

GEMEENTE LOCHEM

Bestemmingsplan

Vordense Binnenweg 3, Lochem Esveldsdijk 1, Harfsen

Opdrachtnummer	: 08.225
ID nr.	: NL.IMRO.0262.buVordBinnenweg3Lo-BP41
Datum	: september 2013
Versie	: 2
Auteurs	: <i>mRO</i> b.v.
Vastgesteld d.d.	: 14 oktober 2013 – vaststellingsnr. 2013-010863

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	7
1.4	LEESWIJZER.....	8
2	BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	9
2.1	BESTAANDE SITUATIE.....	9
2.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	10
3	BELEIDSKADER	11
3.1	RIJKSBELEID	11
3.2	PROVINCIAAL BELEID	14
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	16
4	BESTEMMINGSPLAN VORDENSE BINENWEG 3 LOCHEM EN ESVELDSDIJK 1 HARFSEN	19
5	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	21
5.1	GELUID	21
5.2	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	21
5.3	LUCHTKWALITEIT	23
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	23
5.5	BODEM	26
5.6	WATER.....	26
5.7	ECOLOGIE	29
5.8	ARCHEOLOGIE	29
5.9	CULTUURHISTORIE	31
6	JURIDISCHE ASPECTEN	33
6.1	ALGEMEEN.....	33
6.2	VERBEELDING.....	33
6.3	REGELS	33
6.4	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	34
7	UITVOERBAARHEID	39
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	39

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Lochem heeft op 26 maart 2013 een verzoek ontvangen voor het omzetten van een voormalige tweede agrarische bedrijfswoning in een bestemming 'Plattelandswoning' voor het perceel Esveldsdijk 1 in Harfsen. Eenzelfde verzoek is op 29 maart ontvangen voor het perceel Vordense Binnenweg 3 in Lochem.

Het college heeft in een collegebesluit medewerking toegezegd aan beide verzoeken, waarin aan de voormalige bedrijfswoningen een zogenaamde plattelandswoning bestemming wordt toegekend. Doel is om het gebruik als woning planologisch vast te leggen en tegelijkertijd de bestaande agrarische bedrijfsvoering op beide percelen te continueren.

De adressen Esveldsdijk 1 en Vordense Binnenweg 3 maken deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' (vastgesteld 7 december 2010). Beide zijn opgenomen in een bouwvlak in de bestemming Agrarisch, oftewel in de agrarische bouwkaavel. Deze bestemming laat een burger woonbestemming niet toe.

Medewerking aan het verzoek betekent dan ook dat een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 voor beide percelen noodzakelijk is.

Voorliggend bestemmingsplan 'Vordense Binnenweg 3, Lochem en Esveldsdijk 1, Harfsen' beoogt het gebruik als woning, met een bestemming plattelandswoning, mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied



Overzicht ligging plangebied

Esveldsdijk 1, Harfsen

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Lochem ca. 2,5 km ten zuidoosten van de kern Harfsen en ca. 2 km ten zuidwesten van de kern Laren.

Ter plaatse is een agrarisch bedrijf gevestigd. De bedrijfsvoering behoort bij het agrarisch bedrijf van de Koelerweg 15 in Harfsen.

In bijgaande figuur is de ligging van het plangebied weergegeven.



Vordense Binnenweg 3

Het agrarische bedrijf ligt ca. op 2,5 km zuidwestelijk van de kern Lochem. Ter plaatse zijn twee bedrijfswoningen aanwezig, waarvan één voormalige bedrijfswoning (nr. 3) reeds langer door derden wordt bewoond en feitelijk van een woongebruik sprake is.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

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

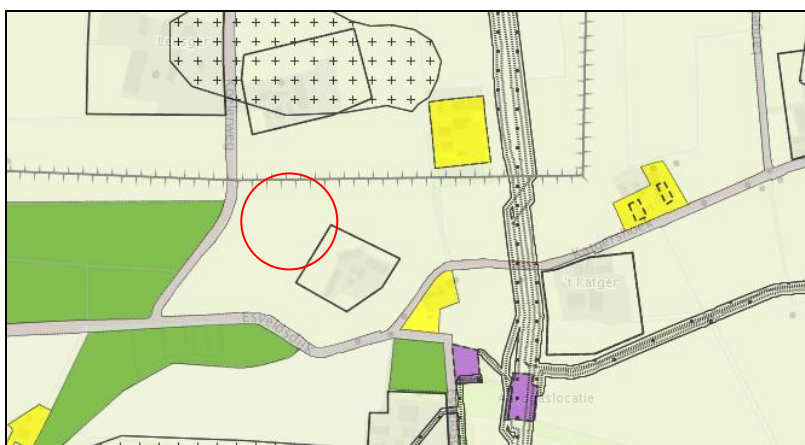
De gronden zijn ter plaatse bestemd voor 'Agrarisch' als bedoeld in artikel 3 van de bijbehorende planregels. Binnen het bestemmingsvlak is alleen het bestaande aantal bedrijfswoningen toegestaan.

Esveldsdijk 1

Op dit perceel is tevens een tweetal gebiedsaanduidingen van toepassing, te weten 'landschapstype-kleinschalig kampenlandschap' en 'reconstructiewetzone-verwevingsgebied'.

Ter plaatse van de aanduiding 'landschapstype-kleinschalig kampenlandschap' is het beleid gericht op het behoud en de ontwikkeling van het landschap. Dat betekent dat er bij de uitvoering van agrarische activiteiten rekening moet worden gehouden met de karakteristieken van het landschap. Voor deze woningsplitsing heeft deze aanduiding geen gevolgen.

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewet-verwevingsgebied' geldt het reconstructiebeleid. Dat betekent dat in de aangeduide landbouwontwikkelingsgebieden bijvoorbeeld geen woningsplitsing mogelijk is. Aangezien de onderhavige locatie in een zogenaamd verwevingsgebied ligt heeft deze aanduiding voor de beoogde ontwikkeling geen gevolgen.



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

Vordense Binnenweg 3

Op dit perceel is een drietal gebiedsaanduidingen van toepassing, te weten 'landschapstype-kleinschalig kampenlandschap' en 'reconstructiewetzone-extensiveringsgebied' en een vrijwaringszone laagvliegroute voor straaljagers. Ter plaatse van de aanduiding 'landschapstype-kleinschalig kampenlandschap' is het beleid gericht op het behoud en de ontwikkeling van het landschap. Dat betekent dat er bij de uitvoering van agrarische activiteiten rekening moet worden gehouden met de karakteristieken van het landschap. Voor deze woningsplitsing heeft deze aanduiding geen gevolgen.

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewet-extensiveringsgebied' geldt het reconstructiebeleid. Dat betekent dat in de aangeduide

landbouwontwikkelingsgebieden bijvoorbeeld geen woningsplitsing mogelijk is. Aangezien de onderhavige locatie in een zogenaamd verwevingsgebied ligt, heeft deze aanduiding voor de beoogde ontwikkeling geen gevolgen.

Op een deel van het perceel is een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie – 3' van toepassing. Volgens deze dubbelbestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Uitgezonderd zijn werkzaamheden zoals de verbouwing en/of nieuwbouw waarbij gebruik gemaakt wordt van de bestaande funderingen en zonder uitbreiding van het bebouwd oppervlak. Aangezien de beoogde ontwikkeling alleen voorziet in een interne verbouwing, heeft de dubbelbestemming archeologie daarvoor geen gevolgen.



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

1.4 Leeswijzer

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

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

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

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

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

2 BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Bestaande situatie

Esveldsdijk 1

Ter plaatse van de Esveldsdijk 1 is een agrarisch bedrijf gevestigd, met twee bedrijfswoningen. Slechts één van de twee woningen, i.c. Esveldsdijk 3, wordt ook gebruikt voor de agrarische bedrijfsvoering.

De woning Esveldsdijk 1 wordt bewoond en kent een burgerwoongebruik.

Hiermee is dus sprake van een strijdigheid met het bestemmingsplan.



Luchtfoto en aanzicht Esveldsdijk 1

Op de bijgaande foto's is de bestaande situatie weergegeven. Links de oude boerderij Esveldsdijk 1 (voormalige bedrijfswoning en nu een woonfunctie) en rechts de bedrijfswoning Esveldsdijk 3.

Naast de woonboerderij en de bestaande bedrijfswoning staan nog drie losstaande veestallen op het erf. Tussen de gebouwen is het erf verhard, aan de voor en zijkanten ligt de tuin.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats door middel van een oprit op de Esveldsdijk.

Het overige omliggende gebied bestaat uit agrarisch gebied en is momenteel als grasland of akker in gebruik. In de omgeving zijn ook enkele agrarische bedrijven actief, waarbij de dichtstbijzijnde bouwblokken op een afstand van ca. 190 meter zijn gelegen. Aan de overzijde van de Esveldsdijk (nr. 14) is sprake van een woonbestemming.

Vordense Binnenweg 3

Aan de Vordense Binnenweg 3-5 zijn twee bestaande agrarische bedrijfswoningen aanwezig, die beide in het agrarische bouwvlak zijn opgenomen.

Slechts één van de twee woningen vervult ook daadwerkelijk de functie als bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf. De andere woning wordt reeds langere tijd door derden bewoond.

Formeel is dit als strijdig gebruik aan te merken en hiermee is tevens de directe aanleiding voor dit bestemmingsplan benoemd.

Beoogd wordt de voormalige bedrijfswoning Vordense Binnenweg nr. 3 te herbestemmen tot 'plattelandswoning' en daarmee de al jaren bestaande woonfunctie te regelen.

2.2 Toekomstige situatie

In beide situaties wordt de bestaande bewoning planologisch vastgelegd in een bestemming 'plattelandswoning'. Hiermee wordt feitelijk de bestaande situatie vastgelegd.

Het grondoppervlak van de gebouwen wijzigt niet, alsmede de goot- en bouwhoogte, waardoor tevens de totale inhoud van de gebouwen gelijk blijft ten opzichte van de huidige situatie.



*Luchtfoto Vordense Binnenweg 3 en 5
(bron Google)*

De overige (ruimtelijke) aspecten binnen het plangebied blijven ongewijzigd, zoals de ontsluiting, de beplanting en de erfinrichting. Ook worden er geen bijgebouwen gesloopt of nieuwe bijgebouwen toegevoegd. De gezamenlijke grondoppervlakte van de reeds aanwezige vrijstaande schuren/ bijgebouwen, is maatgevend.

Er zijn verder geen beleidsmatige wijzigingen of gewijzigde feiten en omstandigheden die nopen tot een andere belangenafweging. Met uitzondering van enkele milieuaspecten.

3 BELEIDSKADER

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

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

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

Het roer om

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

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

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

Rijksdoelen en nationale belangen

Het Rijk heeft in de SVIR drie doelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Relatie met het plangebied

Met de functiewijziging in het plangebied zijn niet direct nationale belangen in het geding. Hierdoor is geen sprake van een rijksverantwoordelijkheid en hebben gemeente en provincie de eerste verantwoordelijkheid om de ruimtelijke aspecten in goede banen te leiden. Voorliggend bestemmingsplan dient hiertoe.

Waterbeleid

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

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen. In paragraaf 5.6 wordt hier nader op ingegaan.

Archeologie

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

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

In paragraaf 5.8 wordt hier specifiek op ingegaan.

Milieuwetgeving

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

Wet Plattelandswoningen

Per 1 januari 2013 wordt op basis van de "Wet plattelandswoning" de mogelijkheid geboden om aan voormalige agrarische bedrijfswoningen in het bestemmingsplan een speciale status te geven.

Met de 'Wet plattelandswoningen' wordt het mogelijk een (boerderij)woning te bewonen die geen deel meer uitmaakt van het boerenbedrijf. De bedrijfswoning wordt als het ware afgesplitst van het agrarisch bedrijf waar het voorheen toe behoorde.

Het afsplitsen van bedrijfswoningen kan uitkomst bieden voor knelpunten tussen agrarische bedrijven en (gewenste) burgerwoningen in het buitengebied. Zonder deze wet kunnen bedrijfswoningen worden bestemd voor gebruik als burgerwoning zonder effecten voor het agrarisch bedrijf. Het bestemmen van bedrijfswoning naar burgerwoning is in veel gevallen namelijk niet mogelijk in verband met het feit dat de burgerwoning beschermd dient te worden tegen de milieugevolgen van het agrarisch bedrijf waartoe de woning eerst behoorde. Aan de wettelijke afstandsmaat kan immers niet zonder meer worden voldaan.

Met de 'Wet plattelandswoningen' is hierin verandering gekomen. De wet regelt enerzijds dat de milieunormen die van toepassing zijn op de bedrijfswoning van het betreffende agrarische bedrijf ook (blijven) gelden wanneer deze agrarische woning is afgesplitst van hetzelfde agrarische bedrijf. Voor het agrarisch bedrijf, waartoe deze voormalige bedrijfswoning behoorde, vindt dus geen aanscherping van de milieueisen plaats, zoals normaal gesproken geldt bij burgerwoningen. De bewoners van een plattelandswoning genieten dus geen bescherming tegen de milieugevolgen van het agrarisch bedrijf, waar de woning toe behoorde.

De Wet Plattelandswoningen voegt een bepaling toe aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (artikel 1.1a). Hierin is een tweeledige oplossing opgenomen:

- De (voormalige)bedrijfswoning kan worden aangewezen als 'plattelandswoning' zodat hierin bewoning door een derde (burgerwoning) kan plaatsvinden. Het gebruik als bedrijfswoning blijft mogelijk.
- Deze woning blijft bij de inrichting horen, dus het agrarische bedrijf, zodat voor deze woning de milieubescherming gelijk is aan de bescherming alsof het nog de eigen bedrijfswoning is.

In dit bestemmingsplan wordt ingespeeld op de mogelijkheden die de wet biedt.

3.2 Provinciaal beleid

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen. Provinciale Staten hebben de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld op 10 december 2010 en de deze geldt sinds maart 2011.

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

Structuurvisie/Streekplan Gelderland 2005

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

- sterke stedelijke netwerken en regionale centra bevorderen;
- versterken van de economische kracht en de concurrentiepositie van Gelderland;
- bevorderen van een duurzame toeristisch-recreatieve sector in Gelderland met een bovengemiddelde groei;
- de vitaliteit van het landelijk gebied en de leefbaarheid van daarin aanwezige kernen versterken;
- de waardevolle landschappen verbeteren en de Ecologische Hoofdstructuur realiseren;
- de watersystemen veilig en duurzaam afstemmen op de veranderende wateraan- en afvoer en de benodigde waterkwaliteit;
- een gezonde en veilige milieu(basis)kwaliteit bewerkstelligen;
- met ruimtelijk beleid bijdragen aan de verbetering van de bereikbaarheid van en in de provincie;
- bijdragen aan een evenwichtige regionaal gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling, door de cultuurhistorische identiteiten en ruimtelijke kenmerken als inspiratiebron te hanteren in ruimtelijke planning.

Provinciale ruimtelijke hoofdstructuur

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

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

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

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

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

Verstedelijkingsbeleid

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

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

Functieverandering

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

De doelen hiervan zijn de volgende:

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

Uitgangspunt is dat bij functieverandering door de initiatiefnemer wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar de functieverandering aan de orde is. Dit kan op zowel locatieniveau als

gebiedsniveau. Het beleid ten aanzien van functieverandering heeft inmiddels invulling gekregen in het beleidskader 'Buiten werken en wonen, ontwikkelen met kwaliteit', dat in navolgende paragraaf in deze toelichting (paragraaf 3.3) aan de orde komt.

3.3 Gemeentelijk beleid

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

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

Bestemmingsplan Buitengebied Lochem

Het bestemmingsplan Buitengebied beoogt het beleidskader te vormen voor de ruimtelijke ontwikkelingen van het buitengebied in Lochem voor de komende 10 jaar. Het bestemmingsplan is onder meer gebaseerd op de visie Buitengebied Lochem en het Landschap Ontwikkelingsplan (LOP).

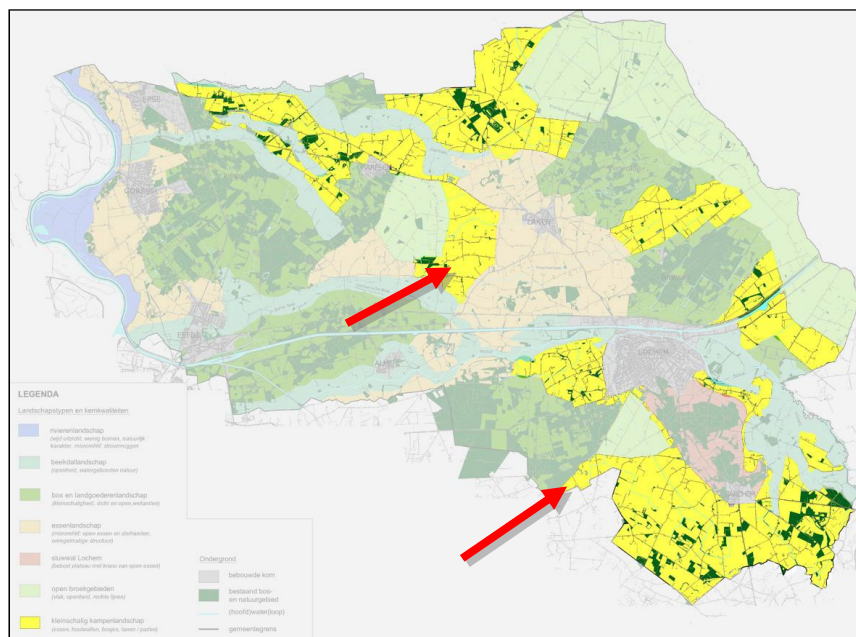
Het bestemmingsplan vormt een toetsingskader, waarin verschillende ontwikkelingen plaats kunnen vinden, waarin de landschappelijke kwaliteit op peil blijft en met aanvullende (landschaps)maatregelen de samenhang tussen de landschappen en de kernkwaliteit van het landschap kan worden verbeterd.

Landschap

Een belangrijk uitgangspunt van het bestemmingsplan is de kwaliteit van het landschap. De landschappelijke kwaliteit in het buitengebied Lochem verschilt plaatselijk sterk als gevolg van ontwikkelingsgeschiedenis, verschillend grondgebruik en een verschillende ondergrond wat betreft geologie, bodem en waterhuishouding. Op basis van deze verschillen zijn in het bestemmingsplan zeven landschapstypen onderscheiden, te weten: rivierenlandschap, beekdallandschap, bos- en landgoederenlandschap, essenlandschap, stuwwal Lochem, open broekgebieden en kleinschalig kampenlandschap. In het plan zijn kernkwaliteiten per landschapstype benoemd. Deze zijn het uitgangspunt voor de ontwikkelingsrichting die de gemeente per landschapstype voor ogen heeft.

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

Beide deelgebieden liggen in een zogenaamd kampenlandschap.



Landschapstype kampenlandschap (bron: Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010')

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

Kleinschalig Kampenlandschap	Kenmerken	Uitgangspunten voor ontwikkelingen
Landschap	Kleinschalig landschap	Houtwallen en hakhoutbosjes
	Microreliëf: eenmansessen en steilranden	Perceelrandbeplanting in patronen
	Houtwallen en hakhoutbosjes	Kamerstructuur
	Grillige wegenstructuur met beplanting	Wegbeplanting
	Vaak verweven met beekdalen	
Bebouwing	Hallehuis en afgeleide hallehuizen (T-boerderijen, Krukhuisen)	Materialen: afstemming op omgeving
	Verspreide bebouwing	Bij voorkeur traditionele dakvormen en materialen
	Jonge en grote boerderijen	
Erfbeplanting	Zware erfbeplanting	Handhaven, versterken traditionele erfbeplanting
	Bomen: eik, beuk, kastanje, linde	
	Hagen: beuk om 'hof' (voortuin), meidoorn, sleedoorn	
	Geriefhoutbosjes: Gelderse roos, lijsterbes, meidoorn, sleedoorn, eik, etc.	
	Boomgaard voor of naast voorhuis	

Tabel 1: Kenmerken essenlandschap en kleinschalig kampenlandschap (Bron: Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010')

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

Buiten werken en wonen; ontwikkelen met kwaliteit

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

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

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

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

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

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

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

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

4 BESTEMMINGSPLAN VORDENSE BINENWEG 3 LOCHEM EN ESVELDSDIJK 1 HARFSEN

Voor beide plangebieden zal de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning' worden toegekend. Dit impliceert dat het gebruik als burgerwoning planologisch wordt vastgelegd en tegelijkertijd er alleen een milieutoets hoeft plaats te vinden vanuit de mogelijk aanwezige bedrijven in de directe omgeving van de plattelandswoning.

In het bestemmingsplan wordt ingespeeld op de mogelijkheden die de "Wet plattelandswoning" biedt. Per 1 januari 2013 is het namelijk toegestaan om voormalige agrarische bedrijfswoningen in het bestemmingsplan aan te duiden als 'plattelandswoning'. De woning houdt dan een agrarische bestemming, maar de bewoners hoeven niet langer een relatie te hebben met het bijbehorende agrarische bedrijf. In de wet is geregeld dat het bijbehorende agrarische bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd door de aanwezigheid van een plattelandswoning op korte afstand van het bedrijf. In de plattelandswoning moet een voldoende woon- en leefklimaat kunnen worden gegarandeerd. Voormalige agrarische bedrijfswoningen, die van oorsprong behoren bij het betreffende agrarische bedrijf, kunnen op grond van de nieuwe wet specifiek bestemd of aangeduid worden en krijgen daarmee een speciale status.

Plattelandswoningen zijn woningen die oorspronkelijk behoren tot het agrarisch bedrijf, maar inmiddels als burgerwoning worden gebruikt. Veelal gaat het om oorspronkelijke tweede agrarische bedrijfswoningen, die zijn uitgepand/verkocht aan derden, of bewoond worden door burgers, die niets meer van doen hebben met het agrarische bedrijf waar de woning voorheen toe behoorde.

De gemeente kon deze woningen in het verleden, bestemmen volgens het feitelijke gebruik, en een woonbestemming toekennen. Het probleem daarbij was dat deze 'burgerwoonbestemming' veelal milieubeperkingen opleverde voor het aangrenzende agrarische bedrijf. In het verleden behielden deze woningen in het bestemmingsplan daarom de status van bedrijfswoning. Aangezien ze inmiddels als burgerwoning in gebruik waren, was er formeel sprake van strijdig gebruik. Een 'burger' die geen enkele binding heeft met het bedrijf kan immers volgens hetzelfde bestemmingsplan niet in een bedrijfswoning wonen.

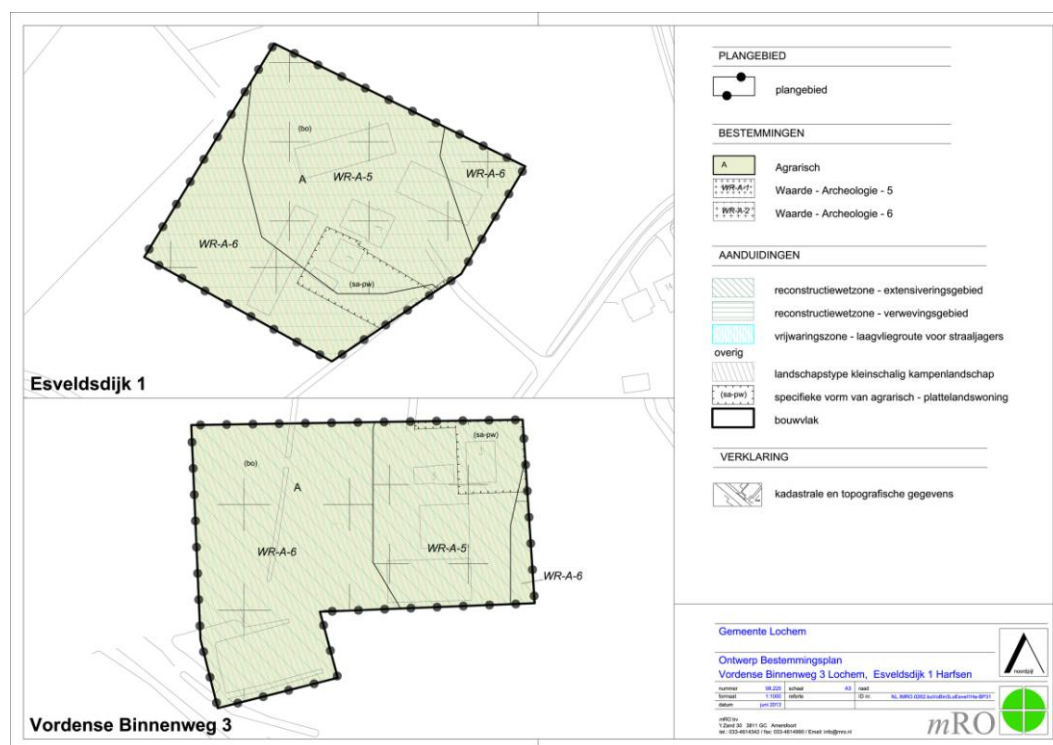
Met de 'Wet plattelandswoning' wordt het mogelijk een (boerderij)woning te bewonen die geen deel meer uitmaakt van het boerenbedrijf. De wet regelt enerzijds dat de milieunormen die van toepassing zijn op de bedrijfswoning van het betreffende agrarische bedrijf ook (blijven) gelden wanneer deze agrarische woning is afgesplitst van hetzelfde agrarische bedrijf. Voor het agrarisch bedrijf, waartoe deze voormalige bedrijfswoning behoorde, vindt dus geen aanscherping van de milieueisen plaats, zoals normaal gesproken geldt bij burgerwoningen. De bewoners van een plattelandswoning genieten dus geen bescherming tegen de milieugevolgen van het agrarisch bedrijf, waar de woning toe behoorde.

De plattelandswoning behoudt de huidige agrarische bestemming, en kan in de toekomst als het gebruik als plattelandswoning wordt beëindigd, weer als agrarische bedrijfswoning in gebruik worden genomen. De regel dat enkel het bestaande aantal bedrijfswoningen is toegestaan, staat daaraan niet in de weg. Daartoe is expliciet bepaald dat de aangeduide plattelandswoning tevens als bestaande agrarische bedrijfswoning wordt aangemerkt, indien deze weer als zodanig in gebruik is genomen.

Vertaling in het bestemmingsplan

Voor beide percelen geldt dat de bestaande planregels uit het vigerend bestemmingsplan Buitengebied Lochem 2010 één op één worden overgenomen en daarmee van toepassing blijven.

Toegevoegd wordt de bepaling betreffende de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning'.



Ontwerp bestemmingsplan

5 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

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

Omdat hier sprake is van een zogenaamde plattelandswoning, zal er alleen een toets plaatsvinden aan de bedrijven in de directe woonomgeving van beide plangebieden aan de algemene milieuaspecten.

De bedrijfsvoering en milieugevolgen van de agrarische bedrijven, waartoe de voormalige bedrijfswoningen behoorden, wordt buiten beschouwing gelaten. Juridisch gezien behoort de plattelandswoning immers nog tot het agrarische bedrijf op hetzelfde perceel.

5.1 Geluid

Vordense Binnenweg 3

De Vordense Binnenweg heeft geen enkele ontsluitingsfunctie, anders dan de aanliggende bedrijven en woningen. De verkeersintensiteit op deze ondergeschikte weg is zeer laag en kent alleen bestemmingsverkeer.

De plattelandswoning is op ca. 110 meter uit de weg gelegen.

Om die reden is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Esveldsdijk 1

De Esveldsdijk heeft eveneens alleen een ontsluitingsfunctie voor het lokale bestemmingsverkeer. Ook hier zal de intensiteit laag zijn.

De plattelandswoning ligt op ca. 85 meter uit de weg en om die redenen wordt ook hier een akoestisch onderzoek wegverkeerlawaaï niet nodig geacht.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

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

Vordense Binnenweg 3

In de omgeving is sprake van één grondgebonden veehouderij bedrijf aan de Vordenseweg 10. De afstand tot dit bedrijf bedraagt 320 meter, zodat zich voor het onderdeel geur of andere milieu aspecten geen problemen voordoen.



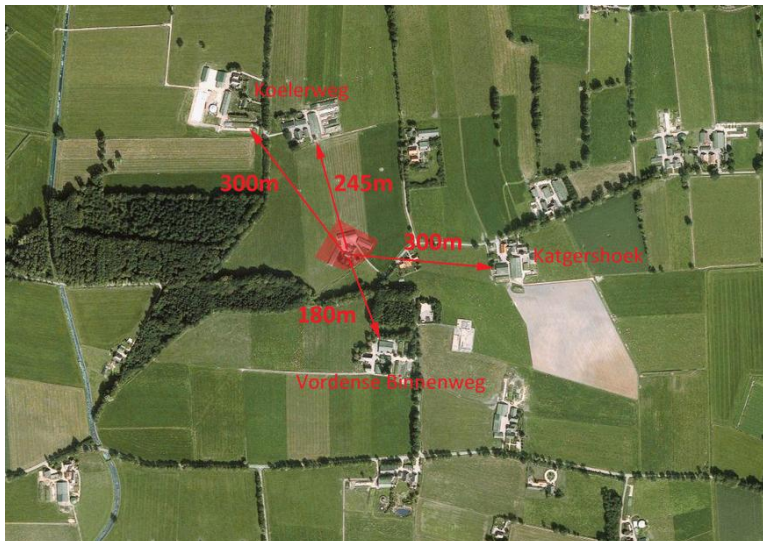
Ligging bedrijf Vordenseweg 10 ten opzichte van plangebied (rood)

Esveldsdijk 1

In de omgeving van Esveldsdijk 1 zijn vier agrarische bedrijven aanwezig, te weten een intensief niet grondgebonden veehouderij bedrijf Katgershoek 3 en de grondgebonden veehouderij bedrijven Koelerweg 12-14, Koelerweg 15 en Esveldsdijk 12.

In alle gevallen is echter sprake van meer dan 180 meter afstand tussen de plattelandswoning en de bestaande agrarische bedrijven.

Hiermee is sprake van voldoende afstand en doet zich in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij en het activiteitenbesluit geen probleem voor.



Ligging bedrijven ten opzichte van plangebied (rood)

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

5.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

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

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

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

Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in het vastleggen van twee plattelandswoningen, wat gezien moet worden als het bestendigen van de bestaande situatie.

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

5.4 Externe veiligheid

Algemeen

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

Landelijk beleid

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

kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en de onderliggende regelgeving. De wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt, in samenhang met het vaststellen van het zogenaamde Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, momenteel herzien.

Volgens de laatste inzichten zal deze wijziging pas in 2013 geëffectueerd zijn.

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

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

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

Gemeentelijk beleid

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

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

Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

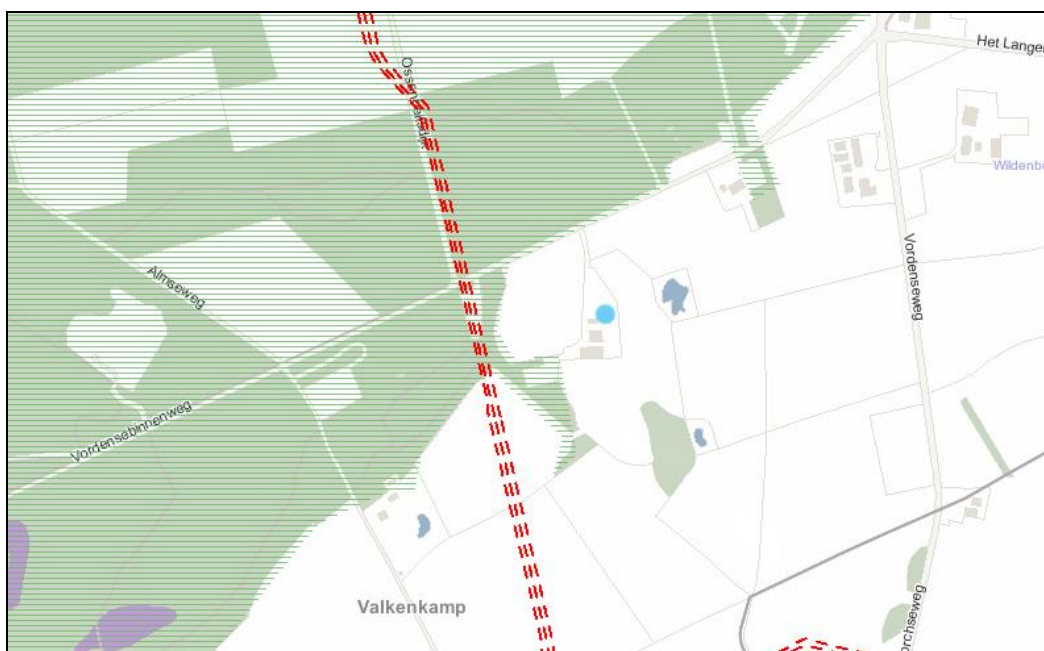
Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt.

Vordense Binnenweg 3

Hieruit blijkt dat op 85 meter westelijk van het perceel aan de Vordense Binnenweg sprake is van een gastransportleiding (buisleiding).

Het betreft de aardgastransportleidingen A-523-KR-070 en A-529-KR-070 met een diameter van 48 inch en een werkdruk van 66,2 bar. De PR 10^{-6} -contour van deze leiding ligt niet buiten de belemmeringsstrook van 5 meter, gerekend vanuit het hart van de buisleiding. De PR 10^{-6} -contour heeft derhalve geen gevolgen voor het plan.

Met betrekking tot de groepsrisico treedt er geen wijziging op in de gemiddelde personendichtheid rond de buisleiding ter hoogte van de planlocatie. De bestaande situatie wordt met de aanduiding plattelandswoning bestendigd. Het groepsrisico neemt ten gevolge van de planontwikkeling derhalve niet toe. Hierdoor is een nadere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk. Het groepsrisico geeft derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.



Uitsnede risicokaart met in de blauwe stip Esveldsdijk 1 en de rode stippellijn zuidoostelijk het M&R Esveld

Esveldsdijk 1

Uit de risicokaart blijkt dat op ca. 240m oostelijk meter oostelijk van het perceel aan de Esveldsdijk 1 sprake is van een gastransportleiding (buisleiding).

Het betreft de aardgastransportleiding A-549-KR-059 met een diameter van 48 inch en een werkdruk van 66,2 bar. De PR 10^{-6} -contour van deze leiding ligt niet buiten de belemmeringstrook van 5 meter, gerekend vanuit het hart van de buisleiding. De PR 10^{-6} -contour heeft derhalve geen gevolgen voor het plan.

Met betrekking tot de groepsrisico treedt er geen wijziging op in de gemiddelde personendichtheid rond de buisleiding ter hoogte van de planlocatie. De bestaande situatie wordt met de aanduiding plattelandswoning bestendigd. Het groepsrisico neemt ten gevolge van de planontwikkeling derhalve niet toe. Hierdoor is een nadere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk. Het groepsrisico geeft derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

Op 200 meter zuidoostelijk van Esveldsdijk 1 is een meet- en regelstation (Esveld M&R) gesitueerd. De voornoemde 200 meter afstand is ruim voldoende voor het onderdeel externe veiligheid en zal geen probleem opleveren.

5.5 Bodem

Algemeen

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

Bodem in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt uitsluitend het vastleggen van de woonfunctie met de aanduiding plattelandswoning.

Er is binnen de gemeente geen informatie bekend waaruit blijkt dat het perceel als 'verdachte locatie' is aangemerkt, danwel is aangewezen als perceel waar (ernstige) bodemverontreiniging aanwezig is. Er is derhalve geen reden om aan te nemen dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde gebruik.

Het aspect bodemkwaliteit levert geen belemmering op voor voorliggend bestemmingsplan.

5.6 Water

Beleidskader

Rijksbeleid

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

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

Provinciaal beleid

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

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

Het plangebied wordt op de functiekaart van het waterplan weergegeven met de basisfunctie 'Landbouw'. In de gebieden met de functie landbouw is de inrichting en het beheer van het watersysteem onder andere gericht op:

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

Beleid waterschap

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

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

In het algemeen zoekt het waterschap naar duurzame oplossingen.

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

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

Kenmerken watersysteem en gewenste ontwikkelingen

Het perceel Lindenbergsdijk 3 valt niet binnen een grondwater-beschermingsgebied voor drinkwaterwinning en derhalve zijn voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

Het gebied ligt ook niet in een zone die is aangewezen als natte EVZ en/of waterbergingsgebied.

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

Door het toekennen van de aanduiding plattelandswoning, wijzigt de waterhuishoudkundige staat niet ten opzichte van de huidige situatie.

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

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

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	4. Beoogt het plan dempen van perceelstoppen of andere wateren?	Nee	1
	5. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
Inrichting en beheer	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
Volksgezondheid	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
	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
Natte natuur	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
	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-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

5.7 Ecologie

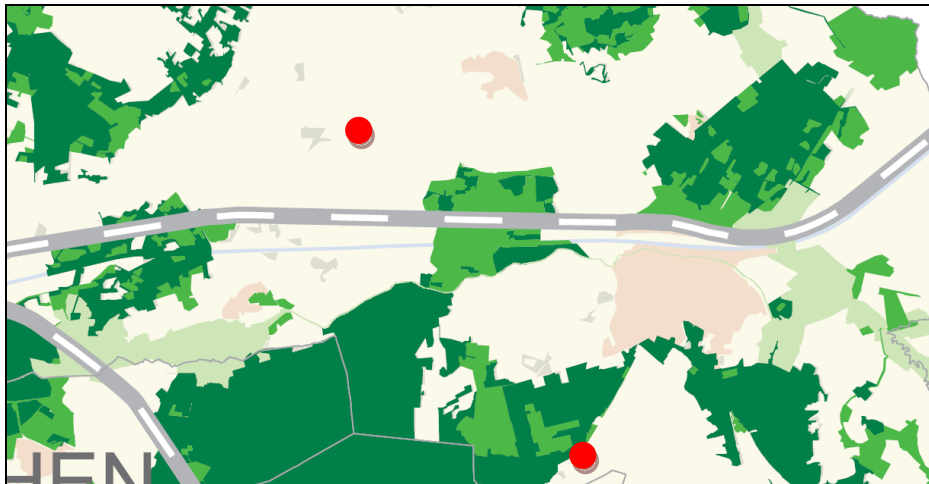
Algemeen

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

Ecologie in relatie tot het plangebied

Omdat het voorliggend bestemmingsplan alleen het vastleggen van de bestaande woonfunctie betreft, vormt de Flora- en faunawet geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Beide plangebieden liggen niet in de EHS



Ligging EHS in relatie tot het plangebied (bron: Ruimtelijke Verordening Gelderland)

5.8 Archeologie

Algemeen

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

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

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

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

Archeologiebeleid gemeente Lochem

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

Op de nieuwe archeologische beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in verschillende archeologische categorieën. Daarnaast zijn er gebieden waar door bijvoorbeeld vergravingen geen archeologie meer wordt verwacht. De volgende categorieën worden onderscheiden:

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

Archeologie in relatie tot het plangebied

Voor het plangebied zijn de volgende categorieën van belang:

Categorie 5: Hoge archeologische verwachting.

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van veel bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een grote kans hebben op archeologische resten in de bodem.

Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Categorie 7: Lage archeologische verwachting.

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van weinig bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een lage kans hebben op archeologische resten in de bodem. Hieronder vallen ook de gebieden met een verhoogde kans op archeologische off-site resten (met

bijzondere vondstcategorieën, zoals bruggen, dammen, fuiken en rituele deposities).

Geen noodzaak tot streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Op de verbeelding van dit bestemmingsplan zijn voor het plangebied, ten behoeve van de bescherming van de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie-5' en 'Waarde-Archeologie-7' opgenomen.

Omdat de beoogde ontwikkeling geen nieuwe bebouwing mogelijk maakt is er echter geen archeologisch onderzoek nodig.

Conclusie

Het aspect archeologie staat de aanduiding 'plattelandswoning' niet in de weg.

5.9 Cultuurhistorie

Algemeen

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

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

Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een (beschermde) cultuurhistorisch waardevol gebied. Bovendien liggen er nabij het plangebied geen gebieden en/of structuren met een belangrijke cultuurhistorische waarde.

Ook zijn er in het plangebied geen rijksmonumenten en/of gemeentelijke monumenten als object (gebouw) aanwezig.

Conclusie

In het plan hoeven geen regels opgenomen te worden ter bescherming van de cultuurhistorische waarden.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

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

De SVBP2012 is een landelijke standaard en vanaf 1 juli 2013 verplicht. De basis voor de landelijke standaard SVBP 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 zogenaamde RO-standaarden 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 bestemmingsplannen die na 1 januari 2010 in procedure worden gebracht, digitaal beschikbaar moeten worden gesteld, conform de geldende RO Standaarden.

6.2 Verbeelding

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

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

6.3 Regels

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

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;

- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Wijzigingsbevoegdheid.

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

6.4 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

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

Artikel 3 Agrarisch:

Deze bestemming is gebruikt voor de agrarisch gronden die geen deel uit maken van de ecologische hoofdstructuur (EHS-verweving of ecologische verbindingzones).

De natuurwaarden genieten hier dan ook geen extra bescherming. 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 functie-aanduiding aangewezen en in de planregels zijn de kenmerkende kwaliteiten van elk landschapstype kort opgesomd. Bij het agrarische gebruik dient er rekening te worden gehouden met deze landschapstypen. Zo kan er in het kleinschalig kampenlandschap niet zomaar worden geëgaliseerd. Daarbij moeten kenmerkende stijlranden en eenmansessen worden ontzien. Daartoe is een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor werken en werkzaamheden die deze waarden kunnen aantasten.

De agrarische bedrijven hebben een bouwvlak op maat gekregen. Daarbij zijn concrete uitbreidingswensen beoordeeld in het kader van de landschappelijke en natuurwaarden en al dan niet in de omvang van het bouwvlak meegenomen. Ter plaatse van de Vordense Binnenweg te Lochem en de Esveldsdijk te Harfsen is geen intensieve veehouderij toegestaan. De nieuwvestigings- en omschakelingsmogelijkheden voor deze bedrijven zijn afgestemd op het Reconstructieplan.

Daar er in Lochem nauwelijks milieuruimte is voor de nieuwvestiging van intensieve veehouderijen zijn daartoe geen mogelijkheden opgenomen in dit bestemmingsplan. Indien er toch een verzoek om nieuwvestiging komt zal worden gezien of het wenselijk is om daarvoor een nieuw postzegelbestemmingsplan op te stellen, en het bestemmingsplan op die wijze te herzien.

Bij een agrarisch bedrijf zijn kleinschalige nevenactiviteiten met afwijking mogelijk. Voor deze nevenactiviteiten dienen de bestaande bedrijfsgebouwen te worden aangewend. In omvang zijn de nevenactiviteiten beperkt tot 25% van de bedrijfsgebouwen tot een maximum van 350 m².

Parkeren moet op eigen erf worden opgelost en de nevenactiviteiten mogen geen grote verkeersaantrekkende werking hebben. Onder deze kleinschalige nevenactiviteiten wordt ook het kamperen bij de boer gerekend. In dat kader

zijn maximaal 30 kampeermiddelen toegestaan (met uitzondering van stacaravans) en mag maximaal 50 m² binnen de bestaande bedrijfsgebouwen worden aangewend (ten behoeve van sanitaire voorzieningen). Alleen met afwijking mogen de kampeermiddelen ook buiten het agrarisch bouwvlak worden geplaatst. In dat geval moeten ze landschappelijk worden ingepast en als het perceel in de ecologische hoofdstructuur is gesitueerd moet de initiatiefnemer ook met een natuuronderzoek aantonen dat de wezenlijke kenmerken van de EHS daardoor niet worden aangetast.

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 bouw mogelijkheden. De reguliere bouw mogelijkheden worden daarvoor toereikend geacht. De voorwaarden zien vooral op het uitsluiten van woningsplitsing. Met de voorwaarden moet worden voorkomen dat na afloop van de mantelzorgsituatie een nieuwe woning ontstaat. Dat zou tot een verdere versterking van het buitengebied leiden want ook bij deze woning zijn weer eigen bijgebouwen mogelijk. 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.

Artikel 4 Waarde-Archeologie-5

De voor Waarde-Archeologie-5 aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Binnen deze dubbelbestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Bouwwerken ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) zijn alleen onder voorwaarden, zoals het uitvoeren van een archeologisch onderzoek, mogelijk.

Binnen de bestemming Waarde-Archeologie-5 geldt een ondergrens voor het doen van archeologisch onderzoek. Archeologisch onderzoek is nodig voor bodemingrepen dieper dan 0,30 meter en/of met een oppervlakte groter dan 250 m².

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

Artikel 5 Waarde-Archeologie-6

Deze dubbelbestemming voor archeologie heeft betrekking op gebieden met lage archeologische verwachtingswaarden. De regeling is min of meer gelijk met de voor Waarde-Archeologie-6 aangewezen gronden, met dien verstande dat er een andere ondergrens geldt voor het doen van archeologisch onderzoek. Er is archeologisch onderzoek nodig voor bodemingrepen dieper dan 0,30 meter en/of met een oppervlakte groter dan 1.000 m².

Artikel 6 *Anti-dubbelregel*

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

Artikel 7 *Algemene bouwregels*

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

Artikel 8 *Algemene gebruiksregels*

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

Artikel 9 *Algemene aanduidingsregels*

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

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

Artikel 10 *Algemene afwijkingsregels*

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

Artikel 11 *Overgangsrecht*

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

Artikel 12 Slotregel

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

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

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

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

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

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

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

In dat kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Vordense Binnenweg 3 Lochem/ Esveldsdijk 1 Harfsen' met ingang van 25 juli 2013 voor de duur van zes weken (tot en met 5 september 2013) ter inzage gelegen.

In deze periode zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Het bestemmingsplan zal dan ook ongewijzigd worden vastgesteld.