van functieverandering heeft inmiddels invulling gekregen in het beleidskader 'Buiten werken en wonen, ontwikkelen met kwaliteit', dat verderop in deze toelichting (paragraaf 3.4) aan de orde komt.

Relatie met het plangebied

Hiervoor is al aangegeven dat met het onderhavige plan meer belangen zijn gemoeid dan enkel de kwaliteit die bij een functieverandering in het buitengebied is beoogd. De locatie Mettrayweg 34 maakt deel uit van de gronden die nodig waren om de rondweg N348 te realiseren. In dit bredere kader zijn meer gronden vrij gemaakt van bebouwing ten einde de nieuwe rondweg te kunnen aanleggen en zijn ter compensatie ook gronden ingericht voor natuur. De herinrichting van de onderhavige locatie is het sluitstuk daarvan. Beoogd is om ook hier te komen tot een kwalitatieve herinrichting van de locatie en de directe omgeving.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1 Inleiding

Ook op gemeentelijk niveau is voor een dergelijke kleinschalige ontwikkeling weinig beleid van toepassing. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' vormt desalniettemin een belangrijk afwegingskader, onder meer voor de landschappelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente.

Daarnaast is het gemeentelijk beleidskader voor functieverandering van vrijkomende gebouwen in het buitengebied, ook wel het FAB beleid genoemd, van belang.

3.3.2 Bestemmingsplan buitengebied Lochem

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

Landschap

Een belangrijk uitgangspunt van het bestemmingsplan is de kwaliteit van het landschap. De landschappelijke kwaliteit in het buitengebied Lochem verschilt plaatselijk sterk als gevolg van ontwikkelingsgeschiedenis, verschillend grondgebruik en een verschillende ondergrond wat betreft geologie, bodem en

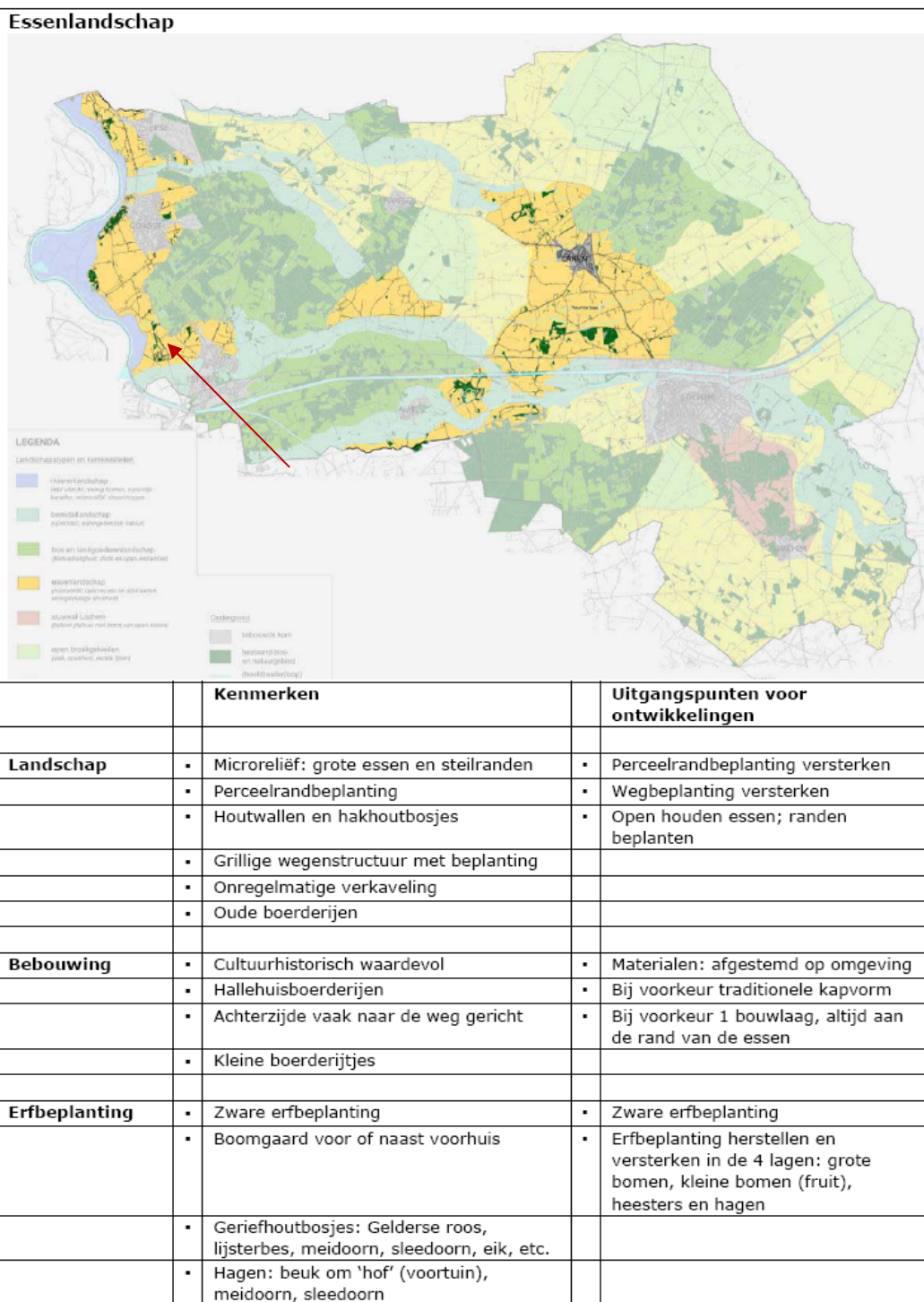
waterhuishouding. Op basis van deze verschillen zijn in het bestemmingsplan zeven landschapstypen onderscheiden, te weten: rivierenlandschap, beekdallandschap, bos- en landgoederenlandschap, essenlandschap, stuwwal Lochem, open broekgebieden en kleinschalig kampenlandschap. In het plan zijn kernkwaliteiten per landschapstype benoemd. Deze zijn het uitgangspunt voor de ontwikkelingsrichting die de gemeente per landschapstype voor ogen heeft.

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

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

Relatie met plangebied

Op basis van deze kenmerken is een erfinrichtings- en landschapsplan opgesteld ten behoeve van de beoogde herontwikkeling van de locatie Mettrayweg 34. Het erfinrichtings- en landschapsplan zijn vertaald naar het onderhavige bestemmingsplan.



Kenmerken Essen- landschap zoals opgenomen in het BP buitengebied Lochem

3.3.3 Welstandsnota en Beeldkwaliteitsplan

De welstandsnota van de gemeente Lochem voor het buitengebied bestaat uit twee categorieën, te weten 'Landgoederen' en 'Overig buitengebied'. De locatie Mettrayweg 34 valt onder de laatste categorie.

Daarvoor gelden de volgende criteria:

ligging

bij het bepalen van de erfopzet en de groepering van gebouwen op een perceel dient ingespeeld te worden op de aanwezige karakteristieke landschappelijke structuren en elementen en de bestaande bebouwing. Het gaat hierbij met name om schaal, korrelgrootte en het verkavelingspatroon;

bijgebouwen

bijgebouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van het gebouw of complex.

massa

- de massa van de bebouwing is gerelateerd aan de omliggende bebouwing;
- een eenduidige hoofdvorm geniet de voorkeur;
- blinde gevels naar de zijde van de openbare ruimte gericht zijn niet gewenst.

materialen en kleuren

het gebruik van opvallende (schreeuwende) kleuren is niet toegestaan.

Ten aanzien van functieverandering beschrijft de welstandsnota dat in het algemeen wordt beoogt de ruimtelijke kwaliteit van het landschap te behouden en te verbeteren, door in ruil voor sloop van (agrarische) gebouwen een nieuwe woon- en/of werkfunctie mogelijk te maken. Het is belangrijk dat bij dit type bouwplannen goed gekeken wordt naar de karakteristiek en de specifieke ruimtelijke kwaliteiten van het landschap. Voor functieverandering in het buitengebied is het opstellen van een beeldkwaliteitsplan een vereiste.

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling aan de Mettrayweg is dan ook het rapport 'Herinrichting Konijnenbos Mettrayweg' opgesteld, waarin uitspraken worden gedaan over de volgende thema's:

1. Bouwmassa's en kapvormen;
2. Architectuur en materialisering hoofdwooning;
3. Architectuur en materialisering schuurwooning;
4. Architectuur en materialisering bijgebouwen;
5. Inrichting en materialisering erf.

In het rapport 'Herinrichting Konijnenbos Mettrayweg' worden derhalve uitspraken gedaan over de gewenste architectuur en de inrichting van erf en landschap. Het voorziet in referentiebeelden en biedt zodoende voldoende ruimte aan de toekomstige eigenaren om met een eigen invulling/ontwerp te komen.

De beeldkwaliteitsaspecten van het rapport 'Herinrichting Konijnenbos Mettrayweg' zullen als beeldkwaliteitsplan aan de Welstandsnota van de gemeente Lochem worden toegevoegd, zodat een toekomstige bouwvraag daar rechtstreeks aan kan worden getoetst.

3.3.4 Buiten werken en wonen; ontwikkelen met kwaliteit

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

In de gemeente Lochem is beleid ontwikkeld voor de functieverandering van gebouwen in het buitengebied'. Deze regeling 'Beleidskader Functieverandering van vrijkomende gebouwen in het buitengebied van de gemeente Lochem' kan toegepast worden op gebouwen die hun (agrarische) functie hebben verloren of gaan verliezen als gevolg van beëindiging van de (agrarische) bedrijfsvoering. Onder voorwaarden kunnen voor deze gebouwen een vervangende woon- of werkfunctie worden ingepast. Op deze wijze kunnen alternatieve economische functies in het buitengebied worden ontwikkeld, die onder meer de leefbaarheid van het platteland kunnen versterken. Daarnaast worden overtollige gebouwen afgebroken.

Verder moet een aanvrager onder meer inzichtelijk maken op welke wijze invulling wordt gegeven aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde van het landelijk gebied:

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

3.3.5 Handreiking 'Nieuwe Erven'

(een handreiking voor ruimtelijke kwaliteit bij het FABbeleid)

Om de functieverandering in het buitengebied van de gemeente Lochem ruimtelijk in goede banen te leiden, zijn diverse ruimtelijke uitgangspunten opgesteld. Deze zijn onder andere verwoord in de door de gemeente Lochem en de provincie Gelderland gezamenlijk opgestelde handreiking 'Nieuwe Erven' (een handreiking voor ruimtelijke kwaliteit bij het FABbeleid), het gemeentelijke 'Beleidskader functieverandering' en in de gemeentelijke Welstandsnota.

Landschap

Volgens de handreiking 'Nieuwe Erven' dient er gezorgd te worden voor samenhang tussen het erf en het omringende landschap opdat het erf, inclusief bebouwing, beplanting en overige inrichting, daadwerkelijk onderdeel uitmaakt van het landschap. De wijze waarop verschilt per landschapstype. Daartoe dient het landschap meegenomen te worden in de planontwikkeling. De landschappelijke inpassing dient met een landschapsplan inzichtelijk te worden gemaakt.

Erf

Voorwaarde voor de functieverandering naar wonen op het voormalige agrarische perceel is de één-erf-gedachte. Deze één-erf-gedachte is er op gericht om sterk te sturen op de instandhouding van het (agrarische) landschap, waarbij de kenmerken van het (voormalige) agrarische erf behouden blijven.

Die kenmerken zijn:

- concentratie van gebouwen rondom het erf;
- één 'hoofdgebouw' met 'bijgebouwen';
- één hoofdtoegang tot het erf.

Gebouw

Het totale ensemble van gebouwen dient te bestaan uit één hoofdgebouw met bijgebouwen. Dit kan middels de architectuur (bouwvorm, materialisatie) en plaatsing op het erf tot uiting komen.

Relatie met het plangebied:

Hiervoor is al aangegeven dat met het onderhavige plan meer belangen zijn gemoeid dan enkel de kwaliteit die bij een functieverandering in het buitengebied is beoogd. De locatie Mettrayweg 34 maakt deel uit van de gronden die nodig waren om de rondweg N348 te realiseren. In dit bredere kader zijn meer gronden vrij gemaakt van bebouwing ten einde de nieuwe rondweg te kunnen aanleggen en zijn ter compensatie ook gronden ingericht voor natuur. De herinrichting van de onderhavige locatie is het sluitstuk daarvan. Beoogd is om ook hier te komen tot een kwalitatieve herinrichting van de locatie en de directe omgeving. Daarbij is wel nauwe aansluiting gezocht bij de 'Handreiking Nieuwe Erven'.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Herontwikkeling

Met het plan is een kwalitatieve herontwikkeling van de locatie Mettrayweg 34 beoogd volgens het principe van de 'één-erf-gedachte' en met respect voor landschap, ecologie en cultuurhistorie.

Daartoe is de sterk verrommelde en vervuilde voormalige agrarische bouwkaavel opgeschoond, en is een landschapsplan, een erfinrichtingsplan en een beeldkwaliteitsplan gemaakt voor de beoogde nieuwe inrichting. In de regels van het bestemmingsplan is geborgd dat inrichting volgens de hoofdlijnen van het erfinrichtingsplan geschiedt. Op het perceel zullen 3 nieuwe woningen worden opgericht als vervanging van de oorspronkelijke woonboerderij/voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en geamoveerde bebouwing elders in het buitengebied.

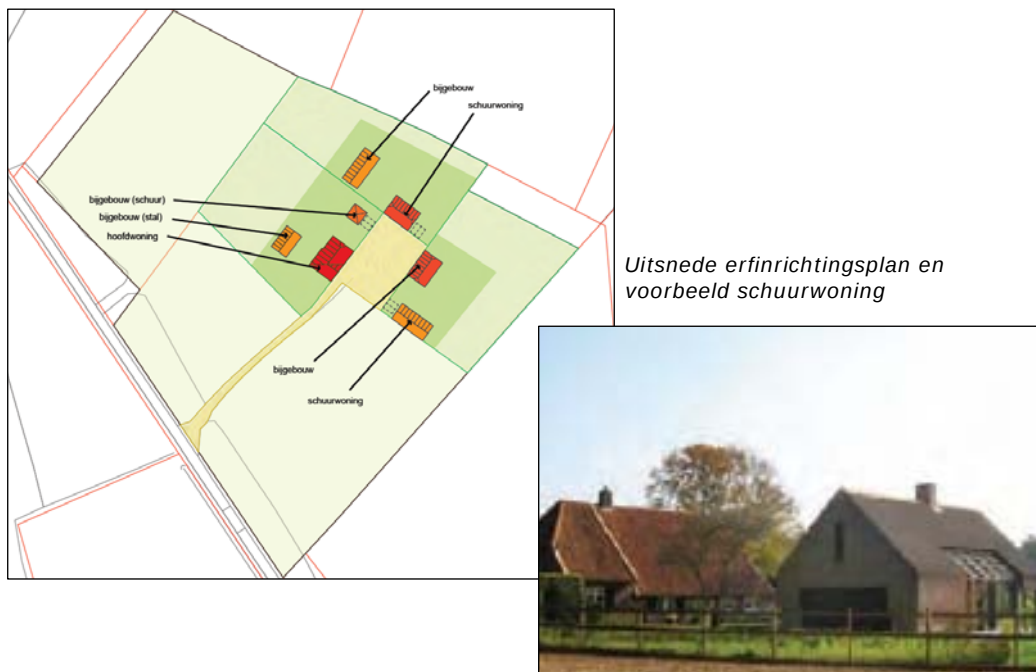
Bij de herinrichting is één nieuw erf beoogd en wordt meerwaarde gecreëerd in het omringende landschap door de aanleg van boomsingels, hagen en een boomgaard. De situering en architectuur van de nieuwe woningen zullen het karakter van het boerenerf versterken. De kwaliteit van het landschap, het erf en de gebouwen zullen hierna worden beschreven.

4.2. Bebouwing

De voormalige agrarische bedrijfswoning is klein en zeer gedateerd. Door zijn beperkte omvang en situering op het erf is het niet mogelijk om deze woning te behouden en het nieuwe erf in te richten volgens de 'één-erf-gedachte'. In de één-erf-gedachte is er op het 'boerenerf' sprake van één hoofdgebouw met daaraan ondergeschikte bijgebouwen. Dit komt tot uiting in de situering op het erf (bouwensemble) en de omvang van de gebouwen.

Voor op het erf staat de forse 'boerderijwoning' die op het 'ene erf' wordt gepresenteerd als het hoofdgebouw, met daar om heen de wat kleinere 'schuurwoningen' die op het 'ene erf' worden gepresenteerd als de bijgebouwen. Uiteraard hebben de 3 nieuwe woningen wel elk hun eigen bijgebouwen.

Om dat te bereiken is in het bestemmingsplan vastgelegd dat de boerderijwoning een maximale omvang van 750m³ mag hebben en de schuurwoningen een maximale omvang van 600m³. Voor elk van deze nieuwe woningen geldt de bijgebouwen regeling van de gemeente Lochem. In het buitengebied van de gemeente Lochem is maximaal 75m² aan bijgebouwen toegestaan, met de mogelijkheid om uit te breiden naar maximaal 150m², indien de eigenaar dieren wenst te gaan houden. Bij de beoogde herontwikkeling is telkens ingespeeld op deze mogelijkheden.



4.3. Erf

Voor de herontwikkeling van het 'ene erf' zijn de volgende randvoorwaarden gehanteerd:

- perceelsrandbepanting als verbinding tussen de bestaande bossages.
- handhaven bestaande laan naast de oprit.
- handhaven bestaande eiken op het achterterrein.
- handhaven jonge rode beuk in de voortuin.
- toevoegen van solitaire boom op het erf.
- toevoegen boomgaard.
- scheiding tussen de percelen middels hagen en boomrijen.

Centraal staat het gezamenlijke erf met een nieuwe erfboom. Aan het gezamenlijke erf liggen de nieuwe boerderijwoning en de nieuwe schuurwoningen. Elke nieuwe woning heeft een privé-erf rondom dat door de bewoners kan worden ingericht. De privé-erven worden met hagen en houtwallen van elkaar gescheiden. Door deze hagen en houtwallen in het omliggende landschap in te passen kan worden voorkomen dat het ene erf verloren gaat. Het erf wordt omringd door agrarische gronden met een boomgaard en ruimte om vee aan huis te weiden.



Uitsnede erfinrichtingsplan met landschappelijke inrichting (bron: mRO)

Onderstaand een overzicht over de oppervlaktes van de uit te geven gronden.

<u>perceel 1</u>	(2.800 m ²)
tuin:	1.050 m ²
agrarische weide A:	7.400 m ²

<u>perceel 2</u>	(1.500 m ²)
tuin:	700 m ²
agrarische weide B:	4.250 m ²

<u>perceel 3</u>	(2.200 m ²)
tuin:	1.000 m ²
agrarische weide C:	8.400 m ²

<u>Overige gronden</u>	
gemeenschappelijk erf:	1.375 m ²

4.4. Landschap

Het erf wordt landschappelijk ingepast door het aan de zijanten te begrenzen door middel van wilde hagen. Deze vormen een belangrijke schakel tussen het bestaande bos en houtwallen. Zo wordt het bestaande bos ten noordoosten van het perceel weer aangesloten op de bomenrijen, hagen en hakhoutbosjes richting Mettray en IJssel. Dat komt vooral de das ten goede die in dit bestaande bos een burcht heeft.

Deze landschapselementen zijn opgebouwd uit verschillende soorten bomen en struiken. Ook traditioneel kende men rond het boerenerf zulke hagen ter

verrijking van het voedselaanbod en ter voorziening van haardhout. De gemengde samenstelling zorgt voor een gevarieerde hoogte en een gevarieerd aanbod aan bessen en noten.

De haag aan de zuidoostkant is op enkele meters van de perceelsgrens gesitueerd om ongewenste schaduwwerking naar de aangrenzende akkers te voorkomen. De geclusterde bomenrij in het midden van het perceel moet zowel de privétuinen afscherming bieden, maar ook doorkijk en doorgang naar de aangrenzende agrarische gronden bieden.

In de omgeving van de locatie aan de Mettrayweg ontstaat meer samenhang met het aansluitende landschap van de Eefde Enk en is er volop ruimte voor locale flora en fauna.

De ruimtelijke structuur waarbij de (voormalige) boerenerven met duidelijke robuuste erfbeplanting als landschapselement herkenbaar zijn, doet recht aan de historische context.



*Uitsnede
erfinrichtings/landschapspl
an – landschappelijke
inpassing (bron: mRO)*

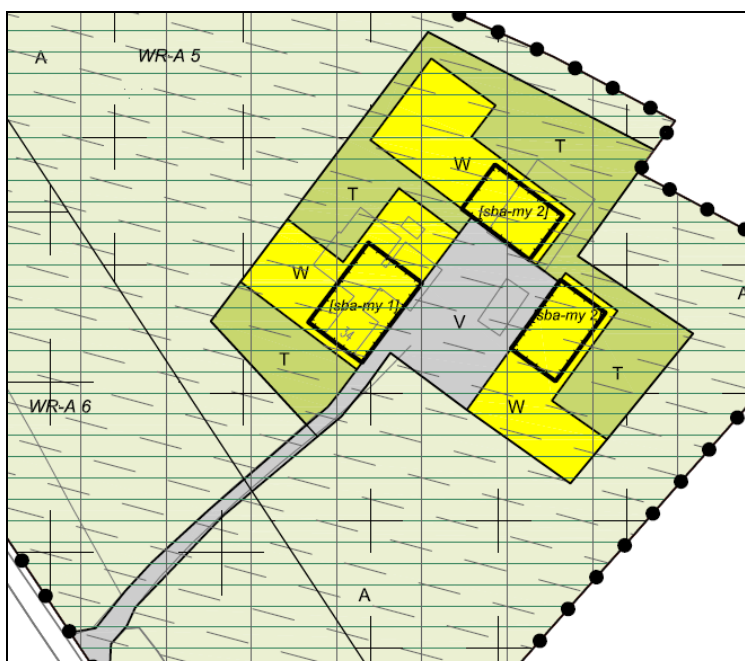


*Mogelijke landschappelijke
inrichting omgeving
(bron: mRO)*

4.5. Vertaling naar bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is dat als volgt vertaald. Op de verbeelding zijn de gronden waar de bebouwing mag komen voor 'Wonen' bestemd. Daarbinnen is met een bouwvlak aangegeven waar de woning (het hoofdgebouw) moet komen. De hoofdgebouwen zijn rond het 'boerenerf' geclusterd. Het 'boerenerf' heeft de bestemming 'Verkeer' gekregen omdat het de ontsluiting vormt van de 3 nieuwe woningen. Parkeren is hier niet toegestaan, maar moet binnen de woonbestemming worden opgelost. In de woonbestemming zijn de bijgebouwen ook buiten het bouwvlak toegestaan.

Vanuit de 'één-erf-gedachte' is het noodzakelijk om de gebouwen zodanig te clusteren dat het gebouwen ensemble één boerenerf suggereert. Het bestemmingsplan ziet dan ook in een regeling waarbij die clustering van gebouwen is gewaarborgd, door delen van de bij de woning behorende gronden als tuin aan te wijzen waar geen bebouwing is toegestaan. Op die wijze kan worden voorkomen dat de bijgebouwen bij de nieuwe woningen alsnog zo verspreid over het erf raken dat de 'één-erf-gedachte' verloren gaat. In de regels is daartoe nog vastgelegd dat het gebruik van de gronden alleen overeenkomstig het erfinrichtings- en landschapsplan is toegestaan. Afwijken van deze plannen is alleen mogelijk als is aangetoond dat de 'één-erf-gedachte' en de landschappelijke inpassing worden gerealiseerd.



Uitsnede ontwerp BP Mettrayweg 34

Verder is het verschil in omvang tussen de boerderijwoning en de schuurwoningen op de verbeelding en in de regels vastgelegd. Ter plaatse van de aanduiding (sba-my 1) is een boerderijwoning toegestaan met een oppervlakte van maximaal 215m² en een inhoud van maximaal 750m³. Ter plaatse van de aanduiding (sba-my 2) is een schuurwoning toegestaan met een oppervlakte van maximaal 140m² en een inhoud van maximaal 600m³.

5. RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

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

5.1. Geluid

Wet Geluidhinder

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

Wegverkeerslawaaï

In het kader van deze ruimtelijke onderbouwing is alleen wegverkeerslawaaï van belang.

Geluidzones

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

Tabel 1: Overzicht Rijstroken en zonebreedte

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

Geluid in relatie tot het plangebied

Er liggen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen gezoneerde bedrijventerreinen. De spoorweg Deventer-Zutphen ligt op ruime afstand en is niet gezoneerd volgens de Wet geluidhinder. De afstand tot de N348 en de Zutphenseweg bedraagt meer dan 400 meter.

De Mettrayweg is op circa 95 meter van het plangebied gesitueerd, heeft 2 rijbanen, heeft geen functie als doorgaande verbinding en wordt derhalve met name gebruikt door bestemmingsverkeer. De verkeersintensiteiten zijn laag. Op deze ruime afstand van de weg worden de grenswaarden voor de beoogde woningen niet overschreden.

Conclusie

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

5.2. Luchtkwaliteit

Algemeen

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

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Deze grenswaarde is conform het oude Besluit Luchtkwaliteit 2005 gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Als verkeerskundig kengetal kan voor een wijk van 1500 woningen een aantal verkeersbewegingen van circa 7500 motorvoertuigen per etmaal worden gehanteerd (5 motorvoertuigen per etmaal, per woning).

Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van het perceel Mettrayweg 34 met 3 woningen. Gezien de aard en omvang van deze ontwikkeling is het project aan te merken als 'niet in betekende mate'.

Conclusie

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

5.3. Geur

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Ingevolge de Wgv geldt voor het buitengebied van Lochem een norm van 14 odour units per kubieke meter lucht.

Geur in relatie tot het plangebied

De locatie Mettrayweg 34 is gelegen in een gebied met burgerwoningen in het buitengebied en agrarische bedrijven. Het meest nabij gelegen agrarische bedrijven is het agrarische bedrijf aan de Quatre Brasweg 22 op circa 280 meter afstand.

Voor dit bedrijf zijn de nabijgelegen woningen aan de Mettrayweg 65 en 66 het referentiekader voor toekomstige bedrijfsuitbreidingen. De beoogde ontwikkeling op de locatie Mettrayweg 34 ligt op veel grotere afstand en vormt geen belemmering voor het bedrijf.

Tegelijkertijd zal het toekomstige woon- en leefklimaat op de locatie Mettrayweg 34 geen hinder van het bedrijf ondervinden bij een dergelijke ruime afstand.

Verder ligt het agrarische bedrijf aan de Jodendijk 51 op circa 290 meter.

Voor dit bedrijf is de aangrenzende woning Eesterbrinkweg 7 het referentiekader voor toekomstige bedrijfsuitbreidingen en niet de verder weg gelegen locatie Mettrayweg 34. De beoogde ontwikkelingen op de locatie Mettrayweg 34 vormen geen belemmering voor het bedrijf.

Tegelijkertijd zal het toekomstige woon- en leefklimaat op de locatie Mettrayweg 34 geen hinder van het bedrijf ondervinden bij een dergelijke ruime afstand.

Hetzelfde geldt voor het bedrijf aan de Mettrayweg 32 op circa 450 meter.

Ook daar zijn andere, meer nabij gelegen woningen, bepalend voor de toekomstige uitbreidingsmogelijkheden. De beoogde ontwikkelingen op de locatie Mettrayweg 34 vormen geen belemmering voor het bedrijf.

Tegelijkertijd zal het toekomstige woon- en leefklimaat op de locatie Mettrayweg 34 geen hinder van het bedrijf ondervinden bij een dergelijke ruime afstand.

Conclusie

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

5.4. Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Landelijk beleid

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en de onderliggende

regelgeving. De wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt, in samenhang met het vaststellen van het zogenaamde Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, momenteel herzien. Volgens de laatste inzichten zal deze wijziging pas in 2013 geëffectueerd zijn.

Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

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

Gemeentelijk beleid

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

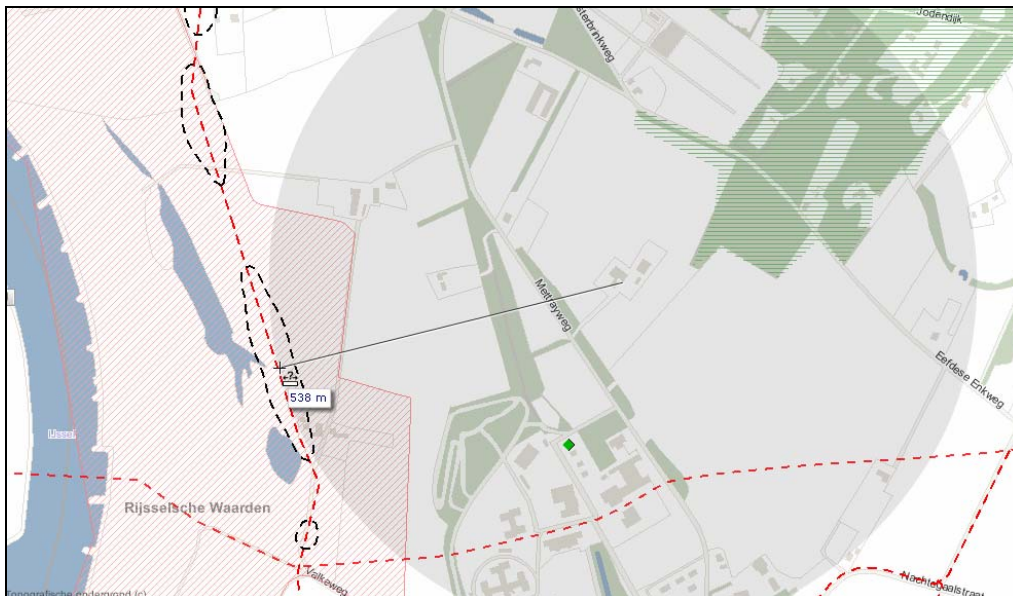
- de invulling van de beleidsvrije ruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) rondom de meest risicovolle bedrijven (BEVI-bedrijven), en langs relevante transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- de gebieden waar nieuwe risicorelevante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

Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. Hieruit blijkt dat het perceel aan de Mettrayweg niet aan een route gevaarlijke stoffen ligt en er ook geen bedrijven in de omgeving aanwezig zijn die een verhoogd veiligheidsrisico betekenen op grond van het Bevi.

Wel ligt er ten oosten van het plangebied, op ruim 500 meter van de planlocatie, een buisleiding van de Nederlandse Gasunie N.V. Het betreft een aardgastransportleiding (N-553-80-KR-011) met een diameter van 8 inch en een werkdruk van 40 bar. De PR 10^{-6} -contour van deze leiding ligt niet buiten de belemmeringsstrook van 5 meter, gerekend vanuit het hart van de buisleiding. De PR 10^{-6} -contour heeft derhalve geen gevolgen voor het plan.

Het invloedsgebied voor het GR van de betreffende leiding is, conform bijlage 6 van het Bevb, gesteld op 95 meter. Omdat het plangebied op ruime afstand van het invloedsgebied is gelegen is geen verantwoording van het GR nodig.



Uitsnede Risicokaart (bron: Nederland.risicokaart.nl)

Conclusie

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

5.5. Bedrijvigheid en milieuzonering (omgevingsanalyse)

Algemeen

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

Milieuzonering in relatie tot het plangebied

De locatie Mettrayweg 34 is gelegen in een gebied met burgerwoningen in het buitengebied en agrarische bedrijven. Het meest nabij gelegen agrarische bedrijf is het agrarische bedrijf aan de Quatre Brasweg 22 op circa 280 meter afstand.

Voor dit bedrijf zijn de nabijgelegen woningen aan de Mettrayweg 65 en 66 het referentiekader voor toekomstige bedrijfsuitbreidingen. De beoogde ontwikkeling op de locatie Mettrayweg 34 ligt op veel grotere afstand en vormt geen belemmering voor het bedrijf.

Verder ligt het agrarische bedrijf aan de Jodendijk 51 op circa 290 meter. Voor dit bedrijf is de aangrenzende woning Eesterbrinkweg 7 het referentiekader voor toekomstige bedrijfsuitbreidingen en niet de verder weg gelegen locatie Mettrayweg 34. De beoogde ontwikkelingen op de locatie Mettrayweg 34 vormen geen belemmering voor het bedrijf.

Hetzelfde geldt voor het bedrijf aan de Mettrayweg 32 op circa 450 meter. Ook daar zijn andere, meer nabij gelegen woningen, bepalend voor de toekomstige uitbreidingsmogelijkheden. De beoogde ontwikkelingen op de locatie Mettrayweg 34 vormen geen belemmering voor het bedrijf.

Conclusie

Door de ruime afstand van het plangebied tot aan de agrarische bedrijven, wordt geconcludeerd dat door de beoogde functiewijziging naar wonen geen belemmeringen ontstaan voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende agrarische bedrijven.

5.6. Bodem

Algemeen

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

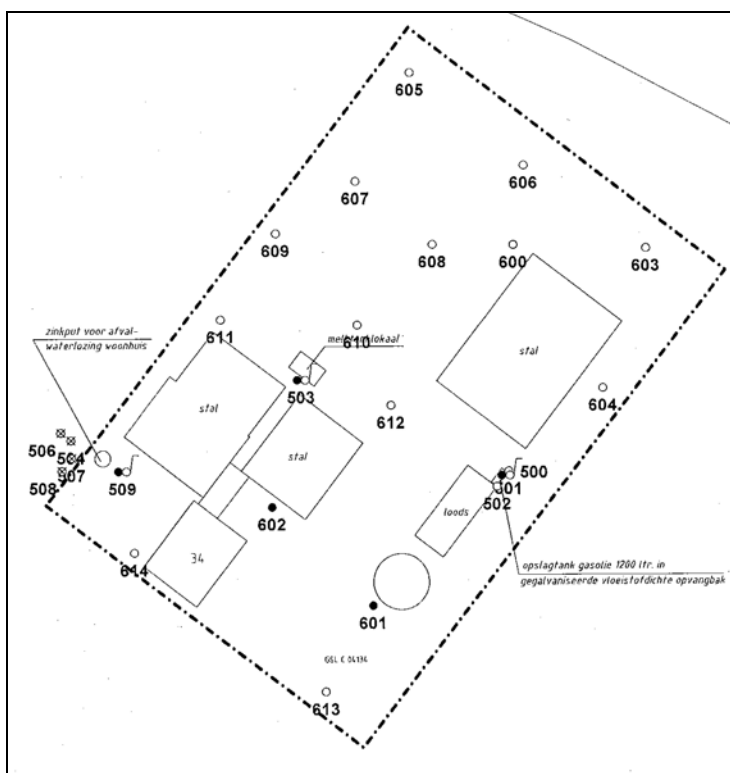
Bodem in relatie tot het plangebied

De locatie Mettrayweg 34 is al decennia lang in gebruik als agrarische bouwkaavel. In de provinciale atlas is de locatie Mettrayweg 34 enkel aangewezen als verdachte locatie voor de toepassing van Asbest. De locatie is niet aangewezen als te saneren bodem.

Ten behoeve van de onderhavige herontwikkeling van het perceel heeft in maart 2010 een bodem- en asbestonderzoek plaatsgevonden door Tauw. Het integrale rapport is als bijlage achter deze toelichting opgenomen (bijlage 3). Hierna zijn de resultaten en conclusies kort weergegeven.

Volgens het rapport is uit het vooronderzoek gebleken dat het perceel voor zover bekend altijd als agrarisch perceel in gebruik is geweest. Op het perceel hebben diverse verbouwingen van woonhuis en schuren plaatsgevonden waarbij er soms gebruik is gemaakt van asbesthoudende materialen. Verder zijn een aantal locaties vooralsnog als verdacht aangewezen. Het gaat om (zie bijgaande figuur):

- 1.200 liter dieselolietank.
- Bezinkput voor afvalwater.
- Pomp melktank lokaal.



Situering verdachte locaties.

Volgens het rapport kan er op basis van de onderzoeksresultaten worden gesteld dat ter plaatse van de weilanden geen sprake is van bodemverontreiniging.

Wel is ter plaatse van de melktank sprake van een interventiewaarden overschrijdende verontreiniging met minerale olie in de grond. Het gaat om een zeer beperkte lokale verontreiniging van minder dan 25 m³, waarbij het grondwater niet is verontreiniging. Dat betekent dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, maar dat de bodem ter plaatse niet geschikt is voor de woonfunctie en vooraf sanering behoeft op milieuhygiënisch verantwoorde wijze. Bij de verkoop van het perceel aan een initiatiefnemer zal worden geregeld wie voor de sanering zorg draagt; de verkoper of de koper. Zonder sanering kan voor deze locatie geen omgevingsvergunning voor bouwen worden verleend. Afvoer van de grond dient te geschieden volgens de richtlijnen van het Besluit bodemkwaliteit.

5.7. Water

Rijksbeleid

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

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

Provinciaal beleid

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

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

Het plangebied wordt op de functiekaart van het waterplan weergegeven met de basisfunctie 'Natuur'.

Beleid waterschap

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

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

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

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

Kenmerken watersysteem en gewenste ontwikkelingen

Het perceel Mettrayweg 34 valt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied voor drinkwaterwinning en derhalve zijn voor

de bescherming van de grondwaterkwaliteit geen aanvullende maatregelen noodzakelijk. Het gebied ligt wel in de fluctuatietoezone rivierkwel en grondwaterstand van de IJssel.

Het onderhavige plangebied heeft een oppervlakte van ca. 32.640 m². Het plan voorziet in de sloop van circa 900 m² bebouwing (daarvan is een klein deel al gesloopt). Een groot deel van het erf rond de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen is verhard (circa 900 m²).

Met het voorliggende plan is beoogd alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de voormalige agrarische bedrijfswoning te slopen en daarvoor in de plaats 3 woningen met bijgebouwen terug te bouwen. In totaal voorziet het bouwplan in mogelijkheden voor maximaal 945 m² bebouwing. De hoeveelheid verharding zal met de aanleg van tuinen minder zijn dan in de huidige situatie. Al met al voorziet het onderhavige plan niet in een toename van de bebouwde/verharde oppervlakte.

Het afvalwater van 3 woningen zal niet noemenswaardig toenemen ten opzichte van een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning.

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

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

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Veiligheid	1. Licht in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Licht het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Licht in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Ja	1
	3. Licht in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Ja	1
	4. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	5. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Licht 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	Nee	1

	het gemengde stelsel? 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? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur? 4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee Nee Nee Nee	2 2 1 1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1
# IT de intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op bovenstaande vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.			

Watertoetstabel

Conclusie

De beoogde herontwikkeling van het perceel heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving.

5.8. Ecologie

Algemeen

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

Gebiedsbescherming

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

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

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

Gebiedsbescherming in relatie tot het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur of een Natura 2000-gebied, maar is wel op circa 500 meter van het Natura 2000-

gebied 'IJssel uiterwaarden' gesitueerd. De IJssel uiterwaarden kwalificeren zich onder meer vanwege het kleinschalig oud cultuurlandschap met daarin stroomdalgraslanden, kievitsbloemhooilanden en glanshaverhooilanden. De uiterwaarden IJssel is een belangrijk broedgebied voor soorten van natte, ruige graslanden (porseleinhoen, kwartelkoning) en drijvende waterplantenvegetaties (zwarte stern). En is daarnaast van enig belang voor soorten van bosrijke watergebieden met voldoende vis (aalscholver, ijsvogel). Ook is het gebied belangrijk als rust- en foerageergebied voor aalscholver, kleine zwaan, wilde zwaan, kolgans, smient, slobbeend, tafeleend, nonnetje, grote zaagbek, meerkoet, kievit, grutto en reuzenster en van belang voor fuut, kleine zilverreiger, lepelaar, grauwe gans, krakeend, wintertaling, wilde eend, pijlstaart, kuifeend, visarend, slechtvalk, scholekster en tureluur. Voor de wilde zwaan, kolgans, kievit en de grutto is het één van de belangrijkste gebieden in Nederland.



EHS en natura 2000 ten opzichte van plangebied

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling van de Mettrayweg 34 is daarom een natuuronderzoek uitgevoerd door bureau Zoon Ecologie. Hierna is een samenvatting van de conclusies van dat onderzoek opgenomen. Het integrale onderzoek is als bijlage achter dit bestemmingsplan opgenomen (bijlage 1).

Volgens het natuuronderzoek heeft het plan waarschijnlijk alleen maar positieve effecten op de nabij gelegen Ecologische Hoofdstructuur en Natura 2000 gebied IJsseluiterwaarden. In het plan wordt de erfbeplanting sterk uitgebreid, waardoor het erf een belangrijkere functie krijgt als leefgebied

voor diverse dieren en planten. Het vormt dan een sterkere stapsteen tussen de bosgebieden rond Quatre Bras en de IJssel, dan nu het geval is.

Soortenbescherming

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

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

Soortenbescherming in relatie tot het plangebied

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling van de Mettrayweg 34 is daarom een natuuronderzoek uitgevoerd door bureau Zoon Ecologie. Hierna is een samenvatting van de conclusies van dat onderzoek opgenomen. Het integrale onderzoek is als bijlage achter dit bestemmingsplan opgenomen (bijlage 1).

Volgens het natuuronderzoek is het plan positief voor beschermde soorten en beschermde gebieden, maar moet er tijdens de aanleg rekening worden gehouden met enkele soorten.

Door de sloop van de woning gaan een mogelijke verblijfplaats en een zekere paarplaats van de Gewone dwergvleermuis verloren. Mogelijk ontstaan in de nieuwe gebouwen nieuwe verblijfplaatsen.

Door de toename van beplanting zal de geschiktheid als paargebied sterk toenemen. Bij sloop in het paarseizoen (augustus – oktober) is er wel een negatief effect, omdat dan een paarplaats weggenomen wordt.

Als jachtgebied en vliegroute voor alle soorten vleermuizen neemt het erf in kwaliteit toe.

Door de sloop van de schuren gaan vrijwel zeker overwinteringsplaatsen van de Gewone pad verloren. Onder de nieuwe gebouwen en beplanting kunnen veel nieuwe overwinteringsplaatsen ontstaan. Er is daardoor waarschijnlijk een positief effect.

Bij sloop tijdens de winter is er wel een negatief effect, omdat dan padden zullen sterven.

Er is een positief effect van het plan op broedvogels, omdat de oude beplanting blijft staan en nieuwe toegevoegd wordt. Sloop van de gebouwen in het broedseizoen zal echter voor veel verstoring zorgen.

Conclusie

De conclusie van het natuuronderzoek luidt dan ook als volgt:

Het plangebied heeft een belangrijke functie als vliegroute over de Eefdense enk, voor diverse soorten vleermuizen tussen de bosgebieden en de IJssel. Door het plan wordt deze waarde versterkt en in de aanlegfase blijft deze waarde in stand.

Er is een paargebied voor de Gewone dwergvleermuis in de tuin van de woning. Het plan versterkt deze waarde, maar tijdens de aanlegfase is ze tijdelijk afwezig.

Er is mogelijk een verblijfplaats van Gewone dwergvleermuis in de woning. In de nieuwe gebouwen kunnen ook weer verblijfplaatsen komen. Bij de sloop zullen maatregelen genomen moeten worden, die de tijdelijke afwezigheid van de verblijfplaats en de paarplaats verzachten en compenseren, zodat de functie van het erf voor deze vleermuissoort in stand blijft.

Er gaan vrijwel zeker winterverblijfplaatsen van de Gewone pad verloren, bij de sloop van de schuren. Hoewel voor de Gewone pad een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen, dient men op grond van de zorgplicht te voorkomen dat in de winterperiode ook dieren vernietigd worden.

Sloop in het broedseizoen kan nesten van vogels in de beplanting sterk verstoren. Men dient dit te voorkomen.

Het plan is positief voor beschermde soorten en beschermde gebieden, maar tijdens de aanleg moet rekening gehouden worden met enkele soorten.

Volgens de aanbevelingen in het natuuronderzoek is geen nader onderzoek nodig, maar moeten tijdens de aanlegfase maatregelen genomen worden om soorten te beschermen. Deels is dat een kwestie van periodes, deels moeten er voorzieningen aangebracht worden. Deze maatregelen kunnen opgevat worden als activiteitenplan.

5.9. Archeologie

Algemeen

In 1992 heeft Nederland als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Malta ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Eén van de verdragsverplichtingen voor de Nederlandse overheid is dat zij moet streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening, door er op toe te zien dat archeologen worden betrokken bij het planningsbeleid ten einde te komen tot evenwichtige strategieën voor de bescherming, het behoud en het beter tot hun recht doen komen van plaatsen van archeologisch belang. De Nederlandse overheid dient waarborgen te creëren dat archeologen, stedenbouwkundigen en planologen stelselmatig met elkaar overleggen ten einde te komen tot wijziging van ontwikkelingsplannen die het archeologische erfgoed zouden kunnen aantasten. Daartoe zou bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moeten worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en bij de aanwezigheid van archeologische waarden zouden beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'.

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

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

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

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

Archeologiebeleid gemeente Lochem

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' is de onderhavige locatie nog aangewezen als 'Waarde – Archeologie 2' met een verwachtingswaarde voor Archeologie. Onlangs is het archeologiebeleid van de gemeente Lochem echter gewijzigd. Op de nieuwe archeologische beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in verschillende archeologische categorieën. Daarnaast zijn er gebieden waar door bijvoorbeeld vergravingen geen archeologie meer wordt verwacht. De volgende categorieën worden onderscheiden:

- categorie 1: rijksmonument
- categorie 2: gemeentelijk monument
- categorie 3: terrein van archeologische waarde
- categorie 4: historische stads- of dorpskern
- categorie 5: hoge archeologische verwachting
- categorie 6: middelmatige archeologische verwachting
- categorie 7: lage archeologische verwachting
- categorie 8: zonder een archeologische verwachting

Categorie 1: Rijksmonumenten. Deze zijn vergunningplichtig conform artikel 11 Monumentenwet 1988.

Categorie 2: Gemeentelijke monumenten. Het betreft terreinen die in het kader van de Erfgoedverordening kunnen worden aangemerkt (na selectie op inhoudelijke en fysieke criteria). Deze monumenten vormen een representatieve steekproef van wat het grondgebied van Lochem aan bijzondere behoudenswaardige archeologie te bieden heeft. Streven naar behoud en bescherming in huidige staat. Bij bodem-ingrepen dieper dan 30 cm -Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek). Momenteel heeft de gemeente Lochem geen gemeentelijk archeologische monumenten, maar deze optie wordt voor de toekomst opengehouden.

Categorie 3: Terreinen van archeologische waarde. Voor deze terreinen geldt dat door bekende archeologische gegevens (vondsten, proefsleuven, opgravingen) en/of op basis van landschappelijke ligging en/of historische informatie is aangetoond dat hier archeologische waarden aanwezig zijn. Streven naar behoud en bescherming in huidige staat. Bij bodem-ingrepen met een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 30 cm -Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Categorie 4: Historische stads- of dorpskern. In feite geldt voor deze categorie hetzelfde als voor categorie 3. Het verschil zit vooral in het bronmateriaal. Deze terreinen zijn op basis van de eerste kadasterkaarten rond 1830 en historisch-topografische kaarten van rond 1900 opgevoerd. Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm -Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Categorie 5: Hoge archeologische verwachting. Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van veel bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een grote kans hebben op archeologische resten in de bodem. Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm -Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Categorie 6: Middelmattige archeologische verwachting. Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van minder veel bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een middelmattige kans hebben op archeologische resten in de bodem. Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 1000 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm -Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Categorie 7: Lage archeologische verwachting. Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van weinig bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een lage kans hebben op archeologische resten in de bodem. Hieronder vallen ook de gebieden met een verhoogde kans op archeologische off-site resten (met bijzondere vondstcategorieën, zoals bruggen, dammen, fuiken en rituele deposities). Geen noodzaak tot streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm -Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

AV categorie 8: Zonder archeologische verwachting. Gebieden waar uit archeologische (voor)onderzoek is gebleken dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of waar de archeologische waarden

door uitgevoerd onderzoek uit de bodem zijn gehaald. Maar ook gebieden die zodanig zijn vergraven, geëgaliseerd of ontgrond, dat geen archeologische waarden meer te verwachten zijn.

Geen noodzaak tot streven naar behoud in huidige staat dus geen archeologische onderzoeksverplichting.

Op grond van deze indeling is het grondgebied van de gemeente Lochem verdeeld in diverse gebieden waar een archeologische dubbelbestemming (beschermingsregime) van kracht is.

Archeologie in relatie tot het plangebied

Het plangebied ligt in een gebied met een archeologische verwachtingswaarde, te weten categorie 5 voor de woonbestemming met erf en categorie 6 voor de agrarische gronden. Aangezien op de woonerven nieuwe bebouwing met een oppervlakte van meer dan 250 m² is voorzien, is een archeologisch onderzoek nodig ten behoeve van de beoogde ontwikkeling.

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is daarom in juli 2013 een inventariserend veldonderzoek met bureauonderzoek, oppervlaktekartering en verkennend/karterend booronderzoek uitgevoerd door ArcheoPro. Hierna is de samenvatting van het archeologisch rapport beschreven. Het integrale rapport is als bijlage achter dit bestemmingsplan opgenomen (bijlage 2).

Volgens het onderzoeksrapport geldt voor het plangebied, op grond van het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel, een middelhoge archeologische verwachting voor archeologische resten uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen. In verband met de afstand van driehonderd meter of meer tot voormalig open water en de ligging in een relatief laag gelegen deel van het dekzandruggen-landschap, geldt hooguit een middelhoge verwachting voor resten uit het laat-paleolithicum en het mesolithicum. Gezien de ligging rond een historische boerderij geldt een hoge verwachting voor resten van (bij)gebouwen uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd.

Om de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zo groot mogelijk te maken zijn binnen het plangebied 57 boringen gezet en is op het overgrote deel van het plangebied een vlakdekkende oppervlaktekartering uitgevoerd.

In tegenstelling tot de gegevens op de bodemkaart, is volgens het archeologisch rapport alleen langs de noordostrand van het plangebied een enkeergrond aanwezig. Deze zone valt samen met het hoger gelegen terreindeel dat het AHN ten oosten van het plangebied aangeeft. Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt verder dat de bodem binnen het overgrote deel van het plangebied in de negentiende of de twintigste eeuw gediëpwoeld of gediëpploegd is. Hierbij is de oorspronkelijke bodem tot twintig á veertig centimeter in de C-horizont verploegd. Ondanks deze diepe moderne bodemverstoring en ondanks de uitstekende vondstzichtbaarheid ten tijde van het veldonderzoek, heeft een vlakdekkende oppervlaktekartering slechts enkele scherven bemestingsaardewerk opgeleverd. Archeologische indicatoren die zouden kunnen wijzen op de aanwezigheid van archeologische sporen onder de bewerkte bovenlagen van de bodem, ontbreken volledig binnen de delen van het plangebied waarop een oppervlaktekartering is uitgevoerd. De voorgenomen ingrepen in deze delen van het plangebied

bestaan slechts uit het (plaatselijk) planten van bomen. Gezien het ontbreken van archeologische indicatoren, de relatief diepe bodemverstoring en de zeer beperkte omvang van de hier geplande inrichtingswerkzaamheden, kan worden geconcludeerd dat binnen deze zones geen gevaar bestaat dat archeologische waarden zullen worden aangetast. De resultaten van het onderzoek geven hier, volgens het archeologisch rapport, derhalve geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren.

De voorgenomen bouwactiviteiten voorzien niet in nieuwbouw ter plaatse van de historische boerderij of in de directe nabijheid daarvan. Hierdoor is de kans klein dat de voorgenomen bouwactiviteiten zullen leiden tot de aantasting van delen van diepe grondsporen van (bij)gebouwen uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd die mogelijk nog onder het verstoorde deel van de bodem aanwezig zijn. Diverse van de geplande gebouwen komen te staan op locaties waarop ten tijde van het veldonderzoek nog gebouwen stonden. Dit maakt de kans klein dat eventuele delen van diepe grondsporen die mogelijk nog onder het verstoorde deel van de bodem aanwezig zijn, hier verloren zullen gaan. Overall in de zone waarin nieuwbouw is gepland, is de bodem tot zeventig á tachtig centimeter beneden het maaiveld verstoord. Op basis van de voornoemde bevindingen kan volgens het archeologische rapport worden geconcludeerd dat grondwerkzaamheden ten behoeve van gebouwen die niet onderkelderd zullen worden, niet tot aantasting van archeologische waarden zullen leiden. Om deze reden wordt ook in deze zone geen archeologisch vervolgonderzoek geadviseerd.

Conclusie

Het aspect archeologie staat de beoogde uitbreiding van het woonperceel niet in de weg.

5.10. Cultuurhistorie

Algemeen

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

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

Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Al op het oudste beschikbaar kaartmateriaal, kadastrale bladen omstreeks 1830, verscheen ter plaatse van de huidige Mettrayweg 34 bebouwing onder de naam 'Konijnenbosch' (later Konijnenbos) op de kaart. Sinds de jaren '80 van de vorige eeuw komt de naam niet meer voor op het topografisch kaartmateriaal. Waarschijnlijk is deze naam afgeleid van de toen nog bosrijkere omgeving. In Oost-Nederland is het van oudsher gebruikelijk dat boerderijen of huizen een naam hebben, afgeleid uit de omgeving. Vaak wordt dan ook de huisnaam als achternaam gebruikt.

Wanneer de huidige kadastrale kaart op die van 1830 wordt geprojecteerd, zoals in nevenstaande afbeelding, is duidelijk te zien dat de oude boerderij al aanwezig was.



Kadastrale kaart rond 1830 en huidige kadastrale situatie

Wanneer de andere gebouwen opgericht zijn kan niet precies achterhaald worden, maar 100 jaar later op de topografische kaart van 1933 is de bebouwing al uitgebreid.

Het is aannemelijk dat het oudste gebouw, een krukboerderij, lange tijd de 'hoofdbebouwing' op het perceel is geweest. Op de topografisch kaart uit 1966, waar de hoofdgebouwen met rood zijn aangegeven en de bijgebouwen met zwart, wordt dit duidelijk. De grote stal verschijnt pas midden jaren '70 op een kaart.

Met het huidige woonhuis wordt in 1984 de laatste bebouwing op het erf toegevoegd, een moderne woning van bescheiden omvang. Er zijn dan in totaal 5-6 gebouwen op het perceel gerealiseerd.



Fragment topografische kaart 1966



Fragment topografische kaart 1995

Het plangebied maakt echter geen deel uit van een (beschermd) cultuurhistorisch waardevol gebied. Bovendien liggen er nabij het plangebied geen gebieden en/of structuren met een belangrijke cultuurhistorische waarde. Ook zijn er in het plangebied geen rijksmonumenten en/of gemeentelijke monumenten als object (gebouw) aanwezig.

Conclusie

In het plan zijn geen regels opgenomen ter bescherming van de cultuurhistorische waarden.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1. Algemeen

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie 'Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012' (SVBP2012), bindende afspraken met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog) van het Ministerie van VROM en 'Op de digitale leest', standaard aanbevelingen voor de kaart en de planregels van het digitaal uitwisselbare bestemmingsplan, een uitgave van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting.

De SVBP2012 is een landelijke standaard en opvolger van de SVBP2008, en is vanaf 1 juli 2013 verplicht geworden. De basis hiervoor werd gelegd in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden. In de Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels 2008 van toepassing zijn. De standaarden zijn wettelijk verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

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

Het voorliggende bestemmingsplan 'Mettrayweg 34 Eefde' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2. Analoge verbeelding (plankaart)

Voor de ondergrond van de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van de actuele Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN, 2011), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart en aan de hand van luchtfoto's. Straatnamen en huisnummers zijn op de kaart weergegeven. De kaart is op een schaal van 1:1000 geplot.

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

6.3. Planregels

Zoals gezegd is voor de planregels de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP2012 gebruikt. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

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

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

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

6.4. Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP2012.

Artikel 3 Agrarisch

Op de verbeelding is voor deze bestemming geen bouwvlak meer aangewezen. Deze bestemming is gebruikt voor de agrarische gronden die geen deel uit maken van de ecologische hoofdstructuur (EHS-verweving en ecologische verbindingzones).

Vrijwel het gehele buitengebied van Lochem heeft hoge landschappelijke kwaliteiten. Daartoe zijn de verschillende landschapstypen met hun kenmerkende kwaliteiten in dit bestemmingsplan vastgelegd. Op de plankaart zijn ze met een gebiedsaanduiding aangewezen en in de planregels zijn de kenmerkende kwaliteiten van elk landschapstype kort opgesomd. Bij het agrarische gebruik dient er rekening te worden gehouden met deze landschapstypen. Zo kan er in het kleinschalig kampenlandschap niet zomaar worden geëgaliseerd. Daarbij moeten kenmerkende stijlranden en eenmansessen worden ontzien. Daartoe is een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor werken en werkzaamheden die deze waarden kunnen aantasten.

Omdat er in het kader van de Boswet ook al wordt getoetst op landschappelijke waarden is een uitzondering gemaakt voor het vellen en rooien van houtgewas/kappen van bomen. Daarvoor is geen omgevingsvergunning nodig als er ook al in het kader van de Boswet wordt getoetst.

Artikel 4 Tuin

In de tuin zijn geen gebouwen toegestaan. Wel toegestaan zijn andere bouwwerken zoals schuttingen, speeltoestellen en tuinmeubilair.

Artikel 5 Verkeer

Deze bestemming kan worden ingericht voor wegen, straten, paden en parkeervoorzieningen, alsmede voor de bijbehorende bermen. Deze bestemming is gebruikt voor de toerit die dient ter ontsluiting van drie woningen vanaf de Mettrayweg. In de bestemming 'Verkeer' zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met een hoogte van

maximaal 3 meter. Straatverlichting en bewegwijzering (verkeersgeleiding, verkeersregeling, wegaanduiding) en afvalcontainers zijn vergunningsvrij. Een regeling hiervoor in de planregels is derhalve niet nodig. Het gebruik van de gronden voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen is niet toegestaan.

Artikel 6 Wonen

Binnen deze bestemming zijn 3 bouwvlakken aangewezen. In elk bouwvlak is maximaal 1 woning toegestaan. Met de aanduidingen (sba-my 1) en (sba-my 2) is onderscheid gemaakt tussen de grotere boerderijwoning en de kleinere schuurwoningen. De boerderijwoning (sba-my 1) mag een oppervlakte van maximaal 215m² hebben en een inhoud van maximaal 750m³. De schuurwoningen (sba-my 2) mogen een oppervlakte hebben van maximaal 140m² en een inhoud van maximaal 600m³. Deze oppervlakte en inhoudsmaten zijn uiteraard exclusief de bijgebouwen.

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

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

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

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

Artikel 7 Waarde – Archeologie 5

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

Binnen deze bestemmingen mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Bouwwerken ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) en aanlegwerkzaamheden zijn alleen onder voorwaarden, zoals het uitvoeren van een archeologisch onderzoek, mogelijk. Binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' gelden geen beperkingen voor bouwwerken of aanlegwerkzaamheden met een oppervlakte kleiner dan 250m² of als er niet dieper dan 0,30 meter wordt gegraven.

Artikel 8 Waarde – Archeologie 6

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Binnen deze bestemmingen mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Bouwwerken ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) en aanlegwerkzaamheden zijn alleen onder voorwaarden, zoals het uitvoeren van een archeologisch onderzoek, mogelijk. Binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 6' gelden geen beperkingen voor bouwwerken of aanlegwerkzaamheden met een oppervlakte kleiner dan 1.000m² of als er niet dieper dan 0,30 meter wordt gegraven.

Artikel 9 Anti-dubbelregel

In het Besluit ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het besluit verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

Artikel 10 Algemene bouwregels

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

In dit artikel is ook een sublid opgenomen waarin de voorrang van het bestemmingsplan boven de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening is geregeld. Maar voor een aantal bepalingen in de bouwverordening zoals die ten aanzien van parkeren en laad- en losmogelijkheden bij gebouwen is een uitzondering gemaakt. Op de hier genoemde punten vult de bouwverordening aan. Het was de bedoeling om deze regeling in artikel 9 van de Woningwet te wijzigen zodat het niet meer nodig is dit in het bestemmingsplan op te nemen. Voorsnog, laat deze wijziging echter nog op zich wachten. Daarom is deze regeling hier in het bestemmingsplan opgenomen.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

In deze regel is aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt en daarmee valt onder het algemene gebruiksverbod in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo. Volgens deze bepaling in de Wabo is het verboden om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn de aanduidingen opgenomen die meer dan 1 bestemming bestrijken, zoals de reconstructiewetzones en de landschapstypen. Voor deze bepalingen is aangesloten bij de systematiek van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels is onder meer een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering. Dit is met name bedoeld om tegemoet te kunnen komen aan tussentijdse wijzigingen van het Bouwbesluit, zodat hiervoor niet het bestemmingsplan hoeft te worden herzien.

Artikel 14 Overgangsrecht

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), en toegespitst op de Wabo. De grootste verandering ten opzichte van de tot voorheen gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

Artikel 15 Slotregel

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

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De voorgenomen herinrichting van de locatie Mettrayweg 34 betreft een initiatief van de provincie Gelderland. De financiering van de bestemmingsplanherziening, alsmede alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan, komen dan ook niet voor rekening van de gemeente.

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

8. VOOROVERLEG

8.1. Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan zijn een aantal 'mede overheden' (provincie, waterschap, leidingbeheerders enz.) om hun commentaar gevraagd in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Zodra de resultaten van het vooroverleg bekend zijn zullen ze hier worden opgenomen.

8.2. Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de periode van terinzagelegging kan een ieder zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen.

Ter inzage legging en ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan 'Mettrayweg 34 Eefde' heeft op grond van artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening van 3 oktober 2013 tot en met 13 november 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijzen naar voren brengen aan de raad. Er is één zienswijze ingekomen.

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk 13 november 2013 is ingekomen, dan wel per post is verzonden, waarbij de datum van de poststempel bepalend is. De ontvangen zienswijze is, gelet op het bovenstaande, ontvankelijk.

In navolgende is de reactie samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

Zienswijze

In het plangebied ligt een persleiding van het waterschap. Deze is niet in het plan opgenomen. Reclamant verzoekt om deze persleiding in de verbeelding op te nemen en de toelichting hierop aan te passen.

Antwoord gemeente

De bescherming van leidingen is afgestemd op de bestemmingssystematiek van andere bestemmingsplannen binnen de gemeente Lochem, zoals het bestemmingsplan Buitengebied. In dit kader wordt een persleiding (anders dan een rioolpersleiding) niet planologisch beschermd. Er is immers geen sprake van situaties waarin de veiligheid in het geding is, zoals bij gasleidingen.

Op grond van de Wet Informatie-uitwisseling Ondergrondse Netten (WION) dient echter bij graafwerkzaamheden contact gezocht te worden met eventuele leidingbeheerders (bijvoorbeeld het waterschap) in het gebied. Hiervoor dient een zogenaamde klic-melding aangevraagd te worden.

De aanwezigheid van de persleiding wordt wel opgenomen in de watertoetstabel in de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van de watertoetstabel in paragraaf 5.7 van de plantoelichting.

Ongewijzigde vaststelling

Naar aanleiding van de zienswijze zal het bestemmingsplan 'Mettrayweg 34 Eefde' ongewijzigd worden vastgesteld. De bovengenoemde aanpassing in de plantoelichting heeft immers geen gevolgen voor de juridische onderdelen van het bestemmingsplan (verbeelding en regels).