

Bestemmingsplan

Lage Lochemseweg 10

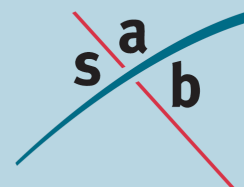
Toelichting

Gemeente Zutphen

Datum: 20 april 2015

Projectnummer: 120685

ID: NL.IMRO.0301.bp1407LLochemsew10-vs01



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Bestaande en toekomstige situatie	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	7
3	Beleid en regelgeving	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Regionaal beleid	12
3.4	Gemeentelijk beleid	14
4	Milieu- en omgevingsaspecten	19
4.1	Bodem	19
4.2	Flora en fauna	20
4.3	Bedrijven en milieuzonering	21
4.4	Geur	22
4.5	Geluid	23
4.6	Luchtkwaliteit	24
4.7	Externe veiligheid	25
4.8	Water	28
4.9	Archeologie	32
4.10	Kabels en leidingen	33
5	Plansystematiek	34
5.1	Algemeen	34
5.2	Dit bestemmingsplan	35
6	Economische uitvoerbaarheid	38
7	Procedure	39
7.1	Inspraak	39
7.2	Vooroverleg	39
7.3	Zienswijzen	39

Bijlagen

- Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3: Quick scan flora en fauna
- Bijlage 4: Quick scan externe veiligheid + Advies externe veiligheid
- Bijlage 5: Kwantitatieve risicoanalyse
- Bijlage 6: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 7: Zienswijzennota

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Op het perceel aan de Lage Lochemseweg 10 te Warnsveld in de gemeente Zutphen is een melkveebedrijf met bedrijfswoning gelegen. De eigenaar van dit bedrijf heeft aangegeven dat voor de continuïteit van zijn bedrijf de realisatie van een tweede bedrijfswoning noodzakelijk is. Dit is ook in een onafhankelijk advies door de Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen (SAAB) aangetoond. De bouw van een tweede bedrijfswoning is volgens het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Om deze reden is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de kern Warnsveld ten oosten van Zutphen en wordt omsloten door de Lage Lochemseweg, de Oude Warkenseweg, de N346/Lochemseweg en het spoor (tussen Zutphen en Vorden). Via een eigen toegangsweg komt het plangebied uit op de Lage Lochemseweg. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 17.000 m².



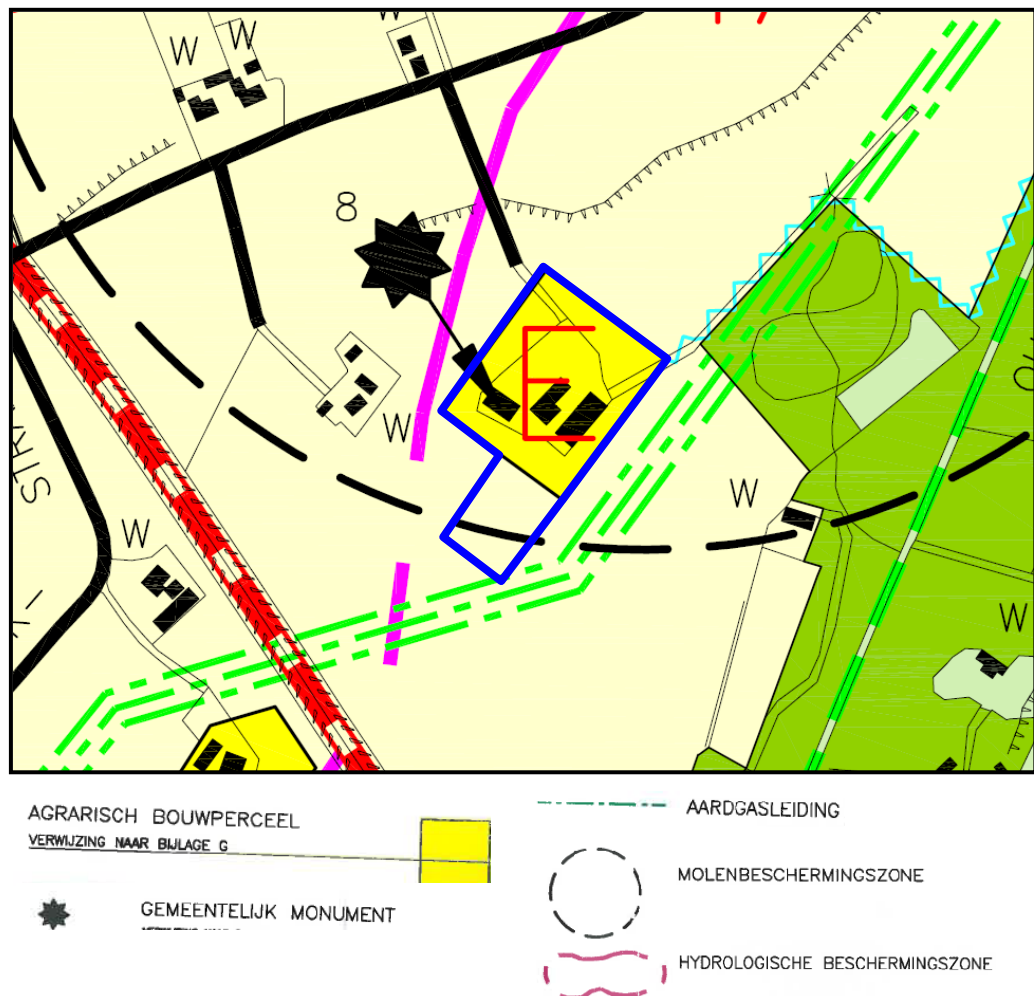
Globale ligging met aanduiding plangebied (rood) (bron: Google Earth)

De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment is het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost 2007' het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied. Dit bestemmingsplan is op 6 juli 2009 vastgesteld door de gemeenteraad en op enkele delen na op 2 maart 2010 door Gedeputeerde Staten goedgekeurd. De locatie heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden' met de aanduiding 'Agrarisch bouwperceel'. Volgens artikel 4.4a geldt dat er binnen het agrarisch bouwperceel uitsluitend één dienstwoning mag worden opgericht. Meerdere dienstwoningen zijn alleen toegestaan voor zover deze aanwezig waren ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Oost 2007'.

De bestaande bedrijfswoning is aangewezen als gemeentelijk monument. Daarnaast ligt het perceel binnen de molenbiotop van de ten noorden gelegen Warkense Molen aan de Lage Lochemseweg 25. Tevens zijn meteen ten zuidoosten van het betreffende perceel een aantal gasleidingen gelegen. Tot slot, geldt er voor het plangebied een hydrologische beschermingszone voor natte landnatuur.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Oost 2007' met globale aanduiding plangebied (blauw)

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (Hoofdstuk 2) beschrijft de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw, verantwoording en uitleg van de planregels (Hoofdstuk 5), de economische uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6) en het gevoerde overleg en de inspraak op het plan (Hoofdstuk 7).

2 Bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Bebouwing

Het plangebied ligt aan de Lage Lochemseweg, op ca. 3 km afstand van Zutphen. Het gebied wordt omsloten door de Lage Lochemseweg, de Oude Warkenseweg, de Lochemseweg N346 en het spoor tussen Zutphen en Vorden. Het perceel wordt via een toegangsweg op de Lage Lochemseweg ontsloten. Op het perceel aan de Lage Lochemseweg 10 is in de huidige situatie een melkveebedrijf gevestigd. De bedrijfswoning, de voormalige boerderij, is in het westen van het perceel gelegen. Dit gebouw is aangewezen als gemeentelijk monument. Ten zuiden van de bestaande bedrijfswoning ligt de schuur, waarvoor in 2008 een bouwvergunning verleend is. Verder zijn er twee kleinere schuren op het perceel gelegen. In het noordelijke deel van het perceel liggen de kuilvoerplaatsen. Deze worden aan het zicht vanaf de Lage Lochemseweg onttrokken door een bomenrij. Ten westen van deze bomenrij bevinden zich enkele solitaire bomen.



Luchtfoto bestaande situatie met globale aanduiding plangebied (rood) (Bron: Risicokaart Nederland)



Foto bestaande situatie plangebied

2.1.2 Natuur- en landschapswaarden

Berkeldal

Het plangebied ligt in het landschapsgebied het 'Berkeldal'. Dit is een markant oost-west georiënteerd landschap. De van oorsprong meanderende rivier is in de loop van de vorige eeuw 'recht' getrokken. Het profiel is daarbij verruimd en er zijn kaden, stuwen en aflaten aangelegd om de waterstanden en afvoeren binnen nauwe grenzen te reguleren. Het van oudsher robuuste watersysteem dat door vloeiveiden en meandervlaktes op natuurlijke wijze piekafvoeren kon opvangen is verdwenen. Daarmee zijn ook de landschappelijke en ecologische kwaliteiten sterk afgenomen.

Nationaal Landschap de Graafschap

Het plangebied ligt binnen het waardevol landschap de Graafschap. Het waardevol landschap de Graafschap kenmerkt zich door de volgende kernkwaliteiten:

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

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Bebouwing

Onlangs is een ligboxenstal voor 250 melkkoeien gebouwd, waardoor de bedrijvigheid op het perceel flink is toegenomen. Door de Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen (SAAB) is bevestigd dat een tweede bedrijfswoning op het perceel aan de Lage Lochemseweg 10 noodzakelijk is voor de continuïteit van het bedrijf.

In het kader van onderhavig bestemmingsplan is door initiatiefnemer en gemeente gezocht naar een geschikte locatie voor de tweede bedrijfswoning. Deze wordt ten

noorden van de kuilvoerplaatsen gerealiseerd. De woning komt aan de westzijde van de toegangsweg te liggen, aansluitend aan het huidige agrarisch perceel. Doordat de woning aansluit bij de huidige bebouwing op het erf, ontstaat een compacte constellatie van bebouwing, waardoor de openheid van het omliggend gebied zoveel mogelijk wordt behouden. Door aanvullende erfbeplanting, ontstaat een goede overgang naar het omliggende landschap,

De tweede bedrijfswoning sluit qua karakteristieken aan op de bestaande bedrijfswoning (monument). Tevens is de bouwhoogte en massa van de nieuwe woning aan passend bij de in de omgeving aanwezige bebouwing.

2.2.2 Landschappelijke inpassing

In het kader van onderhavig bestemmingsplan is een landschappelijke inpassing van de tweede bedrijfswoning vereist. De landschappelijke inpassing en bijbehorende toelichting zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd¹.

De woning wordt haaks op de erfontsluitingsweg geplaatst, zodat vanuit de woning vergezichten over de enk en richting de Warkense Molen ontstaan. Vanuit de landschappelijke inpassing en volgens agrarische principes wordt de woning met de achterzijde richting de erfontsluitingsweg gesitueerd. Dit is veel voorkomend bij boerderijen. Door de woning en het bijgebouw in elkaars verlengde te plaatsen ontstaat een brede en samengestelde achtergevel aan het erf en de erfontsluitingsweg. Een groene 'brink' met bomen zorgt voor een opdeling in het verhardingsvlak vanaf de gevel tot aan de erfontsluitingsweg. Aan de ene zijde van de groene brink kunnen twee bezoekersparkeerplaatsen worden gerealiseerd en vanaf de andere zijde (zuidkant) van de brink wordt het bijgebouw ontsloten. Door de positionering, de brede gevel en groene accenten ontstaat van de erfontsluitingsweg een fraai en afwisselend zicht op de woning. Als basis voor landschappelijke inpassing wordt ingezet op het versterken en verlengen van de bestaande houtwal aan de noordgrens van het huidige erf. De houtwal vormt in de toekomst de scheiding tussen de bestaande boerderij en de tweede bedrijfswoning en zorgt daarmee voor privacy voor beide woningen. Ook in noordelijke richting langs de toegangsweg wordt de houtwal doorgezet.

De inpassing van de tweede bedrijfswoning wordt gevormd door verschillende landschappelijke elementen, zoals bloemrijke akkerranden, een haag en een boomgaard ofwel een bongerd. Een lage beukenhaag, aansluitend bij de haag rondom het voordeel van de bestaande boerderij, omsluit de bongerd. De bestaande boerderij en de tweede bedrijfswoning worden met elkaar verbonden door de beukenhaag en een strook bloemrijk mengsel langs de akkerrand. Deze strook vormt de overgang naar de omliggende graslanden en wordt voorzien van bloemenmengels voor akkerranden.

Op de navolgende afbeelding is het landschappelijk inpassingsplan voor het plangebied weergegeven. De tweede bedrijfswoning is in het noordelijke deel van het plangebied gelegen. Van daaruit lopen de zichtlijnen in noordwestelijke, noordelijk en noordoostelijke richting.

¹ SAB (juli 2013). Landschappelijke inpassing tweede bedrijfswoning Lage Lochemseweg 10, Warnsveld, projectnummer: 120685



Landschappelijk inpassingsplan Lage Lochemseweg (bron: SAB).

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

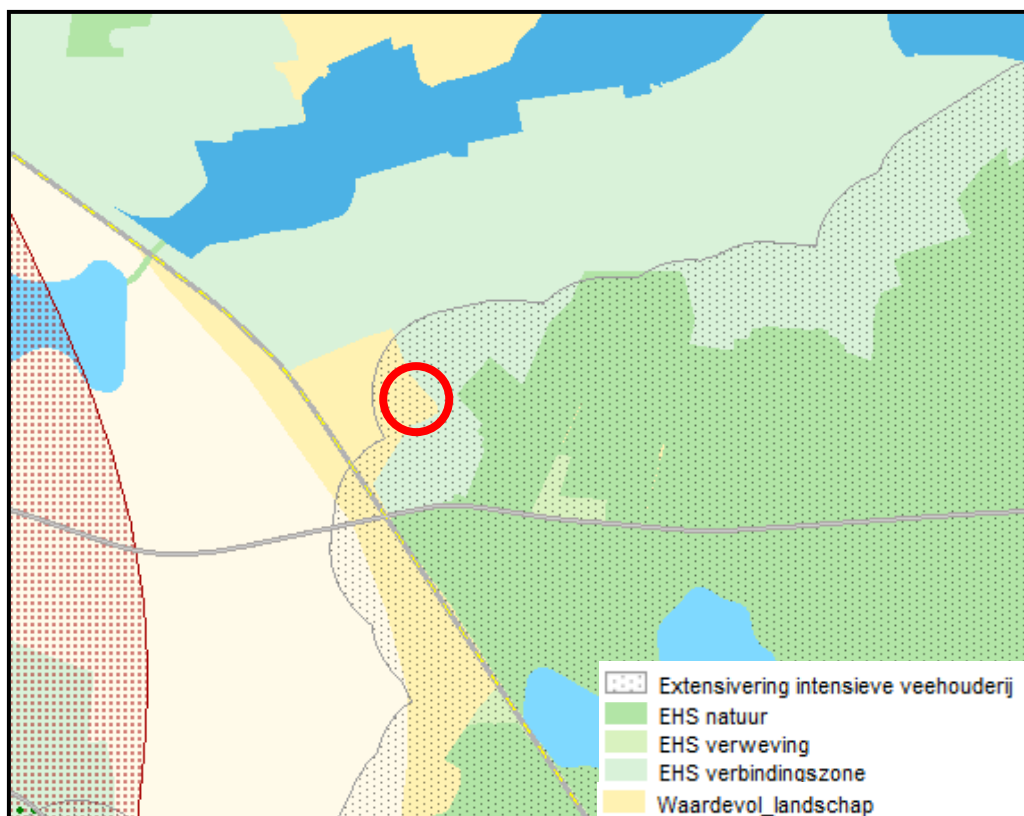
3.1.2 *Toetsing*

Voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Streekplan Gelderland*

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 heeft het Streekplan de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het Streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Hierbij hanteert de provincie een tweeledige provinciale hoofdstructuur. Enerzijds 'hoog dynamische' functies met een intensieve vorm van ruimtegebruik, zoals stedelijke functies en intensieve vormen van recreatie. Anderzijds kent de provincie 'laag dynamische' functies. Deze gebieden zijn kwetsbaar voor intensieve vormen van ruimtegebruik, zoals de Ecologische Hoofdstructuur, waardevolle open gebieden en gebieden waar ruimte voor water moet worden gecreëerd.



Uitsnede Beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling Streekplan Gelderland 2005

De uitsnede uit de 'Beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling' van het streekplan toont dat het plangebied ligt binnen een gebied dat is aangeduid als 'Waardevol landschap' en 'Extensivering intensieve veehouderij'.

Waardevolle landschappen zijn gebieden met (inter)nationaal en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard, en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Het plangebied ligt binnen het waardevolle landschap 'Graafschap'. De ruimtelijke strategie bij dit landschap is instandhouden en versterken. Het is belangrijk de landschappelijke eenheid met de groene afwisseling van bossen, weilanden, beken en essen intact te laten. Randvoorwaarde is verder het handhaven van de open essen, het microreliëf, karakteristieke esdorpen, het reliëf van de Lochemerberg en de verkavelingsstructuur bij Barchem.

Uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid van land- en tuinbouwgebieden is dat de bedrijfsontwikkeling in de landbouw wordt gefaciliteerd onder voorwaarden van economische en ecologische duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. In de reconstructieplannen zijn zones aangegeven waarmee de mogelijkheden voor nieuwvestiging, hervestiging en uitbreiding van intensieve veehouderijbedrijven worden bepaald. Buiten de reconstructiegebieden is nieuwvestiging niet toegestaan; hervestiging en uitbreiding wel. Bij extensiveringsgebieden geldt dat uitbreiding van bebouwing voor intensieve veehouderij in beginsel is uitgesloten, tenzij de uitbreiding aantoonbaar noodzakelijk is om te voldoen aan de wettelijke eisen van dierenwelzijn en veterinaire gezondheid, zonder dat het aantal dierplaatsen toeneemt.

3.2.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

De geconsolideerde versie van de Ruimtelijke Verordening Gelderland is op 27 juni 2012 voor het laatst gewijzigd. Met de ruimtelijke verordening stelt de provincie regels voor onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. De invoering van de verordening is een direct gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) uit 2008 die is ingevoerd om de rolverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten te vereenvoudigen. De verordening betekent geen verandering in het ruimtelijk beleid van de provincie, maar is de 'juridische vertaling' van de eerder vastgestelde Structuurvisie, de opvolger van het Streekplan.

3.2.3 Toetsing

Volgens het Streekplan Gelderland ligt het plangebied binnen het waardevolle landschap de Graafschap. Daarin is het van belang het landschap in stand te houden en te versterken. De open structuur en andere karakteristieken zijn van belang en worden in het plangebied gewaarborgd door te zorgen voor een goede landschappelijke inpassing.

Doordat de tweede bedrijfswoning op het agrarisch erf in de directe nabijheid van de bestaande bebouwing wordt gebouwd ontstaat een compacte erfbouw en wordt daarmee de openheid van het omliggende landschap gewaarborgd. Erfbeplanting zorgt t voor een goede overgang naar het omliggende landschap.

Conform de Ruimtelijke Verordening Gelderland zijn er geen regels die direct op de in het plangebied voorgenomen ontwikkelingen van toepassing zijn.

Voorgenomen plan past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Regionaal beleid

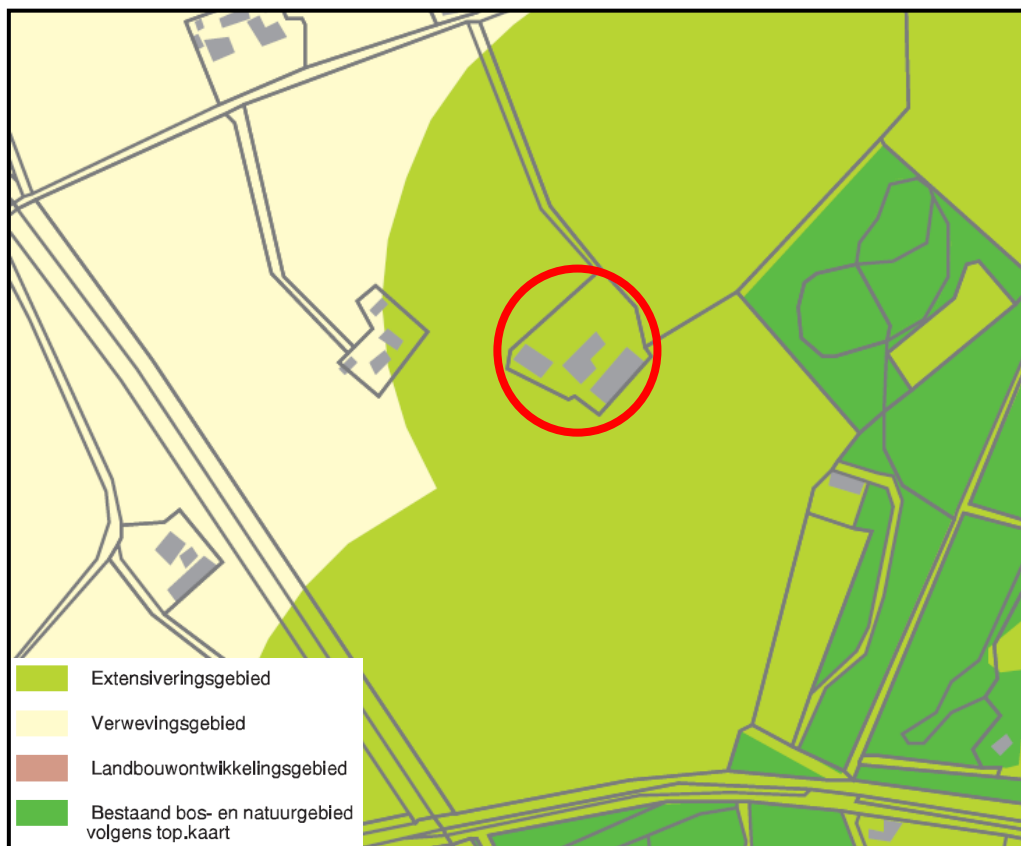
3.3.1 Reconstructieplan Achterhoek en Liemers

De varkenspestepidemie van 1997 was de aanleiding voor een grote revitalisering van een groot deel van het landelijk gebied in Nederland. De revitalisering is gekoppeld aan diverse Reconstructieplannen. Doel van deze plannen is het verbeteren van de sociaal economische omstandigheden voor landbouw, recreatie en toerisme, wonen, werken en leefbaarheid. In de huidige situatie zitten deze functies elkaar te vaak in de weg, waardoor economisch belangrijke sectoren als de landbouw en de recreatie zich onvoldoende kunnen ontwikkelen terwijl de kwaliteit van natuur en landschap te weinig verbetert. Het plangebied maakt deel uit van het Reconstructieplan Achterhoek en Liemers.

Voor de ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied is met name de zonering ten aanzien van de mogelijkheden voor intensieve veehouderij van belang die in dit Reconstructieplan is opgenomen. Daartoe is het buitengebied in drie zones ingedeeld:

- landbouwontwikkelingsgebied (afgekort tot LOG, primaat landbouw);
- verwevingsgebied (gericht op verweving van landbouw, natuur en wonen)
- extensiveringsgebied (primaat wonen of natuur).

Doel van deze zonering is het ruimtelijk sturen van de intensieve veehouderij: deze krijgen geen uitbreidingsmogelijkheden op plaatsen waar ze tot onevenredige nadelige milieugevolgen zouden leiden. Op plaatsen waar de nadelige milieugevolgen het kleinst zijn, wordt juist veel ruimte geboden.



Fragment zonering Reconstructieplan Achterhoek en Liemers met globale aanduiding plangebied (rood)

In het Reconstructieplan Achterhoek en Liemers heeft het plangebied de aanduiding 'extensiveringsgebied'. In extensiveringsgebieden worden de ontwikkelingsmogelijkheden van de intensieve veehouderij beperkt ten behoeve van de ontwikkeling en bescherming van natuur.

3.3.2 Regionale Structuurvisie Stedendriehoek 2030

De regionale structuurvisie Stedendriehoek 2030 'Visie op het bundelingsbeleid' is in mei 2007 vastgesteld door de gemeenteraden van Apeldoorn, Brummen, Deventer, Lochem, Voorst en Zutphen. In deze visie staan de gemeenschappelijke ambities voor de lange termijn tot 2030.

De gemeenten streven naar een hoogwaardige ruimtelijke ontwikkeling van de Stedendriehoek als geheel. Behoud en versterking van de samenhang en variatie in woon-, werk- en recreatiegebieden, met het gelijktijdig ontwikkelen van nieuwe kwaliteiten in water, natuur, landschap en landbouw, staan centraal. Om deze centrale doelstelling concreet te maken, zijn de volgende vijf strategische keuzen geformuleerd:

- duurzaam waterbeheer als basis voor ruimtelijke ontwikkeling;
- natuur, landschap en landbouw ontwikkelen in functiecombinaties;

- regionale bereikbaarheid verbeteren door hoogwaardig openbaar vervoer;
- stedelijke herstructurering gaat boven nieuwe stadsuitbreidingen;
- toevoegen van centrumstedelijk en landelijke woonmilieus.

De volgende concrete aspecten worden van belang geacht voor de Stedendriehoek in 2030:

- het landschap blijft ‘open’;
- het versterken stedelijke voorzieningen en openbaar vervoer;
- het stimuleren van innovatieve regionale economie;
- het reduceren van automobilititeit door goede koppelingen aan openbaar vervoer en fietsgebruik;
- het vergroten van variatie in de samenstelling van de stedelijke bevolking en de woningvoorraad.

3.3.3 Toetsing

Voorgenomen plan zorgt voor de nieuwbouw van een tweede bedrijfswoning bij een bestaand agrarisch bedrijf in het buitengebied van Zutphen. Deze melkveehouderij is geen intensieve veehouderij. Bij de realisatie van de tweede bedrijfswoning wordt gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing. De nieuwe woning wordt aansluitend aan het agrarische perceel gebouwd en sluit qua bouwhoogte aan bij de bebouwing in de omgeving. De ontwikkelingen in het plangebied zijn daarmee niet in strijd met het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Ontwikkelingsvisie Zutphen 2020

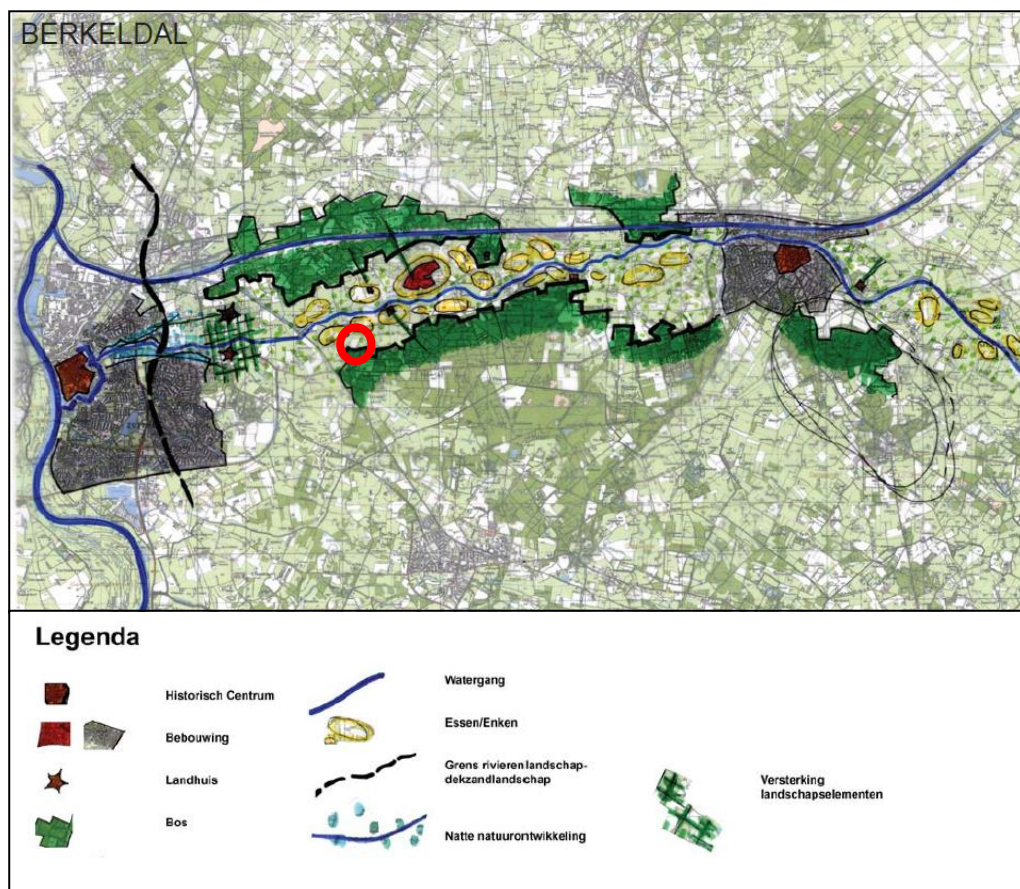
De ontwikkelingsvisie Zutphen 2020 behelst de vertaling van de gemeentelijke ambities in een ruimtelijk functioneel toekomstperspectief tot 2020. Gesteld wordt dat Zutphen zijn bestaande identiteit wil behouden en versterken, maar zich tegelijkertijd verder wil ontwikkelen als een moderne stad, waarin historie en dynamiek hand in hand gaan. De gemeente wil zich profileren als een duurzame gemeente, met een sterke sociale en economische structuur en burgers die tevreden zijn over het woon- en leefklimaat.

3.4.2 Landschapsontwikkelingsplan Bronckhorst, Lochem en Zutphen

Op 25 juni 2009 heeft de raad van Bronckhorst het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) voor het buitengebied vastgesteld. Dit beleidsplan is door de gemeenten Bronckhorst, Lochem en Zutphen gezamenlijk opgesteld. Het doel van het LOP is om een stimuleringskader te bieden voor het landelijke gebied en de gewenste initiatieven te ondersteunen, wat moet leiden tot verder behoud en versterking van het landschap. Hierbij wordt rekening gehouden met bestaande plannen.

Conform het landschapsbeleid geldt onder meer een zorgvuldige landschappelijke inpassing als voorwaarde voor onder meer uitbreidingen van bebouwing en bij functieverandering. Daarbij dient gelet te worden op de vormgeving van nieuwe bebouwing, de situering van nieuwe gebouwen ten opzichte van de reeds bestaande gebouwen

en de wijze waarop de nieuwe gebouwen zich verhouden tot de ruimere omgeving. Dit doel kan bijvoorbeeld mede met de aanleg van beplanting worden gerealiseerd.



Deelkaart Berkeldal met globale aanduiding plangebied (rood) (bron: LOP)

Het plangebied bevindt zich in het deelgebied 'Berkeldal'. Het Berkeldal is een open rivierdal omgrensd door steilranden. In het Berkeldal liggen grote kansen voor de ontwikkeling van Berlewalde. Het Berkeldal tussen Zutphen en Lochem maakt deel uit van het kerngebied van Berlewalde. Het gebied kenmerkt zich door een robuust watersysteem met vloeiveiden en een meanderende Berkel, kunstwerken worden verwijderd. Het relatief open Berkeldal heeft een belangrijke, scherpe landschapsgradiënt en ligt als een smalle open corridor in het dichtbeboste kerngebied van de drie gemeenten. Het contrast wordt versterkt. Dit gebeurt door de randen van het Berkeldal te benadrukken door herstel van het patroon van houtsingels die vanaf de flanken tot aan het dal reiken. Deze singels kunnen tevens fungeren als ecologische verbindingen. Het open karakter van het dal zelf dient behouden te blijven.

De volgende punten vormen de essentie van de landschapsontwikkelingsvisie voor dit deelgebied:

- handhaven en versterken landschapsgradiënten beekdalrand;
- herstel van het watersysteem van de Berkel met vloeiveiden en meandering zonder dat wateroverlast in stedelijke bebouwing optreedt;
- versterken landschappelijke inpassing Almen;
- aaneensluiten landgoederen Berkelmonding;
- behoud microreliëf Berkeldal.

3.4.3 Woonvisie Zutphen 2013-2017

Op 4 juni 2013 heeft de gemeenteraad van Zutphen de Woonvisie 2013-2017 'Ik woon in Zutphen!' vastgesteld. De nieuwe woonvisie is onder andere gemaakt naar aanleiding van het huidige lage consumentenvertrouwen en de prognoses omtrent vergrijzing en krimp. De nadruk in de woonvisie voor de periode 2013-2017 ligt daarom op het vergroten van de aantrekkelijkheid van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving voor de bewoners en nieuwe inwoners. Nieuwbouw is aanvullend en moet extra kwaliteit toevoegen. De visie is opgesteld aan de hand van de volgende thema's:

- duurzaamheid is vanzelfsprekend;
- zeggenschap; de woonconsument centraal;
- zorgzaam en betaalbaar;
- bestaande woningvoorraad; blijvend aantrekkelijk;
- nieuwbouw; kwantitatief en kwalitatief is elke klap raak!;
- het centrum van Zutphen; levendig, historisch en vernieuwend.

Voor wat betreft het aspect nieuwbouw worden de volgende uitgangspunten genoemd:

- de gerealiseerde nieuwbouw past binnen de provinciale en regionale afspraken. Daartoe maken we eerst de prioritaire woningbouwprojecten af, met meer aandacht voor kwaliteit dan kwantiteit.
- woningen in het luxe segment worden beperkt toegevoegd omdat dit nu ontbreekt en belangrijk is voor de kwaliteit en de economie van de stad.
- consumentgericht bouwen; we richten ons steeds meer op de vraag van toekomstige bewoners.

Van de provinciale taakstelling om van 2010 tot en met 2019 maximaal 1.375 woningen (netto) aan de Zutphense woningvoorraad toe te voegen zijn reeds 538 woningen (netto) gerealiseerd (2010, 2011 en met voorlopig aantal voor 2012). Als gevolg daarvan resteert per 1 januari 2013 tot met 2019 nog een resttaakstelling voor maximaal 837 netto toe te voegen woningen. De totale plancapaciteit t/m 2019 past binnen de taakstelling. Het woningbouwprogramma wordt twee maal per jaar herijkt om in te kunnen spelen op de actuele bevolkingsprognose en de lokale vraagontwikkeling.

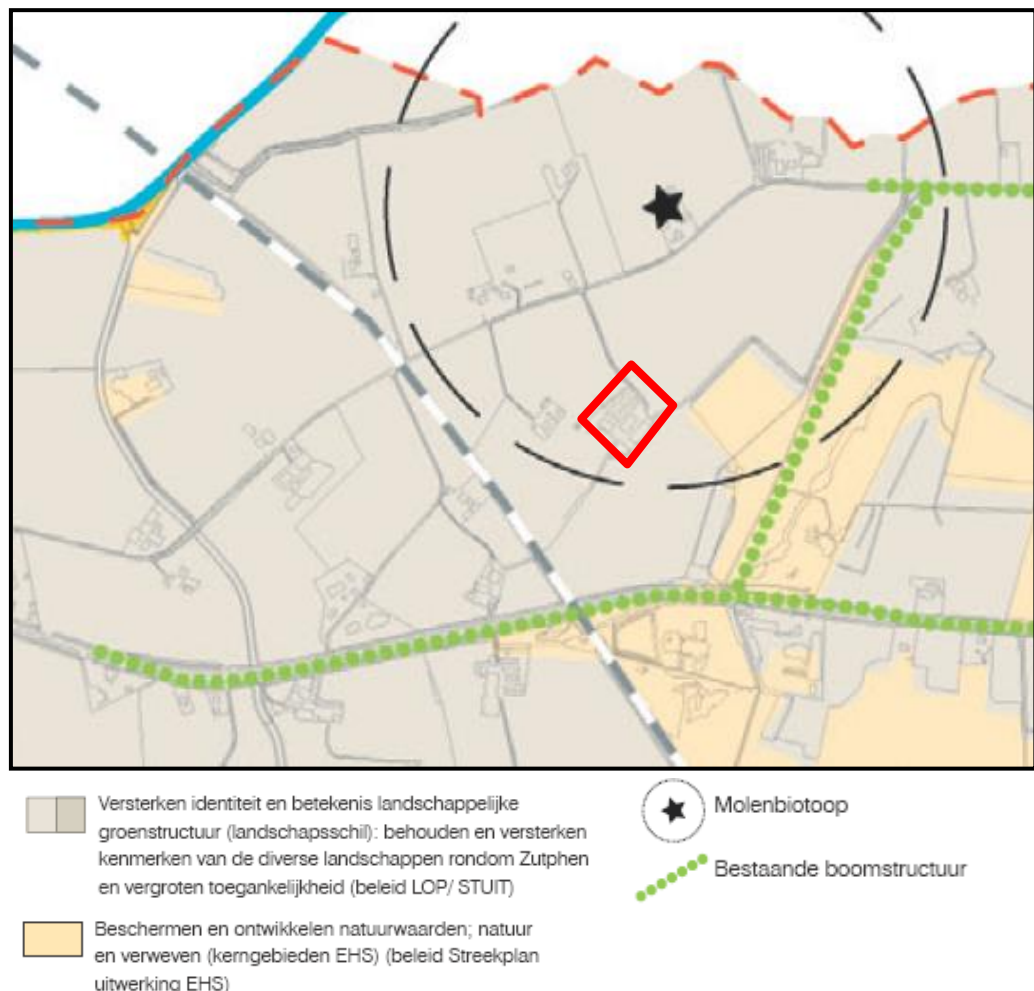
3.4.4 Groenatlas

Op 17 december 2012 heeft de gemeente Zutphen de Groenatlas 'Samenwerken aan een duurzame groenstructuur' vastgesteld. In deze groenatlas verwoordt de gemeente haar visie op de groenstructuur vanuit natuur, milieu en ruimte met daarin een heldere beschrijving van eindbeelden, beheerkaders en ontwikkelingsstrategieën. De groenatlas omvat een uitwerking voor het groen in kernen van Zutphen en Warnsveld, de wijken Noordveen, Centrum, De Hoven, Mars, Waterkwartier, Zuidwijken, Warnsveld en Leesten. Daarnaast bevat het een uitwerking voor het groen langs randen en de overgangszone van de kernen naar het buitengebied en de belangrijkste hoofdstructuren van wegen-, water- en landschapsstructuren in het buitengebied.

Het plangebied valt onder het gebied 'landschapsschil'. Dit gebied bevat het merendeel van het buitengebied van Zutphen. Patronen, kenmerkend voor de verschillende landschapstypen rond Zutphen en Warnsveld, zorgen voor eigenheid, beleving en uitstraling. Groenstructuren versterken de landschappelijke kwaliteiten en de na-

tuur(ontwikkeling). Op de overgangen naar het open landschap scheppen gemengde meidoornhagen, bloemrijke graslanden, struweel, ruigtevegetaties, lijnvormige structuren van eik, es en els mogelijkheden voor bos- en struweelvogels en vleermuizen. De voor deze gebieden aangewezen doelen zijn als volgt:

- behouden/ beschermen van de archeologisch-, cultuurhistorisch- en geomorfologisch waardevolle delen van het landschap rondom Zutphen en Warnsveld, zoals (restanten van) landgoedbossen;
- verbeteren van verbindingen voor recreatie (bijv. ommetjes) tussen de stad en de landschapsschil als stedelijk uitloopgebied van Zutphen, zoals het verbeteren van de toegankelijkheid van de buitenplaatsen;
- versterken natuurdoelen vanuit EHS gebieden met verbindingen naar het stedelijk gebied;
- ontwikkelen `zachte overgangen` van Zutphen naar het buitengebied door het inpassen van bebouwingsranden;
- afstemmen met eigenaren en gebruikers van de gronden over inrichting, gebruik en beheer;
- versterken van de verschillende karakteristieken (zie LOP).



Uitsnede Visiekaart ontwikkeling groenstructuur 2040 (Bron: Groenatlas, 2012)

Zoals uit de Visiekaart af te lezen is, ligt het plangebied in een gebied waarbij de identiteit en betekenis van de landschappelijke groenstructuur versterkt dient te worden. Het LOP-beleid (zie paragraaf 3.4.2) is op onderhavig plangebied van toepassing.

3.4.5 Welstandsnota, mei 2004

In deze nota is vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Zutphen is geregeld. Tevens geeft deze nota uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel. De nota bevat algemene welstandscriteria die zijn gebaseerd op architectonische en stedenbouwkundige kwaliteitsprincipes. Daarnaast bevat de nota een beeld van de ruimtelijke karakteristiek van de gemeente.

De mate waarin het toetsingsinstrument welstand wordt ingezet in de verschillende gebieden, wordt aangegeven aan de hand van “welstandsniveaus”. De niveaus variëren van soepele, reguliere tot zware toetsing. Zware toetsing wordt toegepast op structuren, gebieden en objecten die van cruciale betekenis zijn voor het totaalbeeld van de stad, de dorpen en het landschap. Ook gebieden met bijzondere cultuurhistorische, architectonische, landschappelijke of stedenbouwkundige karakteristieken of gebieden waar nieuwe kwaliteit moet ontstaan kunnen dit welstandsniveau krijgen.

Voor het buitengebied, en dus voor het plangebied, geldt welstandsniveau 2. De welstandsbeoordeling richt zich op het handhaven of gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied. Daarbij wordt zorgvuldig gekeken naar de invloed op de omgeving en de architectonische uitwerking van het bouwplan. Detailtering en materialisering worden, waar niet van wezenlijk belang voor het bebouwingsbeeld, op hoofdlijnen bekeken.

Over alle regulier vergunningsplichtige plannen wordt een welstandsadvies gevraagd. Ingrijpende plannen gaan door naar de welstandscommissie. Minder ingrijpende plannen kunnen onder mandaat door de rayonarchitect worden afgedaan.

3.4.6 Toetsing

De realisatie van de tweede bedrijfswoning op het perceel aan de Lage Lochemseweg 10 is niet in strijd met de Ontwikkelingsvisie Zutphen 2000. De bestaande bedrijfswoning is namelijk een gemeentelijk monument en deze blijft in de toekomst behouden, waardoor de historie niet uit het plangebied verdwijnt.

Daarnaast past de nieuwe woning binnen het beleid van de Woonvisie Zutphen 2013-2017. Bij dit plan is sprake van de toevoeging van 1 nieuwe woning. Deze woning past binnen de gemeentelijke woningbouw taakstelling. Het plan maakt deel uit van het consumentgericht bouwen en past zoals eerder beschreven binnen het provinciaal en regionaal beleid.

Conform het Landschapontwikkelingsplan, de Groenatlas en het welstandsbeleid van de gemeente Zutphen, dient de tweede bedrijfswoning op een zorgvuldige manier landschappelijk te worden ingepast. Derhalve is er een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Er zal qua materiaalgebruik, situering, bouwhoogte en dergelijke worden aangesloten bij andere (bedrijfs)woningen op agrarische percelen in de omgeving. De woning wordt haaks op de erfontsluitingsweg geplaatst, zodat vanuit de woning vergezichten over de enk en richting de Warkense Molen ontstaan. De woning wordt met de achterzijde richting de erfontsluitingsweg gesitueerd, zoals dit op veel boerderijen voor komt. Een groene brink met bomen zorgt voor een opdeling in het verhardingsvlak vanaf de gevel tot aan de erfontsluitingsweg.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Bodem

4.1.1 Algemeen

In het kader van een bestemmingsplanprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

4.1.2 Toetsing

In februari 2013 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar de locatie aan de Lage Lochemseweg 10². Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd. Uit het onderzoek kwamen de volgende resultaten:

De bovengrond bestaat overwegend uit donkerbruin, matig fijn zand. Daaronder bestaat de ondergrond overwegend uit een leempakket met daaronder lichtbruin, matig fijn zand. Tijdens de monsternamen bedroeg de grondwaterstand 65 cm-mv voor de peilbuis. Tijdens de veldwerkzaamheden is gelet op het voorkomen van asbest. Visueel is op de bodem en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Op zintuiglijke wijze zijn ter plaatse van een boring in het noordoosten (van 50-120 cm-mv) sterk ijzeroerhoudende zandsporen aangetroffen. Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- in de vaste bodem geen van de onderzochte componenten is aangetoond in een concentratie boven de achtergrondwaarde en/of detectiegrens;
- het grondwater licht verontreinigd is met Barium en Zink.

Het is bekend dat in het grondwater zware metalen in sterk fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt (vermesting). De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden.

4.1.3 Conclusie

De hypothese "De gehele locatie is onverdacht" dient grotendeels aangenomen te worden. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar voor het toekomstige gebruik van het terrein.

² Rouwmaat BV. (maart 2013). Verkennend bodemonderzoek Lage Lochemseweg 10 te Warnsveld, rapportnummer: MT13076

4.2 Flora en fauna

4.2.1 Algemeen

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten getoetst worden aan de Vogel- en/of Habitatrichtlijn, Natuurbeschermingswet 1998 en Flora- en faunawet. Bij de toets van een ruimtelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.2.2 Toetsing

In april 2013 is een quick scan flora en fauna uitgevoerd naar de locatie aan de Lage Lochemseweg 10³.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het dichtstbijzijnde gelegen gebied beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden IJssel. Dit gebied ligt op ruim 5,75 kilometer ten westen van het plangebied. Het dichtstbijzijnde gebied dat aangewezen is als EHS ligt ten oosten van het plangebied. Het betreffen de bossen van het natuurgebied Warkensche Veld dat op 75 meter afstand van het plangebied ligt.

Effecten van de plannen op de EHS zijn gezien de ligging buiten de EHS en kleinschalige ingreep uit te sluiten. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op 5,75 kilometer afstand en betreft het Natura 2000-gebied Uiterwaarden IJssel. Op basis van de afstand (5,75 km), de tussenliggende reeds verstorende elementen (wegen, agrarische bedrijven) en de kleinschalige ingreep zijn negatieve effecten op het Natura 2000-gebied uit te sluiten.

Soortenbescherming

Het plangebied betreft een agrarisch perceel. In het plangebied ontbreken gebouwen en watergangen. Gezien het intensieve gebruik van het plangebied en de omgeving alsmede de afwezigheid van water, worden strikt beschermde vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, reptielen, vissen en insecten niet binnen het plangebied verwacht. Binnen het plangebied is wel een bomenrij aanwezig. Op basis van de aangeleverde foto's is echter geconcludeerd dat de bomen van onvoldoende omvang zijn om holten of kieren, geschikt voor vleermuizen of holtebroeders, te bevatten. Ook zijn de bomen van onvoldoende omvang om horsten van roofvogels te bevatten. Daar de bomenrij een op zichzelf staand element vormt, maakt het geen onderdeel uit van een vaste vliegroute voor vleermuizen. Net ten noorden van de bomenrij bevindt zich een bezinksloot. Deze blijft behouden, waardoor er geen voortplantingswateren van amfibieën worden aangetast. De strooisellaag onder de bomenrij fungeert mogelijk als overwinteringsplaats voor amfibieën. Deze bomenrij blijft behouden.

³ SAB. (april 2013). Quick scan flora en fauna Lage Lochemseweg 10 Warnsveld, kenmerk: SCHA/120685

Met de realisatie van de tweede bedrijfswoning worden geen vaste rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten aangetast en is geen sprake van overtreding van de Flora- en faunawet.

Mogelijk komen binnen het plangebied wel enkele licht beschermde soorten voor zoals Mol, Haas, Konijn en Bruine kikker. Voor deze licht beschermde soorten geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een algehele vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Dit betekent dat voor deze soorten de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zonder ontheffing.

4.2.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect flora en fauna geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

4.3.1 Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden vermindert. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

4.3.2 Toetsing

Bedrijvigheid in het plangebied

Binnen het plangebied wordt een tweede bedrijfswoning gerealiseerd. Dit is niet een milieuhinderveroorzakende functie.

Bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied

Op 280 meter van het plangebied ligt een horecagelegenheid aan de Lochemseweg 23. Gezien de ruime afstand en de afstand van de geplande bedrijfswoning tot de

doorgaande weg, vormt deze woning geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de horecagelegenheid. Op 430 meter afstand, aan de Lochemseweg 26, ligt De Witte Smid, een bedrijf dat gespecialiseerd is in het leveren van aanhangers. Ook hier wordt de bedrijfsvoering niet belemmerd door de voorgenomen ontwikkelingen.

4.3.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

4.4 Geur

4.4.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een in de omgeving gelegen veehouderij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

4.4.2 Toetsing

In het plangebied wordt een tweede bedrijfswoning mogelijk gemaakt bij de bestaande melkveehouderij aan de Lage Lochemseweg te Warnsveld. Dit betekent volgens de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dat de afstand tussen het plangebied en omliggende veehouderijen minimaal 50 m moet bedragen. Binnen deze afstand zijn geen andere veehouderijen gelegen. De dichtstbijzijnde veehouderij ligt op ca. 500 m afstand. Derhalve kan gesteld worden dat de veehouderijen in de omgeving niet in hun bedrijfsvoering geschaad worden.

In het kader van de realisatie van de nieuwe bedrijfswoning dient het woon- en leefklimaat te worden beoordeeld. Daartoe is de geurbelasting vanaf de in de omgeving aanwezige veehouderijen bekeken. Binnen een afstand van één kilometer zijn twee bedrijven aanwezig waar dieren met een geurfactor worden gehouden. Het ene bedrijf houdt schapen en heeft een geurbelasting van 0,2 OU/m³ op de geplande bedrijfswoning. Het andere bedrijf houdt pluimvee en heeft een geurbelasting van 0,1 OU/m³ op de geplande woning. Beide zijn verwaarloosbare geurbelastingen. Het is dan ook niet nodig om een cumulatieve berekening uit te voeren. De twee niet-agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied vormen ook geen belemmering.

4.4.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect geur geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

4.5 Geluid

4.5.1 Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

4.5.2 Toetsing

Wegverkeerslawaaï

Lage Lochemseweg

Uit verkeerstellingen blijkt dat het weekdaggemiddelde op de Lage Lochemseweg (wegvak tussen Oude Warkenseweg en de spoorlijn Zutphen-Vorden) in 2010 571 motorvoertuigen bedroeg. De afstand van de nieuwe bedrijfswoning ten opzichte van de weg bedraagt circa 208 meter.

Gerekend met autonome groei van 1,5 % (voor de aankomende 10 jaar) betekent dit een weekdaggemiddelde van 693 motorvoertuigen in 2023. Bij deze verkeersintensiteit en de afstand bedraagt het geluidsniveau op de nieuw te bouwen bedrijfswoning minder dan 48 dB. Dit betekent dat er geen hogere grenswaarden procedure voor geluid (van wegverkeerslawaaï) hoeft te worden gevolgd.

N346

De afstand van de nieuw te bouwen bedrijfswoning ten opzichte van de N346 bedraagt circa 320 meter. Ingevolge artikel 74 van de Wet geluidhinder geldt er een onderzoeksplicht bij wegen in buitenstedelijk gebied bij een afstand tot 250 meter. Dit betekent dat geen akoestisch onderzoek hoeft te worden verricht. Volgens het verkeers- en milieumodel van de gemeente Zutphen bedraagt bij een afstand van 130 meter het geluidsniveau 48 dB. De afstand is groter. Dit betekent dat het geluidsniveau minder bedraagt dan 48 dB. Dit betekent dat er geen hogere grenswaarden procedure voor geluid (van wegverkeerslawaaï) hoeft te worden gevolgd.

Railverkeerslawaaï

Spoorlijn Zutphen-Vorden

De afstand van de nieuw te bouwen bedrijfswoning ten opzichte van de spoorlijn bedraagt 265 meter. Bij deze afstand bedraagt het geluidsniveau minder dan 55 dB. Dit betekent dat er geen hogere grenswaarden procedure voor geluid (van railverkeerslawaaï) hoeft te worden gevolgd.

4.5.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect geluid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuw vestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

4.6.2 Toetsing

Uit de 'Rapportage luchtkwaliteit 2007, 2008 en 2009' blijkt dat er vanaf 2007 geen overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen meer plaatsvinden in de gemeente Zutphen. Het plan draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging

(minder dan 3 % toename = minder dan 1,2 microgram per m³ bijdrage aan de luchtconcentraties). Ten slotte bedraagt de afstand ten opzichte van de N346 meer dan 50 meter. Dit betekent dat geen luchtcheck hoeft te worden uitgevoerd op gevoelige bestemmingen (woningen).

4.6.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Groepsrisico

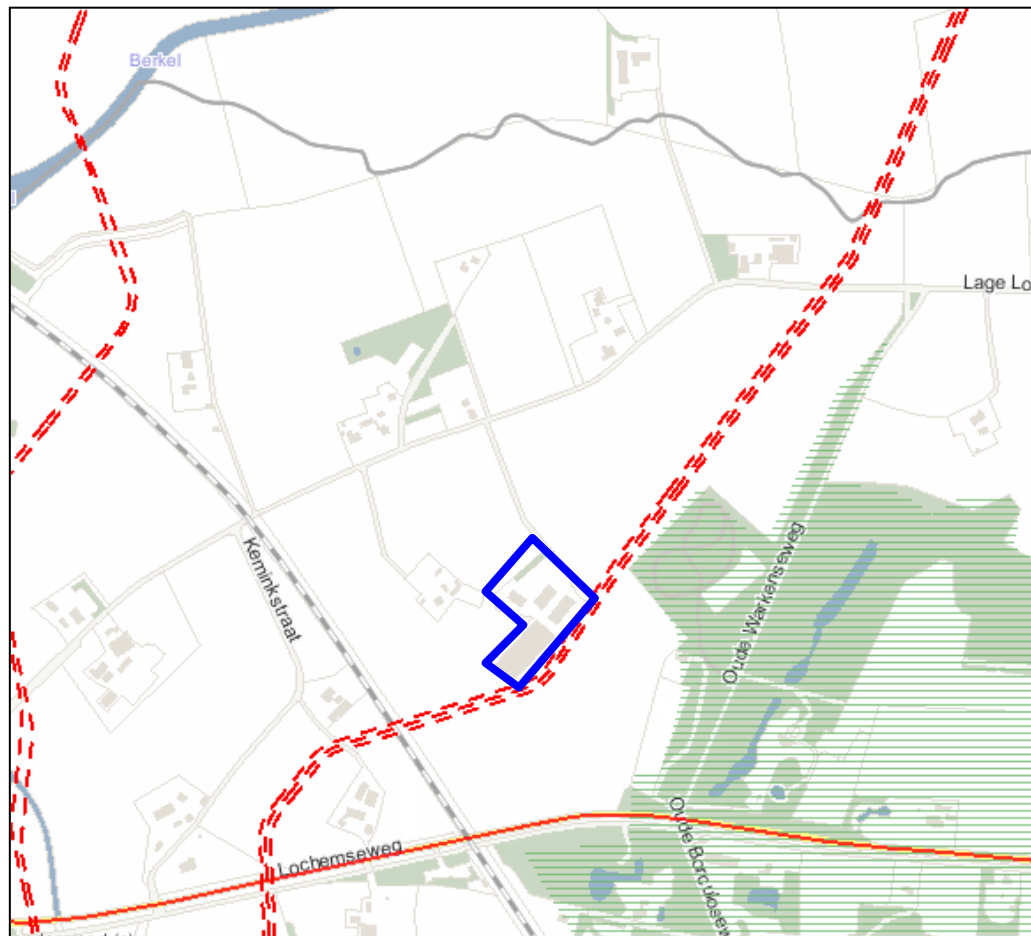
Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

4.7.2 Toetsing

Om de haalbaarheid van het plan aan te kunnen tonen is in maart 2013 onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stationaire en mobiele bronnen in de omgeving van het plangebied⁴. Deze quick scan is als bijlage opgenomen. Op de navolgende afbeelding is een fragment van Risicokaart Nederland opgenomen.

Stationaire bronnen

Uit de uitsnede van de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen stationaire bronnen zijn gelegen. Een nadere beoordeling kan derhalve achterwege blijven.



Uitsnede Risicokaart Nederland met globale aanduiding plangebied (blauw)

Mobile bronnen

In de nabijheid van het plangebied zijn diverse mobiele bronnen gelegen. Hierbij gaat het om een aantal hogedrukaardgasleidingen en de provinciale weg N346 (Lochemseweg).

⁴ SAB. (maart 2013). Quickscan externe veiligheid tweede bedrijfswoning Lage Lochemseweg 10 te Warnsveld, kenmerk 120685

N346

Het plangebied ligt op circa 250 meter van de provinciale weg N346 af. De toetsingsafstand voor het groepsrisico voor deze weg bedraagt 200 meter. Hier ligt het plangebied buiten het invloedsgebied van het groepsrisico. Een nadere beoordeling kan derhalve achterwege blijven.

Buisleidingen

Direct ten oosten van het plangebied zijn de leidingen A-505, A-608, A-506 en A-662 gelegen. Het invloedsgebied van deze buisleidingen is gelegen over het plangebied. Hierdoor is een nader onderzoek noodzakelijk in de vorm een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) noodzakelijk. In april 2013 is een QRA uitgevoerd naar onderhavige locatie⁵. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd.

- Uit de risicoberekening voor het plaatsgebonden risico 10^{-6} per jaar volgt dat dit is gelegen op de buisleiding. Het plaatsgebonden risico van de buisleidingen geeft derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.
- Uit de risicoberekening voor het groepsrisico volgt dat na ontwikkeling van de planlocatie er sprake is van een groepsrisico ten gevolge van de aanwezigheid van de buisleiding die kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Doordat het groepsrisico ten gevolge van de planontwikkeling kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde is conform het Bevb een nadere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk. Het groepsrisico geeft derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

Spoor

Op grond van het Basisnet spoor is de spoorlijn ten westen van het plangebied niet aangewezen als transportroute gevaarlijke stoffen. Volgens de vervoerscijfers van het Basisnet spoor worden over deze route geen gevaarlijke stoffen vervoerd. De verantwoordingsplicht is derhalve niet van toepassing.

Fysieke veiligheid

De beoordeling van de fysieke veiligheid in het kader van de verantwoordingsplicht heeft betrekking op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Uit het advies van de regionale brandweer blijkt dat de voor externe veiligheid relevante risicobronnen niet tot beperkende voorwaarden en/of maatregelen in dit bestemmingsplan leiden. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid en rampenbestrijding zijn voldoende.

4.7.3 Conclusie

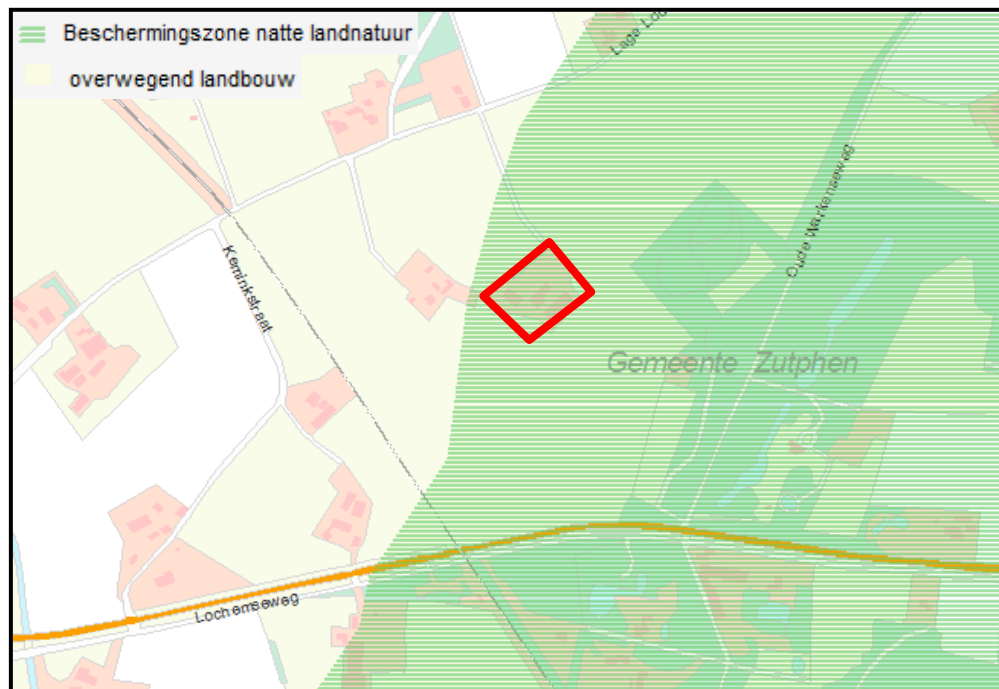
Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

⁵ Projectbureau externe veiligheid OVIJ. (april 2013). Kwantitatieve Risicoanalyse Bestemmingsplan Lage Lochemseweg 10, projectcode: DOS-2013-012989.

4.8 Water

4.8.1 Waterplan Gelderland 2010-2015

Het Waterplan bevat het waterbeleid van de provincie en is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 1 januari 2010 in werking getreden. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals waterbergingsgebieden, landbouw, natte natuur en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.



Uitsnede Waterplan met globale aanduiding plangebied (rood) (bron: Waterplan Gelderland)

Het plangebied heeft op grond van het Waterplan de basisfunctie 'landbouw'. Binnen deze functie komt natte landnatuur verspreid in kleine elementen voor. In de gebieden met de functie landbouw is de inrichting en het beheer van het watersysteem allereerst gericht op:

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

- een grondwaterpeil in de veenweidegebieden dat niet verlaagd wordt ten opzichte van het maaiveld (wel het volgen van maaiveldddaling). De maximale drooglegging in veenweidegebieden is 60 cm onder maaiveld.

Daarnaast kent het plangebied ook de dubbelfunctie 'beschermingszone natte landna-
tuur'. Deze dubbelfunctie geldt in de zone rondom natuurgebieden binnen de EHS met
meer dan 75% natte natuur. In deze zones wordt rekening gehouden met de kwaliteit,
waterstand en stroming van het grond- en oppervlaktewater met het oog op de na-
tuurwaarden en -doelen van de nabijgelegen natuurgebieden. Naast de doelstellingen
die in deze gebieden gelden voor de daar voorkomende functies, zijn de inrichting en
het beheer van het waterhuishoudkundige systeem mede gericht op:

- het instellen van een peilbeheer en het bepalen van de maximale omvang van
- grondwateronttrekkingen zó, dat de (benedenstrooms gelegen) natte natuur veilig-
gesteld is;
- het bewerkstelligen van een minimale nadelige invloed van menselijk handelen op
de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater;
- het uitsluiten van nadelige effecten van grondwateronttrekkingen en oppervlakte-
waterbeheer in de omgeving van de aangewezen gebieden;
- het afstemmen van het oppervlaktewaterbeheer in de natuurgebieden en wateren
en in de omgeving daarvan op de natuurwaarden en –doelen.

4.8.2 Waterschap Rijn en IJssel

De Watervisie geeft aan hoe het waterschap aankijkt tegen de gewenste ruimtelijke in-
richting van het beheersgebied, om de wateropgaven waarvoor we staan duurzaam
op te lossen. Er moet daartoe een betere afstemming worden gevonden tussen de
waterwensen van de verschillende grondgebruiksvormen en het watersysteem zelf.
Omdat ruimtelijke oplossingen op langere termijn duurzamer zijn, krijgen deze de
voorkeur boven technische oplossingen. Bij het zoeken naar ruimtelijke oplossingen
geldt het natuurlijk watersysteem als ideaalbeeld. Een dergelijk watersysteem heeft
onder meer de mogelijkheid om (in geval van veel neerslag) voldoende water op te
vangen en water (in geval van te zware belasting) voldoende te reinigen. Water moet
richtinggevend zijn bij toekomstige stedelijke uitbreiding. Bij overschot wordt regenwa-
ter in de bodem geïnfiltreerd of naar het oppervlaktewater geleid. Het waterschap
streeft ernaar regenwater niet meer via de riolering af te voeren. Het rioleringstelsel
wordt aldus minder zwaar belast, waardoor de kans op overstorten van rioolwater op
oppervlaktewater kleiner wordt.

Waterschap Rijn en IJssel legt de eigen regels vast in de zogeheten keur. Dat is de
traditionele benaming voor de verordening waarmee de veiligheid van dijken, water-
gangen en kades wordt geregeld. Maar ook het al dan niet toestaan van activiteiten of
bouwwerken nabij het water en de dijken, lozingen op het oppervlaktewater en het
oppompen van grond- en oppervlaktewater zijn erin geregeld.

4.8.3 Waterplan Zutphen

Het gemeentelijke waterbeleid is vastgelegd in het "Waterplan Zutphen, Visie op wa-
ter, voor nú en later" (juni 2008), opgesteld door de gemeente Zutphen, het Water-
schap Rijn en IJssel en het Waterschap Veluwe. Het waterplan formuleert de streef-
beelden en aandachtsthema's die deze partijen hebben voor het toekomstige

waterbeheer. Daarnaast worden oplossingen geformuleerd voor de vastgestelde knelpunten. Het streven is gericht op het realiseren van een gezond en veerkrachtig watersysteem en een duurzame waterketen. Er zijn zes aandachtsthema's ontwikkeld:

- Cultuurhistorie: Het doel is om inwoners bewust te maken van de geschiedenis van Zutphen en de rol die het water(beheer) daarin heeft gespeeld.
- Educatie en communicatie: Het streven dient erop gericht te zijn om de beleving van water in Zutphen bij de bewoners te vergroten.
- Energie & water: Onder energie en water wordt verstaan dat er gestreefd wordt naar energieneutraal wonen en werken en het anticiperen op klimaatveranderingen.
- Veiligheid: Het watersysteem dient veilig en robuust te zijn, zodat zowel nu als in de toekomst droge voeten gewaarborgd worden.
- Waterrecreatie: Om het water in het stedelijk gebied beter toegankelijk te maken voor recreatievaart, wordt ernaar gestreefd om verbindingen aan te leggen tussen diverse grachten. Hierdoor ontstaat een aaneengesloten bevaarbaar gebied.
- Nieuwe ontwikkelingen: Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt altijd een watertoets-procedure gevolgd.

Afvalwater

In het buitengebied zijn 176 woningen en 10 melkveebedrijven aangesloten op de drukriolering. Het melkveebedrijf aan de Lage Lochemseweg 10 is een van deze bedrijven die op de drukriolering zijn aangesloten. Het afvalwater uit het stedelijk en landelijk gebied ten oosten van de IJssel wordt afgevoerd naar de RWZI Zutphen. Deze RWZI verwerkt het afvalwater uit de gemeenten Zutphen en Lochem. Indien het hemelwater uit het plangebied afstroomt over verontreinigde oppervlakken, wordt het water aangesloten op de riolering.

4.8.4 Watertoets

In artikel 3.1.6 (Bro) is aangegeven dat in de toelichting van een bestemmingsplan is beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema afgewogen. De relevante waterthema's worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en vervolgens beschreven.

Thema	Toetsvraag	Relevant
HOOFTTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van het waterschap?	Nee
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?	Ja
	2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja
	3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee

	2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee Nee Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Ja
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Ja
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
AANDACHTTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Wateroverlast (oppervlaktewater)

Door de ontwikkelingen in het plangebied neemt het verhard oppervlak toe met ca. 500 m². Daarnaast is het mogelijk om ook bestaand verhard oppervlak af te koppelen van het rioolstelsel zodat de kans op wateroverlast door toekomstige regenbuien wordt verminderd. Het gaat hierbij om ca. 500 m². Om wateroverlast te voorkomen wordt het hemelwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden - bergen - afvoeren behandeld. Het hemelwater wordt ter plaatse geïnfiltreerd. Bij een maatgevende bui met een herhalingstijd van 1x per 10 jaar mag geen wateroverlast optreden. Deze regenbui wordt geborgen in de infiltratievoorziening in het plangebied. Dat betekent, dat de infiltratievoorziening minimaal een inhoud van 40 mm dient te hebben.

Verdroging/Natte natuur

De inrichting en functies in hydrologische beïnvloedingszones rond natuurgebieden zijn afgestemd op deze natuur. In de beschermingszones van natte natuur bevinden zich geen functies die de aanvoer van water richting het natuurgebied negatief beïnvloeden.

4.8.5 Conclusie

Verwacht wordt dat vanuit het aspect water geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

4.9 Archeologie

4.9.1 Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken.

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

4.9.2 Toetsing

In maart 2013 is er een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd naar de locatie van de tweede bedrijfswoning aan de Lage Lochemseweg 10⁶. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd.

Op grond van het bureauonderzoek gold voor gebied een lage archeologische verwachting voor resten uit de periode Laat-Paleolithicum t/m de Romeinse tijd; voor resten uit de periode Middeleeuwen t/m Nieuwe tijd gold een hoge archeologische verwachting vanwege de situering van het plangebied op een historisch erf. Tijdens het veldonderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden voor het voorkomen van archeologische resten. Uit het veldonderzoek is wel gebleken dat de ondiepe geologische ondergrond van het plangebied uit pleistocene afzettingen van de Rijn bestaat. Deze sedimenten worden afgedekt door een kleilaag die is afgezet door de Berkel. De bodem bestaat uit een bouwvoor die rechtstreeks op de kleilaag rust. Er zijn geen aanwijzingen gevonden voor het voorkomen van archeologische resten. Op grond van de resultaten van dit onderzoek wordt in het onderzochte gebied geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen.

Het onderzochte gebied kan worden vrijgegeven. Voor het overige deel van het plangebied wordt ter bescherming van eventueel voorkomende archeologische waarden een dubbelbestemming opgenomen.

⁶ RAAP BV. (maart 2013). Plangebied Lage Lochemseweg 10 te Warnsveld, gemeente Zutphen; archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek (karterende fase), kenmerk: 19633ZULL 092926.doc

4.9.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect archeologie geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

4.10 Kabels en leidingen

Langs de zuidoostelijke rand van het perceel aan de Lage Lochemseweg 10 liggen vier buisleidingen, namelijk de A-505-KR-069, A-506-KR-069, A-608-KR-010 en A-662-KR-067. Vanuit het aspect externe veiligheid is beoordeeld dat er de externe veiligheid niet in het geding is gezien de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied. Op de meest zuidelijk gelegen en de noordoostelijke hoeken van het perceel ligt de belemmeringenstrook van de leiding A-608-KR-010. Op de verbeelding is de belemmeringenstrook van deze leiding van een juridisch-planologische bescherming voorzien.

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect kabels en leidingen geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

5 Plansystematiek

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van ruimtelijk beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en een bepaling ter afstemming met de bouwverordening.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Voor wat betreft de plansystematiek is zoveel mogelijk aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Oost 2007. Hoewel de verbeelding en regels, als gevolg van de landelijk verplicht voorgeschreven actuele standaarden qua vorm niet helemaal aansluiten, is de inhoudelijke regeling wel overgenomen.

Hierbij is het belangrijk te vermelden dat in het vigerende bestemmingsplan een speciaal artikel is opgenomen 'Beschrijving in hoofdlijnen'. Dit artikel bevat hoofdzakelijk beleidsbeschrijvingen en is toetsingskader bij het toepassen van in dat bestemmingsplan opgenomen vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden en aanlegvergunningen. Sinds enige jaren is het wettelijk gezien niet meer mogelijk een Beschrijving in hoofdlijnen op te nemen in een bestemmingsplan. Dit artikel is dan ook niet overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Dit houdt niet in dat de genoemde beleidsbeschrijvingen zomaar zijn verdwenen. Bij het toepassen van afwijkingsbevoegdheden, wijzigingsbevoegdheden en omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden op basis van het nieuwe bestemmingsplan is de gemeente gehouden een afweging van alle belangen uit te voeren. En daarbij ook te toetsen aan het geldende beleid.

Bij enkele wijzigingsbevoegdheden die uit het vigerende bestemmingsplan zijn overgenomen in voorliggend plan kan de bestemming onder voorwaarden worden gewijzigd in een andere bestemming. Het is uitdrukkelijk de bedoeling dat in dat geval zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de bestemmingsregels die al zijn opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Oost 2007.

5.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent de bestemming Agrarisch met waarden, de dubbelbestemmingen Leiding – Gas, Waarde – Archeologische verwachting 1, Waarde - Archeologie en Waarde – Natte natuur en de gebiedsaanduidingen Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied en Vrijwaringszone – molenbiotoop.

Voor alle bestemmingen, dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen geldt dat inhoudelijk is aangesloten bij de regeling in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Oost 2007 ter plaatse. De opzet en redactie van de regels wijken wel af van dat vigerende plan omdat het wettelijk verplicht is aan te sluiten bij de landelijke standaarden voor bestemmingsplannen.

Agrarisch met waarden (artikel 3)

Het hele plangebied is bestemd als Agrarisch met waarden. De gronden mogen worden gebruikt voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden. Conform de vigerende regeling is een bedrijfswoning toegestaan. In afwijking daarvan is in voorliggend geval ook een tweede bedrijfswoning mogelijk.

In verband met de bescherming van de landschaps- en natuurwaarden is een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor bepaalde werken en werkzaamheden. Deze vergunningplicht is echter niet van toepassing binnen het bouwvlak.

Voor wat betreft de gebruiks- en bouw mogelijkheden en ontwikkelings mogelijkheden, zoals nevenactiviteiten, zijn de mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen.

Leiding – Gas (artikel 4)

Vlak langs het plangebied ligt een ondergrondse gasleiding. Ter bescherming van die leiding is een dubbelbestemming opgenomen. Deze dubbelbestemming ligt maar voor een zeer klein deel over het plangebied.

Waarde – Archeologische verwachting en Waarde – Archeologie (artikel 5 en 6)

Deze dubbelbestemmingen zijn opgenomen in verband met de bescherming van archeologische (verwachtingswaarde). Deze dubbelbestemming ligt niet op gronden die zijn onderzocht ten behoeve van dit bestemmingsplan.

De dubbelbestemmingen voorzien in een beschermende bouwregeling en een omgevingsvergunningplicht voor bepaalde bodemversturende werken en werkzaamheden.

Waarde – Natte natuur (artikel 7)

Deze dubbelbestemming is opgenomen vanwege de Hydrologische beschermingszone die was opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. De gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding van de natte natuur. Door middel van een omgevingsvergunningverplichting voor werken en werkzaamheden wordt deze bescherming nader ingevuld. Werken en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen zijn uitgezonderd van deze verplichting, net als het aanleggen van erfverhardingen of erfbeplanting binnen het bouwvlak en de aanleg van kavelpaden ter ontsluiting van agrarische gronden.

Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied (artikel 10.1)

Deze zone is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Geregeld is dat (her)vestiging van een intensieve veehouderij(tak) en de omschakeling naar intensieve veehouderijen niet is toegestaan.

Vrijwaringszone – molenbiotoop (artikel 10.2)

In verband met de aanwezigheid van de Warkense molen op enkele honderden meters van het plangebied geldt een beperking in bouwhoogte. Dit heeft te maken met de windvang en het beeldbepalende karakter van de molen.

5.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

6 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden indien verhaal van kosten anderszins is verzekerd, en tevens locatie-eisen niet nodig zijn of anderszins zijn verzekerd. De gemeente neemt niet deel aan de ontwikkeling van het plan. De gemeente verzorgt de planologische kaders na toetsing van de planontwikkeling. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd via de legesverordening en een anterieure overeenkomst. In deze anterieure overeenkomst wordt tevens vastgelegd dat mogelijke planschade voor rekening van de initiatiefnemer is. Het vaststellen van een exploitatieplan is hiermee niet noodzakelijk. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

7 Procedure

7.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 7 november 2013 tot en met 18 december 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld inspraakreacties bij het college van burgemeester en wethouders in te dienen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

7.2 Vooroverleg

Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan aan de verschillende overlegpartners in het kader van het vooroverleg ex art 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verstuurd. Het Waterschap Rijn en IJssel heeft aangegeven geen op- of aanmerkingen te hebben op het bestemmingsplan. De provincie Gelderland geeft aan dat het provinciaal beleid goed is verwerkt in het bestemmingsplan. Het vooroverleg heeft dan ook niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

7.3 Zienswijzen

Van 4 september 2014 tot en met 15 oktober 2014 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Lage Lochemseweg 10' voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan kenbaar te maken aan de gemeenteraad. De ter inzage legging is bekend gemaakt door publicatie in de Zutphense Koerier en de Staatscourant van 3 september 2014. Gedurende de termijn zijn twee schriftelijke zienswijzen bij de gemeenteraad ingediend. Dit betreffen zienswijzen van de Gasunie Transport Services B.V. en het Waterschap Rijn en IJssel. De zienswijzen zijn binnen de termijn verzonden en daarmee ontvankelijk.

In de bijlagen bij dit bestemmingsplan is een zienswijzennota opgenomen. Daarin is de inhoud van de zienswijzen samengevat en zijn de zienswijzen beantwoord. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijzen aangepast.