

GEMEENTE LOCHEM

WIJZIGINGSPLAN

Reeverdijk 5, Eefde

(behorend bij het bestemmingsplan Buitengebied Lochem 2010)

Opdrachtnummer	: 08.223
ID nr.	: NL.IMRO.0262.buReeverd5Eef-WP41
Datum	: december 2013
Versie	: 2
Auteurs	: <i>mRO</i> b.v.
Vastgesteld d.d.	: 16 december 2013 - Besluitnr. 2013-012606

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.4	LEESWIJZER.....	7
2	BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	9
2.1	BESTAANDE SITUATIE.....	9
2.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	10
3	BELEIDSKADER	13
3.1	RIJKSBELEID	13
3.2	PROVINCIAAL BELEID	15
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	16
4	WIJZIGINGSPLAN REEVERDIJK 5, EEFDE.....	21
5	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	25
5.1	GELUID	25
5.2	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	26
5.3	LUCHTKWALITEIT	27
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	28
5.5	BODEM	30
5.6	WATER.....	31
5.7	ECOLOGIE	34
5.8	ARCHEOLOGIE	34
5.9	CULTUURHISTORIE	35
6	JURIDISCHE ASPECTEN	37
6.1	ALGEMEEN.....	37
6.2	VERBEELDING.....	37
6.3	REGELS	37
6.4	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	38
7	UITVOERBAARHEID	41
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	41
BIJLAGE	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	43

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Lochem heeft op 15 mei 2013 een verzoek ontvangen tot splitsing van de woning op het perceel Reeverdijk 5 in Eefde. De eigenaar van de woonboerderij wil de bestaande woonboerderij splitsen in twee wooneenheden.

Het adres Reeverdijk 5 maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' (vastgesteld 7 december 2010). Volgens artikel 24.5 van de bijbehorende regels zijn burgemeester en wethouders bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de splitsing van een woning wordt toegestaan, mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden.

Er zijn geen redenen of omstandigheden om medewerking aan de splitsing van de bestaande woonboerderij te weigeren. Om de voorgestane splitsing mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Voorliggend wijzigingsplan 'Reeverdijk 5' beoogt de splitsing mogelijk te maken van de bestaande woonboerderij in 2 zelfstandige woningen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Lochem. Op ruim één km ten noordoosten van de kern Eefde en zuidwestelijk van de Gorsse Heide. Het betreft het perceel aan de Reeverdijk 5 waarop de woonboerderij met bijbehorende tuin en opstallen is gelegen. In bijgaande figuur is de ligging van het plangebied weergegeven.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

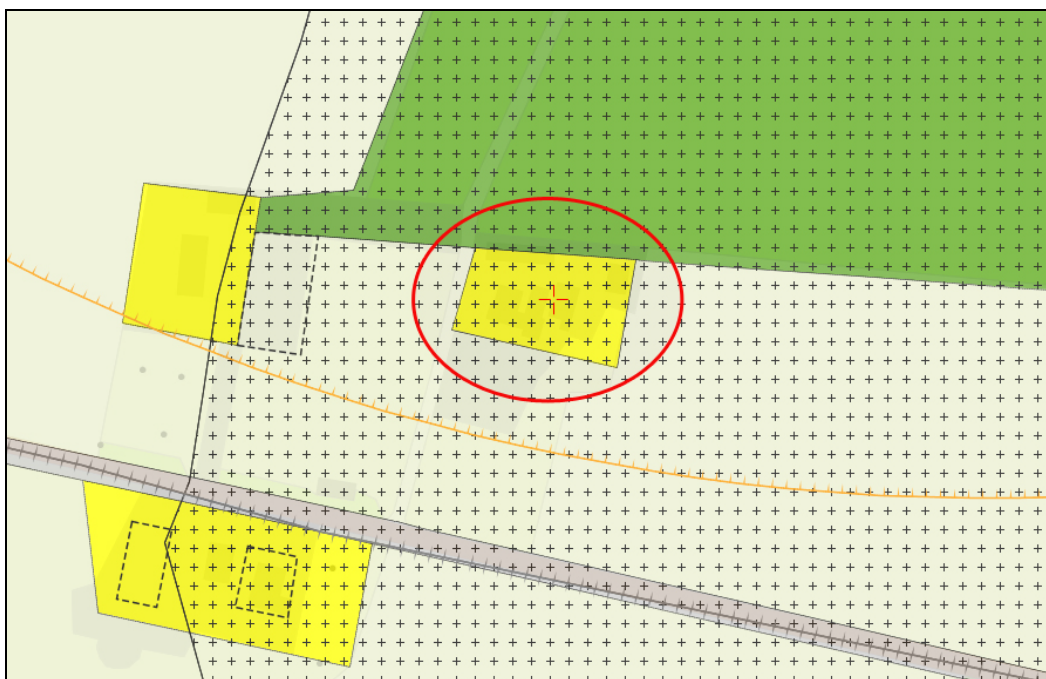
Zoals genoemd maakt het plangebied van voorliggend bestemmingsplan deel uit van het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' (d.d. 7 december 2010, Identificatienummer NL.IMRO.0262.buBuitengebied2010-BP41).

De gronden zijn ter plaatse bestemd voor 'Wonen' als bedoeld in artikel 24 van de bijbehorende regels. Binnen het bestemmingsvlak is alleen het bestaande aantal woningen toegestaan.

Op het perceel is een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie – 3' van toepassing. Volgens deze dubbelbestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Uitgezonderd zijn werkzaamheden waarvoor de grond minder dan 40 centimeter diep hoeft te worden bewerkt en werkzaamheden met een oppervlakte minder dan 1.000 m². Aangezien de beoogde ontwikkeling alleen voorziet in een splitsing van de bestaande woonboerderij, zijn daarvoor geen grondwerkzaamheden nodig en heeft de dubbelbestemming archeologie daarvoor geen gevolgen.

Tevens is een viertal gebiedsaanduidingen op het perceel van toepassing, te weten 'landschapstype bos en landgoederenlandschap', 'beschermingszone natte landnatuur', 'reconstructiewetzone –verwevingsgebied' en 'geluidzone-industrie'.

Ter plaatse van de aanduiding 'landschapstype-bos en landgoederenlandschap' is het beleid gericht op het behoud en de ontwikkeling van het landschap. Dat betekent dat er bij de uitvoering van activiteiten rekening moet worden gehouden met de karakteristieken van het landschap. Voor deze woningsplitsing heeft deze aanduiding geen gevolgen. Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone –verwevingsgebied' geldt het reconstructiebeleid. Dat betekent dat in de aangeduide landbouwontwikkelingsgebieden bijvoorbeeld geen woningsplitsing mogelijk is. Aangezien de onderhavige locatie in een zogenaamd verwevingsgebied ligt, heeft deze aanduiding voor de beoogde ontwikkeling geen gevolgen. Verder is sprake van de gebiedsaanduiding 'beschermingszone natte landnatuur'. Deze heeft van doen met de bescherming van de natte natuurwaarden van de Gorsselse Heide. Ook hiervoor geldt dat een woningsplitsing daarop niet van invloed is omdat de hoeveelheid bebouwing/verharding daardoor niet toeneemt. Tot slot is het plangebied gesitueerd in de 'geluidzone-industrie'. De woonboerderij ligt binnen de 50 dB(A) contour van de kartbaan aan de Elzerdijk. Het splitsen van de woonboerderij betekent dat formeel een nieuwe geluidgevoelige bestemming (wooneenheid) wordt toegevoegd (zie daarover paragraaf 5.1 van deze toelichting).



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010', met aanduiding van het plangebied (bron: Ruimtelijke Plannen)

1.4 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt de voorgenomen woningsplitsing (de toekomstige situatie) beschreven. In hoofdstuk 3 wordt kort ingegaan op het beleidskader.

In hoofdstuk 4 wordt de toetsing van de beoogde woningsplitsing aan het gemeentelijke beleid (de wijzigingsvoorwaarden uit het bestemmingsplan Buitengebied) behandeld.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 kort ingegaan op de milieuaspecten en planologische verantwoording, ook wel de randvoorwaarden genoemd.

Hoofdstuk 6 staat in het teken van de 'Juridische aspecten' van het plan. Het betreft een toelichting op de verbeelding (plankaart) en regels.

Tot slot is hoofdstuk 7 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische als ook de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Bestaande situatie

Momenteel is er aan de Reeverdijk 5 in Eefde een woonboerderij gesitueerd, bestemd voor één woning. De boerderij heeft een inhoud van ruim 1.000 m³.

Het perceel ligt in het bos en landgoederenlandschap. Een vrij kleinschalig landschap, met veel lanen en bosgebieden en gebiedjes. De ligging nabij het natuurgebied de Gorsselse Heide is eveneens een belangrijk gegeven. In de directe omgeving wordt overwegend gewoond. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf ligt op circa 250 meter afstand.

Op de kavel is sprake van een goede landschappelijke inpassing. De aanwezige hoge bomen en hagen dragen zorg voor een goede landschappelijke inpassing. Ook de aanwezige beplanting, direct grenzend aan de kavel, draagt hiervoor zorg.

De grondoppervlakte van de woonboerderij is ca. 200m², waarvan 132m² van de huidige woning en 70m² van de voormalige stal. Het gebouw heeft een geschatte inhoud van ca. 1000m³. Het woongebouw heeft een goot- en bouwhoogte van respectievelijk ca.

3,2m en 6,7m. De goot- en bouwhoogte van de 'schuur' is iets lager.

In bijgevoegde figuren zijn tekeningen van de huidige situatie opgenomen. Deze gevelaanzichten zullen bij de woningsplitsing nagenoeg ongewijzigd blijven.



Luchtfoto Reeverdijk 5 (bron: bingmaps)



2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zal de bestaande woonboerderij worden gesplitst, zodat twee wooneenheden ontstaan.

De woning in het voorhuis heeft een oppervlak van ca. 81m² en de schuurwoning heeft een vloeroppervlak van ca. 120m² op de begane grond. Beide woningen hebben nog ongeveer hetzelfde aan woonoppervlak op de verdieping.

Het grondoppervlak van de gebouwen wijzigt niet en blijft 200m². Ook de goot- en bouwhoogte blijven ongewijzigd, waardoor tevens de totale inhoud van de gebouwen gelijk blijft ten opzichte van de huidige situatie. Enkel de gevelaanzichten zullen iets wijzigen door het toevoegen van extra ramen.

In bijgaande figuur is dit inzichtelijk gemaakt.



Beoogde splitsing woonboerderij

De overige (ruimtelijke) aspecten binnen het plangebied blijven ongewijzigd, zoals de ontsluiting, de beplanting en de erfinrichting.

De gezamenlijke grondoppervlakte van de reeds aanwezige vrijstaande schuren/bijgebouwen is maatgevend.

Er zijn verder geen beleidsmatige wijzigingen of gewijzigde feiten en omstandigheden die nopen tot een andere belangenafweging.

3 BELEIDSKADER

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

In navolgende wordt het actuele planologische beleid kort uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (3.1), provinciaal beleid (3.2) 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 functiewijziging in het plangebied zijn niet direct nationale belangen in het geding. Hierdoor is geen sprake van een rijksverantwoordelijkheid en hebben gemeente en provincie de eerste verantwoordelijkheid om de ruimtelijke aspecten in goede banen te leiden. Voorliggend bestemmingsplan dient hiertoe.

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 5.6 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 bodemverstoringende activiteiten. Hierbij gaat de Wamz uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijk ordeningsproces.

In paragraaf 5.8 wordt hier specifiek op ingegaan.

Milieuwetgeving

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

3.2 Provinciaal beleid

Ruimtelijke Verordening Gelderland

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 gezonde en veilige 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 vertaald zich in een tweeledige provinciale ruimtelijke hoofdstructuur:

- de hoogdynamische functies samenhangend met de hoofdinfrastructuur en intensieve vormen van ruimtegebruik (b.v. 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 (b.v. de ecologische hoofdstructuur, ruimte voor water) – het groen-blauwe raamwerk.

Daarnaast zijn er nog de steden, dorpen, buurtschappen buiten de ruimtelijke hoofdstructuur, de waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland: het multifunctionele gebied. In het provinciaal beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht. Het plangebied behoort tot het multifunctionele gebied.

In het streekplan worden volgende doelen voor het multifunctioneel gebied genoemd. Ontwikkeling van multifunctioneel gebied door:

- ontwikkeling door uitvoering van reconstructieplannen;
- accommoderen van nieuwe economische dragers;
- accommoderen behoefte aan centrum-dorps landelijk wonen/werken;
- inspelen op regionale structuurkenmerken;
- gebiedsspecifieke strategie in waardevolle landschappen.

Relatie tot het plangebied

De woonkavel is gesitueerd in het multifunctioneel gebied en grenst aan de ecologische hoofdstructuur, die direct noordelijk van de kavel is gesitueerd. De beoogde ontwikkeling, het splitsen van de bestaande woonboerderij is in overeenstemming, past binnen de visie voor het multifunctionele gebied om diverse ontwikkelingsmogelijkheden toe te staan als economische drager voor het buitengebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

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.

Bestemmingsplan Buitengebied Lochem

Het bestemmingsplan Buitengebied beoogt het beleidskader te vormen voor de ruimtelijke ontwikkelingen van het buitengebied in Lochem voor de

komende 10 jaar. Het bestemmingsplan is onder meer gebaseerd op de visie Buitengebied Lochem en het Landschap Ontwikkelingsplan (LOP).

Het bestemmingsplan vormt een toetsingskader, waarin verschillende ontwikkelingen plaats kunnen vinden, waarin de landschappelijke kwaliteit op peil blijft en met aanvullende (landschaps)maatregelen de samenhang tussen de landschappen en de kernkwaliteit van het landschap kan worden verbeterd.

Landschap

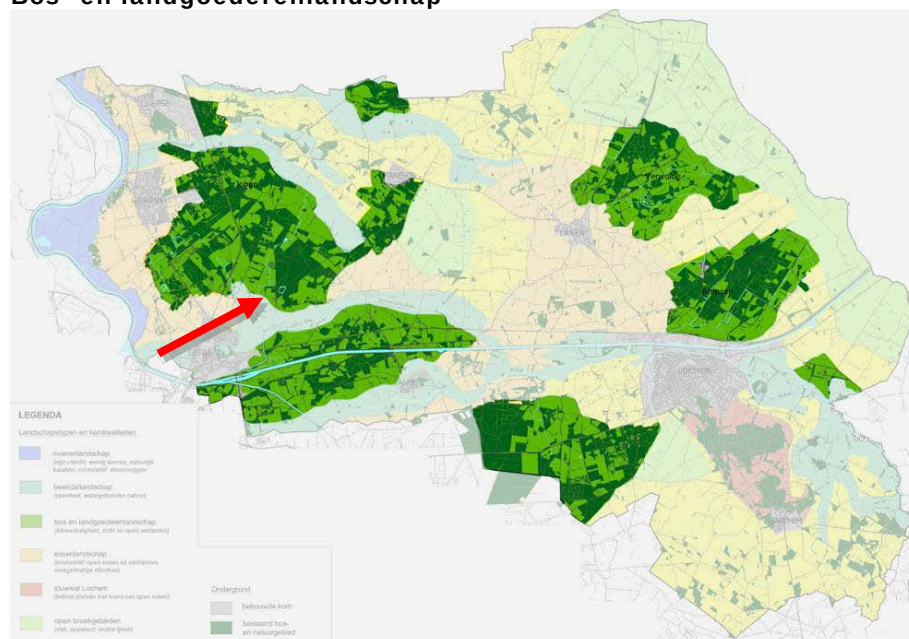
Een belangrijk uitgangspunt van het bestemmingsplan is de kwaliteit van het landschap. De landschappelijke kwaliteit in het buitengebied Lochem verschilt plaatselijk sterk als gevolg van ontwikkelingsgeschiedenis, verschillend grondgebruik en een verschillende ondergrond wat betreft geologie, bodem en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

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.

Het plangebied ligt in een gebied dat is te typeren als een bos- en landgoederenlandschap.

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

Bos- en landgoederenlandschap



	Kenmerken	Uitgangspunten voor ontwikkelingen
Landschap	- Kastelen, landhuizen, villa's met parkachtige, historische tuinen - Oude boerderijen en landerijen - Bos en houtwallen - Afwisseling bos met kleinschalig landschap - Boomgroepen en solitaire in weides - Lanen met dubbele bomenrijen vaak grenzend aan beekdalen	- Houtwallen versterken tot samenhangende structuren - Boomgroepen en solitaire handhaven - Lanen met dubbele bomenrijen versterken - Handhaven en herstellen kleinschalig landschap met kenmerkende patronen - Behoud en omvorming bestaande bossen
Bebouwing	- Cultuurhistorisch waardevol - Hallehuis-boerderijen - Herkenbaar gekleurde luiken - Voorzijde vaak naar weg gericht	- Materialen: baksteen, hout, riet, rode of antracietkleurige pannen of riet genieten voorkeur - Eenduidige hoofdvorm - Massa afhankelijk van omgeving
Erfbeplanting	- Zware erfbeplanting - Bomen: eik, beuk, kastanje, linde - Geriefhoutbosjes: Gelderse roos, lijsterbes, meidoorn, sleedoorn, eik, etc. - Solitaire bomen: bruine beuk, linde, kastanje - Hagen: beuk om 'hof'(voortuin), meidoorn, sleedoorn - Sierbeplanting en sierhagen (buxus)	- Zware erfbeplanting - Solitaire - Kleinschalige bebouwing: tuinachtige beplanting - Landhuis: parkachtige beplanting en aanleg (exoten, rhododendron, vijvers)

Tabel 1: Kenmerken Bos- en landgoederenlandschap (Bron: Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010')

Het ruimtelijk beeld van het plangebied Reeverdijk 5 voldoet aan beide omschrijvingen en wordt gezien als passen in het landschap.

Buiten werken en wonen; ontwikkelen met kwaliteit

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

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

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

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

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

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

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

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

Op provinciaal en regionaal niveau is in het kader van het behoud van de leefbaarheid van het platteland aangegeven, dat het zinvol kan zijn om woningsplitsing mogelijk te maken. De voorwaarden voor woningsplitsing kunnen daarbij door de gemeente zelf worden ingevuld.

In dit kader heeft de gemeente Lochem de beleidsnotitie 'Functieverandering van (agrarische) gebouwen in het buitengebied van Lochem vastgesteld op 25 september 2006. Hierin is aangegeven dat woningsplitsing, onder voorwaarden, mogelijk is binnen de bestemming woondoeleinden en bij vrijkomende agrarische bouwpercelen. In het bestemmingsplan 'Buitengebied

Lochem 2010' zijn daartoe ook wijzigingsbevoegdheden voor woningsplitsing opgenomen in de bestemming wonen.

Volgens het gemeentelijk beleid moeten woningen na splitsing een minimale inhoud hebben van 450 m³.

Er is in het buitengebied echter ook vraag naar kleinere woningen voor jongeren en ouderen. Bij deze laatste doelgroep speelt ook het aspect van de mantelzorg. Aangezien deze beide groepen ook als doelgroepen van beleid zijn genoemd in het kwalitatief woningbouwprogramma, is besloten om aan deze vraag tegemoet te komen. Bij woningsplitsingen voor deze doelgroepen wordt een minimale inhoudsmaat van 300 m³ aangehouden. Een nog kleinere woning zou voor een te kleine groep gebruikers interessant zijn en daarom niet passen in het nieuwe woonbeleid (multifunctionele en levensloopbestendige woningen).

Daarnaast zijn volgens het gemeentelijke beleid de volgende voorwaarden aan een woningsplitsing (burgerwoning) verbonden:

- alleen het hoofdgebouw inclusief het (voormalige) deel mag worden gesplitst;
- de bestaande woning moet een inhoud hebben van ten minste 900 m³ en mag nog niet eerder zijn gesplitst. De woningen moeten na splitsing elk een inhoud hebben van minimaal 450 m³. In geval van jongeren en ouderen (mantelzorg) geldt een minimale inhoudsmaat van 300 m³, mits een levensloopbestendige woning wordt gerealiseerd;
- de woning kan slechts één keer worden gesplitst;
- de bestaande footprint mag niet worden uitgebreid en de goot- en nokhoogte mag niet worden vergroot om geen afbreuk te doen aan de bestaande (karakteristieke) bebouwing;
- het oprichten van nieuwe bijgebouwen is niet toegestaan. De reden daarvoor is dat de cultuurhistorische herkenbaarheid van de oorspronkelijke bebouwing beter behouden blijft en dat een verdere verstening van het buitengebied wordt tegen gegaan. De bestaande bijgebouwen mogen uiteraard wel worden gebruikt;
- de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing in relatie tot de omgeving wordt verbeterd;
- de woningsplitsing is alleen mogelijk als het perceel in een verwevings- of extensiveringsgebied ligt (Reconstructieplan Achterhoek en Liemers);
- reeds gesplitste woningen dienen onder één dak te blijven. Deze kunnen bij sloop en nieuwbouw niet uit elkaar worden getrokken.

De beoogde woningsplitsing past geheel binnen de voornoemde voorwaarden. Er zijn geen andere beleidsmatige wijzigingen of gewijzigde feiten en omstandigheden die nopen tot een andere belangenafweging. Voor het overige beleid wordt dan ook verwezen naar de toelichting van het moederplan.

4 WIJZIGINGSPLAN REEVERDIJK 5, EEFDE

Het college van de gemeente Lochem is bereid om medewerking aan het bouwplan te verlenen.

De beoogde woningsplitsing voldoet aan alle eisen uit de splitsingsvoorwaarden, waarin is opgenomen dat alleen het hoofdgebouw inclusief het (voormalige) deel mag worden gesplitst.

Er bestaat ruimtelijk geen enkel bezwaar tegen de voorgestane splitsing. Het ruimtelijk beeld zal niet wijzigen. De splitsing draagt zorg voor een economische drager in het buitengebied en biedt goede waarborgen voor een goed onderhouden erf.

Volledigheidshalve wordt nog eens aangegeven dat, de splitsing voldoet aan de splitsingsvoorwaarden uit het bestemmingsplan Buitengebied 2010.

Woningsplitsing:

Wijzigingsvoorwaarden woningsplitsing (artikel 24.5, bestemmingsplan Buitengebied Lochem 2010):

- a. alleen het hoofdgebouw inclusief het (voormalige) deel mag worden gesplitst;
- b. de te splitsen woning moet een inhoud hebben van ten minste 900 m³ en mag nog niet eerder zijn gesplitst;
- c. de woningen moeten na splitsing elk een inhoud hebben van minimaal 450 m³;
- d. de woning kan slechts één keer worden gesplitst;
- e. de bestaande oppervlakte van de woning mag niet worden uitgebreid en de bestaande goot- en nokhoogte mag niet worden vergroot om geen afbreuk te doen aan de bestaande (karakteristieke) bebouwing;
- f. het oprichten van nieuwe bijgebouwen is niet toegestaan;
- g. de woning niet is gesitueerd in een 'reconstructiewetzone - landbouwonwikkelingsgebied';
- h. de landschappelijke kernkwaliteiten daardoor niet worden aangetast;
- i. de bebouwing landschappelijk wordt ingepast met beplanting die eigen is aan het landschapstype ter plaatse.

Ad a.

De bestaande woonboerderij zal worden gesplitst in 2 woningen. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Ad b.

De inhoud van de bestaande woonboerderij bedraagt ca. 1.000 m³ en is nog niet eerder gesplitst.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad c.

Na de beoogde splitsing en bijbehorende verbouwing ontstaan twee wooneenheden. Beide woningen hebben na de splitsing meer dan 450m³.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad d.

Hiervan wordt kennisgenomen, de woning zal in de toekomst niet nogmaals worden gesplitst.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad e.

De totale grondoppervlakte van de woning bedraagt momenteel ca. 200m² en de goot- en bouwhoogte van de woning bedragen respectievelijk 3,2m en 6,7 meter.

Omdat de beoogde woningsplitsing mogelijk te maken, is vooral een (interne) verbouwing voorzien. Het grondoppervlak van de woning wordt niet vergroot en de goot- en bouwhoogten wijzigen niet.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad f.

De gezamenlijke grondoppervlakte van de reeds aanwezige vrijstaande schuren / bijgebouwen is maatgevend. Er worden geen nieuwe (vrijstaande) bijgebouwen opgericht.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad g.

De woning ligt in een 'reconstructiewetzone-verwevingsgebied' en maakt derhalve geen deel uit van een landbouwontwikkelingsgebied.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad h.

Het plangebied ligt in het bos en landgoederenlandschap.

Omdat er uitsluitend een (interne) verbouwing is voorzien en de overige (ruimtelijke) aspecten binnen het plangebied, zoals ontsluiting, beplanting en erfinrichting ongewijzigd blijven, worden de landschappelijke kernkwaliteiten niet aangetast.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad i.

Zoals reeds in paragraaf 2.2 van deze toelichting is aangegeven, is er op het perceel erfbeplanting aanwezig. Deze bestaat vooral uit solitaire bomen en enkele hagen. Bij de woningsplitsing wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd.

Aan de wijzigingsvoorwaarde voor landschappelijke inpassing wordt voldaan.

Vertaling in het bestemmingsplan

Het perceel wordt in het onderhavige bestemmingsplan, evenals in het geldende bestemmingsplan, bestemd voor 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Wonen' is ten behoeve van de woningsplitsing een aanduiding opgenomen, op grond waarvan ter plaatse maximaal 2 wooneenheden zijn toegestaan. In de regels is, conform de genoemde splitsingsvoorwaarden, vastgelegd dat de gezamenlijke oppervlakte van de twee woningen niet meer mag bedragen dan de oppervlakte van de bestaande woning, inclusief aangebouwde bijgebouwen en dat de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de goot- en bouwhoogte van de bestaande woning en aangebouwde bijgebouwen. Tevens is vastgelegd dat de oppervlakte aan bijgebouwen niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte. Nieuwe bijgebouwen zijn immers niet toegestaan op grond van de bovenstaande voorwaarden. Voor het behoud van de landschappelijke inpassing is in de gebruiksregels een bepaling opgenomen.

5 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een ruimtelijk plan (o.a. bestemmingsplan, partiële herziening) verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten.

Als gevolg van de beoogde woningsplitsing aan de Lindenbergdijk 3 te Lochem dient in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' voor een aantal aspecten een nadere onderbouwing, c.q. toetsing plaats te vinden. In dit hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.

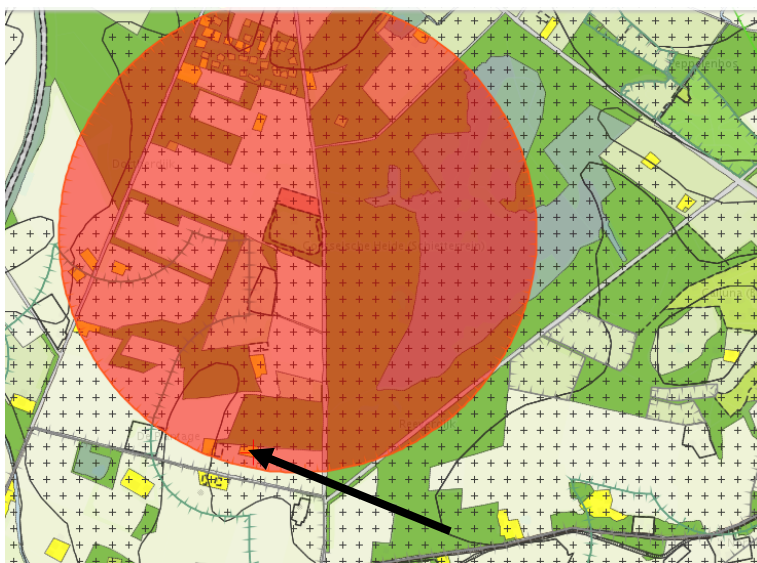
5.1 Geluid

Wegverkeerlawaaai

De Reeverdijk draagt zorg voor de ontsluiting van welgeteld 5 woningen. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaai voor het voorliggende bestemmingsplan wordt niet noodzakelijk geacht om de akoestische situatie te kunnen beoordelen. Dit vanwege het feit dat de verkeersintensiteit op dit wegdeel laag is. Het gaat immers alleen om bestemmingsverkeer. Bovendien ligt de nieuwe woning op ruime afstand (meer dan 70 meter) van de weg.

Industrielawaaai

De kavel ligt binnen de 50 dB(A) contour van de kartbaan langs de Elzerdijk.



Geluidzone Kartbaan ten opzichte van Reeverdijk 5, Eefde

Het gaat hier om een woningsplitsing, van een reeds bestaande woning in voornoemde zone. Vanuit dat oogpunt is geen sprake van een nieuwe situatie en wordt een akoestisch onderzoek achterwege gelaten.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of de bestemmingssystematiek en de beoogde ontwikkelingen die daaruit voortvloeien geen belemmering oplevert voor de bedrijfsvoering van bestaande (agrarische) bedrijvigheid (in de omgeving).

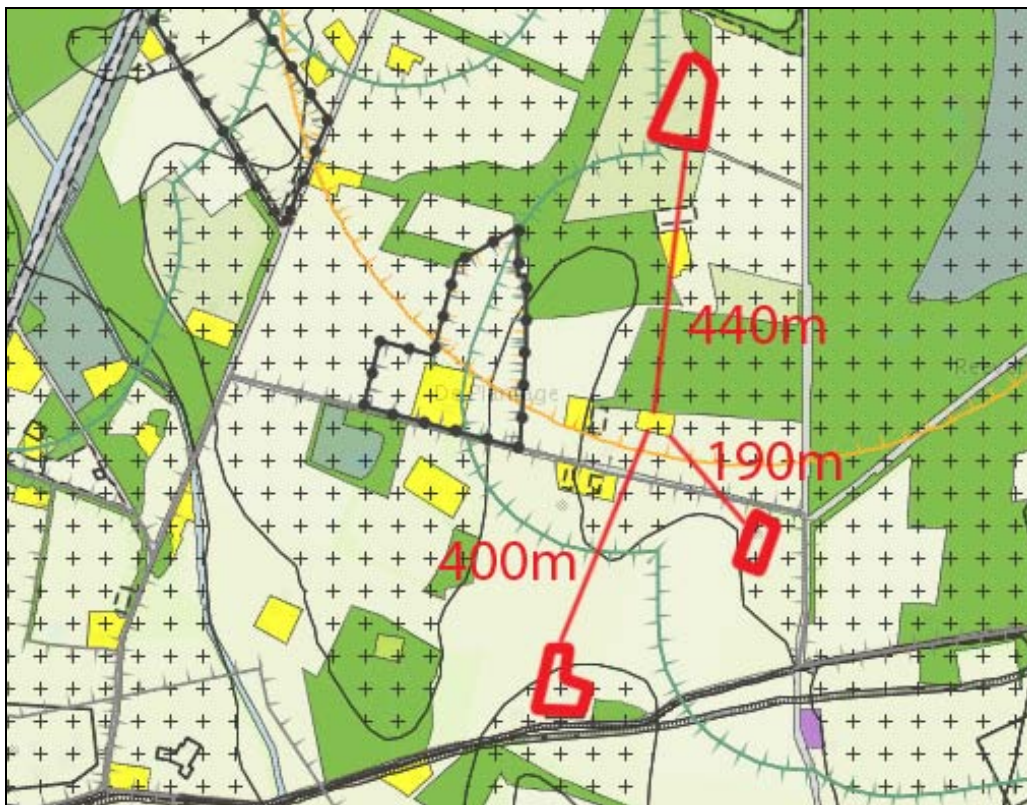
Op het perceel aan de Reeverdijk 5 zal een extra woning worden gecreëerd, middels woningsplitsing. Dit is een milieugevoelige functie.

In de omgeving zijn ook enkele agrarische bedrijven actief, waarbij de dichtstbijzijnde bouwblokken op een afstand van ca. 190 meter (Elzerdijk 50), 400m (Elzerdijk 51) en 440 meter (Harfsensesteeg 7) zijn gelegen. De betreffende bedrijven betreffen geen grootschalige veehouderijbedrijven. Daarmee vallen de inrichtingen sinds 1 januari 2013 van rechtswege onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit.

In artikel 3.117 van het Activiteitenbesluit is opgenomen dat voor veehouderijen met dieren zonder geuremissiefactor (zoals koeien en schapen) de volgende afstanden gelden tot een geurgevoelig object:

- 100 meter indien het geurgevoelig object binnen de bebouwde kom ligt;
- 50 meter indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen.

De genoemde afstanden worden gemeten vanaf de buitenzijde van een geurgevoelig object tot het dichtstbijzijnde emissiepunt van het dierenverblijf. In het algemeen wordt daarbij uitgegaan van een minimaal in acht te nemen afstand tussen de gevels van de geurgevoelige objecten tot de bouwblokgrens van omliggende bedrijven. In de onderhavige situatie (de nieuwe woning, het geurgevoelige object ligt buiten de bebouwde kom, betreft deze 50 meter).



Ligging bedrijven ten opzichte van plangebied

Aangezien de woning aan de Reeverdijk 5 op een grotere afstand van de betreffende agrarische bedrijven (190 meter van het dichtstbijzijnde agrarisch bouwvlak) is gesitueerd, worden de betreffende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

Bovendien zijn er direct naast de betreffende agrarisch bedrijven al andere burgerwoningen aanwezig, die maatgevend zijn voor deze agrarisch bedrijven.

Conclusie is dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de uitvoering van het plan.

5.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

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

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de

luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Deze grenswaarde is conform het oude Besluit Luchtkwaliteit 2005 gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

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

Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in het splitsen van een bestaande woning naar 2 wooneenheden. Gezien de aard en omvang van deze ontwikkeling is het project aan te merken als 'niet in betekenende mate'.

Conclusie is dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit voor het onderhavige bestemmingsplan.

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

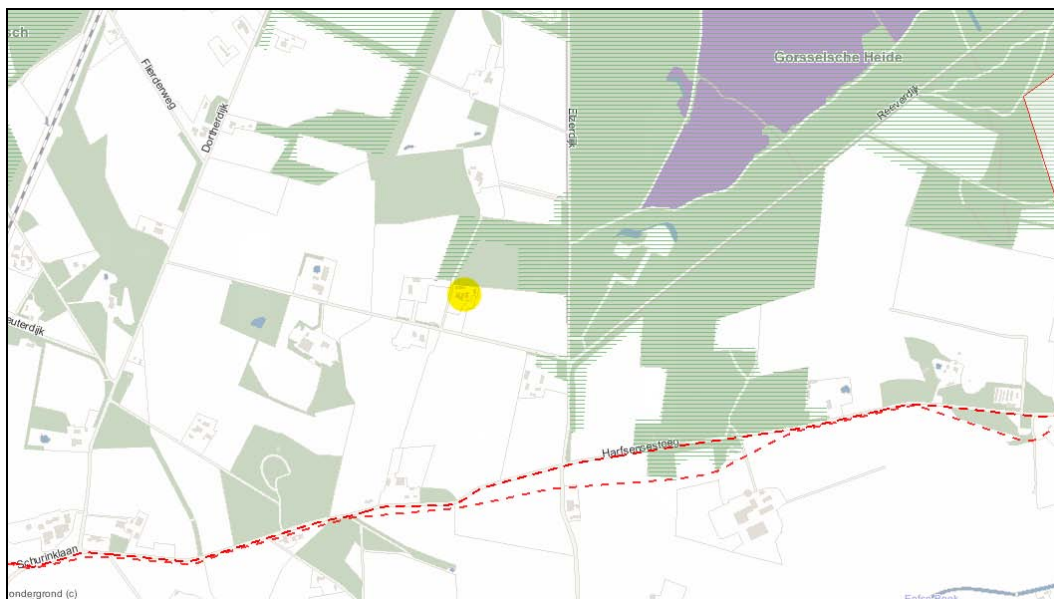
Overeenkomstig het gestelde in de Externe Veiligheidsvisie (EV-visie) van Lochem conformeert de gemeente Lochem zich aan het wettelijke kader voor het omgaan met de externe veiligheidsproblematiek en behandelt de circulaire als of deze wet zijn. Verder geeft de EV-visie richtinggevende uitspraken over:

- 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 Reevedijk 5 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.



Uitsnede risicokaart (plangebied geel)

De risicokaart toont een aardgastransportleiding van de Nederlandse Gasunie N.V en een brandstofleiding ten zuiden van het plangebied, op ruim 450 en 480 meter van de planlocatie.

Het betreft de aardgastransportleidingen N-558-40-KR-008 met een diameter van 200mm. 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 540 meter. Omdat het plangebied binnen deze zone ligt, dient het GR te worden verantwoord.

In het voorliggende geval betreft het de splitsing van een bestaande woning aan de Reeveerdijk 5 in Laren. Het aantal personen neemt ten opzichte van de huidige situatie zeer beperkt toe. Bovendien kent het gebied reeds een zeer lage personendichtheid, waardoor wordt aangenomen dat er geen sprake is van een significante toename van het groepsrisico ter plaatse, zodat het GR ruim onder de grens van 0,1 maal de oriëntatiewaarde blijft.

Conclusie is dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan.

5.5 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

Hoewel er gelet op het bestaande woongebruik geen reden is om een geval van ernstige bodemverontreiniging te veronderstellen, is in september 2013 een verkennend bodemonderzoek¹ verricht door Van der Poel Milieu B.V. Het onderzoek is opgenomen als bijlage van de plantoelichting. Hieronder zijn de belangrijkste resultaten en conclusies van het rapport weergegeven.

In het grondwater is barium gemeten in een concentratie boven de desbetreffende tussenwaarde, zink komt voor in een concentratie boven de desbetreffende streefwaarde.

In geheel Nederland worden vaker verhoogde concentraties aan barium in het grondwater aangetoond. Op de onderzoekslocatie is geen sprake van een antropogene bron, waardoor gesteld kan worden dat sprake is van een natuurlijk verhoogde achtergrondconcentratie. Aanvullende maatregelen worden niet noodzakelijk geacht. De overig gemeten overschrijdingen zijn dusdanig dat aanvullende maatregelen en/of analyses tevens niet noodzakelijk worden geacht.

¹ Bodemonderzoek, Van der Poel Milieu B.V., proj.nr. 11309.272

Conclusie inventariserend bodemonderzoek

Het aspect bodemkwaliteit levert geen belemmering op voor voorliggend bestemmingsplan.

5.6 Water

Beleidskader

Rijksbeleid

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

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

Provinciaal beleid

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

In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodembodem 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 'Landbouw'. In de gebieden met de functie landbouw is de inrichting en het beheer van het watersysteem onder andere gericht op:

- een ontwateringsdiepte met aanvaardbare risico's voor wateroverlast en vervolgens minimale vochttekorten;
- oppervlaktewaterpeilen die het meest voorkomende landbouwkundige grondgebruik accommoderen;
- beschikbaarheid van oppervlaktewater voor het op peil houden van de grondwaterstand en voor beregening;
- (zeer) lokale afstemming op verspreid liggende natuurelementen en waardevolle ecologie (vissen, waterplanten).

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 Reeverdijk 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 een zone die is aangewezen als beschermingszone natte landnatuur.

Omdat met het voorliggende bestemmingsplan uitsluitend een woningsplitsing wordt beoogd en er geen nieuwe bebouwing wordt opgericht, neemt ook het bebouwde oppervlakte niet toe.

Door een tweede wooneenheid neemt het afvalwater iets toe. De nieuwe woning wordt op de bestaande riolering aangesloten.

Op het perceel en in de 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. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (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?	Nee	1
	4. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	5. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Ja	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1
# 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

De woningsplitsing heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving.

5.7 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).

Ecologie in relatie tot het plangebied

Omdat het voorliggend bestemmingsplan alleen een interne verbouwing mogelijk maakt vormt de Flora en faunawet geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.8 Archeologie

Algemeen

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

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988. Deze is nader uitgewerkt in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) 2007, en daarmee samenhangend de Ontgrondingenwet, de Wet milieubeheer, de Woningwet en de Wet ruimtelijke ordening. De wet regelt:

- Bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem;
- Inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening;
- Financiering onderzoek: de veroorzaker betaalt.

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

Archeologiebeleid gemeente Lochem

Recentelijk is het archeologiebeleid binnen de gemeente Lochem gewijzigd. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het nieuwe archeologiebeleid te implementeren. Het nieuwe archeologiebeleid zal daarom te zijner tijd met een parapluherziening van onder meer het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' worden geïmplementeerd.

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

Archeologie in relatie tot het plangebied

Voor het plangebied is de volgende categorie van belang:

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).

Op de verbeelding van dit bestemmingsplan zijn voor het plangebied, ten behoeve van de bescherming van de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-7' opgenomen. Omdat de beoogde ontwikkeling geen nieuwe bebouwing mogelijk maakt is er echter geen archeologisch onderzoek nodig.

Conclusie

Het aspect archeologie staat de beoogde splitsing van de woning niet in de weg.

5.9 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

Het plangebied maakt 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 hoeven geen regels opgenomen te worden ter bescherming van de cultuurhistorische waarden.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

Bij het opstellen van een wijzigingsplan dient het college van burgemeester en wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde regels, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Lochem Buitengebied 2010', het zogenaamde moederplan. Het wijzigingsplan vormt daarom geen zelfstandig nieuw bestemmingsplan.

Met dit wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid voor woningsplitsing van een woning in het buitengebied, zoals opgenomen in artikel 24.5 van het moederplan.

De wijziging heeft alleen betrekking op het perceel Reeverdijk 5 te Eefde dat als een 'compleet samenhangend gebied' is opgenomen in het voorliggende wijzigingsplan.

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Omdat het wijzigingsplan na 1 januari 2013 is vastgesteld, gelden bovendien de landelijke RO-standaarden (2012) en moet het wijzigingsplan eveneens digitaal beschikbaar worden gesteld. Omdat het wijzigingsplan geen zelfstandig plan is maar onderdeel gaat uitmaken van het Moederplan kan voor de begrippen gebruik worden gemaakt van de begrippen van het Moederplan, ook als dat Moederplan volgens de SVBP2008 is opgesteld. Het voorliggende wijzigingsplan 'Reeverdijk 5 Eefde' voldoet aan deze digitale verplichting.

6.2 Verbeelding

Het wijzigingsplan voorziet uitsluitend in de splitsing van de woning Reeverdijk 5 in twee wooneenheden. De omvang en situering van de bestaande woning blijven daarbij gelijk.

De bestemmingen 'Wonen', de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie - 3', alsook de gebiedsaanduidingen 'landschapstype – bos- en landgoederenlandschap', 'beschermingszone natte landnatuur', 'geluidzone-industrie' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' zijn overgenomen uit het moederplan en blijven onverkort van toepassing.

6.3 Regels

Voor de planregels is 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

Het wijzigingsplan is geen zelfstandig plan, maar gaat onderdeel uitmaken van het moederplan Buitengebied 2010. Voor de regels wordt dan ook telkens verwezen naar de desbetreffende regels van het Moederplan. Voor de leesbaarheid is hier de toelichting op de desbetreffende regels van het Moederplan nog eens uiteen gezet.

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

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

Artikel 4 Wonen

Binnen deze bestemming is in de regel maximaal één woning toelaatbaar. Omdat om de verbeelding een nadere aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' is aangegeven, geldt voor de woonbestemming in dit bestemmingsplan dat ter plaatse maximaal 2 woningen zijn toegestaan. Op basis van deze bepaling kan de woonboerderij Lindenbergdijk 3 worden gesplitst in 2 wooneenheden.

De maximale omvang van de woningen is beperkt. Conform het splitsingsbeleid is in de regels vastgelegd dat de oppervlakte van de woningen gezamenlijk niet meer mag bedragen dan de oppervlakte van de bestaande woning op het perceel inclusief de bijbehorende aangebouwde bijgebouwen, in dit geval de schuur en het tussenlid. Eveneens is in overeenstemming met dit beleid vastgelegd dat de goot- en bouwhoogte van de nieuwe woningen niet meer mag bedragen dan de hoogten van de bestaande woning en de daarbij behorende aangebouwde bijgebouwen. Dit om aantasting van de karakteristieke bouwvorm te voorkomen.

Voor de twee woningen is maximaal de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen toegestaan. Bij woningsplitsing mag deze oppervlakte conform het splitsingsbeleid namelijk niet worden uitgebreid. De bijgebouwen mogen niet verder dan 25 meter van de woning afstaan. De omvang van sommige woonpercelen is zo groot dat anders een ongewenste verspreiding van de bebouwing over het perceel mogelijk wordt.

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

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

Artikel 4 Waarde-Archeologie-3

De voor Waarde-Archeologie-3 aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Binnen deze dubbelbestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Bouwwerken ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) zijn alleen onder voorwaarden, zoals het uitvoeren van een archeologisch onderzoek, mogelijk. Binnen de bestemming Waarde-Archeologie-3 geldt een ondergrens voor het doen van archeologisch onderzoek. Archeologisch onderzoek is nodig voor bodemingrepen dieper dan 0,40 meter en/of met een oppervlakte groter dan 1.000m².

Bij de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden voor de bescherming van de archeologische waarden. Alleen onder voorwaarden kan een vergunning worden verkregen. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, evenals de bovengenoemde ondergrens.

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In deze regel is aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt en daarmee valt onder het

algemene gebruiksverbod in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo. Volgens deze bepaling in de Wabo is het verboden om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn de aanduidingen opgenomen die meer dan 1 bestemming bestrijken, zoals in dit geval de reconstructiewetzones en de landschapstypen. Vanwege de digitaliseringsafspraken (RO-standaarden) moeten deze aanduidingen in een afzonderlijk artikel worden opgenomen en kunnen de regels vanwege de reconstructiewetzones bijvoorbeeld niet onder de agrarische bestemmingen worden opgenomen.

De gronden zijn aangeduid als 'landschapstype – kleinschalig kampenlandschap' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. Deze zijn ongewijzigd overgenomen uit het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem'.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 11 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 gelijkenschakeling 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 12 Slotregel

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

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling is een particulier initiatief. De kosten van het plan komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn er geen verhaalbare kosten als bedoeld in artikel 6.2.1a van het Bro.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

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

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

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

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

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

In dit kader heeft het ontwerp 'Wijzigingsplan Reeverdijk 5 Eefde' met ingang van 24 oktober 2013 voor de duur van zes weken (tot en met 4 december 2013) ter inzage gelegen.

In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Het voorliggende wijzigingsplan is dan ook ongewijzigd door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.

BIJLAGE VERKENNEND BODEMONDERZOEK

Verkenkend bodemonderzoek - bureau Van der Poel Milieu B.V.

Datum onderzoek: september 2013

Datum rapport: oktober 2013

Projectnummer: 11309.272

