

TOELICHTING

VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Zwiepse Horstweg 5 Barchem

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 99.341
IDnr. : NL.IMRO.0262.buZwiepseHweg5Ba-BP41
Datum : mei 2018
Versie : 4
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 2 juli 2018 / Besluitnr. 2017-012853

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING.....	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	6
1.4	LEESWIJZER.....	8
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	9
2.1	GEOMORFOLOGIE EN BODEM.....	9
2.2	LANDSCHAP	10
2.3	BEBOUWING EN ERFBEPLANTING	10
3	BELEIDSKADER	13
3.1	RIJKSBELEID	13
3.2	PROVINCIAAL BELEID	14
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	16
4	PLANBESCHRIJVING	21
4.1	HET INITIATIEF	21
4.2	INDELING ERF.....	21
4.3	BEBOUWING	21
4.4	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING EN BEPLANTING.....	23
4.5	VERKEER EN PARKEREN	24
4.6	VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN	25
5	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	26
5.1	GELUID	27
5.2	LUCHTKWALITEIT	28
5.3	GEUR	29
5.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE).....	31
5.5	EXTERNE VEILIGHEID	32
5.6	BODEM.....	33
5.7	WATER.....	35
5.8	ECOLOGIE	38
5.9	ARCHEOLOGIE	41
5.10	CULTUURHISTORIE	43
6	JURIDISCHE ASPECTEN	44
6.1	INLEIDING	44
6.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	45
6.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	45
7	UITVOERBAARHEID	50
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	50
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	50

Bijlagen bij toelichting:

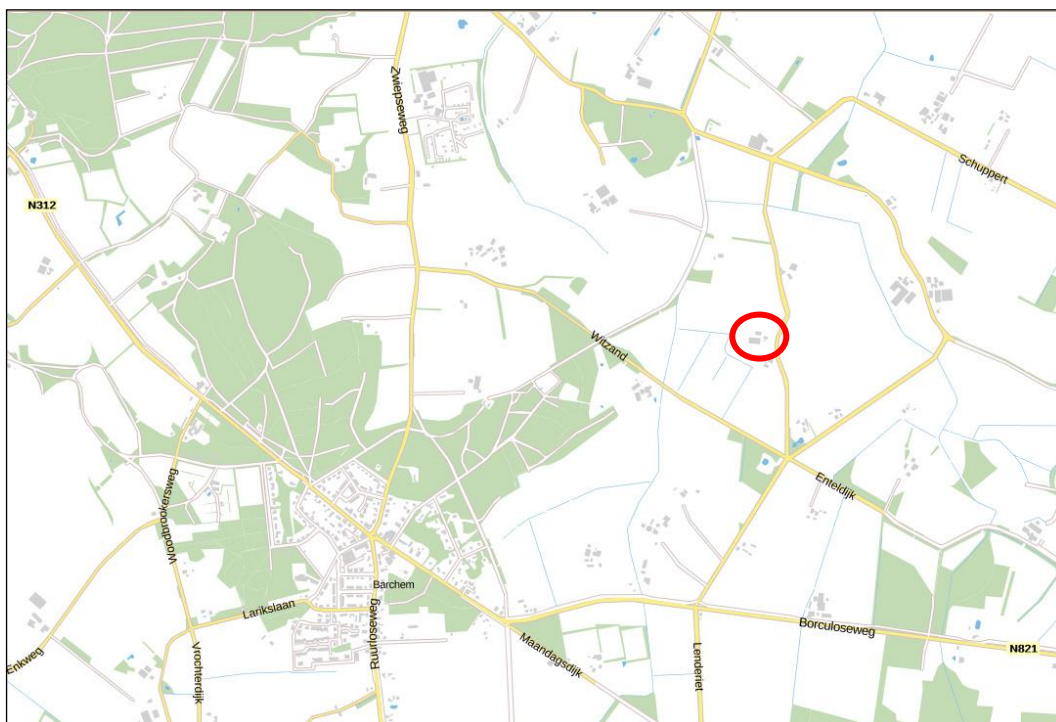
1. Mateboer Milieutechniek B.V., 'Verkennd bodemonderzoek incl. asbest, Zwiepse Horstweg 5 te Barchem', 14 december 2017;
2. EcoTierra – ecologisch adviesbureau, 'Zwiepse Horstweg 5 te Barchem - Quicksan flora en fauna in het kader van de Wet natuurbescherming', 18 september 2017.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel aan de Zwiepse Horstweg 5 in het buitengebied van de gemeente Lochem is een voormalig agrarisch bedrijf gesitueerd. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd en de gronden worden verkocht. De nieuwe eigenaren / initiatiefnemers zijn voornemens om op basis van het gemeentelijke FAB-beleid (Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem) alle bestaande opstallen op het perceel te slopen en daarvoor in de plaats twee nieuwe woningen en een (vrijstaand) bijgebouw op te richten. Bij de herinrichting is een gezamenlijk nieuw erf beoogd en zal het geheel ook landschappelijk worden ingepast.

Het beoogde initiatief op het perceel Zwiepse Horstweg 5 past niet binnen de bestemmings- en bouwregels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. Om het gebruik van het perceel voor wonen alsmede de bouw van de twee vrijstaande woningen mogelijk te maken, is derhalve een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'Zwiepse Horstweg 5 Barchem' dient hiertoe.



Figuur 1: Globale ligging van het plangebied op een topografische kaart

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel Zwiepse Horstweg 5 ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem, noordoostelijk van de kern Barchem. Het plangebied is ruim 18.700 m² (ca. 1,87 hectare) groot en is kadastraal bekend onder gemeente Lochem, sectie M, nr. 359. Het gebied heeft daarmee betrekking op het voormalige agrarisch bouwvlak alsook direct aangrenzende gronden.

Het plangebied wordt aan de noord- en westzijde begrensd door agrarische gronden (weilanden). Ten zuiden grenst het gebied aan het erf / tuinen behorend bij de woning aan de Zwiepse Horstweg 4 en de Zwiepse Horstweg zelf zorgt voor een begrenzing van het plangebied aan de oostzijde. In bijgaande figuren (1 en 2) is de ligging en de begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 2: Begrenzing plangebied (in rood) op de luchtfoto in relatie tot de kadastrale kaart (zwarte lijnen)

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. In het laatstgenoemde plan zijn verschillende omissies uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' hersteld. Met uitzondering van een aantal ondergeschikte aanpassingen in de regels heeft deze partiële herziening geen inhoudelijke consequenties voor het plangebied.

Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch' en is voorzien van een agrarisch bouwvlak. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf. De gebouwen, onderverdeeld in de agrarische bedrijfswoning en agrarische bedrijfsgebouwen, zijn binnen het aangeduide agrarisch bouwvlak toegestaan. Voorts zijn er drie gebiedsaanduidingen van toepassing, te weten:

1. 'overige zone - landschapstype beekdallandschap';
2. 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied';
3. 'overige zone - beschermingszone natte landnatuur'.

De eerste twee genoemde aanduidingen liggen over het gehele plangebied. Laatstgenoemde heeft alleen betrekking op het zuidoostelijk deel.



Figuur 3: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' in relatie tot het plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschapstype beekdallandschap' 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 – verwevingsgebied' gelden ingevolge het reconstructiebeleid specifieke regels voor intensieve veehouderijen.

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – beschermingszone natte landnatuur' is het beleid gericht op de instandhouding van natte natuur.

Tot slot geldt in het plangebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', vastgesteld door de raad op 20 januari 2014. Het plangebied heeft hierin deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5', deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' en deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van terreinen met respectievelijk een hoge, middelmatige en lage archeologische verwachting. Volgens deze bestemmingen is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 5.9 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

Hiervoor is reeds genoemd dat de gronden in het plangebied de bestemming 'Agrarisch' hebben. Op grond van deze bestemming is de realisatie van twee nieuwe burgerwoningen niet mogelijk. Dit betreft immers geen agrarisch gebruik. Dat betekent dat het bestemmingsplan moet worden herzien om het gebruik van het perceel voor wonen alsmede de bouw van twee nieuwe woningen mogelijk te maken. 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.

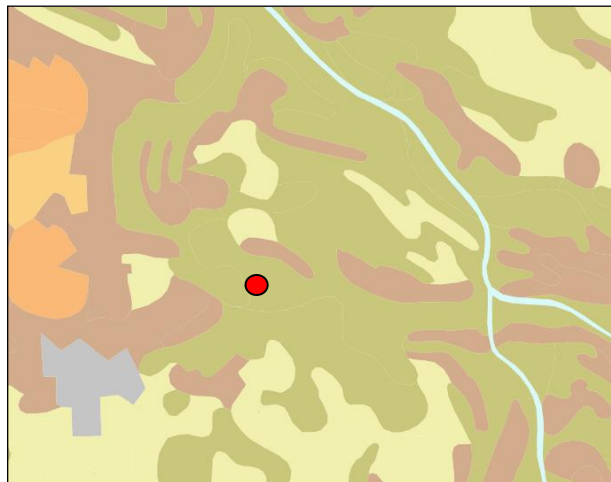
2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Geomorfologie en bodem

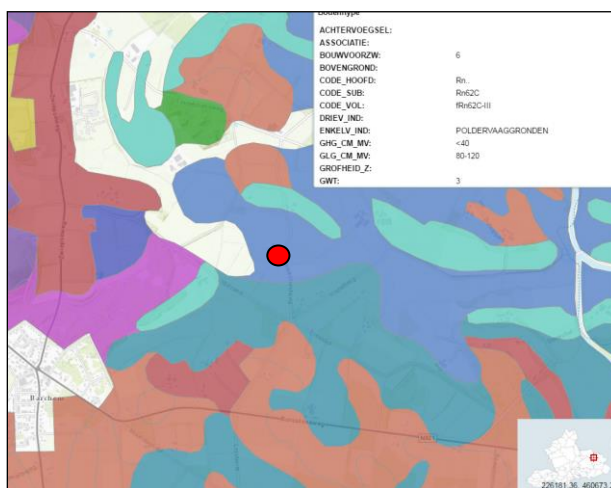
De planlocatie aan de Zwiepse Horstweg 5 ten noordoosten van de kern Barchem ligt geomorfologisch gezien in een beekdal, min of meer aan de voet van de Lochemse Berg en de Kale Berg. Het betreft een samenhangende eenheidsgradiënt van een relatief hooggelegen beboste stuwwal die overgaat in een gebied met glooiende open flanken met zandpaden en akkers en vervolgens naar een meer open landschap (beekdal) richting Borculo. Laatstgenoemde gronden liggen lager en maken deel uit van de oude overstromingsgebieden van de beken (o.a. Berkel en de Slinge).

Op basis van de bodemkaart blijkt dat de locatie is gelegen op kalkloze poldervaaggronden, waarbij de bodem ter plaatse uit zavel en lichte klei bestaat. Hierbij hoort een grondwatertrap III. Dit betekent dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand tot 40 cm beneden maaiveld ligt en de gemiddelde laagste grondwaterstand tussen 80 – 120 cm beneden het maaiveld. De waterdoorlatendheid bij deze bodemgesteldheid en bijbehorende grondwatertrap is niet optimaal te noemen.

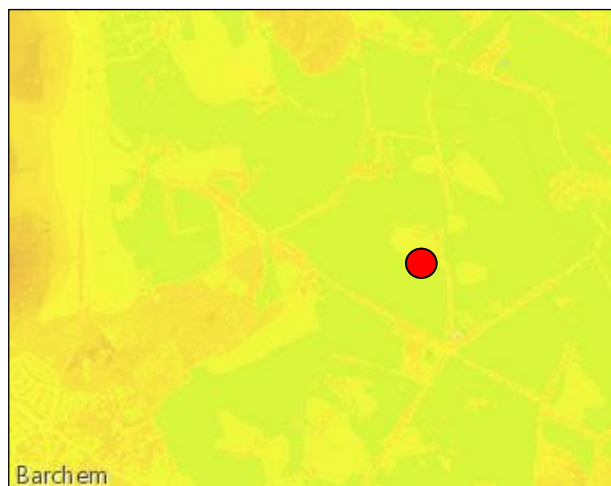
Zoals op de bijgaande hoogtekaart is te zien, ligt het huidige bouwperceel aan de Zwiepse Horstweg 5 tezamen met de nabijgelegen woningen aan de Zwiepse Horstweg 1 en 3, hoger ten opzichte van de omliggende weilanden. Dit hoogteverschil is echter nauwelijks in het landschap waarneembaar.



Figuur 4: Uitsnede geomorfologische kaart (bron: provincie Gelderland)



Figuur 5: Uitsnede bodemkaart (bron: provincie Gelderland)



Figuur 6: Uitsnede Algemene Hoogtekaart Nederland

2.2 Landschap

Het plangebied maakt deel uit van het zogenaamde beekdallandschap. De ruimtelijke kenmerken van het beekdallandschap betreffen onder meer de overwegend oost-west stromende beken, de open dalen met hoogteverschillen, wegen, bebouwing en opgaande beplanting die evenwijdig aan dan wel haaks op de beken is gesitueerd aan de rand van het beekdal op de overgang naar andere landschapstypen.

Tegelijkertijd wordt opgemerkt dat de ruimtelijke structuur van het landschap in de omgeving van het perceel Zwiepse Horstweg 5 niet een typisch open en reliëfrijk beekdallandschap is, maar ook kenmerken van het aangrenzende meer kleinschalige kampenlandschap kent.



Figuur 7: Globale ligging plangebied op de luchtfoto, in relatie tot de omgeving

Dit beeld wordt vooral bepaald door de overwegend groene weilanden en laanbeplanting nabij het perceel. Meer naar het noorden en westen liggen enkele (kleine) boscomplexen, alsook boomsingels. Het overwegend open landschap gaat daar over in een meer besloten landschapsbeeld. Ten oosten van de Zwiepse Horstweg, op ca. 400 meter afstand van het plangebied, ligt de Oude Beek. Het betreft een waterloop die, zonder noemenswaardige 'beek begeleidend beplanting', in verbinding staat met de noordelijk gelegen Berkel. In afwijking van de erven aan de westzijde van de Zwiepse Horstweg, hebben de erven in dit deel nagenoeg geen erf(rand)beplanting.

2.3 Bebouwing en erfbeplanting

2.3.1 Bestaande situatie bebouwing

De aanwezige bebouwing bestaat uit:

- een boerderijwoning (één bouwlaag met kap), incl. voormalige deel, met een oppervlakte van ca. 260 m².
- een drietal schuren en bijgebouwen met een gezamenlijk oppervlak van ca. 1.045 m².

De boerderijwoning ligt op ca. 50 meter van de weg en heeft een duidelijke heldere hoofdvorm in traditionele bouwtrant, met zadeldak en wolfseinden.

Ditzelfde geldt voor de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing ten oosten van de boerderijwoning, met dien verstande dat de voorgevel van dit gebouw op kortere afstand (ca. 25 meter) van de weg ligt. Dit deel van het erf kent een directe ontsluiting op de Zwiapse Horstweg. Ten zuiden van de boerderijwoning is een voormalige stal gesitueerd die zowel qua vorm als oppervlakte afwijkt. Ook deze bebouwing wordt rechtstreeks ontsloten op de weg.



Figuur 8: Bestaande bebouwing en waardevol groen op het perceel Zwiepse Horstweg 5

2.3.2 Bestaande situatie erfbeplanting

De aanwezige waardevolle beplanting bestaat uit:

- laanbeplanting van zomereiken (*Quercus robur*) langs de Zwiepse Horstweg (enkelzijdig, oostzijde).
- Een zestal bomen (eveneens zomereik) aan de voorzijde van en langs huidige toegang tot het erf, gecombineerd met gras (een zogenaamde Eikengaard);
- Enkele bomen verspreid over het terrein.
- Een drietal solitaire bomen in het weiland, in het zuiden en westen van het perceel.
- Een rij heesters / struiken (struweel) aan de voorzijde (noord- en oostzijde) van het perceel.



*Bestaande schuren en
bijgebouwen*



*Bestaande
boerderijwoning achterop
het perceel*



*Bestaande
laanbeplanting en bomen
aan voorzijde van het erf*



*Bestaande struiken /
heesters aan de noord- en
oostzijde) van het erf*

Figuur 9: Foto's bestaande situatie van het erf Zwiepse Horsweg 5 en directe omgeving

3 BELEIDSKADER

Bij het opstellen van gemeentelijk beleid en ruimtelijke plannen, waaronder een bestemmingsplan, moet rekening worden gehouden met het beleid van de hogere overheden. Gezien de relatief kleinschalige ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd, wordt slechts kort ingegaan op het rijksbeleid, provinciale beleid en gemeentelijke 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.

Verder gaat de SVIR uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro).

Doel is om enerzijds een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen en anderzijds overprogrammering te voorkomen.

Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Deze houdt in dat indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, gemotiveerd moet worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Relatie met het plangebied

Vanwege de aard, omvang en ligging van de beoogde ontwikkeling, zijn er geen 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.

Bij de beoogde herbestemming van het voormalige agrarisch bouwperceel aan de Zwiepse Horstweg 5 naar wonen, zullen de gebouwen op het perceel worden geamoveerd en daarvoor in de plaats twee nieuwe burgerwoningen worden gebouwd en planologisch worden vastgelegd.

Ondanks het feit dat er vanuit planologisch oogpunt een woning wordt toegevoegd, is toetsing aan de ladder van de duurzame verstedelijking niet noodzakelijk. Uit vast jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Bro.

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:

- Rijksvaarwegen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuur Netwerk Nederland (voorheen Ecologische hoofdstructuur);
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een van de bovengenoemde gebieden. Derhalve is de beoogde ontwikkeling in voorliggend bestemmingsplan niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.1.3 Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Erfgoedwet, de Wet natuurbescherming, Besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. 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. Na de vaststelling van de visie in 2014 hebben nog een aantal actualisatierondes plaatsgevonden wat geresulteerd heeft in een geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Gelderland (december 2016).

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. Functieverandering, als onderdeel van een vitaal platteland, wordt daarbij specifiek benoemd.

Functieverandering

In het provinciale beleid is functieverandering van voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing mogelijk. Hieronder wordt "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 invulling gekregen in het gemeentelijk beleidskader 'Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem', dat verderop in deze toelichting (paragraaf 3.3) aan de orde komt.

Tegelijkertijd wordt in de structuurvisie aangegeven dat functieveranderingen 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

Met het voorliggende plan wordt functiewijziging van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel naar wonen mogelijk gemaakt. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en in ruil daarvoor wordt op het perceel een tweetal nieuwe woningen gerealiseerd. Tevens voorziet het plan in een passende landschappelijke inpassing van het perceel zodat de kwaliteit van het ter plaatse aanwezige landschap verbeterd wordt.

Ten opzichte van de bestaande situatie neemt de oppervlakte aan bebouwing af. Gelet hierop draagt het plan bij aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en leefbaarheid van het platteland. Het plan past daarmee binnen het provinciale beleidskader. De functiewijziging naar wonen levert bovendien geen beperkingen op voor de omgeving en omliggende bebouwing en functies. Dit wordt in hoofdstuk 5 nader toegelicht.

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. Ook van de Omgevingsverordening hebben verschillende actualisatierondes plaatsgevonden en heeft geresulteerd in een geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Gelderland (december 2016).

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.

Relatie met het plangebied

In relatie tot het voorliggende plan, de functieverandering van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel naar wonen, waarbij een nieuwe woning wordt gebouwd in ruil voor sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de voormalige agrarische bedrijfswoningen in gebruik genomen worden voor burgerwonen, zijn geen specifieke regels opgenomen in de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn er in het plangebied op grond van de verordening geen specifieke aspecten van belang die in het kader van het bestemmingsplan een nadere afweging vergen.

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 functieverandering 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

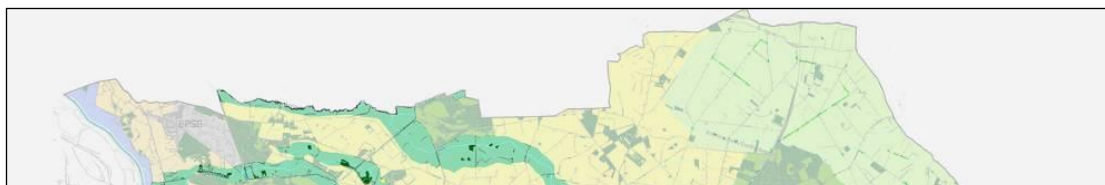
Het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' dat op 7 december 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld, vormt een belangrijk toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Lochem. Het bestemmingsplan is onder meer gebaseerd op de visie Buitengebied Lochem en het Landschap 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.

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.

Ingrepen dienen binnen het landschappelijke kader plaats te vinden. Aantasting van de kwaliteiten moet worden voorkomen en versterking van de verschillen tussen de landschapstypen kan sterk bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied als geheel, omdat zo nivellering van het de landschapstypen wordt voorkomen.



	Kenmerken	Uitgangspunten voor ontwikkelingen
Landschap	- Vlak en reliëfrijk door ondiepe dalen, lage heuvels, ruggen en welvingen - Beken in oost-west richting - Wegen parallel aan beken - Bebouwing en beplanting op rand en overgang naar hogere gronden en andere landschapstypen - Beek begeleiden de beplanting	- Oost-west richting versterken - Gedifferentieerd in kamers en stroken - Openheid handhaven - Natte natuur (poelen en natuuroevers) bevorderen - Verdichting (bepanting) op de randen naar hogere gronden. - Beek begeleidende beplanting
Bebouwing	- Geen bebouwing in beekdalen, wel op de hoge ruggen. - Bebouwing (T-boerderijen) op hoge randen	- Openhouden van de beekdalen - Geen bebouwing ter plaatse van laagtes, vlakten (overstromings vlakten)
Erfbeplanting	- Windschermen door boomrijen/singels op zuid-west zijde - Bomen: populier, wilg, es, els, eik - Hagen: meidoorn, sleedoorn - Bepanting mede afhankelijk van aangrenzend landschap - Grote boomgaarden	- Windschermen door boomrijen/singels op zuid-west zijde versterken - Zware erfbeplanting op overgang - Nabij beek ruimte voor natte natuur ontwikkeling - Versterken van de gebiedseigen beplantingsstructuren

Tabel 1: Overzicht landschappelijke kenmerken Landschapstype Beekdallandschap (bron: Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010')

Het plangebied is in dit kader aangeduid met het landschapstype 'beekdallandschap'. Bijgaand schema is afkomstig uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' en geeft aan welke landschappelijke kenmerken in dit landschapstype aanwezig zijn en verdere versterking behoeven bij nieuwe ontwikkelingen.

Tegelijkertijd wordt opgemerkt dat het gebied meer in westelijke richting grenst aan het stuwwallandschap (Lochemse berg) en het zogenaamde kleinschalig kampenlandschap ten oosten van de kern Barchem. In deze casus zal het dus gaan om enerzijds de openheid van het gebied te handhaven (vooral ten noorden en westen van het perceel) en anderzijds de kleinschaligheid van het perceel zelf te benadrukken door de bebouwing op de rand en overgang naar hogere gronden te situeren, gecombineerd met perceelrandbeplanting.

Na de sloop van de voormalige agrarische (bedrijfs)bebouwing en de bouw van de twee nieuwe burgerwoningen op het perceel Zwiepse Horstweg 5, inclusief vrijstaand bijgebouw, zal het perceel landschappelijk worden ingepast. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat is afgestemd op het landschapstype ter plaatse, het 'beekdallandschap'.

Omdat het bestaande omgevingsgroen van het bestaande erf al redelijk dominant is, wordt voorgesteld om een aantal (kleine) elementen toe te voegen. Het doel is namelijk niet om het erf totaal in het groen te verstoppen. Dat past ook niet bij het landschapstype.

De landschappelijke inpassing voorziet dan ook onder meer in het toevoegen van enkele hagen en bomen en verruiging van perceelsranden.

In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 4.4 van deze plantoelichting.

3.3.3 Beleidskader Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem

Het beleidskader functieverandering (december 2015) beoogt bij te dragen aan een integrale ontwikkeling van het landelijk gebied, waarbij de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied en de zorg voor het landschap centraal staan. De doelen voor het functieveranderingsbeleid zijn onder te verdelen in een tweetal strategische doelen:

1. Het verbeteren van de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland op sociaal en economisch gebied door het bieden van mogelijkheden voor wonen en werken in vrijkomende gebouwen in het landelijk gebied, gebonden aan kwaliteit en functies in het gebied.
2. Het verbeteren van de ruimtelijk kwaliteit en belevingswaarde van het landelijk gebied, met de volgende subdoelen:
 - 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 (Gelders Natuur Netwerk, waterberging en dergelijke) door middel van verevening.
 - Het versterken van de cultuurhistorische kwaliteiten van het landelijk gebied door restauratie van karakteristieke bebouwing.
 - Het versterken van de recreatieve infrastructuur (voetpaden, fietspaden en dergelijke) door middel van verevening.

In het beleidskader zijn voorwaarden opgenomen voor toepassing van het functieverandering naar wonen en werken. Zo is er bijvoorbeeld geen functieverandering naar wonen toegestaan in de uiterwaarden en legt ook de Natuurbeschermingswet beperkingen op aan de uitbreiding van bebouwing. Ook wordt gestreefd naar minder verstening en behoud of versterking van lokale landschappelijke kwaliteiten. Bij nieuwbouw voor wonen is dan ook sloop van fysiek aanwezige en niet her te gebruiken vrijkomende bebouwing vereist. Hiervoor geldt een aantal voorwaarden en uitgangspunten. De belangrijkste worden hieronder opgesomd.

- Om in aanmerking te komen voor een functieverandering naar wonen dient minimaal 1.000 m² aan vrijkomende of al vrijgekomen bebouwing gesloopt te worden;
- Vanaf 1.000 m² vrijkomende of al vrijgekomen bebouwing ontstaat één bouwrecht.

- Bij nieuwbouw van woningen geldt qua maatvoering een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 9 meter, doch niet hoger dan de bestaande boerderij/woning. Om aansluiting te behouden bij het overgrote deel van de bestaande bebouwde omgeving in het buitengebied dient er in principe in één bouwlaag met kap te worden gebouwd.
- Voor de nieuw te bouwen woning (bouwrecht) geldt een maximum inhoudsmaat van 600 m³ voor het hoofdgebouw.
- Bij nieuwbouw van bijgebouwen geldt als uitgangspunt qua maatvoering een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 6 meter. Hiermee is het bijgebouw architectonisch ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Om te voorkomen dat teveel aparte gebouwtjes op het bouwperceel worden opgericht heeft de gemeente Lochem bepaald dat bij een nieuw te bouwen woning in principe één bijgebouw gerealiseerd mag worden met een oppervlakte van maximaal 75m². Maar voor het houden van vee (anders dan agrarisch bedrijf) of het onderhouden/beheren van landschap (minimaal 1 hectare) kan daarvan worden afgeweken, en is maximaal 150 m² aan bijgebouwen mogelijk.
- Een bijgebouw moet met een minimale afstand van 5 m en een maximale afstand van 25 m tot de woning worden opgericht.

De beoogde functieverandering van het voormalige agrarisch bedrijfsperceel in het plangebied past binnen de hierboven gestelde kaders. Zo bedraagt het gezamenlijk oppervlak aan te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing ca. 1.045 m². Hiervoor in de plaats wordt één nieuwe woning (maximaal 600 m³) opgericht, met op termijn een bijgebouw.

Ook zal de voormalige boerderijwoning (één bouwlaag met kap) met een oppervlakte van ca. 260 m² worden gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een nieuwe 'boerderijwoning' gebouwd, met een grondoppervlak van ca. 120 m². Naast de boerderijwoning is een vrijstaand bijgebouw voorzien van ca. 140 m², op ongeveer 15 meter ten noordoosten van de woning.

Per saldo neemt met het plan de oppervlakte aan bebouwing en daarmee de versterking af. Tot slot zal het perceel landschappelijk worden ingepast. Hiervoor is een inpassingsplan opgesteld. Al met al wordt met het plan de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het landelijk gebied verhoogd en een bijdrage geleverd aan de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Het initiatief

De agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel Zwiepse Horstweg 5 zijn beëindigd. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing zal daarom worden gesloopt. In ruil daarvoor zal één nieuwe burgerwoning (een zogenaamde 'schuurwoning', maximaal 600 m³) worden gebouwd.

Ook wordt de voormalige boerderijwoning gesloopt en in een kleinere vorm en op een andere locatie op het perceel 'teruggebouwd'. Verder is het de bedoeling dat een vrijstaand bijgebouw (behorend bij de nieuwe boerderijwoning) wordt opgericht en op termijn nog een tweede vrijstaand bijgebouw (behorend bij de nieuwe schuurwoning).

Bij de herinrichting is een gezamenlijk nieuw erf beoogd en zal het geheel ook landschappelijk worden ingepast.

4.2 Indeling erf

Uitgangspunt daarbij is een compacte erfopzet met ruime kavels, waarbij zowel de nieuwe boerderijwoning alsook de schuurwoning op enige afstand (ca. 40 meter) van de weg zijn gesitueerd. De woningen zelf worden direct aan een gezamenlijk erf gerealiseerd, min of meer tegenover elkaar. Oostelijk van het erf, op ca. 23 meter van de weg, wordt een nieuw vrijstaand bijgebouw geplaatst die tot de boerderijwoning behoort. Noordelijk daarvan is een zoekzone voor het bijgebouw voor de nieuwe schuurwoning aangegeven. In figuur 11 is dit in beeld gebracht.

Momenteel is de exacte locatie en vorm van dit gebouw nog niet bekend. Door deze (op termijn) zuidoostelijk van de schuurwoning te positioneren ontstaat een compact erf, waarmee de bebouwing een ensemble vormt. Bovendien valt de nieuwe bebouwing ruim binnen de bebouwingscontour van het bestaande ensemble. De onderlinge afstand tussen de beide woningen is voldoende om een gevoel van privacy te garanderen, maar ruimtelijk gezien vormen zij nog steeds één geheel op het erf. Dit zal tevens door de architectuur van de gebouwen versterkt dienen te worden. Dit sluit aan bij de kenmerken van dergelijke ensembles in het landschap. Beide woningen worden ontsloten op de Zwiepse Horstweg. Daarmee wordt op hoofdlijnen min of meer aangesloten bij de huidige opzet van het erf. In de kaartbijlagen behorend bij dit erfinrichtings- en landschapsplan is dit nader in beeld gebracht.

4.3 Bebouwing

4.3.1 De boerderijwoning

De nieuwe boerderijwoning is in het zuidwesten van het gezamenlijke nieuwe erf geprojecteerd, op ongeveer 20 meter ten zuiden van de huidige boerderijwoning. Deze nieuwe woning heeft een grondoppervlakte van ca. 120 m² en wordt uitgevoerd in één bouwlaag met forse kap (zadeldak met wolfseind) waarmee qua architectuur aangesloten wordt bij de 'oude boerderijwoning'. De omvang van de nieuwe boerderijwoning is wel kleiner.



Figuur 11: Erfinrichting- en landschapsplan Zwiepse Horstweg 5 Barchem

4.3.2 De schuurwoning

De schuurwoning wordt in het noordwesten aan het erf geplaatst, ongeveer ter hoogte van de bestaande woonboerderij. De schuurwoning heeft een grondoppervlakte van ca. 104 m² en wordt ook uitgevoerd in één bouwlaag met een kap, met dien verstande dat de bouwhoogte lager is (maximaal 7,5 meter). De woning is gelimiteerd tot een volume van 600 m³. Qua beeldkwaliteit wordt juist gekozen voor een meer modernere en robuuste uitstraling aangezien dit een 'schuur' aan het erf is.

4.3.3 Bijgebouwen

Op grond van de regeling uit het geldende bestemmingplan 'Buitengebied Lochem 2010' mag bij elke woning, binnen een contour van minstens 5 meter en maximaal 25 meter rondom de woning, 75 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd. Indien deze ingezet worden voor het stallen van vee op hobbymatige wijze, mag dit oppervlak worden uitgebreid tot 150 m². Van de laatste optie is uitgegaan in het erfinrichtingsplan.

De boerderijwoning is voorzien van een vrijstaand bijgebouw van ca. 140 m², op ongeveer 15 meter ten noordoosten van de woning. Naast opslag, werkruimte en een geïntegreerde carport, is er ook stalruimte voorzien ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden. Deze paarden worden op de naastgelegen agrarische gronden geweid.

Zoals genoemd is de exacte locatie en vorm van het bijgebouw bij de schuurwoning nog niet bekend. Uitgegaan wordt van maximaal 75 m². De zogenaamde zoekzone in bijgaand erfinrichtingsplan ligt op minimaal 8 meter en maximaal 24 meter van de schuurwoning zodat sowieso aan de regeling uit het geldende bestemmingplan 'Buitengebied Lochem 2010' wordt voldaan.

4.4 Landschappelijke inpassing en beplanting

Na de sloop van de voormalige agrarische (bedrijfs)bebouwing en de bouw van de twee nieuwe burgerwoningen, inclusief vrijstaand bijgebouw, zal het perceel landschappelijk worden ingepast. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat is afgestemd op het landschapstype ter plaatse, het 'beekdallandschap'. In figuur 11 is dit in beeld gebracht.

Omdat het bestaande omgevingsgroen van het erf al redelijk dominant is, wordt voorgesteld om een aantal (kleine) elementen toe te voegen. Het doel is namelijk niet om het erf totaal in het groen te verstoppert. Dat past ook niet bij het landschapstype.

Bij de indeling en inrichting van het perceel is rekening gehouden met een verschuivende schaal waarin:

- A. de privacy naar binnen toeneemt ($1 > 4$) en
- B. de formaliteit van de inrichting en beplanting afneemt ($4 > 1$).

In navolgende figuur is dit in beeld gebracht.



De begrenzing van de terreinen zijn gebaseerd op historische, bestaande en aanwezige elementen in het landschap die een subtiele verwijzing naar een overgang zijn, zoals de solitaire bomen of bestaande hoogteverschillen.

Door zoals genoemd een aantal (kleine) landschapselementen toe te voegen, dan wel te versterken, blijft het karakteristieke beekdallandschap open en de aanwezige zichtlijnen in oost-westelijke richting bestaan.

Eikenkaart

De voorzijde van het perceel, de westzijde langs de Zwiepse Horstweg, blijft ingericht als een eikengaard, zoals in de bestaande situatie. De karakteristieke beplanting met eiken langs de Zwiepse Horstweg blijft daardoor behouden. Het voorterrein zal verder sober worden beplant met gras, zoals ook in de huidige situatie het geval is. Wel wordt voorgesteld om een tweetal extra eiken ten zuiden van de ontsluitingsweg aan te planten en ook het gras in zuidelijke richting door te zetten zodat de eikengaard versterkt wordt.

Erf en aangrenzende privé-tuin

Om de erf-gedachte te benadrukken wordt voorgesteld om een nieuwe haag te planten aan de zuidzijde van het erf (privé-tuin). Gedacht wordt aan een lage strak geschoren meidoornhaag (ca. 1.0 m hoog). De nieuw te planten boom ten noordwesten van de nieuwe boerderijwoning betreft de herplant van een te kappen boom op het erf (in verband met slechte staat) op ongeveer dezelfde locatie. Naar wens van de initiatiefnemer kan de soort nader worden bepaald. Van belang daarbij is wel om te kiezen voor een inheemse soort passend bij het landschapstype (bijvoorbeeld eik, es of els).

De noordwest-, west- en zuidwestzijde worden in de nieuwe situatie open gelaten. Om een soepele overgang te creëren tussen deze weilanden enerzijds en de privé-tuin bij de woningen anderzijds is het omzetten van 'normaal' grasland naar een meer natuurlijk, kruidenrijk grasland een optie. Hierdoor ontstaat een grasland met een hoge biodiversiteit. E.e.a. kan bereikt worden door middel van (extensief) beheer.

Verruiging zuid-westelijke randen

In het verleden is er tussen de verschillende percelen langs de Zwiepse Horstweg sprake geweest van (subtiële) hoogteverschillen. Tijdens latere ontwikkelingen, o.a. ten gevolge van ruilverkaveling, zijn deze elementen verdwenen. Vanuit dit oogpunt verdient het aanbeveling om deze historische structuren in het landschap, vooral langs zuid-westelijke randen, weer zichtbaar te maken.

In dit kader wordt voorgesteld om langs de zuidelijke perceelgrens enkele bomen (inheemse soort) aan te planten en langs de zuid-westelijke rand van het perceel een strook van enkele meters breed extensief te beheren zodat struweel en kruiden ontstaan.

In het erfinrichtings- en landschapsplan, dat specifiek voor dit perceel is opgesteld, is dit nader uitgewerkt.

4.5 Verkeer en parkeren

De twee nieuwe woningen worden elk ontsloten via een 'eigen' oprit. Het betreft de twee bestaande toegangspaden naar de Zwiepse Horstweg. De paden komen uit op het gezamenlijke erf. Verder is er voldoende ruimte op eigen terrein aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte voor de twee woningen. De verkeersaantrekkende werking van de 'extra' woning is

bovendien dermate gering, dat deze probleemloos op zal gaan in het heersende verkeersbeeld op de Zwiepse Horstweg.

4.6 Vertaling in het bestemmingsplan

De gronden binnen het voormalige agrarisch bouwvlak die in gebruik worden genomen voor wonen, zijn voorzien van de bestemming 'Wonen-FAB'. Daarmee wordt aangesloten bij de plansystematiek uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' voor functiewijziging van voormalige agrarische bedrijfspercelen en de mogelijkheid om hiervoor in de plaats een nieuwe woning te bouwen.

Er zijn specifieke bouwregels opgenomen voor de twee nieuw te bouwen (vrijstaande) woningen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen de zogenaamde boerderijwoning en de schuurwoning. Hiermee kunnen de voorwaarden uit het gemeentelijk FAB beleid ook planologisch worden vertaald.

Voor de boerderijwoning is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijstaand 1' opgenomen op de verbeelding. Ter plaatse is maximaal 1 woning toegestaan, waarbij de goothoogte niet meer mag bedragen dan 4,5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter. De inhoud van de woning mag niet meer zijn dan 750 m³.

Voor de nieuwe schuurwoning is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijstaand 2' op de verbeelding opgenomen. Hier is één woning toegestaan. De inhoud van de woning mag niet meer zijn dan 600 m³. De goothoogte van de woning mag niet meer dan 3,5 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 7,5 meter.

Bij de twee nieuwe woningen mogen bijgebouwen worden opgericht. Wel is er een verschil aangebracht in de oppervlakte en maximaal toegestane goot- en bouwhoogte hiervan. Daarmee wordt aangesloten bij de voorwaarden van het gemeentelijk FAB beleid. Om dit verschil ook planologisch vast te leggen, evenals de locatie van de bijgebouwen, is voor het bijgebouw bij de 'boerderijwoning' de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bijgebouw 1' opgenomen en voor het bijgebouw bij de schuurwoning de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bijgebouw 2'.

De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bij de 'boerderijwoning' mag niet meer bedragen dan 150 m². De goothoogte van het bijgebouw mag maximaal 3 meter zijn en de bouwhoogte 6 meter.

Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – bijgebouw 2' is maximaal 75 m² bijgebouwen toegestaan, waarvan de maximale goothoogte op 3 meter is gesteld en maximale bouwhoogte op 5 meter.

Om te borgen dat de landschappelijke inpassing wordt uitgevoerd, is binnen deze bestemming een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze regelt dat de nieuwe woningen uitsluitend mag worden bewoond, indien binnen 12 maanden na ingebruikname van de woningen ook de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Bij het niet aanleggen of verwijderen van de inpassing kan daardoor handhavend worden opgetreden.

Een deel van het voormalige agrarisch bouwvlak zal een agrarisch gebruik krijgen in de vorm van een (paarden)wei. Aan deze gronden is de bestemming 'Agrarisch' toegekend. Dit betreft op hoofdlijnen de gronden ten

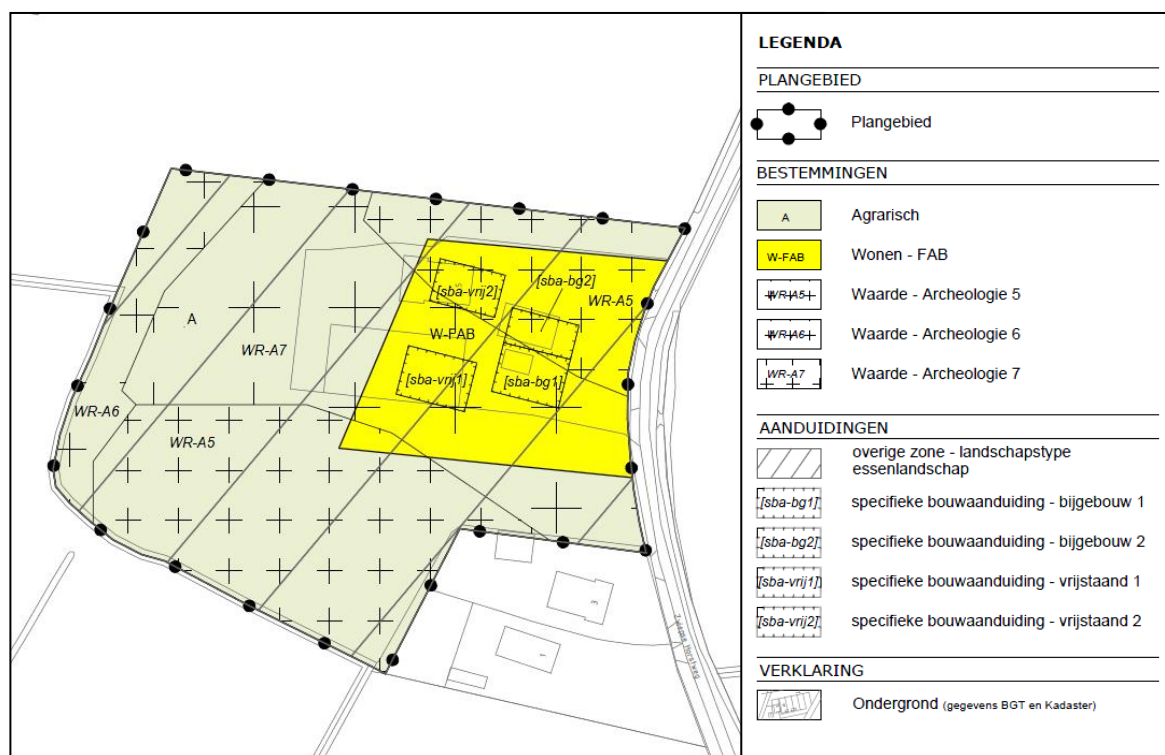
westen van het nieuwe erf. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. De regels zijn verder afgestemd op de regels van de 'Agrarisch' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

De gronden ten noorden en zuiden van het erf krijgen eveneens de bestemming 'Agrarisch', gelijk aan het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Ditzelfde geldt voor de gebiedsaanduiding 'overige zone – landschapstype beekdallandschap'. De aanduidingen 'overige zone – beschermingszone natte landnatuur' en 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' zijn niet in het bestemmingsplan vertaald. Reden is dat deze aanduidingen alleen betrekking hebben op agrarische activiteiten, zoals intensieve veehouderijbedrijven, die niet in voorliggend plan voorkomen. Het is niet zinvol om deze gebiedsaanduiding in het plan op te nemen.

Tot slot zijn ook de dubbelbestemmingen voor archeologie één op één overgenomen uit het vigerende 'Paraplubestemmingsplan archeologie'. Het betreft in dit kader de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5, 6 en 7'. Zie hiervoor ook paragraaf 5.9.

In figuur 13 is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.



Figuur 13: Verbeelding bestemmingsplan Zwiepse Horstweg 5

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 de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor geluid als gevolg van weg- en railverkeer en gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden voor de geluidbelasting op nieuwe geluidgevoelige 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 die nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk maken, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

In de Wgh zijn geluidgevoelige bestemmingen benoemd. Dit betreft woningen, woonwagenstandplaatsen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, en speciaal benoemde gezondheidszorggebouwen.

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 geluidzone 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 tabel 1).

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

Tabel 1: Geluidszones wegen (bron: Wet geluidhinder)

Grenswaarden

Geluidgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidszones 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 geluidgevoelig 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 geluidgevoelige 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 het gebruik van het perceel Zwiepse Horstweg 5 voor wonen mogelijk, waarbij de bestaande gebouwen op

het terrein (waaronder een agrarische bedrijfswoning) worden gesloopt en daarvoor in de plaats twee nieuwe burgerwoningen worden gebouwd. De nieuwe 'boerderijwoning' ligt op ruim 50 meter van de Zwiepse Horstweg en de nieuwe 'schuurwoning' op de meer dan 45 meter. Op deze weg in het buitengebied van Lochem geldt ter plaatse een maximumsnelheid van 60 km/u. Daarmee liggen de woningen binnen de geluidszone (250 meter) van de weg. Omdat de Zwiepse Horstweg uitsluitend als ontsluitingsweg functioneert voor de aanliggende woningen en bedrijven en daarmee geen hoge verkeersfunctie kent, alsmede de relatief grote afstand van de nieuwe woningen tot aan de weg die niet significant wijzigt ten opzichte van de bestaande situatie, wordt een akoestisch onderzoek naar wegverkeerlawaaï niet noodzakelijk geacht.

5.1.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect geluid voor het plan.

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. De belangrijkste zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM_{10} of NO_2 bedraagt $40 \mu g/m^3$. De grenswaarde van $PM_{2,5}$ ligt op $25 \mu g/m^3$.

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 of stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op $40 \mu g/m^3$. Dit komt overeen met $1,2 \text{ microgram}/m^3$ voor zowel PM_{10} als NO_2 .

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 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.

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als in een onderzoekszone de grenswaarden voor

fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

5.2.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het doel van dit bestemmingsplan is om het gebruik van het perceel Zwiepse Horstweg 5 voor burgerbewoning mogelijk te maken.

De bestaande bebouwing (bestaande uit een agrarische bedrijfswoning en diverse voormalige agrarische bedrijfsgebouwen) wordt gesloopt en in ruil daarvoor wordt op het perceel een tweetal nieuwe woningen gerealiseerd. De (planologische) toevoeging van één extra woning zorgt, volgens de uitgangspunten van de Regeling NIBM, 'niet in betekenende mate' voor een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing van de in de Wet Luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

Voorts zijn woningen in het Besluit gevoelige bestemmingen niet aangemerkt als een gevoelige bestemming. Het plan voorziet derhalve niet in de realisatie van gevoelige bestemmingen.

5.2.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect luchtkwaliteit voor het plan.

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 tabel 2.

		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 2: 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

Het bestemmingsplan maakt het gebruik van het perceel Zwiepse Horstweg 5 voor wonen mogelijk. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en in ruil daarvoor wordt op het perceel een tweetal nieuwe woningen gerealiseerd. De twee woningen worden aangemerkt als geurgevoelig object en zijn gelegen buiten de bebouwde kom.

Tussen de twee nieuwe woningen en een veehouderij (met dieren zonder geuremissiefactor) dient een afstand van 25 meter te worden aangehouden. Daarnaast geldt voor de nieuwe woningen en vanwege de ligging in een concentratiegebied een maximale geurbelasting van 14 ouE/m³ voor dieren met een geuremissiefactor.

Binnen 50 meter van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. In de directe omgeving zijn ook geen veehouderijen aanwezig met dieren met een geuremissiefactor.

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is gevestigd op het perceel Zwiepse Horstweg 2. Het bijbehorende agrarisch bouwvlak ligt op meer dan 170 meter ten noorden van het plangebied gesitueerd.

Daarmee bedraagt de afstand ruimschoots meer dan 25 meter tot aan het geurgevoelige object en wordt het betreffende agrarisch bedrijf niet in zijn huidige bedrijfsvoering beperkt.

Ter plaatse van de Zwiepse Horstweg 5 is bovendien een goed woon- en leefklimaat verzekerd.

5.3.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect geur voor 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 voorliggende bestemmingsplan maakt het gebruik van het voormalige agrarisch (bouw)perceel Zwiepse Horstweg 5 voor wonen mogelijk. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en in ruil daarvoor wordt op het perceel een tweetal nieuwe woningen gerealiseerd.

Ten zuidoosten van het plangebied is op het perceel Witzand 4 een niet-agrarisch bedrijf gevestigd, te weten Landgoed Morgenstern. Het perceel heeft op grond van het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Horeca', waar horeca-activiteiten uit categorie 1 zijn toegestaan. Op grond van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' dient daarbij een richtafstand van 10 meter in acht genomen te worden.

De afstand van de nieuw te bouwen woningen tot de betreffende horecabestemming is meer dan 360 meter en derhalve voldoende om geen milieuhinder te ondervinden. Dit betekent dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect milieuzonering voor de realisatie van de nieuwe woningen. Tevens worden bedrijven in de omgeving niet in hun bedrijfsvoering beperkt door het plan.

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

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect 'bedrijven en milieuzonering' voor het plan.

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, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. De regelgeving 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. 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

Aan de hand van de landelijke risicokaart zijn de risicobronnen in en om het plangebied beschouwd. Hieruit blijkt dat in het plangebied en de directe omgeving daarvan geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Ook zijn er in de omgeving van het plangebied geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig. Ditzelfde geldt voor (ondergrondse) buisleidingen. Ook deze zijn niet aanwezig in de nabije omgeving van het plan.

5.5.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect externe veiligheid voor het plan.

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

In verband met de bouw van de twee nieuwe woningen op een voormalige agrarisch bouwperceel is een verkennend bodemonderzoek (incl. asbest) uitgevoerd¹. De rapportage van het onderzoek is als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hierna weergegeven.

Resultaten verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740

Met betrekking tot het verkennend bodemonderzoek NEN 5740 zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan onderzochte componenten in de grond aangetoond. In het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. De oorzaak van de licht verhoogde gehalten aan PAK en kwik zijn niet bekend. In de grond zijn namelijk geen antropogene bijmengingen waargenomen.

Op grond van onderliggend verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 zijn er, ten aanzien van de kwaliteit van de bodem, op basis van de Wet bodembescherming (Wbb) geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

Verkennend bodemonderzoek asbest conform NEN 5707

Bij het verkennend bodemonderzoek asbest conform NEN 5707 zijn met betrekking tot de normale NEN 5898-analyses voor asbest in grond geen verhoogde gehalten aan asbest onder de asbestdaken en het overige terrein aangetoond. Alleen met betrekking tot de zogenaamde uitgevoerde SEManalyses (=bepaling respirabele vezels <0,5 mm) van de grond onder de asbestdaken zijn wel gehalten aan asbest aangetoond. De gemeten gehalten, aangetroffen in de bovenste ca. 5 cm van de bodem, zijn te relateren aan de verwerking van het bovenliggende asbestdak en blijven ruim onder de norm voor nader bodemonderzoek. In overleg met de gemeente Lochem en de omgevingsdienst is een nader onderzoek niet noodzakelijk. Verder kan geconcludeerd worden dat op basis van de

¹ *Mateboer Milieutechniek B.V., 'Verkennend bodemonderzoek incl. asbest, Zwiepse Horstweg 5 te Barchem', 14 december 2017*

resultaten van onderhavig bodemonderzoek geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging met asbest op het perceel.

Zoals besproken met de gemeente Lochem en de omgevingsdienst zal voorafgaand aan de herontwikkeling de bovenste 5 à 10 cm van de strook onder de asbestdaken, aan beide kanten (tot ca. 1,5 à 2 meter uit de gevel), ontgraven en afgevoerd worden naar een erkende verwerker om zodoende problemen in de toekomst met betrekking tot gezondheid en toekomstige bouwplannen te voorkomen. Na afloop van de ontgravingswerkzaamheden zullen dan controlemonsters worden samengesteld. Indien blijkt dat nog gehalten boven de 10 mg/kg d.s. aan respirabele vezels (gewogen asbest) aanwezig zijn, dan zal verder worden ontgraven.

Bovenstaande uitwerking van de graafwerkzaamheden zullen, op verzoek van de gemeente Lochem en omgevingsdienst, worden opgenomen in een Plan van Aanpak welke ter goedkeuring zal worden ingediend bij de gemeente Lochem.

5.6.3 Conclusie

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

Wel zal voorafgaand aan de herontwikkeling een deel van de grond (onder de asbestdaken) worden afgegraven en afgevoerd. Hiervoor zal een Plan van Aanpak worden opgesteld welke ter goedkeuring zal worden ingediend bij de gemeente Lochem.

5.7 Water

5.7.1 Waterbeheer en watertoets

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoets proces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

In het Besluit ruimtelijke ordening is de 'watertoets' wettelijk verankerd. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder tot stand.

In de gemeente Lochem is het waterschap Rijn en IJssel verantwoordelijk voor het waterbeheer.

5.7.2 Beleidskader

Eind jaren negentig vond er een omslag plaats in denken en beleid over de omgang met water. In plaats van voort te borduren op het vertrouwde denken in waterbeheersing door technische ingrepen gericht op het veilig en snel afvoeren van water, kwam de nadruk te liggen op het aansluiten op de natuurlijke potenties van het landschap en het watersysteem. Bij dit nieuwe waterdenken staat duurzaamheid voorop. Daarmee wordt bedoeld dat er zo min mogelijk inspanningen van buitenaf nodig zijn om het watersysteem in stand te houden en overlast te voorkomen. In de praktijk betekent dit dat natuurlijke processen zoals infiltratie en kwel, het zelfreinigende vermogen van waterlopen etc. worden hersteld. Externe negatieve effecten, zoals toename van verharding en riooloverstorten met afvalwater, worden voorkomen of gecompenseerd.

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren dan ook beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de relevante nota's.

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal

- Nationaal Waterplan 2016-2021 (NW);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Deltaprogramma;
- Waterwet.

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gelderland;
- Verordening Gelderland.

Regionaal / lokaal

- Waterbeheerplan Rijn en IJssel 2016-2021.

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.

5.7.3 Water in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan maakt op het perceel Zwiepse Horstweg 5 in het buitengebied van de gemeente Lochem een functieverandering van een agrarische bedrijfskavel naar wonen mogelijk. De bestaande bebouwing (bestaande uit een agrarische bedrijfswoning en diverse voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, totaal ca. 1.300 m²) wordt gesloopt en in ruil daarvoor wordt op het perceel een tweetal nieuwe woningen gerealiseerd. Deze hebben een gezamenlijke grondoppervlakte van ca. 225 m². Ook is het mogelijk om een tweetal bijgebouwen (150 m² en 75 m²) te bouwen. Daarmee heeft de realisatie van het plan tot gevolg dat de oppervlakte aan bebouwing in het plangebied per saldo met circa 850 m² afneemt. Verder zal ook het aangrenzende terrein heringericht worden. Hoewel deze inrichting nog niet volledig is uitgekristalliseerd is duidelijk dat ook de oppervlakte aan terreinverharding per saldo zal afnemen. Dit betekent dat het realiseren van watercompensatie niet aan de orde is.

Het plan voorziet verder niet in het graven of dempen van watergangen. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ditzelfde geldt voor waterkeringen of andere waterstaatkundige werken. Verder is het plangebied niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied, intrekgebied of boringsvrije zone ten behoeve van de drinkwaterwinning. In het plangebied is geen sprake van wateroverlast. Hoewel het perceel deel uitmaakt van het beekdallandschap, ligt het woonperceel namelijk hoger ten opzichte van de omliggende weilanden. In paragraaf 2.1 van deze plantoelichting is dit al verwoord en in beeld gebracht.

Wel maakt het zuidoostelijk deel van het plangebied deel uit van een beschermingszone voor natte landnatuur. Omdat een groot deel van het perceel als 'Agrarisch' blijft bestemd, doen er zich wat dat betreft geen problemen voor.

Het huishoudelijk afvalwater vanuit de nieuwe woningen zal afgevoerd worden via het bestaande rioleringsstelsel dat op het perceel aanwezig is. De woningen kunnen hierop worden aangesloten. Via dit rioleringsstelsel zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Voor het hemelwater wordt de voorkeursvolgorde vasthouden – bergen – afvoeren gehanteerd. Het hemelwater dat op de daken van de nieuwe gebouwen neerkomt, dient apart te worden ingezameld en moet gescheiden blijven van het vuile huishoudelijke afvalwater. De aanleg van een verbeterd gescheiden rioolstelsel heeft daarbij de voorkeur omdat infiltratie van hemelwater binnen plangebied niet goed mogelijk is. Dit vanwege de huidige samenstelling van de bodem (zavel en lichte klei) in combinatie met grondwatertrap III. Dit betekent dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand tot 40 cm beneden maaiveld ligt en de gemiddelde laagste grondwaterstand tussen 80 – 120 cm beneden het maaiveld.

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

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Veiligheid	1. Licht in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Licht het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Licht in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Licht in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja	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
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelstoppen of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Licht het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Licht in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Ja	1
			1

Thema	Toetsvraag	REL	IT
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	
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.			

Tabel 3: Watertoetstabel

5.7.4 Conclusie

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

5.8 Ecologie

5.8.1 Beleid en regelgeving

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'.

Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet

De gebiedsbescherming was tot 31 december 2016 geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998. De Natuurbeschermingswet was een vertaling van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn naar nationale regelgeving. De Natuurbeschermingswet regelde de bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten. Deze wettelijke bescherming was echter anders dan de bescherming van de Ecologische HoofdStructuur (EHS) of het NatuurNetwerk Nederland (NNN). Die bescherming verliep immers via het ruimtelijke ordeningsrecht (Barro, bestemmingsplannen) en niet via natuurwetgeving.

In de nieuwe Wet natuurbescherming (sinds 1 januari 2017) is de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde gebleven. De bescherming van Beschermde Natuurmonumenten is komen te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan de EHS / het NNN of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap.

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.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wnb. Op dit punt vervangt de Wnb per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet. Het doel van de Wnb is het instandhouden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen.

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

5.8.2 Ecologie in relatie tot het plangebied

Om te beoordelen wat de effecten zijn van de beoogde planontwikkeling op het perceel Zwiepse Horstweg 5 op de natuur, is door ecologisch adviesbureau EcoTierra onderzoek uitgevoerd in de vorm van een quickscan flora en fauna. De rapportage² met daarin de onderzoeksresultaten is integraal als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste conclusies worden hierna weergegeven.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in het GNN. De provincie hanteert geen externe werking als het gaat om het GNN. Verder onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Het plangebied is niet in of nabij een Natura2000-gebied gelegen. Het project zal geen direct negatief effect hebben op de aangewezen soorten voor de meest nabij gelegen Natura2000- gebieden.

Soortenbescherming

Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen.

Vogels

Jaarrond beschermde nesten zijn niet aangetroffen.

- Tijdens het aanvullende vleermuizenonderzoek (zie hierna) dient er eveneens gelet te worden op onverwachts toch aanwezige exemplaren van steenuil, huismus en gierzwaluw;
- Het is raadzaam om in de periode april/ mei, uit zorgvuldigheidsoverwegingen, een extra check te doen om te

² EcoTierra – ecologisch adviesbureau, 'Zwiepse Horstweg 5 te Barchem - Quickscan flora en fauna in het kader van de Wet natuurbescherming', 18 september 2017

bevestigen dat genoemde soorten (met name huismus) niet broeden binnen het plangebied.

Mogelijk broeden er algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest binnen het plangebied.

- De sloop- en rooiwerkzaamheden en overige verstorende werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden.

Grondgebonden zoogdieren

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrictlijnsoorten zijn niet aangetroffen. Wel zijn er sporen van een steenmarter voorgekomen. Tijdens de quickscan kon niet worden vastgesteld of dit verse of oude sporen betroffen. Daarom dient tijdens het aanvullende vleermuizenonderzoek (zie hierna) ook gelet te worden op exemplaren en verse sporen van de steenmarter. Indien een exemplaar wordt waargenomen, dan dient het betreffende werkprotocol gevolgd te worden.

Door de provincie vrijgestelde soorten kunnen voorkomen.

Vleermuizen

Mogelijk worden de te amoveren opstallen gebruikt door vleermuizen om er te verblijven en/of voort te planten. Er dient een nader onderzoek naar deze soortgroep uitgevoerd te worden. Dit onderzoek was ten tijde van het opstellen van de rapportage van de betreffende quickscan reeds ingezet.

Amfibieën, reptielen en vissen

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrictlijnsoorten of van niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen.

Ongewervelden/ overige soorten

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrictlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen.

Resumé soortenbescherming

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat in de onderzochte situatie procedurele gevolgen op voorhand niet zijn uit te sluiten.

- Er dient een nader onderzoek naar vleermuizen te worden uitgevoerd (reeds in uitvoer);
- Tijdens het vleermuizenonderzoek dient eveneens gelet te worden op huismus, gierzwaluw, steenuil en steenmarter;
- Het is raadzaam om in april/ mei 2018 een extra check uit te voeren om exemplaren en sporen van bovengenoemde soorten eventueel te kunnen waarnemen;
- Mogelijk dient er, naar aanleiding van de waarnemingen tijdens het vleermuizenonderzoek en/of de extra check, een ontheffing Wet natuurbescherming te worden aangevraagd bij de provincie;
- Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.
- De zorgplicht is altijd van toepassing.

5.8.3 Conclusie

Het aspect ecologie zal nog onderwerp van nadere studie zijn voordat de locatie geschikt zal worden gemaakt voor de beoogde planontwikkeling. Dit hoeft echter de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg te staan.

Momenteel wordt een aanvullend vleermuizenonderzoek uitgevoerd, waarbij ook gelet wordt op de soorten huismus, gierzwaluw, steenuil en steenmarter. Aan de hand van de resultaten van dat onderzoek kan worden bepaald of er (negatieve) effecten optreden. Indien effecten niet te voorkomen zijn, dient een ontheffing Wet natuurbescherming te worden aangevraagd bij de provincie Gelderland en dienen mitigerende en compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

5.9 Archeologie

5.9.1 Beleid en regelgeving

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijk beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologisch 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 Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) uit 2007, welke is geïmplementeerd in de Monumentenwet uit 1988. De wet regelt:

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

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 drie categorieën uit het gemeentelijk archeologiebeleid van belang, te weten:

- Categorie 5, noordoostelijk deel woonerf en zuidwestelijk deel agrarische gronden;
- Categorie 6, een strook in het westelijk deel van het plangebied
- Categorie 7, zuidelijk en westelijk deel woonerf en direct aangrenzende agrarische gronden westelijk daarvan.

De beleidsuitgangspunten van deze categorieën luiden als volgt:

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 waarvan de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Categorie 6: Middelmattige archeologische verwachting

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van 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 1.000 m² én waarvan 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 waarvan de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Vertaling in bestemmingsplan

De nieuwbouw van 'boerderijwoning' en bijbehorend bijgebouw vindt plaats binnen Categorie 7. Gezien de oppervlakte van deze gebouwen (gezamenlijk max. 260 m²) blijven de bijbehorende grondwerkzaamheden ruimschoots onder de 'ondergrens' van 2.500 m² (Categorie 7). Bovendien wordt de nieuwe bebouwing voor een groot deel op dezelfde locatie gesitueerd die momenteel ook bebouwd is. Omdat de gronden daardoor al geroerd zijn wordt aangenomen dat de kans op de aanwezigheid van archeologische sporen klein is.

De bouw van de 'schuurwoning' vindt plaats binnen Categorie 5. De oppervlakte van dit gebouw (ca. 104 m²) blijft eveneens onder de 'ondergrens' (250 m², Categorie 5). En ook hiervoor geldt dat de nieuwe bebouwing voor een groot deel op dezelfde locatie wordt gesitueerd die momenteel ook bebouwd is. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is derhalve niet nodig.

Desalniettemin zullen de bovengenoemde categorieën voor de bescherming van de archeologische (verwachtings)waarde wel vertaald worden middels de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5' (hoge archeologische verwachting), 'Waarde – Archeologie 6' (middelhoge archeologische verwachting) en 'Waarde – Archeologie 7' (lage archeologische verwachting). De bijbehorende regels zijn daarbij afgestemd op het geldende 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Deze dubbelbestemmingen betreffen

in het kader van voorliggende plan dus vooral een signaleringsfunctie met het oog op eventuele (grotere) toekomstige grondbewerkingen.

Als bij het graafwerk onverhoopt toch archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, dan dient daarvan direct melding te worden gemaakt bij de minister conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10 en 5.11.

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 beschermd stads- en/of dorpsgebied. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig. Het plangebied herbergt daarmee geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven.

Door het plan zullen ook de cultuurhistorische waarden die verbonden zijn aan beekdallandschap niet worden aangetast. Dit omdat de nieuwe woningen binnen het erf van het voormalige agrarisch bedrijfsperceel worden geprojecteerd, en het perceel landschappelijk wordt ingepast op een wijze die passend is bij het landschapstype.

5.10.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect cultuurhistorie voor het plan.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Inleiding

6.1.1 Algemeen

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

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

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of 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 verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze 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 het uitvoeren 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 Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart. In de legenda van de verbeelding is de status van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

6.3 Artikelgewijze toelichting

6.3.1 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

Deze bestemming is gebruikt voor de gronden die voorheen tot het agrarisch bouwvlak van Zwiepse Horstweg 5 behoorden, maar die nog onbebouwd zijn en niet in gebruik zullen worden genomen voor de woonfunctie (incl. erf en tuin). Deze gronden zullen een agrarisch gebruik (in de vorm van weiland) behouden. Tevens is deze bestemming toegekend aan de gronden ten noorden en zuiden van het erf, gelijk aan het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

De landschappelijke waarden van deze gronden worden beschermd middels een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Hiervoor is de aanduiding 'overige zone - landschapstype beekdallandschap' op de verbeelding opgenomen. Deze aanduidingen komen terug in het vergunningenstelsel.

In de bestemming zijn geen agrarische bedrijven gelegen, maar uitsluitend weilanden. Daarom zijn binnen deze bestemming alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van terreinafscheidingen toegestaan. Dit sluit aan op de bouwregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Artikel 4 Wonen - FAB

De gronden binnen het voormalige agrarisch bouwvlak die in gebruik worden genomen voor wonen, zijn voorzien van de bestemming 'Wonen-FAB'.

Er zijn specifieke bouwregels opgenomen voor de twee nieuw te bouwen (vrijstaande) woningen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen de zogenaamde boerderijwoning en de schuurwoning. Hiermee kunnen de voorwaarden uit het gemeentelijk FAB beleid ook planologisch worden vertaald.

Voor de boerderijwoning is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijstaand 1' opgenomen op de verbeelding. Ter plaatse is maximaal 1 woning toegestaan, waarbij de goothoogte niet meer mag bedragen dan 4,5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter. De inhoud van de woning mag niet meer zijn dan 750 m³.

Voor de nieuwe schuurwoning is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijstaand 2' op de verbeelding opgenomen. Hier is één woning toegestaan. De inhoud van de woning mag niet meer zijn dan 600 m³. De goothoogte van de woning mag niet meer dan 3,5 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 7,5 meter.

Bij de twee nieuwe woningen mogen bijgebouwen worden opgericht. Wel is er een verschil aangebracht in de oppervlakte en maximaal toegestane goot- en bouwhoogte hiervan. Daarmee wordt aangesloten bij de voorwaarden van het gemeentelijk FAB beleid.

De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bij de 'boerderijwoning', aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding – bijgebouw 1', mag niet meer bedragen dan 150 m². De goothoogte van het bijgebouw mag maximaal 3 meter zijn en de bouwhoogte 6 meter.

Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – bijgebouw 2' is maximaal 75 m² bijgebouwen toegestaan, waarvan de maximale goothoogte op 3 meter is gesteld en maximale bouwhoogte op 5 meter. Dit bijgebouw hoort bij de schuurwoning.

Om te waarborgen dat de voorgenomen landschappelijke inpassing van het perceel daadwerkelijk wordt uitgevoerd, is binnen deze bestemming een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze houdt in dat het gebruiken van

de nieuwe woning ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' overeenkomstig de bestemming alleen is toegestaan indien de landschappelijke inpassing conform het landschappelijk inpassingsplan is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. De inpassing dient binnen 12 maanden na gereedmelding van de nieuwe woning te worden aangelegd. Het doen van een gereedmelding is een verplichting die gekoppeld is aan een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Artikel 5 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 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 250 m².

In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningenstelsel 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 250 m².

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 lage archeologische verwachtingswaarde

Binnen de bestemming Waarde-Archeologie 6 gelden dezelfde regels als in de bestemming Waarde-Archeologie 5, met dien verstande dat in de bestemming Waarde-Archeologie 6 een oppervlaktegrens geldt van 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 verwachtingswaarde

Binnen de bestemming Waarde-Archeologie 7 gelden dezelfde regels als in de bestemming Waarde-Archeologie 5, met dien verstande dat in de bestemming Waarde-Archeologie 7 een oppervlaktegrens geldt van 2.500 m².

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 overeenstemming met het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem' zijn regels voor ondergronds bouwen opgenomen.

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 aanduiding 'overige zone – landschapstype beekdallandschap'. Vanwege de digitaliseringsafspraken (RO-standaarden) moeten deze aanduidingen in een afzonderlijk artikel worden opgenomen. De genoemde aanduidingen zijn ongewijzigd overgenomen uit het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem' en zijn van belang bij voor het omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden dat in de bestemming 'Agrarisch' is opgenomen.

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 Overige regels

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren dienen daarom in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Daartoe is de regeling van de parkeerbepaling in de bouwverordening nu materieel overgenomen in dit bestemmingsplan. Een en ander leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van de beoogde toetsing. Aan het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was. Omdat de gemeente Lochem niet over een eigen parkeernota beschikt, wordt in artikel 12 verwezen naar CROW-publicatie 317.

Artikel 14 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 15 Slotregel

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

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de functieverandering van het voormalige agrarisch bedrijfsterrein Zwiepse Horstweg 5 naar wonen mogelijk. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en in ruil daarvoor wordt op het perceel een tweetal nieuwe woningen gerealiseerd. Tevens voorziet het plan in een passende landschappelijke inpassing van het perceel zodat de kwaliteit van het ter plaatse aanwezige landschap verbeterd wordt. De gemeente Lochem zal met de initiatiefnemer van het plan een anterieure overeenkomst afsluiten, waarin onder meer afspraken zullen worden vastgelegd inzake het kostenverhaal. Vanwege deze overeenkomst is het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' en hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Het plan 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.

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 'Zwiepse Horstweg 5 Barchem' van 29 maart tot en met 9 mei 2018 (6 weken) ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het voorliggende bestemmingsplan wordt daarom ongewijzigd door de gemeenteraad vastgesteld.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek incl. asbest

**Bijlage 2 Quicksan flora en fauna in het kader van de Wet
natuurbescherming**

