

GEMEENTE LOCHEM

BESTEMMINGSPLAN

Vordenseweg 15-15a Lochem

Opdrachtnummer	: 08.259
ID nr.	: NL.IMRO.0262.buVordenseweg15Lo-BP41
Datum	: mei 2015
Versie	: 3
Auteurs	: mRO b.v.
Vastgesteld d.d.	: 6 juli 2015 / Besluitnr. 2014-025925

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING EN DOEL.....	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	6
1.4	LEESWIJZER.....	8
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	9
3	BELEIDSKADER	13
3.1	RIJKSBELEID	13
3.2	PROVINCIAAL BELEID	14
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	16
4	PLANBESCHRIJVING	21
5	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	25
5.1	GELUID	25
5.2	LUCHTKWALITEIT	26
5.3	GEUR	27
5.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	29
5.5	EXTERNE VEILIGHEID	29
5.6	BODEM	32
5.7	WATER	33
5.8	ECOLOGIE.....	35
5.9	ARCHEOLOGIE	38
5.10	CULTUURHISTORIE	40
6	JURIDISCHE ASPECTEN	41
6.1	ALGEMEEN	41
6.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING.....	42
6.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING	43
7	UITVOERBAARHEID	47
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	47

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Lochem heeft een verzoek ontvangen tot splitsing van de bestaande woonboerderij op het perceel Vordenseweg 15 -15a te Lochem in twee zelfstandige wooneenheden. In het verlengde van dit verzoek is de aanleg van een nieuwe paardenbak, als onderdeel van het perceel Vordenseweg 15 ingediend.

In de huidige situatie heeft het perceel nog een agrarische bestemming, waarbij er een agrarisch bouwvlak voor de woning en bijbehorende gebouwen is opgenomen. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn echter al een tijd geleden beëindigd. In de feitelijke situatie is dus al sprake van burgerwoning. Bovendien is de woonboerderij in het jaar 2000 in het kader van mantelzorg zodanig verbouwd dat de indeling van de woning ook al geschikt is voor splitsing in twee woningen.

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' maakt de splitsing van de boerderij op het perceel Vordenseweg 15 /15a in twee woningen niet zonder meer mogelijk, omdat de gronden nog een agrarische bestemming hebben. De splitsing past echter wel binnen het splitsingsbeleid van de gemeente Lochem voor burgerwoningen in het buitengebied.

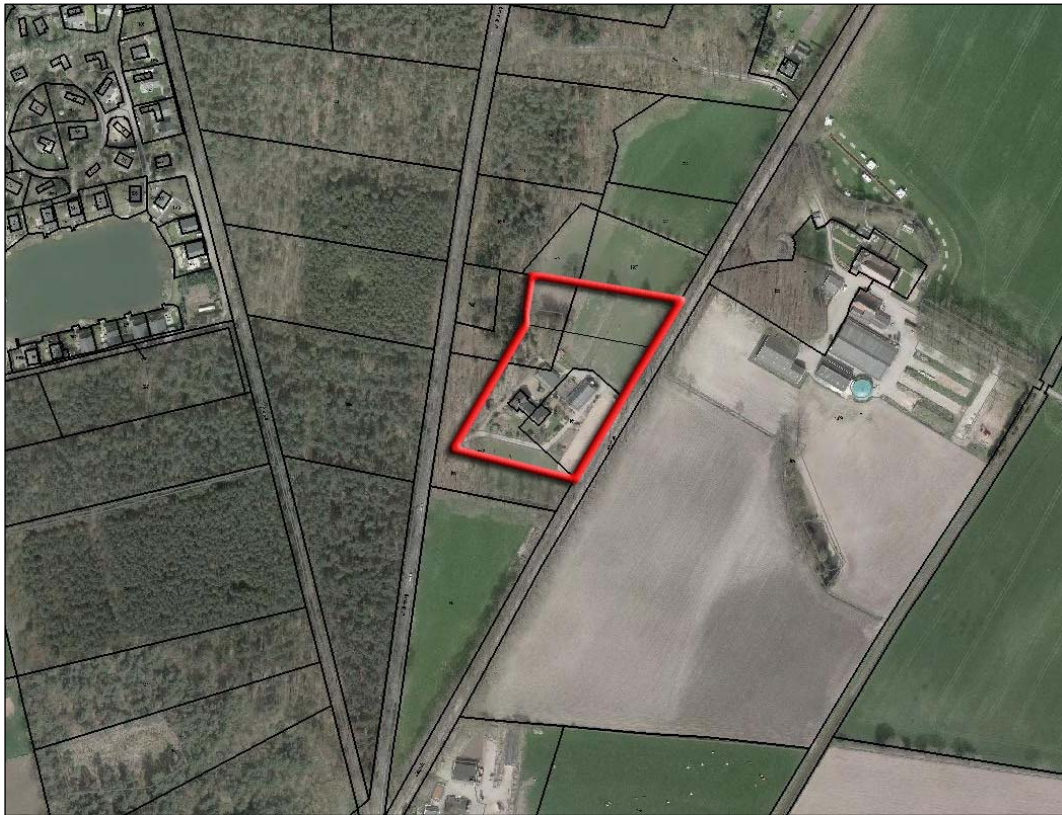
Om de voorgestane splitsing en bijbehorende functiewijziging mogelijk te maken is daarom een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'Vordenseweg 15-15a Lochem' dient hiertoe.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel Vordenseweg 15 -15a is gelegen in het buitengebied van de gemeente Lochem, in de oksel van de Vordenseweg en Gageldijk, ten zuiden van de kern Lochem. Het plangebied heeft betrekking op het voormalige agrarische bouwvlak dat nu nog op het perceel rust, alsmede de gronden direct ten noordoosten daarvan. De omvang van het plangebied bedraagt daarmee ca. 1,16 hectare. Het totale perceel is echter groter, ca. 2,3 hectare. Omdat de functie en bijbehorende bestemming van deze gronden niet wijzigt, zijn deze verder buiten het voorliggende bestemmingsplan gelaten. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in bijgaande figuren weergegeven.



Globale ligging van het plangebied op een topografische kaart (bron: BingMaps)



Begrenzing van het plangebied op een luchtfoto, in combinatie met de kadastrale kaart

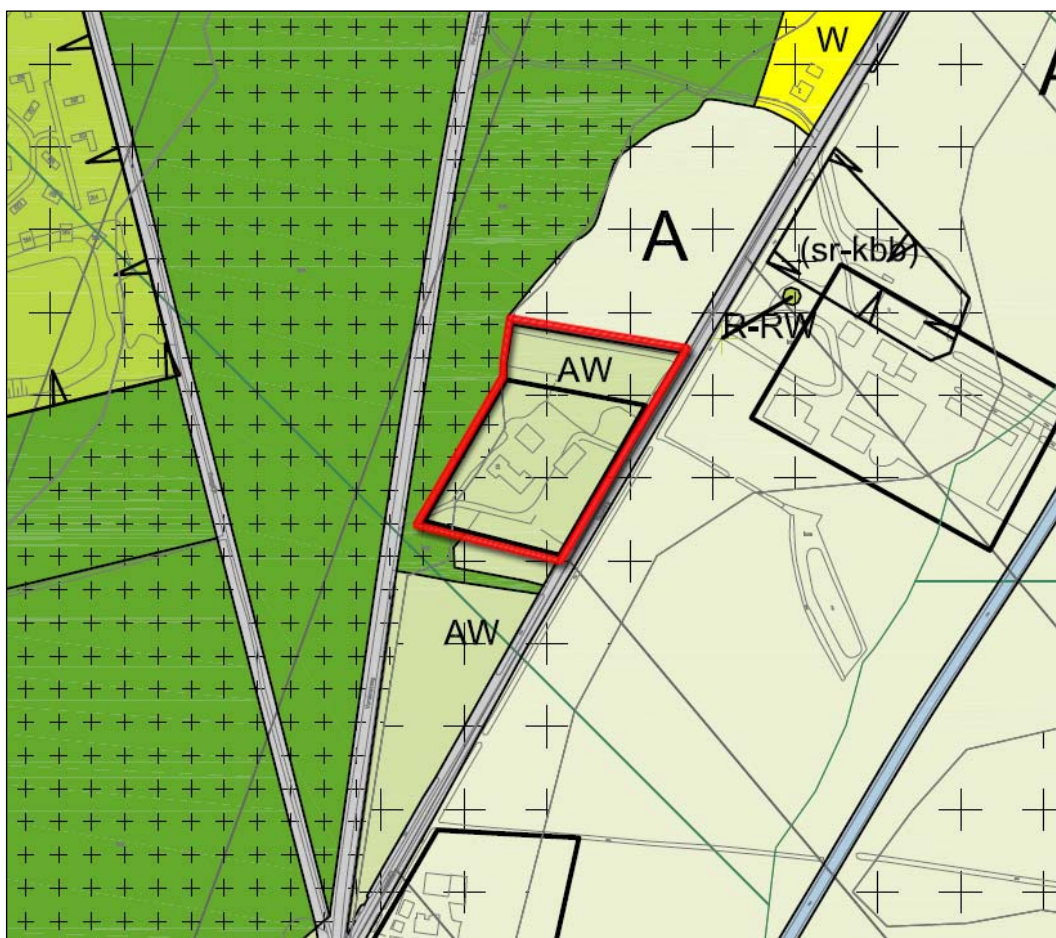
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' dat op 7 december 2010 door de raad is vastgesteld (en onherroepelijk geworden bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 augustus 2012), in combinatie met het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010, Partiële herziening', vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 2014. De gronden van het plangebied hebben daarin de bestemming 'Agrarisch met waarden' als bedoeld in artikel 4 van de bijbehorende regels.

Deze gronden zijn onder meer bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijvigheid, alsook voor de instandhouding en ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur.

Alle gebouwen, alsook bijbehorende voorzieningen zoals silo's, mestopslag, paardenbak, etc. dienen binnen het aangeduide bouwvlak (dikke zwarte lijn in bijgaande figuur) opgericht te worden. Per agrarisch bouwvlak is maximaal één bedrijfswoning toegestaan.

Bovendien zijn er twee gebiedsaanduidingen van toepassing, te weten 'landschapstype – bos en landgoederenlandschap' en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'. Deze liggen beiden over het gehele perceel.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' in relatie tot het plangebied (rood omlijnd)

Ter plaatse van de aanduiding 'landschapstype - open broekgebied' 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. Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' gelden specifieke regels voor intensieve veehouderijen.

Tevens geldt in het plangebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', vastgesteld door de raad op 20 januari 2014. Het plangebied ligt binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' en 'Waarde - Archeologie 7'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een middelmatige ('waarde 6') en lage ('waarde 7') archeologische verwachting. Volgens deze bestemming 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. Ook geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 5.9 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

Afwijking ten opzichte van vigerend bestemmingsplan

De huidige agrarische bestemming en bijbehorende bouwregels voor het perceel Vordenseweg 15-15a komen niet overeen met de feitelijke en tevens beoogde situatie (bestemming wonen en bijbehorende woningsplitsing). Om de splitsing van de woonboerderij in twee zelfstandige woningen mogelijk te maken, waarbij in het verlengde hiervan ook een nieuwe paardenbak als onderdeel van het perceel Vordenseweg 15 wordt beoogd, moet het bestemmingsplan worden herzien, c.q. gewijzigd. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.4 Leeswijzer

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

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem, zuidelijk van de kern Lochem. Het gebied maakt deel uit van het zogenaamde bos- en landgoederenlandschap. Dit landschap kenmerkt zich door parkachtige historische tuinen, oude boerderijen en landerijen, bos en houtwallen, afgewisseld met een kleinschalig landschap in de vorm van weide- en bouwland, boomgroepen en solitaire bomen in weides en lanen met (dubbele) bomenrijen.

Het perceel Vordenseweg 15 -15a ligt in de oksel van de Vordenseweg en Gageldijk. Hoewel de 'hoofdontsluiting' van het perceel via de Vordenseweg plaatsvindt, is er ook een ontsluiting op de Gageldijk aanwezig.

De Vordenseweg vormt een verbindingsweg tussen de Rondweg-West nabij de kern Lochem en de Wildenborchseweg richting Vorden.

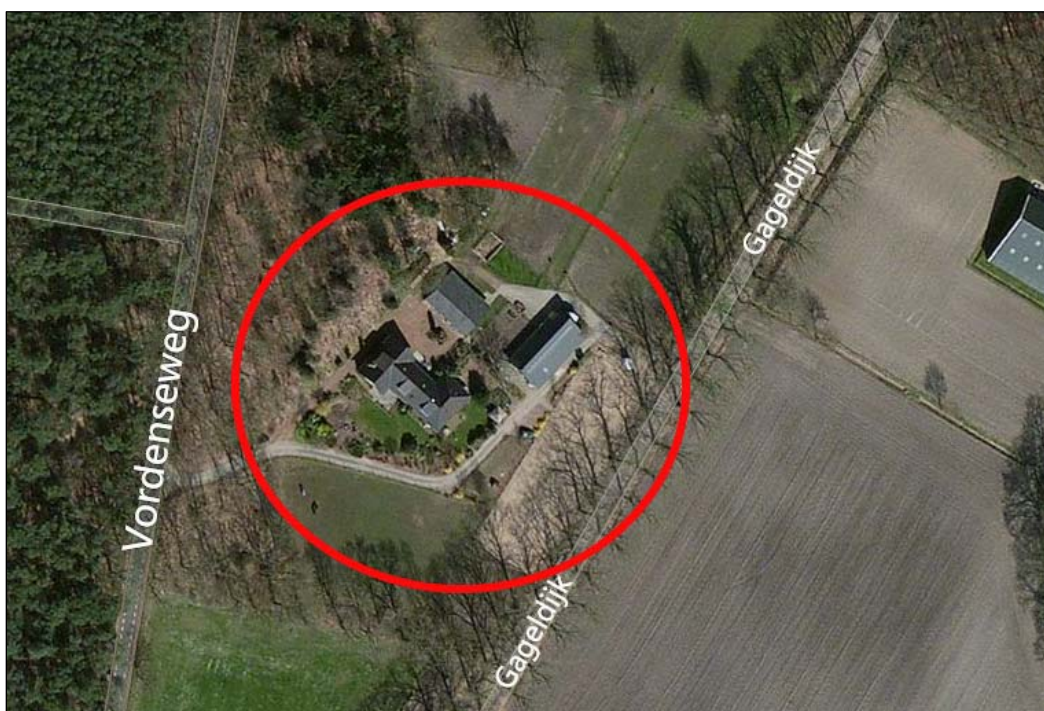
De Vordenseweg loopt door een bosgebied waar een aantal recreatieparken liggen, waaronder recreatiepark Ruighenrode.

De Gageldijk vormt de grens tussen het bosgebied en de aangrenzende weilanden in oostelijke richting en sluit aan op de Zutphenseweg in het noorden en de Wildenborchseweg in het zuiden. Vanaf deze kruising in het zuiden is de Gageldijk uitsluitend voor bestemmingsverkeer toegankelijk.

Aan de Gageldijk zijn voornamelijk agrarische bedrijven gesitueerd. Ook is een enkele burgerwoning aan deze weg gelegen.

De directe omgeving van het perceel heeft dan ook een divers karakter; het gebied ten westen is meer besloten door de ligging in het bos, terwijl aan de oostzijde meer openheid aanwezig is door het aanwezige weide- en bouwland.

Op het perceel Vordenseweg 15 -15a zelf is de voormalige agrarische bedrijfswoning, woonboerderij 't Venne' (1979), en diverse bijgebouwen aanwezig.



Luchtfoto bestaande situatie Vordenseweg 15-15a te Lochem (bron: Bingmaps)



*Zicht op woning
(bron: Funda)*



*In- en uitrit vanaf de Vordenseweg
(bron: Funda)*



*Zicht op de paardenbak, parallel aan
de Gageldijk (bron: Funda)*

De woning bestaat uit één bouwlaag met kap en heeft een grondoppervlakte van ca. 265 m² en een inhoud van ca. 1.395 m³. Het zuidoostelijk deel van de woning is in het jaar 2000 in het kader van mantelzorg zodanig verbouwd dat de indeling van de woning al geschikt is voor splitsing in twee woningen.

De twee vrijstaande bijgebouwen bevinden zich ten noordoosten van de woning.

Het meest noordelijke bijgebouw is ca. 155 m² groot en is in de loop der tijd ook al in gebruik genomen als bijgebouw bij de woning. Deze bestaat o.a. uit een garage, hobbyruimte en drie paardenboxen.

Het bijgebouw nabij de Gageldijk is ca. 195 m² groot en is vooral ingericht voor paarden (o.a. 6 paardenboxen). Parallel aan de Gageldijk is dan ook een paardbak (buitenrijbaan) aanwezig met een omvang van 60 bij 20 meter.

Verspreid over het perceel is diverse erfbeplanting aanwezig, met name aan de zuidwestzijde van de bebouwing, onder meer in de vorm van hagen, struiken en hoogopgaande bomen.

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 relatief kleinschalige ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd, i.c. de functiewijziging (van agrarisch naar wonen) en het splitsen van één woning in twee woningen, wordt slechts kort ingegaan op het rijksbeleid, provinciale beleid en gemeentelijke beleid. Aangenomen wordt dat een dergelijk kleine ontwikkeling nauwelijks of geen ruimtelijke consequenties tot gevolg heeft en derhalve ook niet strijdig is met het geformuleerde beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De kaders van het rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig".

De SVIR omvat drie hoofddoelen, die als volgt zijn geformuleerd:

1. Concurrerend
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Bereikbaar
Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Leefbaar en veilig
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies.

De nationale belangen hebben onder andere betrekking op bijvoorbeeld ruimte voor waterveiligheid, behoud van nationale unieke cultuurhistorische kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur.

Relatie met het plangebied

Met de beoogde functiewijziging naar een woonbestemming en de splitsing van de bestaande woning in het plangebied in twee zelfstandige wooneenheden 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.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden

als provincie en gemeente. In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd.

Doel van het Barro is om onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijkswaardwegen;
- Kustfundament;
- Grote Rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Met het voorliggende bestemmingsplan zijn de onderwerpen uit het Barro niet in het geding.

3.1.3 Waterbeleid

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

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

3.1.4 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. Ook op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie Gelderland is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. De omgevingsvisie is de vervanger van

het Structuurplan/visie 2005 (streekplan), het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen.

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.

1. Duurzame economische structuurversterking

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. Het verbeteren van de economische structuur is een belangrijke opgave voor de Gelderse samenleving. Er zijn veel kansen om de economische structuur te verbeteren. De provincie wil samen met haar partners de kansen benutten, met oog voor de unieke kwaliteiten van Gelderland. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door een duurzame versterking van de ruimtelijk-economische structuur.

2. Borgen van de kwaliteit en de veiligheid van de leefomgeving

Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem. De provincie zet daarom in op het waarborgen en op het verder ontwikkelen van die kwaliteiten van Gelderland.

Vitaal platteland

Voor een vitaal platteland is het streven om gebruik te maken van de kansen die zich aandienen en voortkomen uit de bijzondere kwaliteiten van elk gebied. De provincie ondersteunt de regio's om hun eigen kracht te benutten bij het inspelen op veranderingen.

De grootste opgaven voor een vitaal platteland zijn de transitie in de landbouw, demografische transitie en het bieden van ruimte aan energietransitie. De omwenteling op het platteland vraagt om ruimte voor nieuwe economische dragers voor een gezond economisch toekomstperspectief voor de mensen. De provincie zoekt met partijen naar een goede balans tussen duurzame economische structuurversterking en het borgen van unieke, streekeigen kwaliteiten.

Voor een vitaal platteland is van groot belang het borgen van de kwaliteit van natuur en landschap, het groene kapitaal van Gelderland.

De ruimtelijke kwaliteit in de Achterhoek wordt bepaald door de landschappelijke kwaliteit en de cultuurhistorie in combinatie met verbetering van de leefbaarheid, de sociale cohesie op het platteland, de werkgelegenheid en het economisch bruto product van het platteland. Ontwikkelingen of nieuwe functies in het landschap kunnen positief bijdragen aan de kwaliteit en de aantrekkelijkheid van het Achterhoekse landschap. Dat vraagt wel om een 'ja, mits'-benadering, met name in landschappen van nationaal en/of provinciaal belang en in het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone.

Functieverandering

In het provinciale beleid uit 2005 werd functieverandering van voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing onder voorwaarden mogelijk gemaakt. In de nieuwe provinciale structuurvisie wordt dit beleid gecontinueerd en wordt onder functieverandering “het hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing in het buitengebied” verstaan.

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.

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

Tegelijkertijd wordt in de structuurvisie aangegeven dat functieveranderingen (op basis van de regionale regelingen die zijn opgesteld naar aanleiding van het Streekplan 2005) over het algemeen kleinschalig van aard zullen zijn, zodat een expliciete afweging met de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik niet aan de orde is.

Relatie met het plangebied

De beoogde functiewijziging (van agrarisch naar wonen) en de splitsing van de bestaande boerderij in twee woningen, draagt bij aan een verbetering van de leefbaarheid van het platteland. Bovendien wordt het landschap door het plan niet aangetast omdat er geen nieuwe gebouwen worden toegevoegd (er is alleen sprake van een inpanidige verbouwing).

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. De Omgevingsverordening betreft de juridische vertaling van de nieuwe provinciale Omgevingsvisie Gelderland en vervangt daarmee de Ruimtelijke Verordening Gelderland uit 2010.

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, landbouw/veehouderij, natuur en landschap, grond- en drinkwater, milieu, verkeer en energie. In de Omgevingsverordening zijn geen specifieke regels opgenomen voor woningsplitsing.

3.3 Gemeentelijk beleid

Ook op gemeentelijk niveau is voor een dergelijke kleinschalige ontwikkeling weinig beleid van toepassing. De gemeente Lochem heeft wel een structuurvisie opgesteld die nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een kader geeft. Verder vormt het bestemmingsplan ‘Buitengebied Lochem 2010’ een belangrijk afwegingskader voor onder meer de landschappelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente. Tot slot is het gemeentelijk beleid voor woningsplitsing van belang.

3.3.1 Structuurvisie 2012-2020

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. De visie geeft zowel hoofdlijnen voor de gemeentelijke ontwikkeling, alsook concrete ideeën en visies over de ontwikkeling van de kernen weer.

De structuurvisie is afgestemd op het bestaande beleid van de gemeente. Eveneens heeft, voor zover relevant, afstemming plaatsgevonden met bestaand rijks- en provinciaal beleid en regelgeving. De onderstaande documenten zijn inhoudelijk leidend geweest bij het opstellen van de structuurvisie en zijn voor het plangebied in meer of mindere mate van belang:

- *Toekomstvisie Lochem 2030*. Deze visie bevat een ruw toekomstbeeld van de gemeente Lochem. Een belangrijk onderdeel van de toekomstvisie is het beleid voor de Strategische Agenda.
- *De Regionale Structuurvisie De Voorlanden (2009)* vormt de ruimtelijke grondslag op bovengemeentelijk niveau. Vooral de landschappelijke inpassing vormt hierbij een rol.
- In 2010 is het bestemmingsplan *Buitengebied Lochem 2010* voor de gemeente vastgesteld. Hoewel het beoogde initiatief niet past binnen dit plan vormt het desalniettemin een belangrijk afwegingskader, onder meer voor de landschappelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente.

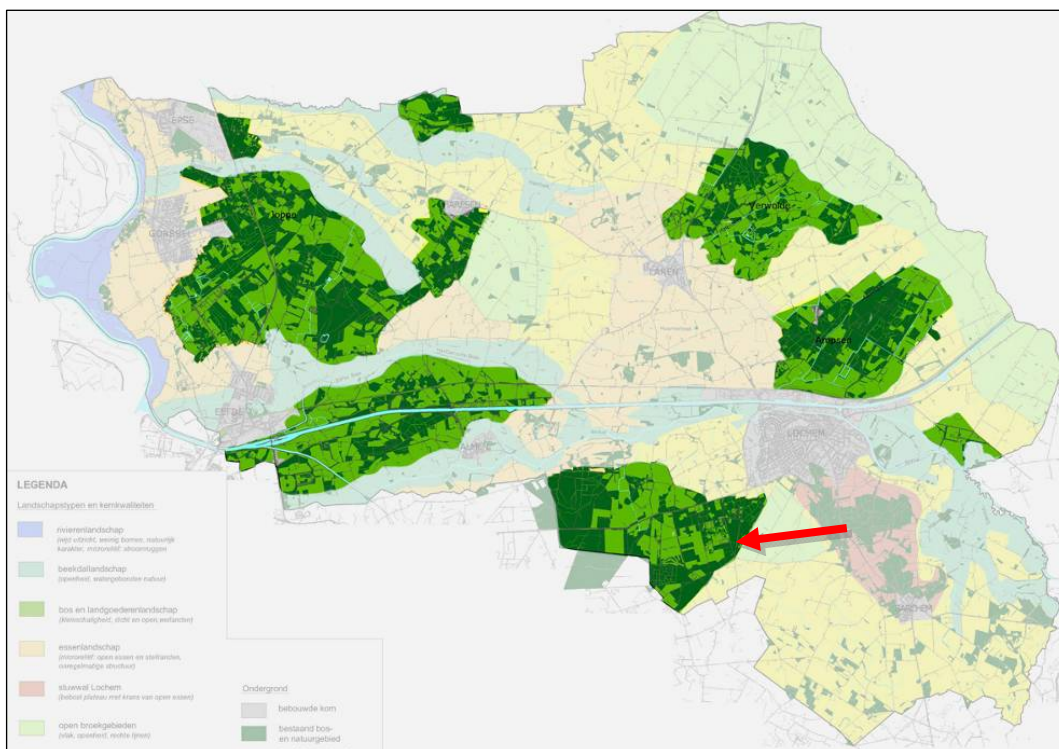
3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied Lochem

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

Landschap

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

Het plangebied ligt in een gebied dat is te typeren als een 'bos- en landgoederenlandschap'. In navolgend schema zijn de kenmerken van dit type landschap weergegeven.



Landschapstype bos- en landgoederenlandschap met aanduiding ligging plangebied
(bron: Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010')

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

Kenmerken bos- en landgoederenlandschap
(bron: Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010')

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. De voorgenomen functiewijziging van het perceel Vordenseweg 15-15a naar een woonbestemming, met in het verlengde daarvan de splitsing van de bestaande woonboerderij, past binnen het landschapsbeleid. De kernkwaliteiten van het bos- en landgoederenlandschap worden niet aangetast door de splitsing. Er is immers alleen sprake van een inpanidige verbouwing. De bebouwing wordt niet uitgebreid.

Met betrekking tot de paardenbakken in het buitengebied wordt opgemerkt dat het beleid van de gemeente er op is gericht om de uitbreiding van het aantal paardenbakken, zonder enige ruimtelijke relatie met aanwezige opstallen, voorkomen dient te worden. Omdat er binnen het plangebied diverse (bij)gebouwen aanwezig zijn die specifiek zijn ingericht voor paarden (bijgebouw bij Vordenseweg 15 heeft 3 paardenboxen en bijgebouw bij Vordenseweg 15a heeft 6 paardenboxen) past de aanleg van een nieuwe paardenbak als onderdeel van het perceel Vordenseweg 15 ook binnen het gemeentelijk beleid hiervoor.

3.3.3 Woningsplitsingsbeleid

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

In dit kader heeft de gemeente Lochem de beleidsnotitie 'Functieverandering van (agrarische) gebouwen in het buitengebied van Lochem' vastgesteld. Hierin is aangegeven dat woningsplitsing, onder voorwaarden, mogelijk is binnen de bestemming woondoeleinden en bij vrijkomende agrarische bouwpercelen. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' zijn daartoe ook wijzigingsbevoegdheden voor woningsplitsing opgenomen in de bestemming wonen.

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

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

- Alleen het hoofdgebouw inclusief het (voormalige) deel mag worden gesplitst;
- De bestaande woning moet een inhoud hebben van ten minste 900 m³ en mag nog niet eerder zijn gesplitst. De woningen moeten na splitsing elk een inhoud hebben van minimaal 450 m³. In geval van jongeren en ouderen (mantelzorg) geldt een minimale inhoudsmaat van 300 m³, mits een levensloopbestendige woning wordt gerealiseerd;
- De woning kan slechts één keer worden gesplitst;
- De bestaande footprint mag niet worden uitgebreid en de goot- en nokhoogte mag niet worden vergroot om geen afbreuk te doen aan de bestaande (karakteristieke) bebouwing;
- Het oprichten van nieuwe bijgebouwen is niet toegestaan. De reden daarvoor is dat de cultuurhistorische herkenbaarheid van de

oorspronkelijke bebouwing beter behouden blijft en dat een verdere versterking van het buitengebied wordt tegen gegaan. De bestaande bijgebouwen mogen uiteraard wel worden gebruikt;

- De ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing in relatie tot de omgeving wordt verbeterd;
- De woningsplitsing is alleen mogelijk als het perceel in een verwevings- of extensiveringsgebied ligt (Reconstructieplan Achterhoek en Liemers);
- Reeds gesplitste woningen dienen onder één dak te blijven. Deze kunnen bij sloop en nieuwbouw niet uit elkaar worden getrokken.

Hieraan wordt voldaan, te meer omdat de woonboerderij in de bestaande situatie al op een goede manier landschappelijk is ingepast in de vorm van erfbeplanting op diverse plaatsen. Deze blijft ook na de beoogde functiewijziging en bijbehorende woningsplitsing gehandhaafd. Bovendien zijn er geen grootschalige (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen (meer) aanwezig. De aanwezige bijgebouwen worden blijven in hun huidige omvang staan (zie ook hoofdstuk 4).

De beoogde functiewijziging/ woningsplitsing past daarmee binnen het gemeentelijk beleidskader hiervoor.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1.1 Het initiatief

De beoogde ontwikkeling is kort te beschrijven. De gronden ter plaatse van de bestaande woonboerderij en het bijbehorende erf / de tuin worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen' zodat de bestaande woonboerderij kan worden opgesplitst in twee woningen, te weten een noordwestelijk deel (Vordenseweg 15) en een zuidoostelijk deel (Vordenseweg 15a). In het verlengde hiervan wordt ook een nieuwe paardenbak ten noordoosten van de bestaande woning beoogd, als onderdeel van het perceel Vordenseweg 15.

4.1.2 Bebouwing

Alle bestaande bebouwing op het perceel blijft gehandhaafd. De bestaande woning, een boerderijtype met een inhoud van circa 1.395 m³, is door de verbouwing /uitbreiding in het kader van mantelzorg min of meer al gesplitst. De woning Vordenseweg 15 heeft daarbij een inhoud van ca. 920 m³ en de woning Vordenseweg 15a een inhoud van ca. 475 m³. Het gebouw zal niet worden uitgebreid, de oppervlakte blijft gelijk. De bestaande goot- en nokhoogte blijven eveneens gehandhaafd. Door de splitsing wijzigt de verschijningsvorm van de boerderij niet.

Het vrijstaande bijgebouw ten noordoosten van de woning maakt deel uit van de woning Vordenseweg 15 en het huidige vrijstaande bijgebouw nabij de Gageldijk hoort bij de woning Vordenseweg 15a.

Deze bijgebouwen worden niet vergroot en blijven ongewijzigd gehandhaafd. Er worden ook geen nieuwe bijgebouwen opgericht. Met andere woorden, het betreft uitsluitend een functiewijziging, met daaraan gekoppeld een woningsplitsing.

4.1.3 Landschappelijke inpassing

In de bestaande situatie is al een goede landschappelijke inpassing in de vorm van diverse erfbepanting aanwezig, zoals bomen, struiken en hagen. Deze bepanting wordt niet gewijzigd. Daar het aanzien van de boerderij door de splitsing niet verandert en de bebouwing niet wordt uitgebreid, er is immers alleen sprake van een inplanting verbouwing, worden de landschappelijke kernkwaliteiten van het bos- en landgoederenlandschap niet aangetast. Ditzelfde geldt voor de nieuw aan te leggen paardenbak ten noordoosten van de bestaande woning, aangezien deze gronden momenteel als weiland in gebruik zijn.

4.1.4 Verkeer en parkeren

De huidige ontsluiting van het perceel Vordenseweg 15-15a wijzigt door de functiewijziging en splitsing niet.

Er is voldoende ruimte op eigen terrein aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte. De verkeersaantrekkende werking van de extra woning is dermate gering, dat deze probleemloos op zal gaan in het heersende verkeersbeeld op de Vordenseweg. Bovendien wordt de Gageldijk uitsluitend gebruikt voor bestemmingsverkeer.

4.1.5 Vertaling in het bestemmingsplan

Het voormalig agrarisch bouwperceel aan de Vordenseweg 15-15a wordt verwijderd, waarbij de gronden ter plaatse van de bestaande woonboerderij

en het bijbehorende erf / de tuin worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Wonen' is ten behoeve van de woningsplitsing een aanduiding opgenomen, op grond waarvan ter plaatse maximaal 2 wooneenheden zijn toegestaan. In de regels is, conform het splitsingsbeleid, vastgelegd dat de gezamenlijke oppervlakte van de twee woningen niet meer mag bedragen dan de oppervlakte van de bestaande woning en dat de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte. Tevens is vastgelegd dat de oppervlakte aan bijgebouwen niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte. Nieuwe bijgebouwen zijn immers niet toegestaan op grond van het splitsingsbeleid. Voor het behoud van de landschappelijke inpassing is in de gebruiksregels een bepaling opgenomen.

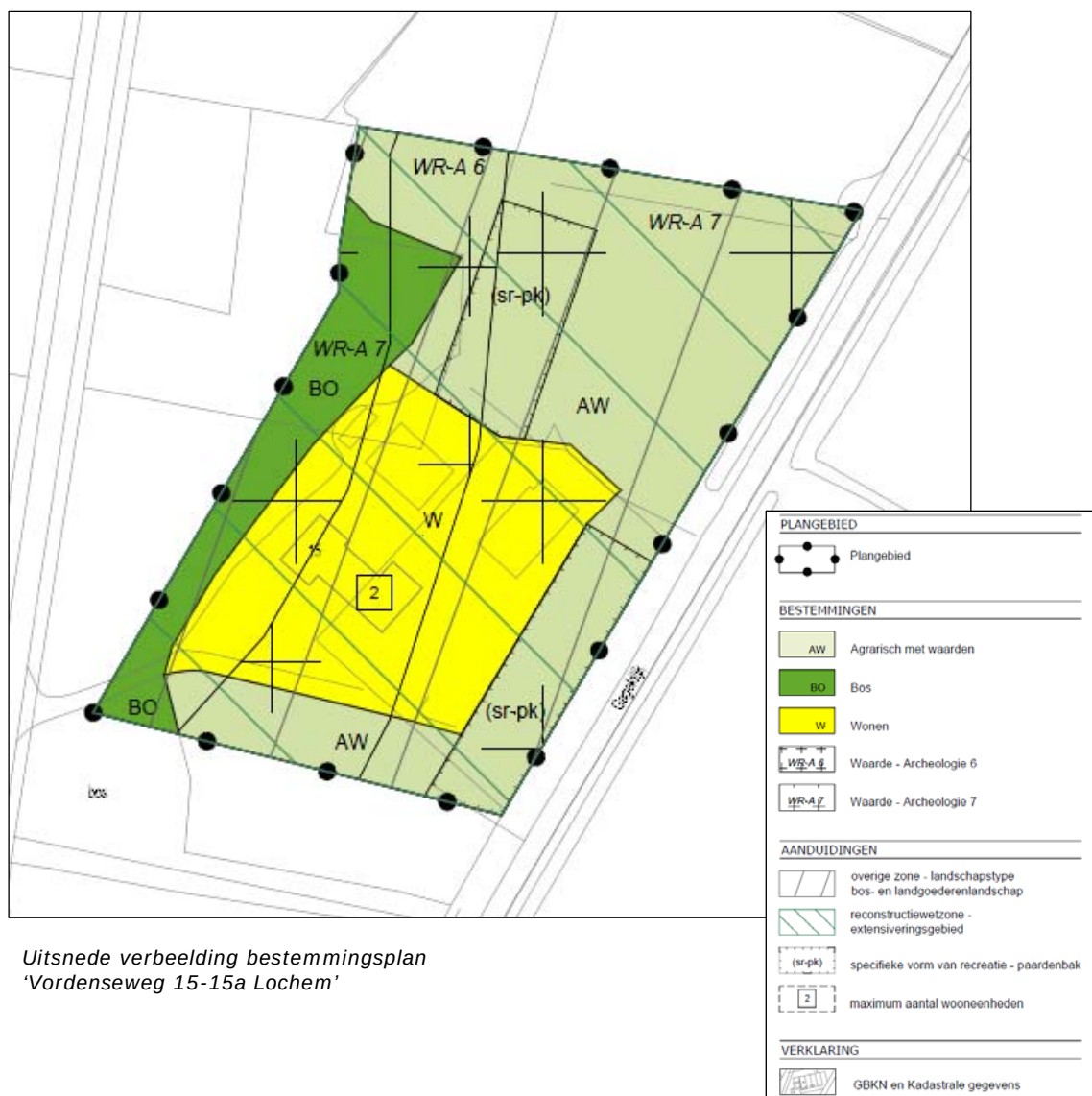
Omdat de bestaande paardenbak (buitenrijbaan) aan de Gageldijk nu buiten het agrarisch bouwvlak komt te liggen en deze op grond van het geldende bestemmingsplan dan niet zonder meer is toegestaan, is deze specifiek aangeduid ('specifieke vorm van recreatie – paardenbak'). Verlichting is niet toegestaan. Ditzelfde geldt voor de nieuw aan te leggen paardenbak ten noordoosten van de woning Vordenseweg 15a. De regeling voor paardenbakken is daarmee afgestemd op het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem'.

De gronden ten noorden en zuiden van beide woonerven behouden de bestemming 'Agrarisch met waarden'. De gronden ten westen van het woonerf (Vordenseweg 15), parallel aan de Vordenseweg, maken deel uit van het Gelders Natuurnetwerk en worden overeenkomstig de direct aangrenzende bestemming in het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' bestemd voor 'Bos'.

De gebiedsaanduidingen en de dubbelbestemming voor archeologie, zijn één op één overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' en het Paraplubestemmingsplan archeologie:

- Daar waar sprake is van een middelmatige archeologische verwachtingswaarde, geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-6' en ter plaatse van een lage archeologische verwachtingswaarde, dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 7' (zie ook paragraaf 5.9);
- het gebied maakt deel uit van het landschapstype 'bos- en landgoederenlandschap';
- het gebied is gelegen in een extensiveringsgebied.

In navolgende figuur (volgende bladzijde) is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.



*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan
'Vordenseweg 15-15a Lochem'*

5 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

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

5.1 Geluid

5.1.1 *Beleid en regelgeving*

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.

In het kader van dit bestemmingsplan is alleen wegverkeerslawaaï van belang. Er liggen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen spoorwegen of gezoneerde bedrijventerreinen.

Wegverkeerslawaaï

Geluidzones

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

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

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidzones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Deze waarde bedraagt in vrijwel alle gevallen 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het soort geluidsgevoelig object en de geluidsbron. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

5.1.2 Geluid in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt een bestemmingswijziging van het perceel Vordenseweg 15-15a naar wonen mogelijk in combinatie met de splitsing van de voormalige agrarische bedrijfswoning in twee woningen. Woningen worden op grond van de Wgh aangemerkt als geluidgevoelig object. Voor de bestemmingswijziging van de voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning kan een akoestische toetsing aan de grenswaarden uit de Wgh achterwege blijven. Dit betreft immers een bestaande woning (art.76 lid 3 Wgh). De extra woning die door de splitsing ontstaat, is gesitueerd in de zone van de Vordenseweg en Gageldijk. Beide wegen hebben op grond van de Wgh ter plaatse van het plangebied een zone van 250 meter.

De Gageldijk betreft een zandweg waarop alleen bestemmingsverkeer is toegestaan. Gelet hierop zal de verkeersintensiteit op de Gageldijk zeer beperkt zijn en kan aangenomen worden dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van de extra woning ten gevolge van deze weg niet zal worden overschreden.

De Vordenseweg heeft eveneens een beperkte verkeersintensiteit. Bovendien zal de extra woning achter de bestaande woning Vordenseweg 15 worden gesitueerd waardoor er sprake is van afschermende werking voor het geluid en is er sprake van een aanzienlijke afstand van nieuwe woning tot de weg (circa 60 meter). Gezien de beperkte verkeersintensiteit, de afschermende werking en de afstand tot de weg, kan eveneens aangenomen worden dat de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van de extra woning ten gevolge van de Vordenseweg niet overschreden zal worden.

5.1.3 Conclusie

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

5.2 Luchtkwaliteit

5.2.1 Beleid en regelgeving

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

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Deze grenswaarde is 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.

5.2.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in een bestemmingswijziging van het perceel Vordenseweg 15-15a naar wonen in combinatie met de splitsing van de voormalige agrarische bedrijfswoning in twee woningen. Er ontstaat zo één extra woning. Hiermee draagt het plan 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekende mate' project. 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 voldoet aan het wettelijk kader.

5.2.3 Conclusie

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

5.3 Geur

5.3.1 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.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat een beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Dit beoordelingskader is ook overgenomen in het Activiteitenbesluit. Het beoordelingskader is als volgt:

1. voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv)) geldt een waarde (maximale geurbelasting) op een geurgevoelig object; daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Meststoffenwet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom;
2. voor andere diercategorieën (waarvan geen geuremissie per dier is vastgesteld) geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten; ook hier is een onderscheid gemaakt tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. Er is geen onderscheid tussen concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden.

De afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object dient in alle gevallen tenminste 50 meter te bedragen indien het geurgevoelige object gelegen is binnen de bebouwde kom en 25 meter te bedragen indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Het beoordelingskader voor (intensieve) veehouderij is samengevat in de onderstaande tabel.

		Concentratiegebied	Niet-concentratiegebied	Afstand buitenzijde dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object
Binnen bebouwde kom	Diercategorieën Rgv	Max. 3 ouE/m ³	Max. 2 ouE/m ³	Min. 50 m
	Andere diercategorieën	Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	
Buiten bebouwde kom	Diercategorieën Rgv	Max. 14 ouE/m ³	Max. 8 ouE/m ³	Min. 25 m
	Andere diercategorieën	Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	

Tabel geldende waarden/afstanden veehouderijen

Voor geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij, of die op of na 19 maart 2000 hebben opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij, zoals bedrijfswoningen en voormalige bedrijfswoningen, gelden niet de in de tabel genoemde maximale geurbelastingen in odour units, maar gelden op grond van artikel 3, lid 2 van de Wgv, minimale afstanden tussen de veehouderij en het geurgevoelig object. Deze afstand bedraagt 100 meter indien het geurgevoelige object is gelegen binnen de bebouwde kom en 50 meter indien het geurgevoelige object is gelegen buiten de bebouwde kom.

5.3.2 Geur in relatie tot het plangebied

De twee burgerwoningen die in het plangebied worden mogelijk gemaakt door de herbestemming van de voormalige bedrijfswoning en de splitsing van de bedrijfswoning worden aangemerkt als geurgevoelig object. Deze zijn gelegen buiten de bebouwde kom. Ter plaatse is sprake van een concentratiegebied, hetgeen betekent dat de afstand van diervverblijven met dieren zonder geuremissiefactor minimaal 50 meter dient te bedragen en de geurbelasting van dieren met een geuremissiefactor maximaal 14 ouE/m³ mag bedragen.

Binnen 50 meter van de woningen in het plangebied zijn geen veehouderijen met dieren zonder geuremissiefactor gelegen. De dichtstbijzijnde veehouderij met dit soort dieren is gesitueerd op een afstand van 136 meter (Gageldijk 3, gemeten tot het bouwvlak van het bedrijf). In de directe omgeving zijn geen veehouderijen aanwezig met dieren met een geuremissiefactor. De realisatie van de twee burgerwoningen in het plangebied (middels herbestemming en woningsplitsing) levert derhalve geen belemmeringen op voor agrarische bedrijven.

Het voorgaande betekent dat ter plaatse van de woningen de geurnormen niet zullen worden overschreden en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tegelijkertijd zullen er geen agrarische bedrijven gehinderd worden in de bedrijfsvoering door de realisatie van de twee burgerwoningen.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)

5.4.1 Beleid en regelgeving

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.

5.4.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in de wijziging van de bestemming van het perceel Vordenseweg 15-15a naar wonen en splitsing van de voormalige agrarische bedrijfswoning in twee woningen. Wonen is een milieugevoelige functie. In de directe omgeving van het perceel is slechts één niet-agrarisch bedrijf gevestigd. Dit betreft het recreatiepark Ruighenrode. Op grond van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' behoort dit bedrijf tot categorie 3.1 met een richtafstand van 50 meter. De woningen op het perceel Vordenseweg 15-15a liggen op een afstand van circa 200 meter. Dit betekent dat er ruimschoots aan de richtafstand wordt voldaan en er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect milieuzonering voor de realisatie van twee burgerwoningen in het plangebied. Voor de agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied is het aspect geur bepalend. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.3.

5.4.3 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmeringen oplevert voor het bestemmingsplan.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 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 april 2015 geëffectueerd zijn.

Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het Bevb gaat uit van de systematiek zoals die in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt toegepast. Dit betekent het Bevb uitgaat van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR).

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.

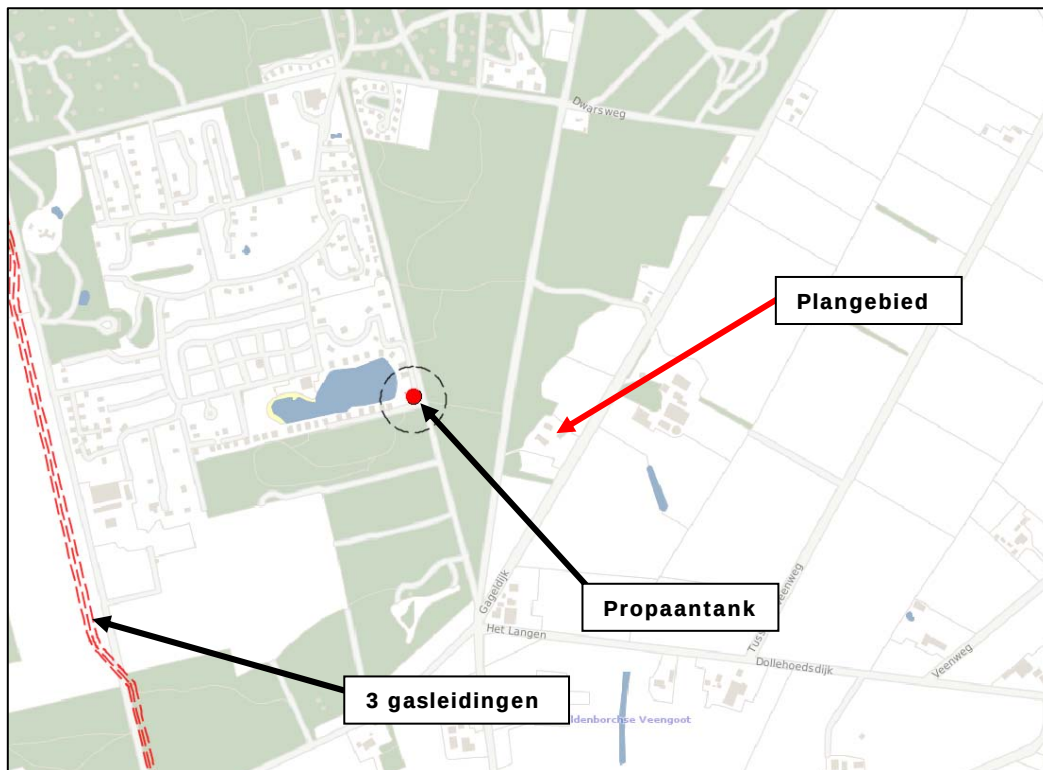
Gemeentelijk beleid

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 circulaires alsof 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.

5.5.2 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. Bijgaand is een uitsnede van de provinciale risicokaart opgenomen.



Uitsnede risicokaart voor het plangebied en omgeving (bron: www.risicokaart.nl)

Risicovolle inrichtingen

In het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt. In de omgeving van het plangebied bevindt zich één risicovolle inrichting. Dit betreft een tank met propaan met een inhoud van 40.000 liter op het terrein van het recreatiepark Ruighenrode. Gezien de inhoud van deze tank valt deze onder het Bevi. De PR-contour van de tank bedraagt 55 meter. Het plangebied valt buiten deze contour. Het invloedsgebied voor het GR van deze tank is 235 meter. Het plangebied valt hierbinnen. Uit de Externe Veiligheidsvisie van de gemeente Lochem blijkt dat in de huidige situatie de oriënterende waarde niet wordt overschreden. In het plangebied wordt één extra woning mogelijk gemaakt. Hierdoor neemt de personendichtheid in het invloedsgebied zeer beperkt toe. Door een dergelijke beperkte toename zal het GR slechts zeer beperkt toenemen. De oriënterende waarde zal naar verwachting echter niet worden overschreden, zo blijkt uit berekeningen in vergelijkbare situaties. Gezien de zeer beperkte toename van het GR wordt een uitgebreide verantwoording niet nodig geacht. Duidelijk is in ieder geval dat de bereikbaarheid van het plangebied voor hulpdiensten goed is, aangezien het zowel vanaf de Vordenseweg als Gageldijk bereikbaar is. Dit betekent eveneens dat er meerdere vluchtroutes zijn. Ten aanzien van de zelfredzaamheid kan vermeld worden dat de personen in het plangebied naar verwachting niet verminderd zelfredzaam zullen zijn. Daarnaast zijn voldoende vluchtwegen aanwezig:

naast de genoemde vluchtroutes kan men ook het open veld in vluchten. Het is tot slot niet mogelijk om in het kader van dit plan risicoverlagende maatregelen te treffen. De extra woning wordt immers gerealiseerd in de bestaande woning, waardoor een andere plek geen optie is, en verplaatsing van de propaantank valt buiten het bestek van dit bestemmingsplan. Alles overziend wordt de zeer beperkte toename van GR aanvaardbaar geacht.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

In het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig. Direct nabij het plangebied zijn dergelijke transportroutes ook niet aanwezig.

Buisleidingen

Uit de risicokaart komt naar voren dat in het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ten westen van het plangebied, op een afstand van ruim 750 meter, liggen drie hogedrukaardgasleidingen met een diameter van 48 inch en werkdruk van 66,20 bar. Het plangebied ligt niet binnen de contour van het PR of het invloedsgebied van het GR.

5.5.3 Conclusie

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

5.6 Bodem

5.6.1 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.

5.6.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Het perceel Vordenseweg 15-15a is jarenlang gebruikt voor een kleinschalig agrarisch bedrijf. De plek waar de voormalige bedrijfswoning staat, wordt al sinds 1979 gebruikt voor wonen. Gelet hierop is het niet aannemelijk dat de bodemkwaliteit niet geschikt is voor de woonfunctie. Er zijn daarom geen redenen om te veronderstellen dat de gronden niet geschikt zijn voor de realisatie van een extra woning middels splitsing van de voormalige agrarische bedrijfswoning. Bij de bouwaanvraag zal mogelijk nog wel een verkennend bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd en beoordeeld. Dit wordt geborgd door de bouwverordening.

5.6.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit levert naar verwachting geen belemmeringen op voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.7 Water

5.7.1 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.

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.

5.7.2 Water in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt een bestemmingswijziging van het perceel Vordenseweg 15-15a naar wonen mogelijk in combinatie met de splitsing van de voormalige agrarische bedrijfswoning in twee woningen. Dit betreft uitsluitend een in pandige verbouwing. De bebouwing wordt niet uitgebreid. Dit betekent dat de verharding niet toeneemt. Het realiseren van watercompensatie is daardoor niet aan de orde.

Het plan voorziet niet in het graven of dempen van watergangen. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. In het plangebied bevinden zich geen waterkeringen of andere waterstaatkundige werken. Verder is het plangebied niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. In het plangebied is geen sprake van wateroverlast.

Het huishoudelijk afvalwater vanuit de extra woning zal afgevoerd worden via het bestaande rioleringsstelsel dat ter plaatse aanwezig is. De bestaande hemelwaterafvoer wordt niet gewijzigd. Voor de woningsplitsing is het niet nodig deze aan te passen. De hoeveelheid hemelwater die afgevoerd moet worden wijzigt door de woningsplitsing ook niet, doordat de verharding niet toeneemt.

Overigens zijn er naar verwachting goede mogelijkheden voor afkoppeling van de hemelwaterafvoer en infiltratie. Dit gezien de bodemsamenstelling (fijn zand) en de relatief lage hoogste grondwaterstand (meer dan 140 cm –mv) in het gebied.

Het is, ongeacht de wijze van hemelwaterafvoer, wel belangrijk om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitloogbare materialen bij het bouwen zoveel mogelijk te worden vermeden.

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

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolemaal 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-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Is in het plangebied sprake van kwel? 3. Beoogt het plan dempen van perceelstoppen of andere wateren? 4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee Nee Nee Nee	1 1 1 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? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee	1 2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee	1 1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur? 4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee Nee Nee Nee	2 2 1 1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1
# IT de intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op bovenstaande vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.			

Watertoetstabel

5.7.3 Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving.

5.8 Ecologie

5.8.1 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 'gebiedsbescherming' en de 'soortenbescherming'.

5.8.2 Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet

De 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.

Gelders Natuurnetwerk

Naast de bescherming van de Natuurbeschermingswet kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of Groene Ontwikkelingszone (GO) (voorheen beiden Ecologische Hoofdstructuur). Op gronden binnen het GNN mogen geen nieuwe functies mogelijk worden gemaakt, tenzij er geen reële alternatieven aanwezig zijn, redenen zijn van groot openbaar belang en negatieve effecten op het gebied worden beperkt. Uitbreiding van bestaande functies in het GNN kan alleen als de kernkwaliteiten van het gebied per saldo worden versterkt. Op gronden die deel uitmaken van het GO zijn nieuwe ontwikkelingen of uitbreiding van bestaande functies alleen mogelijk als dat niet leidt tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van dat gebied.

5.8.3 Soortenbescherming

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

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

5.8.4 Ecologie in relatie tot het plangebied

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in of direct nabij Natura 2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten of andere natuurgebieden die beschermd worden door de Natuurbeschermingswet. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied 'Stelkampsveld'. Dit gebied bevindt zich op een afstand van circa 5,5 kilometer. Gelet op deze afstand en de aard en omvang van het plan (bestemmingswijziging naar wonen en de splitsing van de voormalige agrarische bedrijfswoning in twee woningen; alleen in pandige verbouwing) worden er geen negatieve effecten op het Natura 2000-gebied verwacht ten gevolge van het plan.



Ligging plangebied ten opzichte van het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone (bron: provincie Gelderland)

Het plangebied is gelegen in het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone. Dit is in de bijgaande figuur inzichtelijk gemaakt. De delen van het plangebied die behoren tot het GNN zijn ingericht als bos. In het plan zijn deze ook als zodanig bestemd. Hierdoor worden in het GNN geen nieuwe functies mogelijk gemaakt. Een deel van de gronden die deel uitmaken van het GO zijn conform het bestaande gebruik agrarisch bestemd. De nieuw aan te leggen paardenpak is daarbij specifiek aangeduid. Alleen de gronden waarop de voormalige bedrijfswoning staat en de direct daaromheen liggende gronden die functioneel ten dienste van de woning staan (tuin, erf, bijgebouwen, etc.) hebben een woonbestemming gekregen. De splitsing van de voormalige bedrijfswoning in twee woningen betreft uitsluitend een inpandige verbouwing. De bebouwing neemt hierdoor niet toe. Ook wordt het bestaande erf niet vergroot. De nieuwe paardenbak wordt ten noordoosten van de bestaande woning beoogd, op gronden die momenteel als weiland in gebruik zijn. Gelet hierop zal er geen sprake zijn van een (significante) aantasting van de GO.

Concluderend zijn er ten gevolge van het plan geen negatieve effecten te verwachten op beschermde natuurgebieden.

Soortenbescherming

Het bestemmingsplan maakt een bestemmingswijziging van het perceel Vordenseweg 15-15a naar wonen mogelijk in combinatie met de splitsing van de voormalige agrarische bedrijfswoning in twee woningen. Dit gaat niet gepaard met uitbreiding van de bebouwing. Er is alleen sprake van een

in pandige verbouwing. Ook wordt het perceel niet opnieuw heringericht. De aanleg van de nieuwe paardenbak vormt hierop een uitzondering. Maar zoals reeds aangeven zijn de deze gronden momenteel als weiland in gebruik. Derhalve hoeven er geen bomen te worden gekapt, bosschages te worden verwijderd, bebouwing te worden gesloopt of sloten te worden gedempt. Gezien al deze omstandigheden, is het niet aannemelijk dat er vaste rust- of verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten door de uitvoering van het plan verloren gaan of worden aangetast.

Wel zal tijdens de uitvoering van werkzaamheden uitvoering moeten worden gegeven aan de algemene Zorgplicht uit de Flora- en faunawet.

5.8.5 Conclusie

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

5.9 Archeologie

5.9.1 Beleid en regelgeving

In 1992 heeft Nederland als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Malta ondertekend. Dit verdrag is in 1995 in werking getreden en heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen, zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. De inhoud van het Verdrag van Malta is neergelegd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Op grond van deze aangescherpte regelgeving stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005 - 2008, de Nota Belvédère, het Structuurschema Groene Ruimte 2, de Nota Ruimte, de Wijziging van de Monumentenwet 1988 en diverse publicaties van het Ministerie van OC&W.

Gemeentelijk beleid

Naar aanleiding van de bovengenoemde Wamz heeft de gemeente Lochem voor het gehele grondgebied van de gemeente een archeologische beleidskaart op laten stellen. Dit 'eigen' archeologiebeleid is vervolgens vertaald in het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Dit overkoepelende bestemmingsplan is op 20 januari 2014 door de gemeenteraad vastgesteld.

Op de archeologische beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in verschillende archeologische categorieën. Daarnaast zijn er gebieden waar door bijvoorbeeld vergravingen geen archeologische waarden meer worden 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

5.9.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Voor het plangebied zijn categorie 6 en 7 uit het gemeentelijk archeologiebeleid van belang. De beleidsuitgangspunten van deze categorieën luiden als volgt:

Categorie 6: Middelmatige archeologische verwachting.

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

Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 1000 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Categorie 7: Lage archeologische verwachting.

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van weinig bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een lage kans hebben op archeologische resten in de bodem. Hieronder vallen ook de gebieden met een verhoogde kans op archeologische off-site resten (met bijzondere vondstcategorieën, zoals bruggen, dammen, fuiken en rituele deposities).

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

Vertaling in bestemmingsplan

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 6 en 7' opgenomen. Dit betekent dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm en groter dan 1000 m² (Waarde-Archeologie 6) of 2.500 m² (Waarde-Archeologie 7) archeologisch onderzoek benodigd is.

Omdat er bij de splitsing van de voormalige agrarische bedrijfswoning op het perceel Vordenseweg 15-15a in twee woningen geen bodemingrepen plaatsvinden (alleen inpandige verbouwing) en de oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning bovendien veel kleiner is dan 1.000 m², is er geen archeologisch onderzoek nodig. Ditzelfde geldt voor de grondwerkzaamheden voor de nieuw aan te leggen paardenbak (20 bij 40 meter).

5.9.3 Conclusie

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

5.10 Cultuurhistorie

5.10.1 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.

5.10.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een (beschermde) cultuurhistorisch waardevol gebied. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere objecten of structuren aanwezig met een belangrijke cultuurhistorische waarde. Derhalve herbergt het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven.

5.10.3 Conclusie

Het is niet nodig om in het plan regels op te nemen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

6.1.1 Inleiding

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 specifiek 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.

6.1.2 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

6.2.1 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.

6.2.2 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, alsmede 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 en het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Artikel 3 Agrarisch met waarden

De bestemming 'Agrarisch met waarden' is opgenomen voor de gronden ten noorden en zuiden van beide woonerven. Daarmee wordt aangesloten bij de direct aangrenzende gronden uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. Daarbij is de bestaande paardenbak aan de Gageldijk, alsook de beoogde nieuwe paardenbak ten noordoosten van de woning, specifiek aangeduid ('specifieke vorm van recreatie – paardenbak'). Verlichting is niet toegestaan. De regeling voor paardenbakken is daarmee afgestemd op het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem'.

Artikel 4 Bos

De gronden parallel aan de Vordenseweg, maken deel uit van het Gelders Natuurnetwerk en worden overeenkomstig de direct aangrenzende bestemming in het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' bestemd voor 'Bos'. Binnen deze bestemming is de erfontsluiting van het perceel op de Vordenseweg zonder meer toegestaan. In de bestemmingsomschrijving is dit ook expliciet benoemd.

Artikel 5 Wonen

De bestemming wonen is toegekend aan het woonerf van het perceel Vordenseweg 15-15a, waaronder ook de paardenbak aan de gelegen aan de Gageldijk. De regels zijn afgestemd op de regels van de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. Zo krijgt het perceel hetzelfde planologisch regime als andere woonpercelen in het buitengebied. Wel zijn vanwege de voorwaarden die gelden vanuit het gemeentelijk woningsplitsingsbeleid een aantal specifieke regels van toepassing.

Binnen de bestemming 'Wonen' is een aanduiding voor het 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen. Daardoor zijn ter plaatse maximaal 2 woningen toegestaan. Op basis hiervan kan de woonboerderij op het perceel Vordenseweg 15-15a worden gesplitst in 2 (zelfstandige) wooneenheden.

De maximale omvang van de woningen is beperkt. In overeenstemming met het splitsingsbeleid is in de regels vastgelegd dat de oppervlakte van de woningen gezamenlijk niet meer mag bedragen dan de oppervlakte van de bestaande woning (hoofdgebouw). Eveneens is in overeenstemming met dit beleid vastgelegd dat de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogten van de bestaande woning. Dit om aantasting van de karakteristieke bouwvorm te voorkomen.

Voor de twee woningen is maximaal de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen toegestaan. Bij woningsplitsing mag deze oppervlakte conform het splitsingsbeleid namelijk niet worden uitgebreid. De bijgebouwen mogen niet verder dan 25 meter van de woning afstaan. Dit om ongewenste verspreiding van de bebouwing over het perceel te

voorkomen. Sloop/nieuwbouw van een woning is mogelijk maar dan wel op dezelfde plaats.

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

Artikel 6 Waarde-Archeologie 6

De voor 'Waarde-Archeologie 6' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een middelmatige archeologische verwachting.

In de regels van deze bestemming is bepaald dat voor het oprichten van bouwwerken eerst archeologisch onderzoek moet worden verricht, tenzij de bodemingrepen niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of de betreffende bouwwerken een oppervlakte hebben van niet meer dan 1.000 m².

In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden voor de bescherming van de archeologische waarden. Alleen als er archeologisch onderzoek is verricht 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 werken en werkzaamheden die niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of die een oppervlakte hebben van niet meer dan 1.000 m².

Artikel 7 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. Net als in de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 6' is een vergunningplicht opgenomen, met dien verstande dat de ondergrens voor een vergunningplicht voor archeologisch onderzoek op 2.500 m² is gesteld.

Artikel 8 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 9 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 10 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 11 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn de gebiedsaanduidingen opgenomen, zoals in dit geval de reconstructiewetzone en het landschapstype. Vanwege de digitaliseringsafspraken (RO-standaarden) moeten deze aanduidingen in een afzonderlijk artikel worden opgenomen.

De gronden zijn aangeduid als 'overige zone – landschapstype bos- en landgoederenlandschap' en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'. Deze zijn ongewijzigd overgenomen uit het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem'. Deze aanduidingen zijn van belang bij eventuele afwijkingen en de verlening van omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden, in vooral de agrarische bestemming.

Artikel 12 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 13 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 14 Slotregel

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

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling (functiewijziging naar de bestemming 'Wonen' en het splitsen van de bestaande woonboerderij op het perceel Vordenseweg 15 in twee woningen) 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 de initiatiefnemer. Er zijn derhalve geen kosten voor de gemeente verbonden aan de uitvoering van het bestemmingsplan.

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 te worden vastgesteld als er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f van het Bro. Dat is bij het voorliggende plan het geval.

Geconcludeerd kan worden dat het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is en het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Gezien de aard en schaal van de beoogde ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, 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.

7.1.2 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.

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Vordenseweg 15-15a Lochem' vanaf 2 april 2015 tot en met 13 mei 2015 (6 weken) ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het voorliggende bestemmingsplan is daarom ongewijzigd door de gemeenteraad vastgesteld.