

TOELICHTING
VAN HET
BESTEMMINGSPLAN
VELHORST 4 LOCHEM
GEMEENTE LOCHEM



Opdrachtnummer : 08.271
IDnr. : NL.IMRO.0262.buVelhorst4Lochem-BP41
Datum : januari 2016
Versie : v3
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 15 februari 2016 – nr. 2015-014591

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1.	Aanleiding.....	5
1.2.	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4.	Opzet van de toelichting	7
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	9
3.	BELEIDSKADER	11
3.1.	Rijksbeleid	11
3.2.	Provinciaal beleid.....	12
3.3.	Gemeentelijk beleid	12
4.	PLANBESCHRIJVING.....	13
5.	RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN.....	17
5.1.	Geluid	17
5.2.	Luchtkwaliteit.....	17
5.3.	Geur	18
5.4.	Externe veiligheid	18
5.5.	Bedrijvigheid en milieuzonering (omgevingsanalyse)	19
5.6.	Bodem	20
5.7.	Water.....	20
5.8.	Ecologie.....	22
5.9.	Archeologie.....	23
5.10.	Cultuurhistorie	25
6.	JURIDISCHE ASPECTEN	27
6.1.	Algemeen	27
6.2.	Opbouw regels en verbeelding	28
6.3.	Artikelgewijze toelichting	28
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	31
8.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	33
8.1.	Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro	33
8.2.	Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan.....	33

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Op het perceel Velhorst 4 te Lochem is landgoed de Velhorst gevestigd. De eigenaar van het landgoed (Natuurmonumenten) is voornemens de koude bakken en kas in de tuin van het landgoed terug te brengen. Het verzoek van de eigenaar is dan ook de bestemming van het perceel Velhorst 4 in Lochem te wijzigen, teneinde het herplaatsen van de kas in de tuin van het landgoed mogelijk te maken.

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' gaat voor het betreffende perceel uit van een tuinbestemming. Om op het perceel een kas te realiseren is een bestemmingswijziging noodzakelijk.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Velhorst 4 Lochem' regelt de uitbreiding van de tuinbestemming met een aanduiding en dient ertoe het gemeentebestuur van Lochem, op basis van de Wet ruimtelijke ordening, een passend beleidsinstrument te geven voor de beoogde functiewijziging.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel Velhorst 4 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Lochem, ten oosten van de kern Lochem. Het plangebied staat kadastraal bekend onder gemeente Lochem, sectie A, nummer 805. Dit betreft de gehele tuin van het landgoed.

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



Ligging en begrenzing plangebied (rood)

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt momenteel deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 7 december 2010 en onherroepelijk geworden bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 augustus 2012.

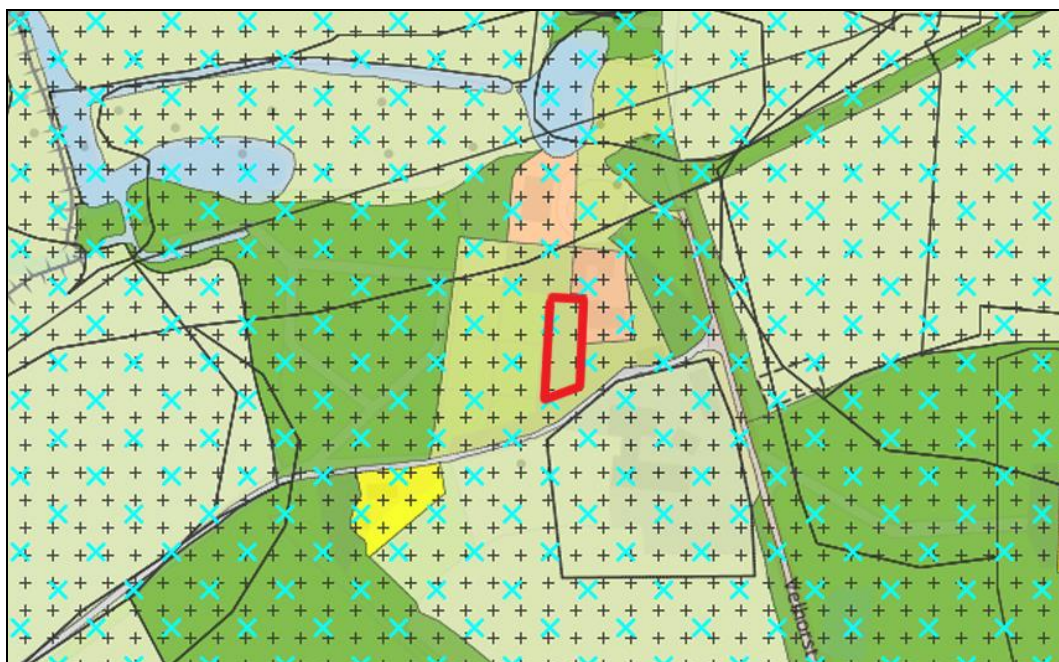
De gronden van het plangebied hebben in dit plan de bestemming 'Tuin' en de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen.

Verder liggen de volgende gebiedsaanduidingen : overig landschapstype – essenlandschap, overig – essen en enken, overig beschermingszone – natte landnatuur, vrijwaringszone – laagvliegroute straaljagers, reconstructiewetzone – extensiveringsgebied.

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

De volgende bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan:

Bouwwerken geen gebouw zijnde	Maximale bouwhoogte
Verlichting	4 meter
Maximaal 3 Vlaggenmasten	8 meter
Speelvoorzieningen	3 meter
Hekwerk en andere bouwwerken voor de voorgevel van het hoofdgebouw	1 meter
Hekwerken en andere bouwwerken achter de voorgevel van het hoofdgebouw	2 meter



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' en 'Parapluplan archeologie' met in rood het plangebied (bron: ruimtelijke plannen)

Het 'Parapluplan Archeologie' geeft voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 7'.

De gewenste kas past niet binnen deze bestemming met bijbehorende regels. Dat betekent dat het bestemmingsplan moet worden herzien, om dit op het perceel Velhorst 4 mogelijk te maken. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.4. Opzet van de toelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 6 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding (plankaart en de planregels) volgt. Hoofdstuk 7 omvat de economische uitvoerbaarheid van het plan. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en het overleg van het plan uiteen.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Het perceel Velhorst 4 ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem, ten oosten van de kern Lochem. Het perceel is gesitueerd aan de weg Velhorst. De omgeving van het perceel wordt gekenmerkt door een karakteristiek landschap.

Landgoed Velhorst is sinds 1972 eigendom van Natuurmonumenten. Rond het landhuis ligt een parktuin met vijver, beukenlanen, rododendrons en azalea's. In 2002 is Natuurmonumenten begonnen met de restauratie van buitenplaats Velhorst. Deze is inmiddels bijna voltooid.

Het gebied kenmerkt zich een historische moestuin, boomgaard en boombos.



Het oorspronkelijke landhuis werd later als koetshuis in gebruik genomen. Vervolgens werd in 1836 een nieuw landhuis gebouwd, dat drie keer zo groot is als het oude.

Historische parkaanleg

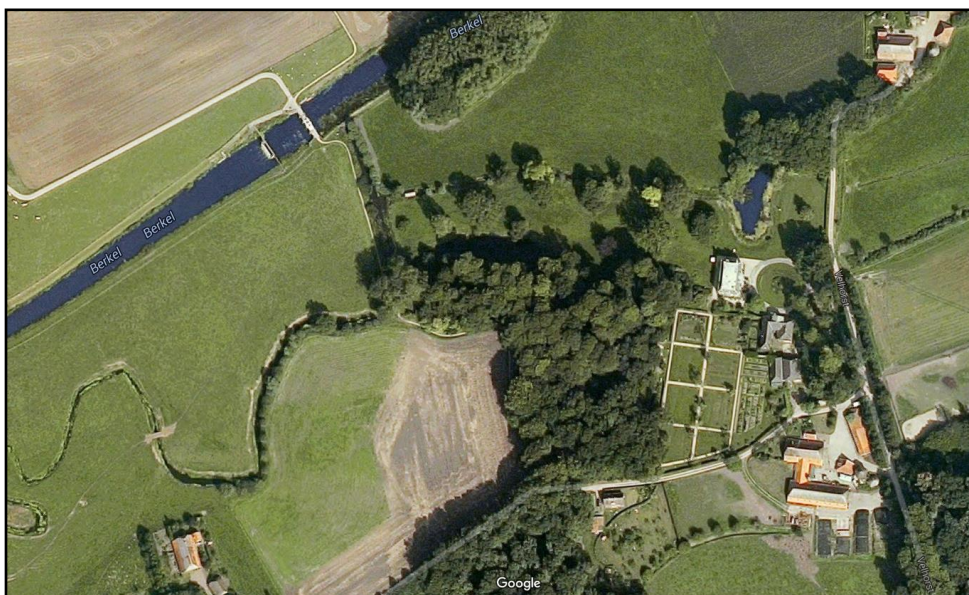
Het eigenlijke landschapspark is bescheiden van omvang en strekt zich met name ten westen en noorden van het huis uit. De aanleg bestaat uit een parkweide, waarin twee langgerekte vijvers (de Huisvijver en de Spiegel- of Achtervijver) met solitairen. De ene vijver, de Huisvijver, ligt direct ten noorden van het huis; de andere, de Spiegel- of Achtervijver, ligt ten westen van het huis aan het einde van de aanleg; deze vijver staat in verbinding met een oude Berkelarm.

Zuidwestelijk van de Velhorst ligt een perceel oud loofbos, doorsneden met enkele rechte paden. In het meest westelijke stuk staat een 18de-eeuwse koepel; in het Boombosch met voornamelijk eik en beuk een onderbegroeiing van rododendrons.

Ten oosten van dit bosperceel en ten zuiden van het huis ligt de relatief grote, in vakken verdeelde, moestuin met boomgaard, voor het grootste deel omgeven door meidoorn- en beukenhagen. In 1817 werd de bestaande nutstuin veranderd: er werd een van de Cloese afkomstige druivenkas geplaatst, een tuinmuur werd opgemetseld. In 1913 werd een gedeelte van de paardenstal tot orangerie verbouwd. De moestuin en boomgaard worden

van elkaar gescheiden door een schutting. Er zijn nog twee resten van kassen en drie koude bakken.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van enkele kassen, ter plaatse van de historische locatie, in de moestuin mogelijk.



Luchtfoto moestuin de Velhorst

3. BELEIDSKADER

Het voorliggende plan betreft een partiële herziening waarin een aanpassing van de bestaande bestemming op het perceel Velhorst 4 mogelijk wordt gemaakt. Het plan vormt bovendien de herbouw van een kas conform de oorspronkelijk maatvoering.

Deze partiële herziening is opgesteld overeenkomstig de regels die daarvoor opgenomen zijn in het moederplan, het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. De beleidsmatige afweging en toetsing van deze aanpassing hebben reeds plaatsgevonden in het kader van de totstandkoming van dit moederplan. Daartoe is in het moederplan het van toepassing zijnde beleid van het rijk, de provincie, de regio en de gemeente uitgebreid beschreven. Voor de relevante beleidskaders wordt derhalve verwezen naar het moederplan.

Wel is sprake van enkele aanvullende beleidsdocumenten.

3.1. Rijksbeleid

Na vaststelling van het vigerend bestemmingsplan in 2010 is sprake van aanvullend beleid, zoals Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012. Het Rijk brengt daarin 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 voorgenen ontwikkeling is niet strijdig met de 13 nationale belangen.

Extra aandacht is nog noodzakelijk voor de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking.

Een onderdeel van zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming is de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder is onder meer bedoeld zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en ook daadwerkelijk te realiseren. Ontwikkelingen die niet voorzien in een (regionale) behoefte en die onnodig aanspraak maken op buitenstedelijk gebied passen hierin niet.

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.

De bouw van de oorspronkelijke kleinschalige kassen betreft geen vorm van verstedelijking. Daarom is nader invulling van de ladder hier niet noodzakelijk.

3.2. Provinciaal beleid

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. Een duurzame economische structuur;
2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving

De bouw van de historische kassen past in het provinciale beleid, waarin ook het behoud en herstel van cultureel erfgoed een belangrijke plaats in neemt.

3.3. Gemeentelijk beleid

Met de ruimtelijke structuurvisie geeft de Gemeente Lochem op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid tot medio 2020 weer. De structuurvisie is op 8 juli 2013 door de gemeenteraad vastgesteld.

De Structuurvisie is onder meer bedoeld om het gemeentebestuur een instrument te geven waarmee ze de burgers en maatschappelijke organisaties actief kan informeren en betrekken bij de ruimtelijke visie op het bebouwde gebied. Met de structuurvisie wordt het kader geschetst waarbinnen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende 10 jaar verder kunnen worden uitgewerkt.

De bouw van de historische kassen past in de structuurvisie, waarin ook het behoud en herstel van de historische structuren een onderdeel is.

4. PLANBESCHRIJVING



Vrijwilligers onderhouden de historische moestuin op de Velhorst

De historische moestuin wordt onderhouden en in oude luister hersteld door vrijwilligers. Het ontwerp is afgestemd op de historie. Ook de aanplant refereert hieraan door de kweek van historische fruitrassen. Fruitrassen die hierin voorkwamen zijn weer in de tuin aangeplant. Ook bijzonder is dat er in de tuin oude akkerbouw- en groenterassen worden geteeld voor het zaad.

Monumentale waarde

De historische tuin- en parkaanleg, behorende tot de historische buitenplaats de Velhorst, zijn van algemeen cultuurhistorisch en tuinhistorisch belang:

- vanwege de ouderdom;
- vanwege het goed bewaard gebleven 19de-eeuwse landschapspark over een ouder geometrisch systeem;
- vanwege de landschappelijk-visuele kwaliteiten, met name vanuit het Berkeldal gezien.

Kassen en Bakken

De Kassen en Bakken zijn opgenomen in het monumenten register. De omschrijving geldt als volgt:

Kassen en Bakken, XIX en XX-a; er zijn twee kassen, waarvan alleen het metselwerk oud is - de opbouw is van XX-d; de ene kas staat tegen de achtermuur van de westelijke schuur en heeft een zadeldak, waarvan alleen het zuidelijk deel van glas is; het achterste deel heeft een zinkbedekking; de tweede kas staat tussen de schutting en de eerste kas in; alleen de gemetselde voeting is vroeg 20e eeuw - de opbouw met dubbel glashuis is

nieuw. De drie gemetselde koude bakken, XIX, met schuine zijmuurtjes en rollagen liggen achter elkaar tussen de tweede kas en de tuinmuur.

Waardering

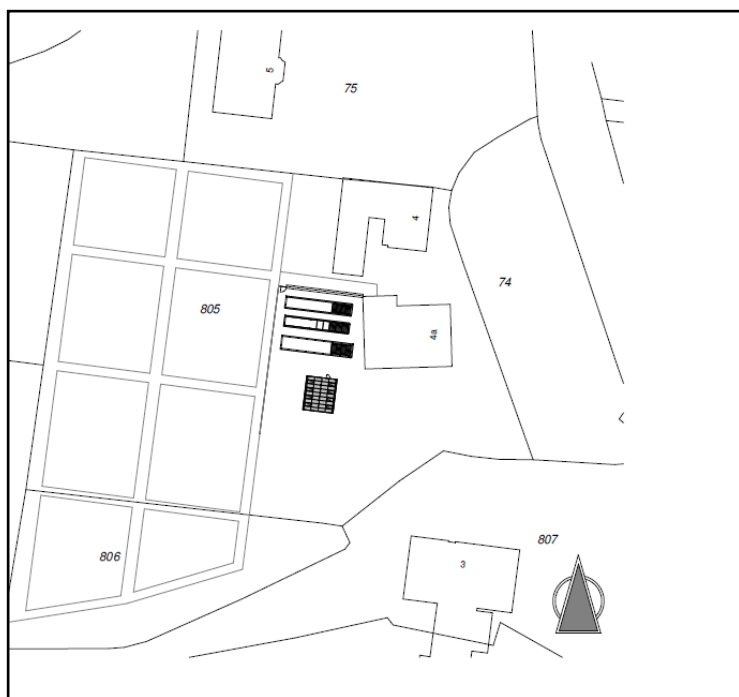
Kassen en Bakken, behorend tot de historische buitenplaats de Velhorst, van algemeen belang:

- vanwege de ouderdom;
- vanwege de cultuurhistorische en functionele waarden.

Initiatief

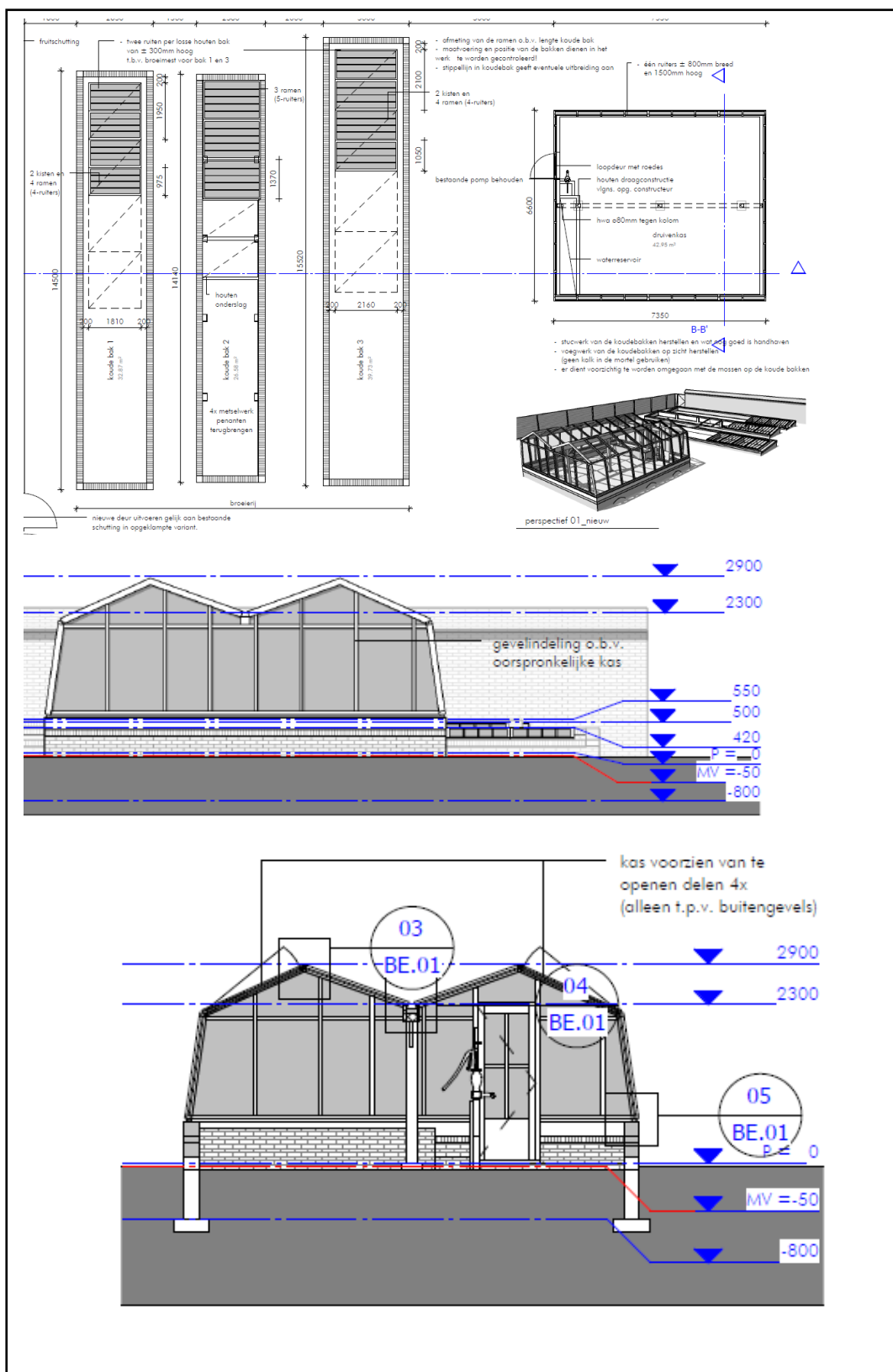
Met het plan wordt beoogd om de herbouw van een kas op het perceel Velhorst 4 mogelijk te maken.

De fundering en de gemetselde delen van de kas zijn nog aanwezig en worden gerestaureerd. De herplaatsing van de kas en koude bakken levert een positieve bijdrage aan het herstel van het historisch landgoed de Velhorst in Lochem.



Situatie van de kas en de drie 'koude bakken'

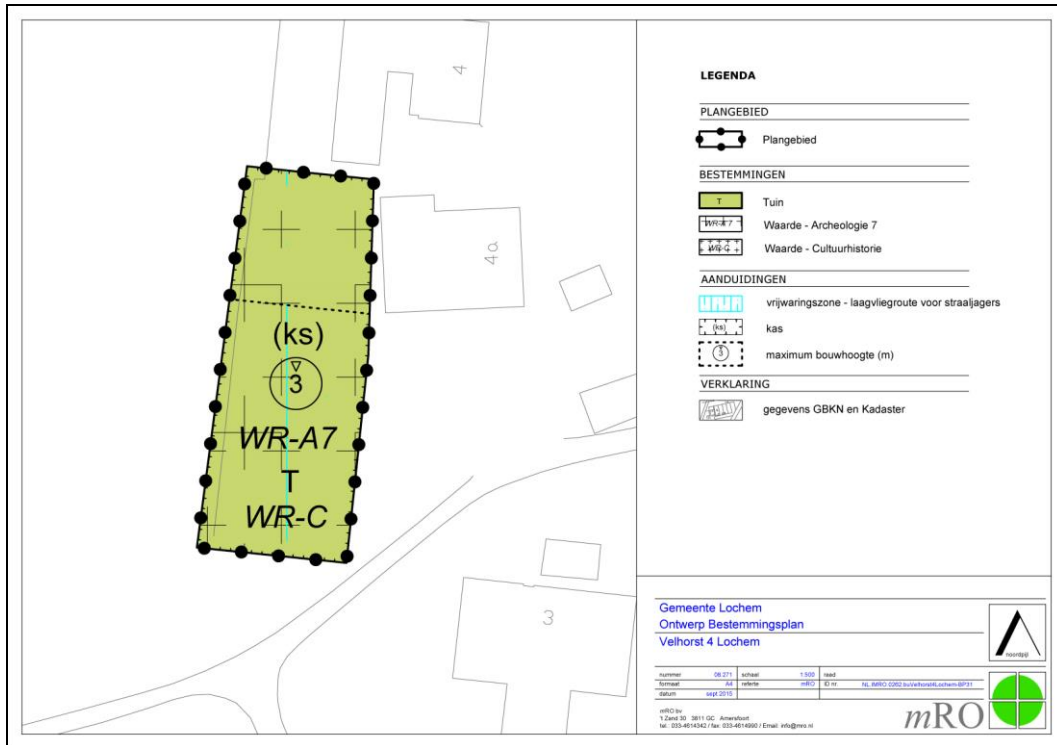
De bouwhoogte van de bestaande koude bakken bedraagt ca. 0,6 meter, de goothoogte van de kas is 2,30 meter en de nokhoogte 2,90 meter.



Onderdelen van de bouwtekening van de nieuwe kas.
Bron: Schippersdouwearchitectuur

Verbeelding bestemmingsplan

In navolgende figuur is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.



Verbeelding bestemmingsplan Velhorst 4 Harfsen

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 binnen het plangebied 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 een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

Geluid in relatie tot het plangebied

In het kader van dit bestemmingsplan is geen sprake van een zone langs wegen, spoorwegen etc.. Eveneens is geen sprake van een gezoneerd bedrijventerrein.

De kas is tevens geen geluidgevoelige bestemming, zodat de Wet geluidhinder in deze geen rol speelt.

Een akoestische toetsing is daarom niet nodig.

Conclusie

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

Er is geen sprake van een geluidgevoelige bestemming

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 Betekenende 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 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 bouw van en tuinkas en zal (per saldo) niet leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling in het plangebied voldoet aan het wettelijk kader.

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit voor het onderhavige bestemmingsplan. Er is geen sprake van een gevoelige bestemming

5.3. Geur

Algemeen

Veehouderijen kunnen hinder veroorzaken voor gevoelige functies. Een belangrijk hinderaspect is geur. De regelgeving die hiervoor van toepassing is, is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij.

Er is geen sprake van ene geurgevoelige functie met de bouw van de kas. Dit aspect is verder buiten beschouwing gelaten.

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.

Wettelijk kader

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 in juli 2014 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

Er is geen sprake van een nieuwe functie waar mensen permanent zullen verblijven. In de nabije omgeving is geen sprake van risicovolle inrichtingen of transportroutes.

5.5. Bedrijvigheid en milieuzonering (omgevingsanalyse)

Algemeen

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

Om mogelijke hinder van niet-agrarische bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en

niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan voorziet niet in de bouw van een gevoelige bestemming.

Er zijn daarom geen belemmeringen vanuit het aspect milieuzonering voor de bouw van de kas.

5.6. Bodem

Algemeen

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

Bodem in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan maakt de verbouw van een kas mogelijk. Een nader bodemonderzoek wordt, mede ook gezien het historisch grondgebruik, niet nodig geacht.

5.7. Water

Rijksbeleid

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

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

Provinciaal beleid

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

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

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 voorliggende plan maakt de bouw van ene kas mogelijk. Het hemelwater zal direct worden geïnfiltreerd. Van een vermindering van de infiltratie of iets dergelijks is geen sprake.

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

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

Thema	Toetsvraag	REL	IT
overlast	lagen in de ondergrond?		
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	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?	Nee	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

Conclusie

De bouw van een kas heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving.

5.8. Ecologie

Algemeen

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

Gebiedsbescherming

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

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

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

Soortenbescherming

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

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

Relatie met het plangebied

In het kader van de beoogde bouw van de kas hoeft geen ecologisch onderzoek plaatste vinden. Ter plaatse is al sprake van een verharding, de oorspronkelijke fundering.

5.9. Archeologie

Algemeen

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

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

Het belangrijkste doel van de Wamz is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten. Hierbij gaat de Wamz uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijk ordeningsproces. 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 het kader van het opstellen van een bestemmingsplan is het daarom noodzakelijk om te onderzoeken in hoeverre de betreffende gronden van archeologische waarde kunnen zijn.

Archeologie in relatie tot het plangebied

Recentelijk is het archeologiebeleid binnen de gemeente Lochem gewijzigd. Onderdeel hiervan is de archeologische beleidskaart. Op de archeologische beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in verschillende archeologische categorieën. 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

Voor het plangebied is de volgende categorie van toepassing:

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 is voor het plangebied ten behoeve van de bescherming van de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 7' opgenomen. Dit betekent dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm en groter dan respectievelijk 1.000 en 2.500 m² archeologisch onderzoek benodigd is.

Deze dubbelbestemming levert geen belemmeringen op voor de bouw van de kas. Omdat de oppervlakte van de woning en het bijgebouw veel kleiner zijn dan 1000 m² is geen archeologisch onderzoek benodigd.

5.10. Cultuurhistorie

Algemeen

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

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

Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Het plangebied maakt deel uit van het oorspronkelijke tuinontwerp van de Velhorst.

De bouw van de kas speelt daarop in en is in overeenstemming met de cultuurhistorische waarden.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1. Algemeen

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifieker te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken, worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliseringsverplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen. SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

6.2. Opbouw regels en verbeelding

Regels

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. 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;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor de uitvoering van werken, geen bouwwerk zijnde en van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen bevat, dit verschilt per bestemming.

Naast de SVBP2012 speelt ook de afstemming met het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' een belangrijke rol. Vooral de opbouw en formulering van de regels is hierbij van belang.

Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, evenals de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes, zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart. In de legenda van de verbeelding is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

6.3. Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

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

Artikel 3 *Tuin*

Deze bestemming is gebruik voor de tuinen rond de landhuizen. In de tuin mag geen bebouwing worden opgericht, maar voor de landhuizen is een uitzondering gemaakt. Achter de voorgevel van het landhuis zijn kleine bouwwerken zoals prieeltjes en theehuisjes toegestaan.

Verder is ten behoeve van Landgoed de Velhorst een maatwerk regeling opgenomen op grond waarvan een kas en een koude kas kunnen worden gebouwd, zoals die vroeger ook op het landgoed aanwezig waren. De locatie van deze kas is aangeduid. De kleine kas is een bouwwerk, geen gebouw zijnde met een maximum bouwhoogte van 1,5 meter. Deze is alleen ter plaatse van het plangebied toegestaan en niet elders op het landgoed.

Artikel 4 *Waarde-Archeologie-7*

De voor Waarde-Archeologie-7 aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een lage archeologische verwachting.

Voor het oprichten van bouwwerken en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden op deze gronden gelden dezelfde regels als in de bestemming 'Waarde-Archeologie 6', zij het dat hier een oppervlakteondergrens van 2.500 m² geldt.

Artikel 5 *Waarde-Cultuurhistorie*

Met deze dubbelbestemming is beoogd de samenhang van bebouwing, landschap, natuur en cultuurhistorie op een landgoed te beschermen. De bossen en agrarische gronden hebben hun eigen landschappelijke en natuurwaarden maar maken ook deel uit van het landgoed. Nu de landhuizen een wat ruimere bestemming hebben gekregen en kleinschalige nevenactiviteiten mogelijk zijn gemaakt, is het goed deze ook te toetsen aan het geheel en de samenhang. Dat kan op basis van de dubbelbestemming. Omdat de landgoederen ook uit hoofde van andere regelgeving worden beschermd (monumenten, boswet) zijn uitzonderingen opgenomen voor zaken die al in het kader van de monumentenwet of de boswet worden getoetst.

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 vergunningen 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 is een gebiedsaanduiding opgenomen, in dit geval de vrijwaringszone – laagvliegroute voor straaljagers. Deze aanduiding en de daarbij behorende regels is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

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 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 12 Slotregel

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

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan moeten exploitatieplannen (ex. art. 6.12 Wro) worden vastgesteld. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als:

- Er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro;
- Het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- Er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro;
- De verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

De voorgenomen verbouw van de voormalige agrarische bedrijfswoning in het plangebied tot een burgerwoning 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. Hierdoor zijn er geen kosten voor de gemeente aan de ontwikkeling verbonden. Er is geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro. Er is immers al sprake van één woning op het perceel en dat blijft met het onderhavige plan zo. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

Concluderend kan gesteld worden dat geen kosten voor de gemeente verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan en het plan economisch uitvoerbaar is. Een exploitatieplan is niet nodig.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

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.

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

8.2. 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 bepaalde 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.

Het ontwerp bestemmingsplan Velhorst 4 Lochem heeft van 12 november 2015 tot en met 23 december 2015 (6 weken) ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn kon een ieder een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het voorliggende bestemmingsplan is daarom ongewijzigd door de gemeenteraad vastgesteld.