

GEMEENTE LOCHEM

BESTEMMINGSPLAN

Stuw Besselink

Opdrachtnummer	: 08.207
ID nr.	: NL.IMRO.0262.buStuwBesselinkAlm-BP41
Datum	: september 2012
Versie	: 03
Auteurs	: <i>mRO</i> b.v.
Vastgesteld d.d.	: 5 november 2012 – 2011-003732

Inhoudsopgave van de toelichting

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.....	8
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	9
3	BELEIDSKADER.....	13
3.1	RIJKSBELEID	13
3.2	PROVINCIAAL BELEID	16
3.3	REGIONAAL BELEID	18
3.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	20
4	PLANBESCHRIJVING.....	27
5	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN.....	31
5.1	GELUID	31
5.2	LUCHTKWALITEIT	31
5.3	EXTERNE VEILIGHEID	32
5.4	BODEM	34
5.5	WATER	34
5.6	ECOLOGIE.....	37
5.7	ARCHEOLOGIE	39
5.8	BEDRIJVGHEID EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	41
6	JURIDISCHE ASPECTEN	43
6.1	ALGEMEEN	43
6.2	ANALOGIE VERBEELDING (PLANKAART)	43
6.3	PLANREGELS	43
6.4	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING	44
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
8	VOOROVERLEG	51
8.1	VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO	51
8.2	ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	51

Bijlagen bij toelichting:

1. Inrichtingsplan 'Lage Lochemseweg 31a - Toelichting integrale herontwikkeling' (Eelerwoude, december 2011);
2. Quickscan Flora- en faunawet Lage Lochemseweg, Almen (Eelerwoude b.v., april 2012).

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

De aanleiding voor het voorliggende bestemmingsplan vormt het feit dat de eigenaar van het perceel aan de Lage Lochemseweg in Almen voornemens is het perceel herin te richten met o.a. een vispassage en tevens de bouw van een extra woning wil realiseren.

De vispassage is daarbij een uitvloeisel van het project 'hermeandering van de Berkel' van o.a. het Waterschap Rijn en IJssel, waarin ter plaatse van de bestaande stuw Besselink een vispassage is voorzien.

De extra woning vloeit voort uit de ruimte voor ruimte regeling, waarin de bestaande voormalige agrarische opstallen worden gesloopt.

Het vigerende beleid maakt een dergelijke inrichting van het terrein en de nieuwe bouwmogelijkheid niet mogelijk. Voorliggend bestemmingsplan 'Stuw Besselink' regelt de bestemmingswijzigingen en de extra bouwmogelijkheid op het perceel.

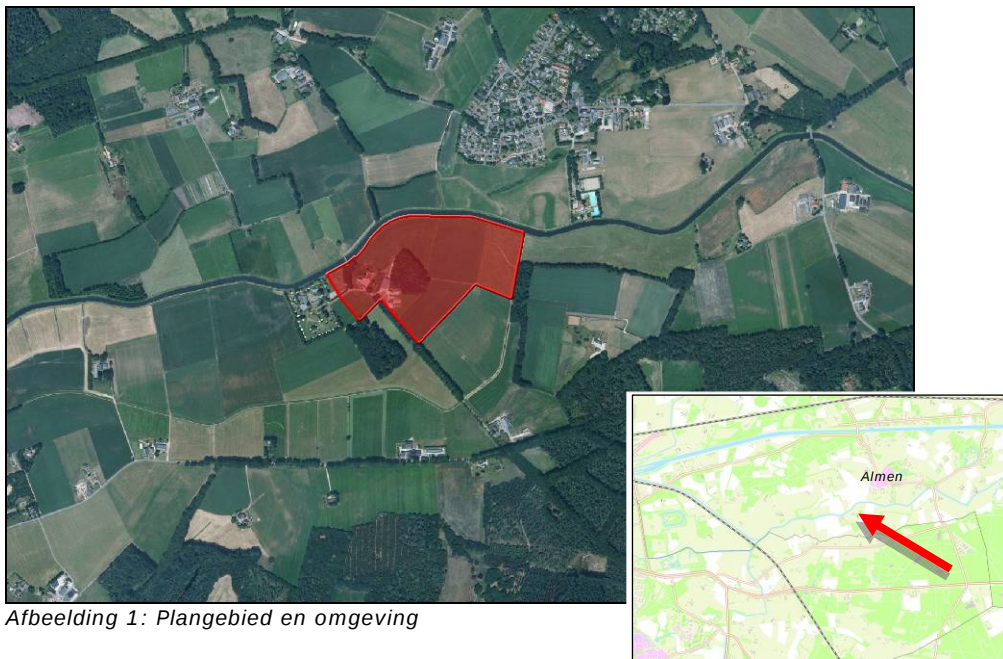
Het dient ertoe het gemeentebestuur van Lochem, op basis van de Wet ruimtelijke ordening, een passend beleidsinstrument te geven voor de beoogde ontwikkelingen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

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

Het gebied omvat het gehele kadastrale eigendom en een deel van omringende kavels. Zodoende ontstaat een duidelijkheid beeld omtrent de begrenzing van de nieuwe bestemmingen ten opzichte van directe omgeving.

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



Afbeelding 1: Plangebied en omgeving

1.3 Vigerend bestemmingsplan

In het recente verleden zijn op en rondom de planlocatie verschillende ontwikkelingen gepland en bestemmingsplannen gemaakt.

Het plangebied maakt deel uit van de volgende bestemmingsplannen die door de raad van de gemeente Lochem zijn vastgesteld:

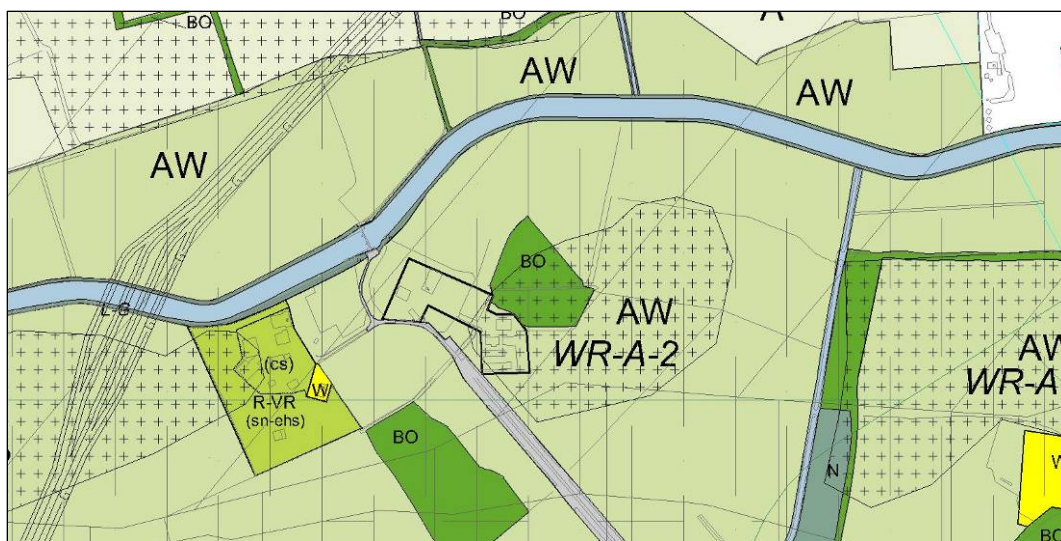
- Buitengebied Lochem 2010 (vastgesteld 7 december 2010)
- Lage Lochemseweg 31a (vastgesteld 13 februari 2012)
- Hermeandering De Berkel en landgoed De Rees (voorontwerp)

Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' dat op 7 december 2010 door de raad is vastgesteld.

De gronden hebben daarin de bestemming 'Agrarisch met waarde' (AW) gekregen. Eveneens is gedeeltelijk sprake van een archeologisch verwachtingsgebied, opgenomen in de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-2'.

De bebouwing is binnen het agrarisch bouwblok gelegen. Binnen dit bouwblok is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan en de, ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan, bestaande agrarische bijgebouwen.



Afbeelding 2: Uitsnede plankaart Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'

Bestemmingsplan 'Lage Lochemseweg 31a'

In de loop van 2011 is het agrarisch bedrijf aan de Lage Lochemseweg 31a gestopt en de gronden en opstallen verkocht. Daarbij is in het bestemmingsplan 'Lage Lochemseweg 31a' middels functiewijziging de agrarische bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning met een woonbestemming. Het voormalige agrarische bouwvlak is daarbij verkleind en omgezet naar een woonbestemming. Hiermee zijn enkele voormalige bedrijfsgebouwen in het overgangsrecht geplaatst.

De overige bestemmingen en gebiedsaanduidingen zijn overgezet uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'.

Onderstaand is de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven.



Afbeelding 3: Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Lage Lochemseweg 31a'

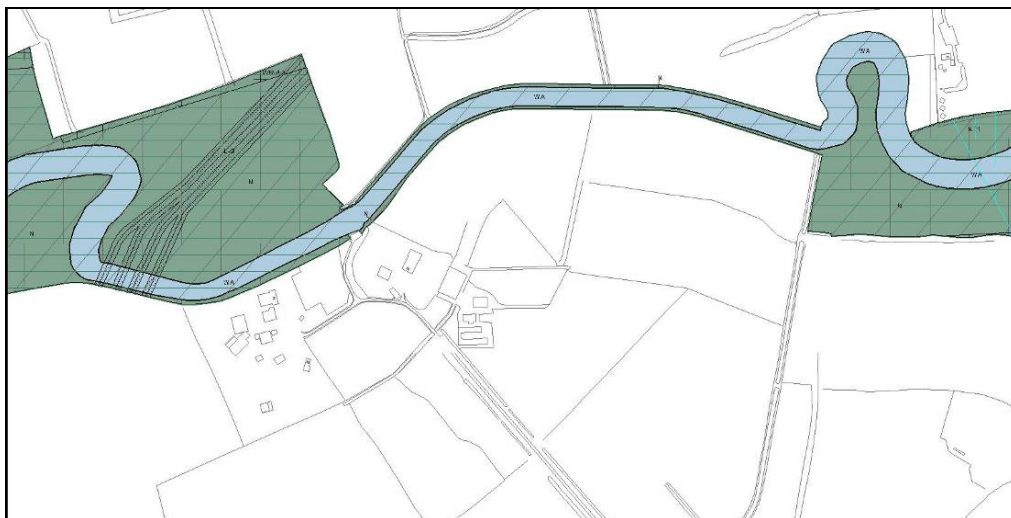
Voorontwerp bestemmingsplan 'Hermeandering de Berkel en landgoed De Rees'

Teneinde de natuurontwikkelingen en hermeandering rondom de Berkel en realisatie van het landgoed De Rees mogelijk te maken, is momenteel een bestemmingsplan in procedure. Daarbij zijn enkele gronden langs de Berkel gemoeid die ook in voorliggend bestemmingsplan betrokken zijn.

Het betreft een zone met de bestemming 'natuur' ten zuiden van de loop van de Berkel welke als onderhoudspad in gebruik is.

Tevens zijn deze gronden voorzien van een dubbelbestemming en gebiedsaanduidingen, afkomstig uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'.

Een uitsnede van de verbeelding van betreffend (voorontwerp) bestemmingsplan is hieronder afgebeeld.



Afbeelding 4: Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Hermeandering de Berkel en landgoed De Rees'

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

Historie

Ter plaatse is sinds lange tijd sprake geweest van bebouwing, hoofdzakelijk agrarisch van aard. Uit literatuur blijkt dat er al sinds de 17^e eeuw sprake is van een tweetal erven Besselink, Klein en Groot Besselink. Ook blijkt er om de boerderij een lus of aftakking van de Berkel om de boerderij te liggen. Dit is waarschijnlijk niet een gegraven gracht maar door een historische loop of meandering van de Berkel ontstaan.

Al op kaarten uit de 19^e eeuw is het erf Groot Besselink ter plaatse van het plangebied zichtbaar, inclusief de omringende waterloop om het erf. Kaartstudie toont aan dat het water aan het begin van de 20^e moet zijn gedempt.



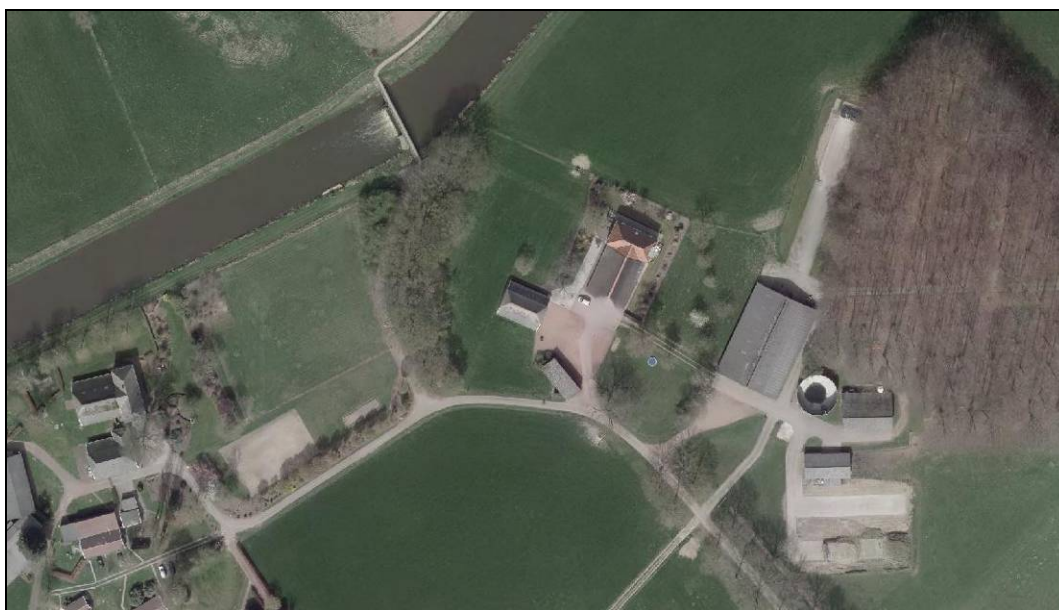
Afbeelding 5 serie historische kaarten, (Bron: Eelerwoude b.v.)

Locatie

Het plangebied aan de Lage Lochemseweg 31a is gesitueerd op de hogere gronden langs de zuidkant van de Berkel. Vanaf het plangebied is de Berkel aan de noordzijde en van daaruit de kern Almen waarneembaar.

Vanaf de zuidelijker gelegen Lage Lochemseweg, is de locatie bereikbaar via een laan met beplanting. Deze laan buigt ter hoogte van het perceel westelijk af richting het erf Klein Besselink, thans een camping.

Ten noordwesten van de locatie is een stuw in de Berkel gesitueerd. De stuw maakt bovendien deel uit van fiets- en wandelroutes door de omgeving. Hierdoor loopt een fietsroute langs de westelijke rand het perceel.



Afbeelding 6 Luchtfoto plangebied, ingezoomd op woonlocatie

Bebouwing

Op het perceel staat nog de voormalige agrarische bebouwing behorende bij het agrarische bedrijf dat hier tot 2011 gevestigd was. Naast de bedrijfswoning in de vorm van een karakteristieke T-boerderij, staan er nog een zestal bijgebouwen en overige inrichting (bv kuilplaten) die aan het voormalig agrarisch gebruik gekoppeld zijn.

De gebouwen hebben geen bescherming in de vorm van monumentale status.

Ecologie

Vanuit ecologisch oogpunt is het plangebied interessant. Het is gesitueerd in een zogenaamde 'natte' ecologische verbindingszone. De overheid en in het bijzonder het waterschap, probeert in deze verbindingszone met diverse maatregelen de verschillende natuurgebieden met elkaar te verbinden. Het gebied is in potentie uitermate geschikt voor vele plant- en diersoorten. Het plan Hermeandering Berkel (Almen Zuid) is daar een direct gevolg van.

In de bijlage van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' is een zogenaamde Natuurkansenkaart opgenomen. In dit document is per deelgebied aangegeven welke natuurontwikkeling in potentie aanwezig is. Doel is om initiatiefnemers een leidraad te bieden voor de mogelijke natuur en landschapontwikkeling en de ontwikkeling ook af te stemmen op de geomorfologie en ecologische situatie van het gebied.

Het plangebied is in het bijzonder geschikt voor de verdere ontwikkeling van flora van bos en moerassen, fauna zoals vleermuizen, weidevogels in het beekdal, kleinere zoogdieren zoals de waterspitsmuis, als verbindingsgebied voor de das, etc.

Door de aanleg van de vistrap in het plangebied wordt de stuw bij Besselink vispasseerbaar.

Impressie

De volgende beelden geven een impressie van de huidige staat en inrichting van het plangebied.



Het erf met het woonhuis (T-boerderij)



Agrarische bebouwing



Het erf met het woonhuis (T-boerderij)



Het erf met het woonhuis (T-boerderij)



*De stuw, ten noorden van planlocatie
(bron: Eelerwoude bv)*



Zicht op het beekdal

3 BELEIDSKADER

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

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

3.1 Rijksbeleid

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.

Het Rijk benoemt in de SVIR 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. Het betreft de volgende belangen:

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief achterland-verbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kader voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Bij dit laatste belang gaat het onder meer om het vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen, wat nodig is om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, gaat de SVIR uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook wordt opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze ladder is een

procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen waarin nog niet elders is voorzien.
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Relatie met het plangebied

Met de ontwikkelingen het plangebied, het planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling van de vispassage alsmede een extra bouwmogelijk voor een woning met burgerbestemming, zijn niet direct nationale belangen in het geding. Wel speelt belang 11 een rol: de ontwikkeling van de vispassage met natuurlijke oevers heeft een positief effect op de aanwezige flora en fauna en heeft als onderdeel van de hermeandering van de Berkel, een bovenregionale impact.

Tevens wordt recht gedaan aan belang 13: een zorgvuldige afweging. 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 hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

Archeologie

Nederland heeft als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Valletta (Malta, 1992) ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Ter implementatie van het Verdrag van Valletta is per 1 september 2007 een nieuwe wet van kracht geworden, de 'Wet op de archeologische en monumentenzorg (Wamz)' genaamd. De Wamz maakt formeel gezien deel uit van de 'Monumentenwet 1988'. Het belangrijkste doel van de Wamz is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten. Hierbij gaat de Wamz uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijk ordeningsproces.

In paragraaf 5.7 wordt hier specifiek op ingegaan.

Milieuwetgeving

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

3.2 Provinciaal beleid

Ruimtelijke Verordening Gelderland

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. De onderwerpen die de provincie belangrijk vindt en waarvoor regels in de verordening zijn opgenomen, betreffen:

- verstedelijking;
- wonen;
- detailhandel;
- recreatiewoningen/ -parken;
- glastuinbouw;
- waterwingebied;
- grondwaterbeschermingsgebied;
- oppervlaktewater ten behoeve van drinkwatervoorziening;
- ecologische hoofdstructuur;
- waardevol open gebied;
- nationaal landschap.

De thema's 'ecologische hoofdstructuur' en 'nationaal landschap' hebben betrekking op het plangebied in voorliggend bestemmingsplan.

Ecologische hoofdstructuur

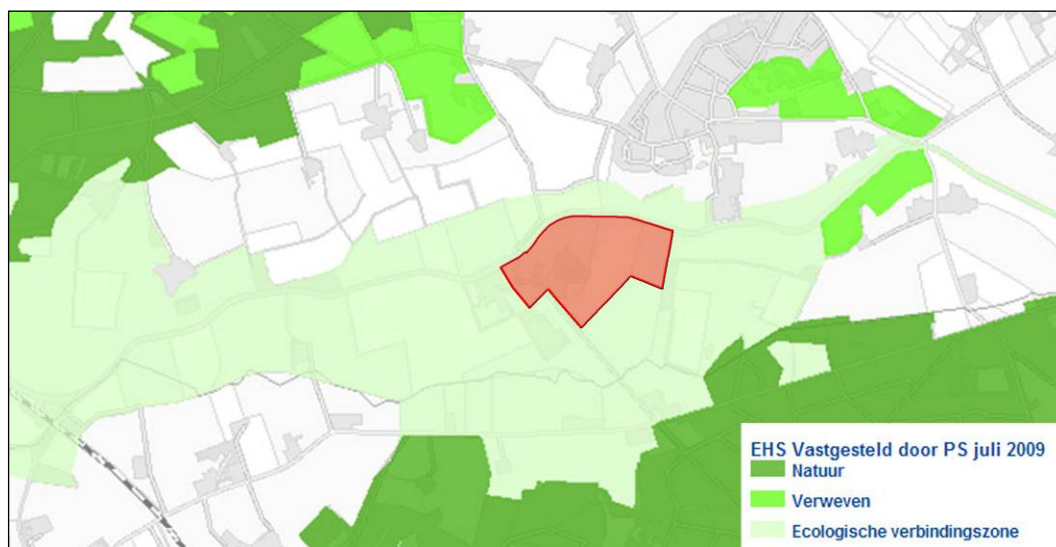
De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is geregeld in de provinciale structuurvisie/streekplan. Het hoofddoel voor het ruimtelijk beleid voor de EHS is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen door bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere ruimtelijke waarden en kenmerken.

De EHS bestaat uit drie onderdelen: EHS – Natuur, EHS – Verweving en EHS – Verbindingzones. Binnen de EHS geldt de 'Nee- tenzij' benadering.

Bestemmingswijzing is hier niet mogelijk als wezenlijke kenmerken/waarden in het gebied aangetast worden, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

De provincie heeft de EHS herbegrensd. Op 1 juli 2009 heeft Provinciale Staten de nieuwe grenzen vastgesteld.

Uit de bijgaande figuur blijkt dat het plangebied in de EHS – Verbindingszone ligt.



Afbeelding 7 Ligging EHS in en nabij het plangebied (Bron: Provincie Gelderland)

Nationaal landschap

Een deel van het buitengebied van de gemeente Lochem, waaronder het plangebied van onderhavig bestemmingsplan, behoort tot het Nationaal landschap De Graafschap.

Gelderland heeft met het rijk afgesproken om op een bepaalde manier invulling te geven aan rijksbeleid inzake de nationale landschappen. Dit betekent onder meer het volgende.

De Nationale landschappen overlappen in de provincie Gelderland voor een groot deel met de waardevolle landschappen. Voor de waardevolle landschappen hebben Gedeputeerde Staten de kernkwaliteiten beschreven in de streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten waardevolle landschappen' (2006). Provinciale Staten hebben in de streekplanuitwerking 'Nationale landschappen' besloten om voor de nationale landschappen geen eigen planologisch beleid vast te stellen, maar de afweging uit de streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten Waardevolle landschappen' te hanteren.

Voor de verschillende beleidscategorieën binnen een nationaal landschap heeft dat onderstaande afwegingsformules tot gevolg:

Beleidscategorie	Afwegingsformule
A. Waardevol landschap (geen EHS, geen waardevol open gebied)	ja, mits de kernkwaliteiten worden behouden en versterkt
B. Waardevol landschap (samenvallend met EHS)	nee, tenzij
C. Waardevol open gebied (valt altijd binnen waardevol landschap)	nee voor nieuwe bouwlocaties nee, tenzij voor overige ruimtelijke ingrepen
D. Multifunctioneel gebied in Nationaal Landschap	landschappelijke versterking

Het plangebied ligt in het Waardevol Landschap De Graafschap en valt samen met de EHS (verbindingszone).

De volgende kernkwaliteiten worden voor de 'Graafschap' gedefinieerd:

- Talrijke landgoederen als samenhangende ruimtelijke eenheden, bestaande uit een statig huis, (oprij)lanen, historische tuin, bos, landerijen
- Oost-west stromende gekanaliseerde beken in halfgesloten landschap
- Halfgesloten landschap met mozaïek van bossen, weilanden en grote boerderijen; parkachtige uitstraling.
- Samenhangende eenheid van hooggelegen beboste en besloten stuwwalkern van Lochemerberg met karakteristieke krans van open essen
- Karakteristieke, ook cultuurhistorisch waardevolle open essen, microreliëf.

In het kader van voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuwe bouwlocatie gecreëerd en tevens natuurontwikkeling voorgestaan. De bouw van de nieuwe woning komt in de plaats van de sloop van bestaande agrarische bijgebouwen. De kernkwaliteiten van het landschap ter plaatse worden hierdoor de nieuwe bouwlocatie niet aangetast en bovendien versterkt door de aanleg van de vispassage met natuurvriendelijke oevers. Laatstgenoemde is bovendien in het kader van het plan voor de hermeandering van de Berkel, waarbinnen veel natuurontwikkeling zal plaatsvinden.

3.3 Regionaal beleid

Watervisie Waterschap Rijn en IJssel

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

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

financiële, ecologische of maatschappelijke gevolgen of onomkeerbare aantasting van het watersysteem.

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

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

Regionale Structuurvisie Stedendriehoek 2030

In de Regionale Structuurvisie Stedendriehoek 2030 heeft de regio Stedendriehoek, waar de gemeente Lochem deel van uitmaakt, het ruimtelijk beleid vastgelegd. Daarbij is een scheiding aangebracht tussen het zogenaamde 'bundelingsgebied' en het 'niet-bundelingsgebied'.



Afbeelding 8 Het bundelingsgebied en niet-bundelingsgebied in relatie tot het plangebied

Het bundelingsgebied betreft het gebied rond de drie steden Apeldoorn, Deventer en Zutphen. Het overige gebied wordt als de zogenaamde 'Voorlanden' beschouwd.

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem en niet in het verstedelijkte netwerk van de regio. Derhalve is het beleid voor het niet-bundelingsgebied het meest van belang. De Regionale Structuurvisie Voorlanden Stedendriehoek (vastgesteld op 9 november 2009) is hierbij richtinggevend.

Het gaat daarbij onder andere om de volgende aspecten (beleidskeuzen) die betrekking hebben op het plangebied:

- Het op orde brengen van het watersysteem in combinatie met ecologisch herstel van kwetsbare land- en waternatuur van de Berkel, waarbij meervoudig ruimtegebruik kan worden ingezet;

- Realisatie van de wateropgaven door het verruimen van grote weteringen en kleinschalige waterretentie op laaggelegen plekken;
- Ruimte voor waterberging en benodigde compensatie ervan bij locaties voor wonen en werken;
- Ontwikkelen van oude cultuurlanden en woeste gronden tot een afwisselend coulisselandschap met oude, verspreide bosgebieden;
- Een betere toegankelijkheid van het landelijk gebied door aanleg van een recreatief netwerk van wandel-, fiets-, en ruitersporen.

De inrichting en het gebruik van de locatie volgens voorliggend bestemmingsplan voldoet in ruime mate aan bovengenoemde aspecten.

3.4 Gemeentelijk beleid

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

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.

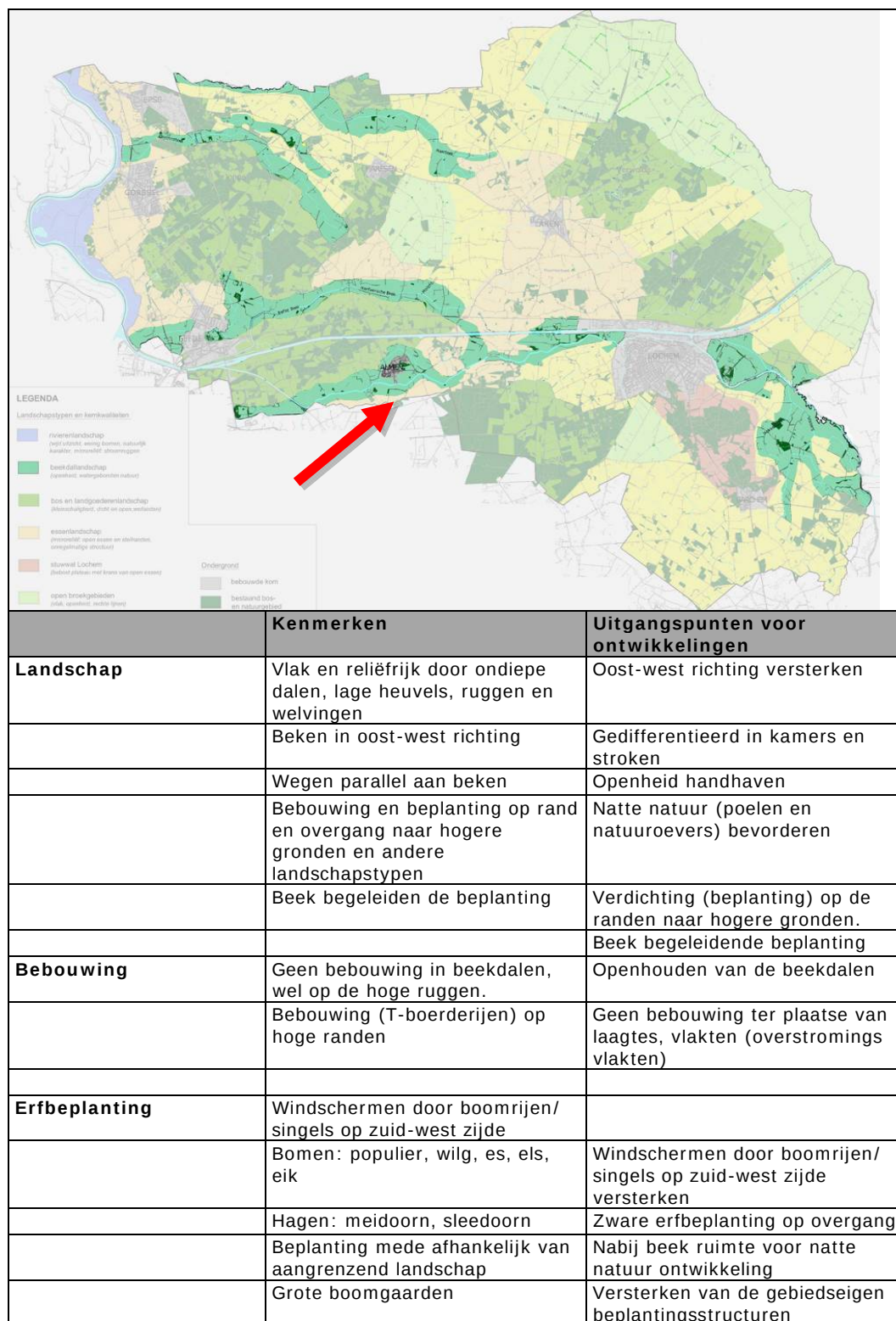
Een belangrijk uitgangspunt van het bestemmingsplan is de kwaliteit van het landschap. De landschappelijke kwaliteit in het buitengebied Lochem verschilt plaatselijk sterk als gevolg van ontwikkelingsgeschiedenis, verschillend grondgebruik en een verschillende ondergrond wat betreft geologie, bodem en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

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



Tabel 1: Gebiedskenmerken Beekdallandschap

Functieverandering in het buitengebied

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabel 2: Regels voor de zone met minder dan 50% functieverandering naar wonen

Op het perceel aan de Lage Lochemseweg 31a zal in totaal circa 1300 m² aan bijgebouwen verwijderd worden. Naast de sloop van deze voormalige agrarische bebouwing zal op dit perceel een vispassage worden gerealiseerd, alsmede 1 extra woning. .

De beoogde ontwikkeling past daarmee binnen de hierboven gestelde kaders. Eveneens zijn de eisen met betrekking tot een landschappelijke inpassing van belang. In dit kader wordt aangesloten bij de opgestelde handreiking 'Nieuwe Erven' en 'Leren van Lochem', als onderdeel van de functieverandering in het buitengebied.

Volgens de handreiking 'Nieuwe Erven' dient te worden gezorgd 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. Het inrichtingsplan 'Lage Lochemseweg 31a - Toelichting integrale herontwikkeling' (Eelerwoude, december 2011)¹ dient daartoe.

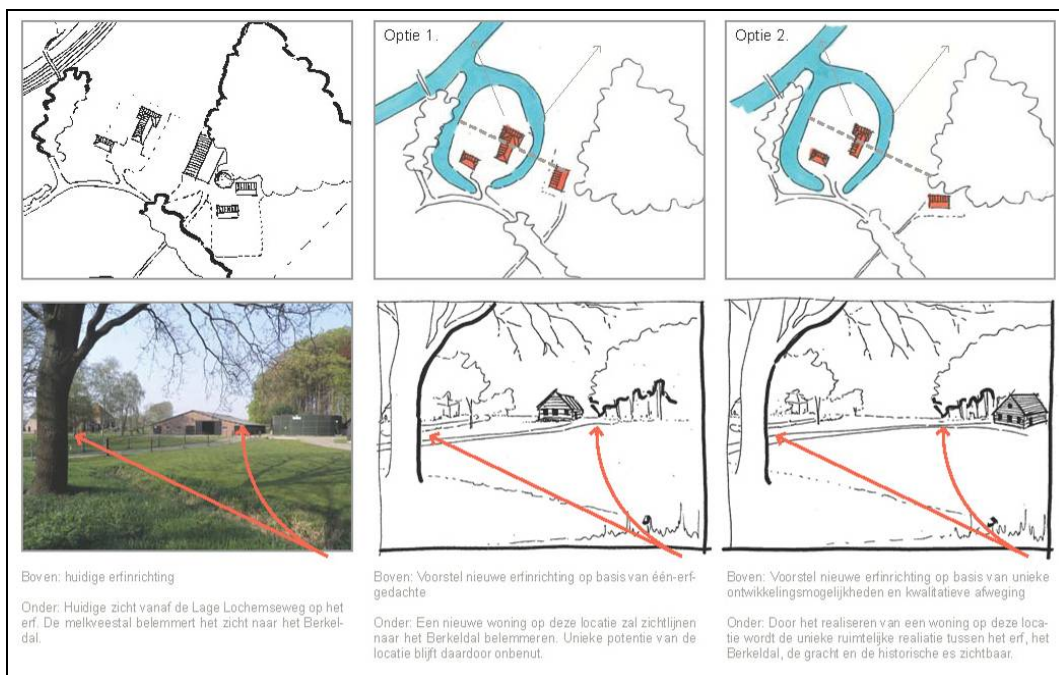
Eén-erf-gedachte

Een van de belangrijkste uitgangspunten van het beoordelingskader is het toepassen van de één-erf-gedachte. De nieuwe bebouwing wordt in dat kader bij voorkeur gesitueerd binnen een afstand van 25 meter tot het hoofdgebouw. Het idee is dat het erf ook na het verlies van de agrarische functie ruimtelijk gezien een geheel blijft vormen.

De één-erf-gedachte dient als middel om de ruimtelijke kwaliteit te verhogen en staat daarmee ten dienste van de ruimtelijke kwaliteit.

Voorliggend bestemmingsplan past niet binnen het laatstgenoemde kader. aangezien o.a. de nieuwe, 2^e woning op grotere afstand dan 25 meter van de hoofdwoning zal komen te liggen. Ook is er geen sprake van één erf en zullen beide woningen apart ontsloten worden.

¹ Bijlage 1: Lage Lochemseweg 31a - Toelichting integrale herontwikkeling' (Eelerwoude, december 2011)



Afbeelding 9: Onderbouwing voor afwijking één-erf-gedachte (bron: Eelerwoude)

In overleg met oa. de welstandscommissie is besloten om onderbouwd af te wijken van de één-erf-gedachte. Geacht wordt dat de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit het hoogst is volgens voorgestelde inrichting. Derhalve is besloten om af te wijken van de één-erf-gedachte.

Natuurkansenkaart

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

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

De natuurwaarden en natuurkansen zijn benaderd via 4 sporen:

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

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

Voor de locatie nabij de Stuw Besselink geldt ondermeer dat er kansen zijn voor de verdere versterking van:

- Bijzondere soorten voor stroomdalgraslanden, langs de Berkelzone;
- Bijzondere planten van bos in het bosgebied en een directe zone daaromheen;

- Bijzondere planten van oever en moeras langs het Berkelgedeelte;
- Weidevogelgebied langs de Berkel;
- De das, als verbindingsgebied;

Welstandsnota Buitengebied Lochem

De welstandsnota van de gemeente Lochem voor het buitengebied bestaat uit twee categorieën, te weten 'Landgoederen' en 'Overig buitengebied'. De planlocatie 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.

De welstandsnota geeft aan dat de nota zelf niet het meest geëigende beleidsdocument is om de ruimtelijke kwaliteit van een stedenbouwkundig plan voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te realiseren. Een beeldkwaliteitplan is daartoe een beter instrument.

4 PLANBESCHRIJVING

Het inrichtingsplan voorziet in een aantal ontwikkelingen op het perceel.



Afbeelding 10: Inrichtingsplan Lage Lochemseweg 31a (bron: Eelerwoude b.v.)

Nieuwe woning

Ter plaatse van de voormalige agrarische bijgebouwen wordt een nieuwe woning opgericht, inclusief een bijgebouw. Deze woning ligt aan de oostzijde van de te realiseren vispassage.

Voorstel karakteristiek nieuwbouw

De nieuwe woning wordt gebouwd volgens de karakteristieke schoppe, zoals deze ook als bestaand bijgebouw bij de hoofd woning bestaat.

Op deze manier wordt er toch nog recht gedaan aan de één-erf-gedachte, waarbij door de vormgeving en verschijning van de woningen en bijgebouwen een samenhangend beeld tot stand wordt gebracht.

De woning zal worden voorzien van een rieten dak. De dakvorm is een zadeldak met wolfseinden met een flauwe hellingshoek. Daarbij is de goothoogte bepaald op ca. 2,5 meter en de bouwhoogte op ca. 7,3 meter. De gevel wordt opgetrokken uit baksteen en de gevelindeling zal nauw aansluiten bij de overige gevels op het erf.

Op ongeveer 5 meter van achtergevel van het hoofdgebouw wordt een bijgebouw met zadeldak opgericht. De gevelbekleding bestaat uit hout en het dak wordt met pannen bedekt. De goothoogte bedraagt ca. 2,5 meter en de bouwhoogte ca. 5,8 meter. In bijgevoegde afbeelding is dit nogmaals weergegeven.



Afbeelding 11: Gevels en doorsneden van het hoofdgebouwe en bijgebouw
Bron: Rombouw, Zwolle

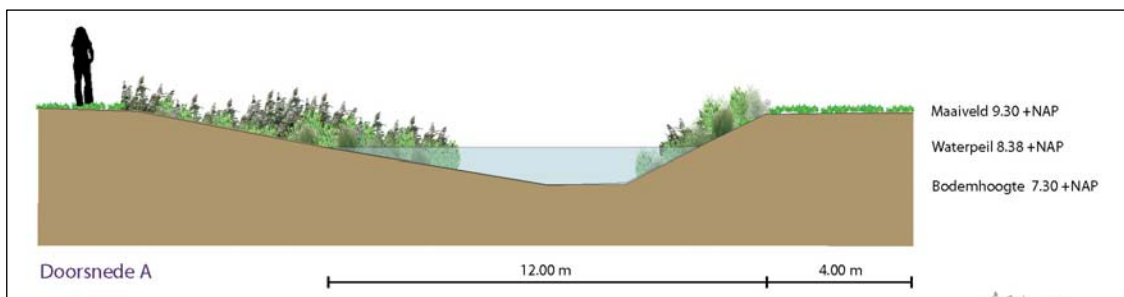
Volgens het bepaalde in het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' geldt voor een nieuwe woning een maximale omvang van 600 m³. Een bijgebouw, op maximaal 25 meter afstand van het hoofdgebouw, mag een oppervlak van maximaal 75 m² hebben. Een uitzondering geldt in het geval dat het bijgebouw zal worden ingezet voor het hobbymatig houden van dieren. In dat geval geldt een maximaal oppervlak van 150 m².

De goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw mag respectievelijk maximaal 4,5 en 10 meter bedragen. Voor een bijgebouw zijn deze op respectievelijk maximaal 3,5 en 6,5 meter gesteld.

De beoogde nieuwe woning, alsook het bijgebouw, passen daarmee binnen de bouwregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Vispassage

De historische waterloop om het erf Groot Besselink zal worden hersteld. Besloten is om deze ingreep te combineren met het plan voor de hermeandering van de Berkel van het waterschap Rijn en IJssel. De nieuwe gracht zal worden ingericht met natuurvriendelijke oevers en een vistrap zodat deze onderdeel wordt van de ecologische verbindingszone langs de Berkel.



Afbeelding 12 : Doorsnede over de vispassage (bron: Eelerwoude b.v.)

Daarnaast wordt een deel van de gracht ingericht voor de recreatieve functie van de Berkelzomp. Er is een aanlegsteiger voorzien en het erf zal deels openbaar toegankelijk worden ingericht.

Gecombineerd met de fiets- en wandelroutes langs en over de Berkel (over de Stuw Besselink) ontstaat zo een recreatief knooppunt.

In het verlengde daarvan zal de bestaande historische schoppe op het erf worden ingericht met een theetuin, gericht op het zuiden.

Erf binnen nieuwe gracht

De reconstructie van de gracht, versterkt de ruimtelijke verschijning van het erf rondom de hoofdwooning. Deze historische T-boerderij (hallehuis) zal in versterkte zin het karakter van het erf bepalen. De voorzijde van de woning blijft vanaf de Lage Lochemseweg zichtbaar; dit zal worden versterkt door de sloop van het bestaande bijgebouw dat als wagenschuur in gebruik is. De constructieve onderdelen hiervan zullen worden hergebruikt om op een andere plek op het erf een hooischuur op te richten voor stalling van machines.

Beplanting en overige natuurwaarden

De beplanting op en rondom het bestaande erf zal intact worden gehouden. Deze bestaat uit enkele solitairen en hoogstamfruitbomen. Daaraan zullen enkele nieuwe exemplaren worden toegevoegd.

De omringende gronden zullen worden ingericht als verschaald grasland. Tezamen met de natte natuuroevers rond de gracht ontstaat zo een compleet scala aan natuurwaarden, passend binnen het bestaande landschap en ecologische verbindingszone.



Afbeelding 13: Erf inrichting en beoogde situatie Lochemseweg 31a (bron: Eelerwoude)

5 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

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

5.1 Geluid

Algemeen

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

Geluid in relatie tot het plangebied

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

Conclusie

Het onderdeel wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de realisering van het plan.

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 één nieuwe woning. De omzetting naar één woning betekent dat voldaan wordt aan voorgaand besluit NIBM.

Conclusie

Het onderdeel Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisering van het plan.

5.3 Externe veiligheid

Algemeen

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

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

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

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen. Voor externe veiligheid ten aanzien van inrichtingen, de zogenoemde stationaire bronnen, is het Besluit

Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) van kracht en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, de zogenoemde mobiele bronnen, is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, alsmede de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (NVGS) bepalend. Deze nota is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en de toename van transporten van gevaarlijke stoffen. Conform de NVGS wordt er een Basisnet Weg vastgesteld. Dit omvat een netwerk van rijks- en hoofdwegen waarlangs het transport van gevaarlijke stoffen wettelijk wordt verankerd.

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

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

Beleidsvisie externe veiligheid

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

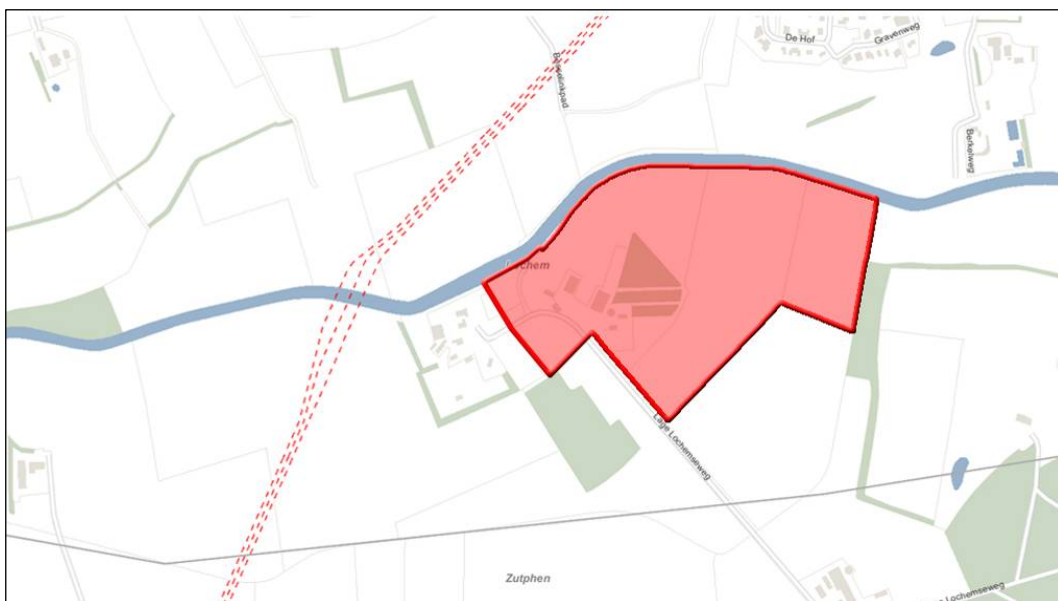
- de invulling van de beleidsvrije ruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) rondom de meest risicovolle bedrijven (BEVI-bedrijven), en langs relevante transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- de gebieden waar nieuwe risicorelevante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

Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Door de provincie zijn alle risicobronnen in de provincie in de zogenaamde 'Risicokaart' samengebracht. Daaruit kan worden afgeleid dat er geen risicovolle inrichtingen in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn.

Ditzelfde geldt voor transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of het water.

In de directe omgeving is ten westen van het gebied sprake van een gasleiding. De afstand ten opzichte van het plangebied bedraagt meer dan 200 meter, zodat zich dienaangaande geen problemen voordoen.



Afbeelding 13: Risicokaart plangebied en omgeving (bron: website Risicokaart)

Conclusie

Het onderdeel externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisering van het plan.

5.4 Bodem

Algemeen

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

Bodem in relatie tot het plangebied

De gronden aan de Lage Lochemseweg 31a hebben reeds een woonbestemming en zijn daarmee geschikt voor het beoogde doel. Op de direct aangrenzende gronden worden bovendien geen verblijfsfuncties mogelijk gemaakt.

Het gebied ter plaatse van de bestemming 'Wonen-FAB' is altijd in agrarisch gebruik geweest. Verwacht mag worden dat zich geen bodemproblemen voordoen. Voordat de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, zal een bodemonderzoek deze conclusie moeten ondersteunen.

5.5 Water

Algemeen

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

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

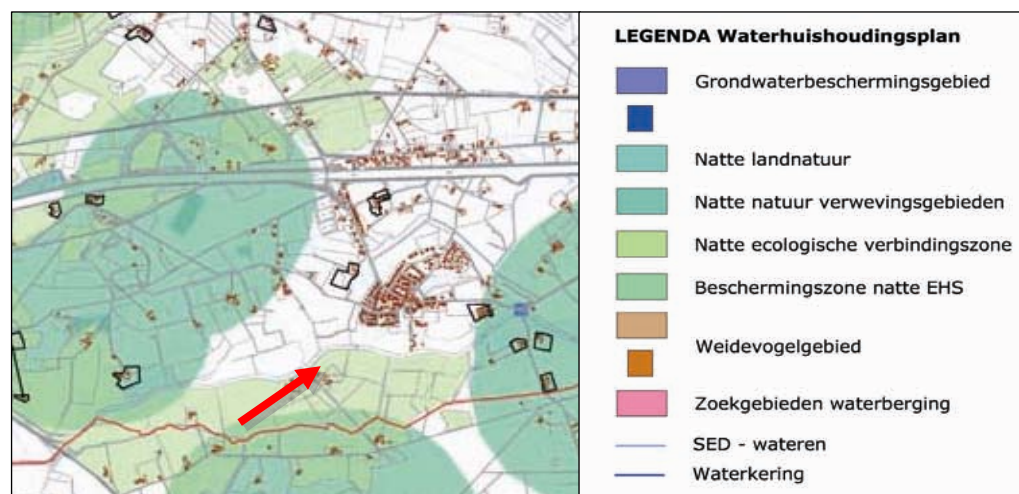
Het waterschap Rijn en IJssel is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het plangebied. Onder de verantwoordelijkheden vallen onder andere beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. Daarnaast wordt geadviseerd hoe om te gaan met hemelwater. De gemeente heeft een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

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

Kenmerken watersysteem en gewenste ontwikkelingen

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

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



Afbeelding 14: Uitsnede waterfunctiekaart (bron: Waterbeheerplan 2010-2015, o.a. Waterschap Rijn en IJssel, bewerking mRO bv.)

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

In de bestaande situatie is op de planlocatie bebouwing aanwezig (woning met tweetal bijgebouwen) dat is aangesloten op het bestaande gescheiden rioolstelsel. Door de bouw van een extra woning en de sloop van een deel van

de voormalige opstallen neemt de oppervlakteverharding alsook het afvalwater niet toe.

In de bestaande situatie is geen oppervlaktewater aanwezig.

Zoals in hoofdstuk genoemd zal de historische waterloop om het erf Groot Besselink worden hersteld. Besloten is om deze ingreep te combineren met het plan voor de hermeandering van de Berkel van het waterschap Rijn en IJssel. De nieuwe gracht krijgt de bestemming 'Water' en zal worden ingericht met natuurvriendelijke oevers en een vistrap zodat deze onderdeel wordt van de ecologische verbindingzone langs de Berkel.

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

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

Tabel 3: Watertoetstabel

De voorgestane herinrichting vindt plaats in samenwerking en met medewerking van het waterschap Rijn en IJssel. De realisering van de vispassage beoogt de Berkel ook hier vispasseerbaar te maken. Het eerste deel van de vispassage zal zodanig worden ingericht dat de nieuwe gracht bereikbaar wordt voor de Berkelzomp waarin eventueel een aanlegsteiger zal worden aangelegd. Het aanbrengen van een aanlegsteiger is gekoppeld aan het al of niet beginnen van een theehuis. Vanuit die overweging zal de recreatieve functie hier worden versterkt. Al met al is

echter sprake van een duidelijke verbetering van de van de hydrologische situatie en van een positieve bijdrage aan de doelstellingen van het Waterschap.

Conclusie

Het plan heeft een [positieve bijdrage aan de doelstellingen van het Waterschap. Enerzijds is sprake van een sterke verbetering van de fauna, doordat de stuw voor vissen te passeren is, anderzijds wordt ook de recreatieve functie van het gebied in positieve zin beïnvloed.

5.6 Ecologie

Algemeen

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

Gebiedsbescherming

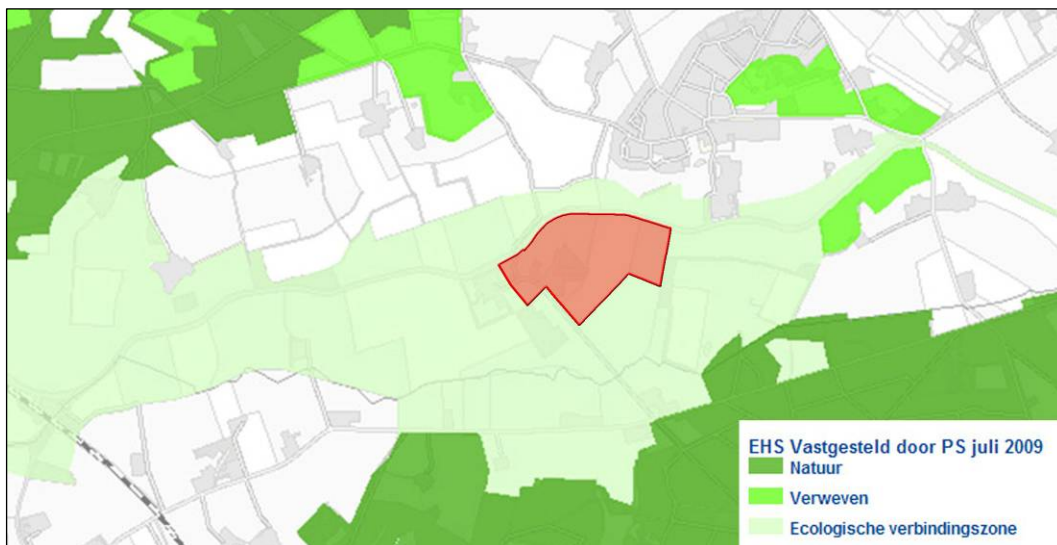
De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet beschermt drie typen gebieden: Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), Beschermde natuurmonumenten en Wetlands.

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

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

Gebiedsbescherming in relatie tot het plangebied

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



Afbeelding 15: EHS Vastgesteld door PS juli 2009 (bron: provincie Gelderland)

Aangezien het perceel in de huidige situatie al grotendeels is verhard en de functiewijziging een netto afname van bebouwd oppervlak tot gevolg heeft, kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor de nabijgelegen EHS. De bouw van de woning vindt plaats op basis van de sloop van de voormalige agrarische opstallen. Om invulling te geven aan de inrichting van de EVZ heeft actief overleg plaatsgevonden tussen de eigenaren en het waterschap. Het herstel van de van de historische gracht als onderdeel van de EVZ wordt gezien als een positieve bijdrage aan de ecologische betekenis van de Berkel in dit gebied.

Gelet op het bovenstaande zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan vanuit het aspect gebiedsbescherming. De realisering van de vispassage zal een grote positieve bijdrage betekenen aan de fauna in het gebied en directe omgeving.

Soortenbescherming

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

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

- én - er sprake is van een in de wet genoemd belang
- én - er geen alternatieven zijn
- én - de ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort

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

Soortenbescherming in relatie tot het plangebied

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de sloop van een deel van de voormalige opstallen en de realisering van een nieuwe woning. Hiervoor is al genoemd dat de realisering van de vispassage een positieve bijdrage levert aan de ecologische betekenis van de Berkel en haar oevers.

In het kader van de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen is een quickscan uitgevoerd. Het onderzoeksrapport² is als bijlage (nr. 2) bij deze toelichting gevoegd. De belangrijkste resultaten zijn hieronder samengevat weergegeven.

Hoewel de sloop voormalige agrarische opstallen een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten uit categorie 1 van de flora- en faunawet, zal er voldoende leefgebied intact blijven en heeft dit geen gevolg voor de gunstige staat van de instandhouding van de soort.

Ten aanzien van verblijfplaatsen van vleermuizen en kerkuilen wordt gemeld dat tijdens de sloop aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn in de vorm van alternatieve verblijfplaatsen in de vorm een nestkast voor een kerkuil en vleermuiskasten.

Tevens zal tijdens de sloop de zorgplicht in acht dienen te worden genomen. Bovendien zal het tijdstip van sloop worden afgestemd op het broedseizoen en het gebruik door vleermuizen.

Indien deze maatregelen getroffen worden, is verder onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande wordt aangenomen dat is er derhalve geen belemmeringen aanwezig zijn voor de uitvoering van het plan vanuit het aspect soortenbescherming, mits de genoemde maatregelen getroffen worden.

5.7 Archeologie

Algemeen

In 1992 heeft Nederland als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Malta ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Eén van de verdragsverplichtingen voor de Nederlandse overheid is dat zij moet streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening, door er op toe te zien dat archeologen worden betrokken bij het planningsbeleid ten einde te komen tot evenwichtige

² Quickscan Flora- en faunawet Lage Lochemseweg Almen (Eelerwoude b.v., april 2012)

strategieën voor de bescherming, het behoud en het beter tot hun recht doen komen van plaatsen van archeologisch belang. De Nederlandse overheid dient waarborgen te creëren dat archeologen, stedenbouwkundigen en planologen stelselmatig met elkaar overleggen ten einde te komen tot wijziging van ontwikkelingsplannen die het archeologische erfgoed zouden kunnen aantasten. Daartoe zou bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moeten worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en bij de aanwezigheid van archeologische waarden zouden beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'.

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

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

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

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

Archeologie in relatie tot het plangebied

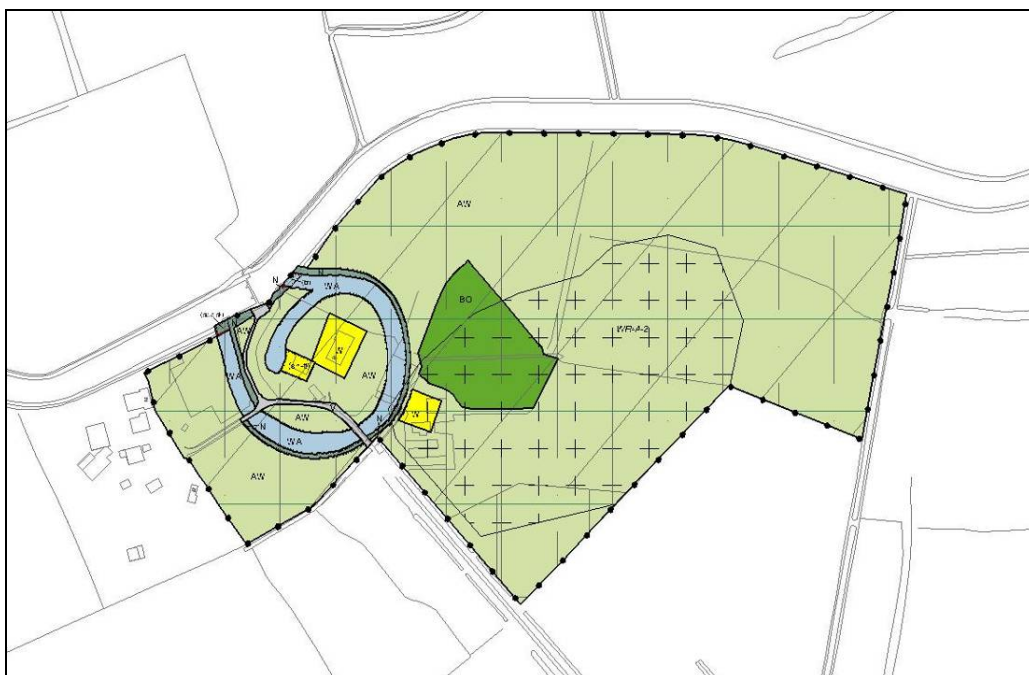
De provincie Gelderland heeft samen met de Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) de archeologische vindplaatsen en de gebieden met archeologische verwachtingen in kaart gebracht. Bovendien is in het kader van het recent vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Lochem is een aanvullend onderzoek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

Hierop is het buitengebied van de gemeente Lochem verdeeld in diverse gebieden waar een archeologische dubbelbestemming van kracht is.

In dit bestemmingsplan is sprake van Waarde – Archeologie -2:

- specifiek voor de zogenaamde esdekken en gebieden met een hoge verwachting. Voor esdekken geldt een ondergrens voor bebouwing van 100 m² en voor bodemingrepen met een diepte van 40 cm onder het maaiveld. In de overige gebieden met een hoge verwachting geldt een ondergrens van 500 m² voor bebouwing en een diepte van 40 cm;

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



Afbeelding 16: Plangebied, met daarin het archeologisch verwachtingsgebied (kruisjes)

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

Conclusie

Voor dit onderdeel doen zich geen problemen voor.

5.8 Bedrijvigheid en milieuzonering (omgevingsanalyse)

Algemeen

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

Milieuzonering in relatie tot het plangebied

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

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

Conclusie

Voor dit onderdeel doen zich geen problemen voor.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

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

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

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

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

6.2 Analoge verbeelding (plankaart)

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

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

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

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

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

6.4 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

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

Artikel 3 Agrarisch met waarden

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

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

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

Artikel 4 Bos

Deze bestemming is gebruikt voor het bestaande bosgebied. Het kappen van bomen is uiteraard omgevingsvergunningplichtig, maar daarbij is wel een

uitzondering gemaakt voor het kappen dat in het kader van de Boswet al wordt getoetst.

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

Artikel 5 Natuur

Deze bestemming is gebruikt voor de oevers van de vispassage die als natuurvriendelijke oevers zullen worden ingericht. Zodoende sluiten deze aan op de oevers van de Berkel.

De gerealiseerde natuurwaarden worden vervolgens beschermd met een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van diverse werken en werkzaamheden. Werken en werkzaamheden die nodig zijn voor de hermeandering van de Berkel (het project Hermeandering De Berkel, waarvan de aanleg van de vispassage een onderdeel is) zijn uitgezonderd van deze vergunningplicht. Deze zijn immers al aanvaardbaar bevonden. Dat betekent dat voor de aanleg van de natuurvriendelijke oevers binnen de bestemming Natuur ook geen omgevingsvergunning nodig is.

Artikel 6 Verkeer

Deze bestemming is gebruikt voor de bestaande verkeerswegen, alsmede het fietspad richting de stuw Besselink.

In de bestemming verkeer zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Daarbij is rekening gehouden met het feit dat straatverlichting en bewegwijzering (verkeersgeleiding, verkeersregeling, wegaanduiding), bushokjes en afvalcontainers vergunningvrij zijn.

Artikel 7 Water

De historische waterloop om het erf Groot Besselink zal worden hersteld. Hiervoor is de bestemming 'Water' opgenomen. De waterloop zal worden ingericht met natuurvriendelijke oevers en een vistrap zodat deze onderdeel wordt van de ecologische verbindingszone langs de Berkel.

Artikel 8 Wonen

Deze bestemming is toegekend aan het woonperceel Lage Lochemseweg 31a. Binnen het bestemmingsvlak is maximaal 1 woning toegestaan.

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

Bij de woning is maximaal 330 m² aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Er staat momenteel een schuur van 180 m², waardoor er nog 150 m² bij gebouwd kan worden. Deze 150 m² mag nog bij gebouwd worden omdat deze aangewend zal worden voor het beheer van het omliggende landschap. Dit is in overeenstemming met de gebruikelijke regeling voor bijgebouwen in het Lochemse buitengebied.

De bijgebouwen mogen niet verder dan 25 meter van de woning afstaan. Een ongewenste verspreiding van de bebouwing over het perceel moet namelijk worden voorkomen.

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

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

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

Kleinschalige daghorecavoorziening

De bedoeling is om het perceel Lage Lochemseweg een kleinschalige daghorecavoorziening te realiseren. Daartoe is op een deel van het woonperceel op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – kleinschalige horeca' opgenomen. Deze horeca kan bijvoorbeeld bestaan uit een theetuin of boerenterras. Daghoreca betekent in dit geval dat de horecavoorziening uitsluitend in de dagperiode, te weten tussen 8.00 en 22.00 uur in bedrijf mag zijn. Logies of nachtelijk gebruik is dus niet mogelijk.

De bestaande schuur naast de woning zal worden gebruikt voor de horeca. Deze heeft een oppervlakte van circa 180 m². Het is niet de bedoeling om deze uit te breiden (mede vanwege het behoud van de karakteristieke bouwvorm) of om meer oppervlakte aan gebouwen voor de horeca te gebruiken. Daarom is in de gebruiksregels vastgelegd dat maximaal 180 m² van de bebouwing voor de daghoreca mag worden gebruikt.

Artikel 9 Wonen – FAB

Deze bestemming is gebruikt voor het voormalige agrarische bouwperceel waar met toepassing van de regeling 'Functiewijziging agrarische bebouwing', een nieuwe woning wordt gebouwd en waar stallen worden gesloopt.

Voor de bouwregels van de nieuwe woning is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestemming 'Wonen'.

Artikel 10 Waarde – Archeologie-2

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

Artikel 11 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 12 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.

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

Artikel 13 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 14 Algemene aanduidingsregels

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

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

Artikel 15 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 16 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 17 Slotregel

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

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De voorgenomen functiewijziging (van agrarisch naar wonen) betreft een particulier initiatief. De financiering van de bestemmingsplanherziening, alsmede alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan, komen dan ook voor rekening van initiatiefnemer.

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

8 VOOROVERLEG

8.1 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.

Reden is dat onder andere het waterschap Rijn en IJssel, een van de gebruikelijke overlegpartners, initiatiefnemer is om de historische waterloop om het erf Groot Besselink te herstellen. Deze ingreep wordt gecombineerd met het plan voor de hermeandering van de Berkel.

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

8.2 Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

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

Het ontwerpbestemmingsplan 'Stuw Besselink' heeft met ingang van 19 juli 2012 voor de duur van zes weken (tot 30 augustus 2012) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Wel is het bestemmingsplan op twee punten ambtshalve gewijzigd. Het gaat om een wijziging van de verbeelding en een wijziging van de regels.

Wijziging verbeelding:

De bestemming 'Water' is buiten de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie -2' gelegd.

Wijziging regels:

In de regels is artikel 10.4 aangepast conform het beleid voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. In deze gebieden met de bestemming 'Waarde-Archeologie-2' zijn bouwwerken en grondbewerkingen met een oppervlakte van 500 m² of minder vrijgesteld van de verplichting om vooraf archeologisch onderzoek te doen. In artikel 10.2 was dat voor bebouwing al geregeld. Voor grondbewerkingen was dat in artikel 10.4 nog niet geregeld. Artikel 10.4.1 is aangepast in de zin dat alleen voor grondbewerkingen (genoemde werken of werkzaamheden) met een oppervlakte van meer dan 500 m² een omgevingsvergunning nodig is.