

GEMEENTE LOCHEM

BESTEMMINGSPLAN

DORTHERDIJK 16

Opdrachtnummer	: 08.188
ID nr.	: NL.IMRO.0262.buDortherdijk16Eef-BP41
Datum	: november 2011
Versie	: 04
Auteurs	: <i>mRO</i> b.v.
Vastgesteld d.d.	: 23 januari 2012

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1.	ALGEMEEN	5
1.2.	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3.	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.4.	OPZET VAN DE TOELICHTING	7
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	9
3.	BELEIDSKADER	13
3.1.	RIJKSBELEID	13
3.2.	PROVINCIAAL BELEID	15
3.3.	REGIONAAL BELEID	16
3.4.	GEMEENTELIJK BELEID	18
4.	PLANBESCHRIJVING	21
5.	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	23
5.1.	GELUID	23
5.2.	LUCHTKWALITEIT	23
5.3.	EXTERNE VEILIGHEID	25
5.4.	BODEM	27
5.5.	WATER	28
5.6.	ECOLOGIE	30
5.7.	ARCHEOLOGIE	32
5.8.	BEDRIJFVIGHEID EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	34
6.	JURIDISCHE ASPECTEN	37
6.1.	ALGEMEEN	37
6.2.	ANALOGIE VERBEELDING (PLANKAART)	37
6.3.	PLANREGELS	37
6.4.	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING	38
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
8.	VOOROVERLEG	43
8.1.	VOOROVERLEG EN INSPRAAK	43
8.2.	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	43

1. INLEIDING

1.1. Algemeen

De aanleiding voor het voorliggende bestemmingsplan is gelegen in het feit dat de eigenaar van het perceel Dortherdijk 16 van plan is om op het terrein een paardenpension te gaan exploiteren.

Het voornemen wijkt weliswaar af van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2010, maar sluit er wel bij aan. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een agrarische bestemming en een agrarisch bouwperceel. De systematiek van het bestemmingsplan maakt echter niet mogelijk ter plekke een paardenpension te uitoefenen.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de functiewijziging mogelijk, met behoud van de bestaande bouwmogelijkheden die passen bij het agrarisch bedrijf.

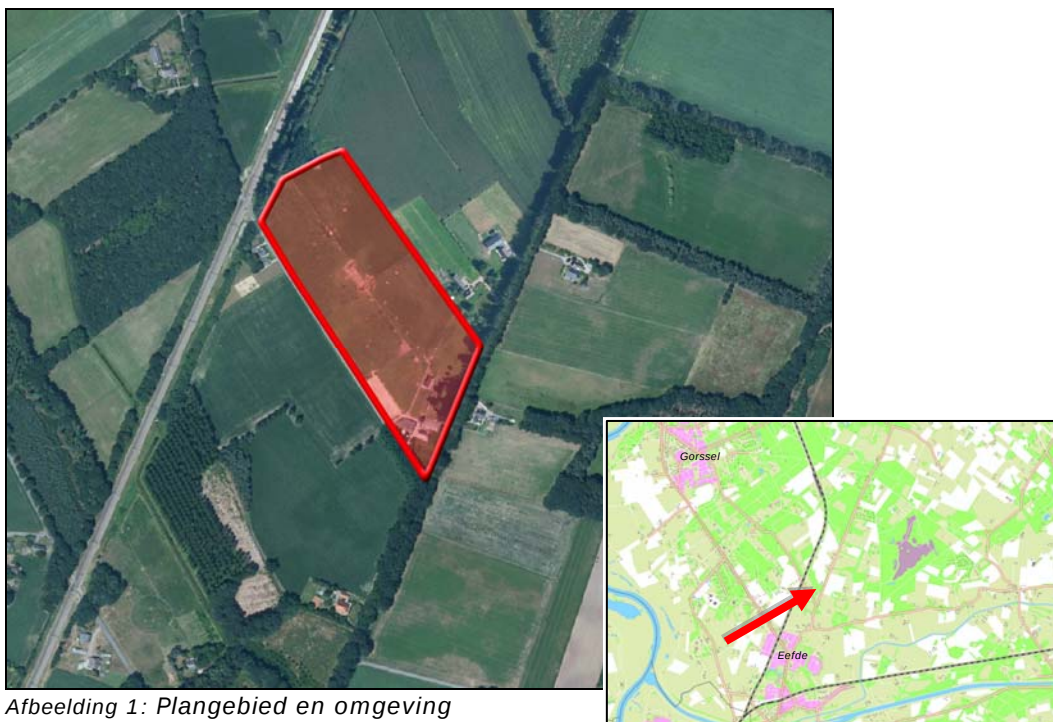
Voorliggend bestemmingsplan 'Dortherdijk 16' dient ertoe het gemeentebestuur van Lochem, op basis van de Wet ruimtelijke ordening, een passend beleidsinstrument te geven voor de functiewijziging van de planlocatie aan de Dortherdijk 16.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van de kern Eefde in het buitengebied en is ca. 5,9 ha. groot.

Aan de oostzijde grenst het aan de Dortherdijk, aan de zuidzijde aan de Flierderweg en aan de westzijde aan spoorlijn Zutphen-Deventer. De noordzijde grenst aan het buitengebied.

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



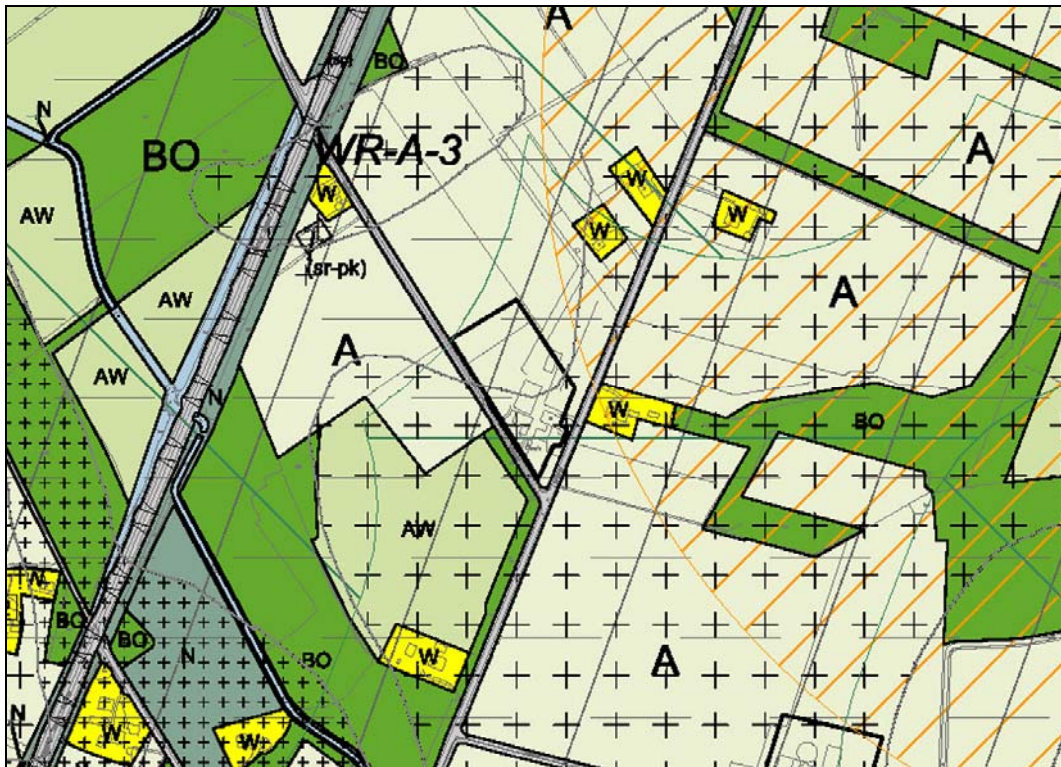
Afbeelding 1: Plangebied en omgeving

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. De gronden hebben daarin de bestemming 'Agrarisch' (A) gekregen. Dit betekent onder meer dat op deze gronden is toegestaan om een grondgebonden agrarisch bedrijf te voeren met de daarbij behorende agrarische bedrijfsgronden, een agrarisch bouwvlak en het bestaande aantal bedrijfswoningen.

Daarnaast is het perceel onder meer voorzien van een aantal gebiedsaanduidingen, in het bijzonder een 'landschapstype – bos en landgoederenlandschap' volgens welke werkzaamheden binnen dit gebied aan een 'omgevingsvergunningenstelsel buitengebied 2010' gebonden zijn.

Bovendien zijn twee delen van het terrein van een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie – 3' voorzien, in verband met mogelijk aanwezige archeologische waarden.



Abbeelding 2: Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2010

De aanvraag voor een paardenpensioen past wat betreft het gebruik niet binnen de vigerende regeling.

Het bovenstaande impliceert dat, om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken, het bestemmingsplan moet worden herzien. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.4. Opzet van de toelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie beschreven.

Hoofdstuk 5 gaat in op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 6 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding (plankaart en de planregels) volgt. Hoofdstuk 7 omvat de economische uitvoerbaarheid van het plan. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en het overleg van het plan uiteen.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Lochem ten zuiden van het buurtschap Joppe.

Het omliggende landschap is hoofdzakelijk agrarisch van aard.

Op het perceel staat één woonhuis en een drietal bijgebouwen. Het betreft een voormalige boerderij.

Het hoofdgebouw is verbonden middels een aanbouw verbonden met een schuur waarin onder meer paardenboxen zijn gerealiseerd. Op het terrein bevinden zich verder nog een wagenloods, een werkplaats, een paardenbak en een transformator huis.

Op het perceel was tot 2009-2010 een agrarisch grondgebonden veehouderij bedrijf gevestigd, met ca. 45 melkkoeien, en 50 jongvee. De stallen van het agrarische bedrijf zijn inmiddels (2011) gesloopt.



Afbeelding 3: Aanzicht vanaf de Dortherdijk (bron: Thoma Makelaars)



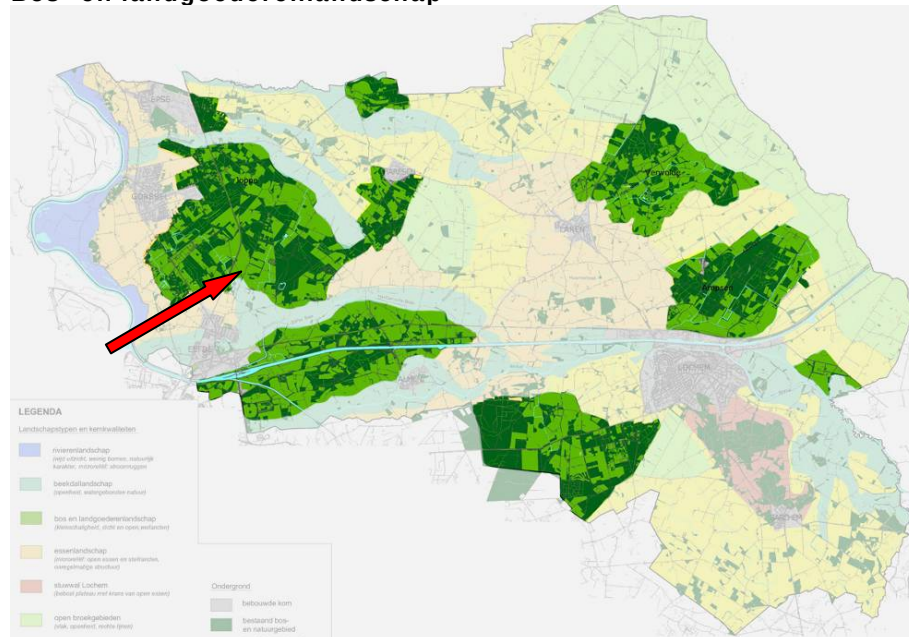
Afbeelding 4: Aanzicht vanaf de Dortherdijk (bron: Thoma Makelaars)



Afbeelding 5: Aanzicht vanaf de Dortherdijk (bron: Google maps)

Het plangebied is gesitueerd in een typisch bos- en landgoederenlandschap. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied is dit ook als zodanig aangegeven en beschermd met de gebiedsaanduiding "landschapstype bos- en landgoederenlandschap". In navolgend schema zijn de kenmerken van dit type landschap weergegeven.

Bos- en landgoederenlandschap



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

Tabel 1: Tabel Bos- en landgoederenlandschap met rode pijl ligging plangebied.

Bron: bestemmingsplan Buitengebied 2010.



Afbeelding 6: Agrarische bebouwing plangebied en zicht vanaf Dortherdijk

Ter plaatse was gedurende vele jaren sprake van een agrarisch bedrijf.

Vanuit ecologisch oogpunt is het plangebied interessant. Het is gesitueerd in de nabijheid van het natuurgebied de Gorsselse heide.

Ter plaatse is sprake van een aantrekkelijk kleinschalig bos en landgoederen landschap.

Tegenover het agrarische perceel is sprake van een bestaande woning.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt in eerste instantie het actuele planologische beleid kort uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (3.1), provinciaal beleid (3.2), regionaal beleid (3.3) en gemeentelijk beleid (3.4).

3.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin het nationaal ruimtelijk beleid zoveel mogelijk is ondergebracht. In deze nota gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrugnende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten, en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren, waarbij speciaal aandacht wordt besteed aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie. Meer specifiek richt het rijk zich in het nationaal ruimtelijk beleid op: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale waarden en borging van de veiligheid. Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven van het rijk voor de kortere en langere termijn.

In de Nota Ruimte wordt een sturingsfilosofie onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', gehanteerd. Dit betekent dat het rijk zich intensief zal bemoeien met de uitwerking van het beleid en de uitvoering die betrekking heeft op de selectie van gebieden en netwerken die onderdeel uitmaken van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). De gebieden en netwerken die het rijk van nationaal belang acht zijn opgenomen in de RHS. Buiten de RHS stelt het rijk zich terughoudend en selectief op. Wel is in de nota een beperkt aantal regels opgenomen die moeten zorgen voor een generieke basiskwaliteit in heel Nederland. Deze basiskwaliteit geldt als een soort spelregel, een ondergrens.

Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het bijvoorbeeld om het bundelingbeleid, locatiebeleid, een goede balans tussen rode en groen/blauwe functies, milieuwetgeving en veiligheid.

Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water en het groen in en om de stad.

Tot de RHS behoren op het terrein van economie, infrastructuur en verstedelijking onder meer de hoofdverbindingssassen voor spoor, weg en water, de belangrijkste economische kerngebieden van Nederland (met de mainports en greenports) en een aantal stedelijke netwerken van nationaal belang, waaronder Randstad Holland. Op het gebied van water, natuur en landschap behoren onder meer de grote rivieren en wateren, Vogel- en

Habitatrichtlijngebieden, Natuurbeschermingswetgebieden de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Nationale landschappen tot de RHS.

Relatie met het plangebied

Het plangebied is gelegen in landelijk gebied. Uit de bovengenoemde vier hoofddoelstellingen van het nationaal ruimtelijk beleid vloeien een aantal doelstellingen voor het ruimtelijk beleid voort die van belang zijn voor het landelijk gebied. Deze zijn het behoud en ontwikkeling van natuur-, cultuurhistorische en landschappelijke waarden en de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit. De vitaliteit en kwaliteit van het platteland wil het rijk versterken door ruimte te geven aan hergebruik van bebouwing en nieuwbouw in het buitengebied (ruimte voor ruimte, rood voor groen, etc.), vergroting en aanpassing van de toeristisch recreatieve mogelijkheden en door ruimte te bieden aan een duurzame en vitale landbouw en overige economische activiteiten die zich verdragen met de kwaliteit van het landschap. Ruimtelijke strategieën die hierbij horen zijn 'investeren in de kwaliteit van natuur' en 'landschap ontwikkelen met kwaliteit'.

Niet onbelangrijk is verder dat een deel van het buitengebied van de gemeente Lochem, waaronder ook het plangebied, tot het Nationaal landschap Graafschap behoort. Kernkwaliteiten in dit nationaal landschap zijn: veel kleinschaligheid, het groene karakter, onder andere door buitenplaatsen, en een kenmerkend waterhuishoudingsstelsel.

Volgens de Nota Ruimte zijn nationale landschappen gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van deze landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk versterkt worden. In samenhang hiermee zal de toeristisch recreatieve betekenis moeten toenemen. In deze landschappen is daarom 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid. De landschappelijke kwaliteiten zijn medesturend voor de wijze waarop ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Uitgangspunt is dat de Nationale landschappen zich in sociaal-economisch opzicht voldoende moeten kunnen blijven ontwikkelen, terwijl de bijzondere kwaliteiten van het gebied worden behouden of worden versterkt. In algemene zin geldt daarom dat in deze landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt: het 'ja, mits'-regime.

Waterbeleid

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

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

Archeologie

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

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

In paragraaf 5.7 wordt hier specifiek op ingegaan.

Milieuwetgeving

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

3.2. Provinciaal beleid

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 15 december 2010 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland het de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. De regels in de verordening hebben betrekking op het hele provinciale grondgebied, delen daarvan of gebiedsgerichte thema's. De regels in de Verordening zijn gebaseerd op het Streekplan Gelderland 2005 (zie navolgende), die sinds 1 juli 2008 ingevolge de Invoeringswet Wet Ruimtelijke Ordening wordt aangemerkt als Provinciale Structuurvisie. De verordening vormt daarmee een beleidsneutrale vertaling van reeds vastgesteld ruimtelijk beleid. In de verordening zijn dus geen beleidswijzigingen of nieuw beleid opgenomen.

Structuurvisie / Streekplan Gelderland 2005

Het provinciaal beleid dat voor Lochem van toepassing is, ligt onder andere verankerd in het Streekplan Gelderland 2005 (vastgesteld door Provinciale Staten op 29 juni 2005).

Aangezien op 1 juli 2008 de nieuwe Wro in werking is getreden, wordt formeel niet meer gesproken over een 'streekplan'. De nieuwe wet verandert niets aan de inhoud van het 'Streekplan Gelderland 2005'. Het enige is dat in de nieuwe wet de term 'streekplan' niet meer gebruikt wordt. Daarvoor in de plaats heet het streekplan nu 'structuurvisie'.

In dit plan wordt meer dan voorheen nadruk gelegd op de 'ontwikkelingsgerichtheid en afstemming op regionale schaal', de zogenaamde netwerkbenadering.

Het gevolg is dat de kwantitatieve sturing aan bijvoorbeeld het woningbouwprogramma (contingentering) wordt verlaten. Deze aanpak biedt alle gemeenten de mogelijkheid om bouwprogramma's te ontwikkelen waarin – intergemeentelijke afstemming naar tempo, opvang, aard en type – in de kwalitatieve behoeften kan worden voorzien die lokaal en regionaal bestaan. Hierbij ligt de nadruk op een optimale benutting van de ruimte in bestaand bebouwd gebied (inbreidingslocaties boven uitbreidingslocaties), waarin intensivering en meervoudigheid van het ruimtegebruik een belangrijke rol spelen.

Hiertoe heeft de gemeente Lochem een zogenaamde samenhangende ruimtelijke visie (SRV) opgesteld waarin voor het hele grondgebied van de gemeente is aangegeven waar een uitbreiding van de functie wonen en werken wordt voorgestaan. Hoewel het plangebied wordt aangemerkt als buitengebied past het hergebruik van deze bestaande locatie goed in dit beleid.

3.3. Regionaal beleid

Watervisie Waterschap Rijn en IJssel

Het waterschap Rijn en IJssel heeft een watervisie opgesteld die als basis dient voor een nieuw waterbeheersplan. In deze visie beschrijft het waterschap wat, met betrekking tot de waterhuishouding, belangrijk wordt gevonden. Aangegeven wordt dat ruimtelijke keuzen de oplossingen van waterproblemen dichterbij kunnen brengen.

Belangrijke aanleiding is tevens de verwachting dat het aanbod van water toeneemt en modern waterbeheer en ruimtelijke ordening gestoeld moeten worden op veiligheid en duurzaamheid. Onder duurzaamheid wordt verstaan dat watersystemen tegen een stootje moeten kunnen. Calamiteiten (extreme neerslag, droogte, verontreiniging etc.) zouden niet mogen leiden tot grote financiële, ecologische of maatschappelijke gevolgen of onomkeerbare aantasting van het watersysteem.

Nieuw in de strategie zijn de voorkeur voor natuurlijke dynamiek in het watersysteem boven technologische oplossingen, het aanpakken van de problemen bij de bron: eerst vasthouden, dan bergen en dan pas afvoeren, en tot slot het onderkennen van stroomgebieden als grondslag voor de ruimtelijke planning. Grondwater wordt gezien als de motor van het watersysteem hetgeen betekent dat wordt gestreefd naar maximale infiltratie van onbelast regenwater in de grootste infiltratiegebieden.

In paragraaf 5.5 van dit bestemmingsplan wordt nader ingegaan op de wateraspecten in het plangebied.

Regionale Structuurvisie Stedendriehoek 2030

De regio Stedendriehoek legt de ruimtelijke visie voor het gebied rondom de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Deventer, Epe, Lochem, Voorst en Zutphen voor de komende twintig jaar vast in een tweetal documenten. Daartoe is een scheiding aangebracht tussen het 'bundelingsgebied' en het 'niet-bundelingsgebied'. Dit bundelingsgebied is een functionele afkadering, los van gemeente- of andere grenzen.



Afbeelding 7: Het bundelingsgebied

Tezamen is hiermee een samenhangend kader voor beleid en uitvoering voor de gehele Stedendriehoek gereed.

De Regionale Structuurvisie Stedendriehoek (voor het bundelingsgebied) is op 9 november 2009 vastgesteld, alsmede de aanvulling RSV Stedendriehoek 2030.

Het plangebied is gelegen op de grens van beide structuurvisies. Aangezien het is gelegen in het buitengebied van de gemeente Lochem en niet in het verstedelijkte netwerk van de regio, is het beleid voor het niet-bundelingsgebied het meest van belang.

De visie richt zich op het versterken en uitbouwen van de eigen kwaliteiten van natuur en landschap, de gevarieerde en hoogwaardige woon- en werkomgeving, de sterke landbouw en het toeristische profiel.

Een belangrijke peilers in dit regionaal beleid vormt het versterken van de kernkwaliteiten van het platteland. Diversiteit van activiteiten draagt bij aan de robuustheid en vitaliteit van de plattelandseconomie. Nieuwe economische dragers van deze vitaliteit staan daarin centraal:

- economisch gebruik van Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB's) en nieuwe landgoederen;
- combineren van nieuwe dragers en landschapsversterking;
- ondersteunen economisch gebruik VAB's en nieuwe landgoederen;
- Ruimtelijke kwaliteit als ontwerpogave.

De beoogde ontwikkeling in de vorm van functiewijziging past binnen de hierboven gestelde kaders.

3.4. Gemeentelijk beleid

Ook op gemeentelijk niveau is voor een dergelijke kleinschalige ontwikkeling weinig beleid van toepassing. Wel dient getoetst te worden aan de gemeentelijke welstandsnota. Daarnaast is de hiervoor benoemde Natuurkansenkaart een belangrijk element. Het betreft geen beleidsstuk waaraan strikt wordt getoetst, maar een beleidsinstrument op grond waarvan initiatiefnemers inrichtingsplannen kunnen maken, die zorg dragen voor een versterking van de landschappelijke kwaliteit en de natuurwaarden in de specifieke gebieden. Tot slot en niet in de laatste plaats is het zogenaamde beleidskader functieverandering van vrijkomende gebouwen in het buitengebied, ook wel het FAB beleid genoemd.

3.4.1 *Buiten werken en wonen; ontwikkelen met kwaliteit*

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

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

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

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

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

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

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

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

Voor wat betreft functieverandering naar wonen op vrijgekomen agrarische percelen, geldt in het algemeen dat er wordt gestreefd naar minder versterking (sloop van agrarische bedrijfsgebouwen) en behoud of versterking van lokale landschappelijke kwaliteiten.

3.4.2 Welstandsnota Gemeente Lochem

Bouwaanvragen kunnen uitsluitend aan welstandseisen worden getoetst, op grond van criteria zoals die zijn benoemd in de welstandsnota. Vanaf mei 2007 is integraal welstandsbeleid van kracht voor het gehele grondgebied van de gemeente Lochem en worden bouwplannen die ter advisering aan de welstandscommissie worden voorgelegd, beoordeeld aan deze welstandsnota. Een belangrijk uitgangspunt van de nota is de 'gebiedsgerichte benaderingswijze'. Met de gebiedsgerichte benaderingswijze zijn de karakteristieken van wijken en samenhangende gebieden in heel de gemeente Lochem vastgelegd en gewaardeerd. Hiermee moeten de ontwerpers van nieuwe bouwplannen rekening mee houden en het biedt de welstandscommissie handvatten voor het formuleren van een welstandsadvisering.

De toetsingscriteria voor het plangebied zijn terug te vinden onder hoofdstuk 4 'Gebiedsgerichte criteria' van de nota. Deze criteria hebben betrekking op samenhangende stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen.

In de welstandsnota wordt onderscheid gemaakt in 'landgoederen en buitenplaatsen' (welstandsniveau 1) en 'overig buitengebied' (welstandsniveau 3). Het plangebied is aangewezen als gebiedscategorie 'overige buitengebied' en daarvoor wordt welstandsniveau 3 gehanteerd. Hierbij worden de volgende welstandscriteria gehanteerd.

Ligging

- bij het bepalen van de erfopzet en de groepering van gebouwen op een perceel dient ingespeeld te worden op de aanwezige karakteristieke landschappelijke structuren en elementen en de bestaande bebouwing. Het gaat hierbij met name om schaal, korrelgrootte en het verkavelingspatroon;
- bijgebouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van het gebouw of complex.

Massa

- de massa van de bebouwing is gerelateerd aan de omliggende bebouwing;
- een eenduidige hoofdvorm geniet de voorkeur;
- blinde gevels naar de zijde van de openbare ruimte gericht zijn niet gewenst.

Materialen en kleuren

- het gebruik van opvallende (schreeuwende) kleuren is niet toegestaan.

Er is nog geen bouwplan voorgelegd omdat hiervan nog geen sprake is. Bij een (aanvraag) omgevingsvergunning voor het bouwen zal de reguliere welstandtoets plaats moeten vinden.

3.4.3. *Natuurkansenkaart*

De natuurkansenkaart is een bijlage bij het bestemmingsplan Buitengebied. Het is een beleid dat dwingend zaken voorschrijft, maar beoogt initiatiefnemers een leidraad te bieden voor een mogelijke herinrichting en landschappelijke inpassing van de initiatieven.

De natuurkansenkaarten geven een goed beeld van welke natuurwaarden wel en welke beter niet ontwikkeld kunnen worden in bepaalde situaties.

De natuurwaarden en natuurkansen zijn benaderd via 4 sporen:

1. Natuur waar komen soorten nu voor en waar worden ze verwacht?
2. Bodem, water en reliëf welke ondergrond is er en welke natuurkansen heeft die?
3. Landschap Welk landschap is aanwezig en wat is daarvan de natuurkans?
4. Beleid Welke doelen hebben overheden en welke instrumenten?

Met de verschillende kaarten kan de initiatiefnemer met behulp van de kaarten zien welke bijzondere (beschermde) soorten er bekend zijn. Daar kan dan op worden ingespeeld bij ontwikkeling van landschap en natuur. Door de informatie uit de kaarten bodem, grondwater en reliëf (geomorfologie) en landschap wordt duidelijk welke plekken binnen het km hok geschikt zijn voor welke soorten.

Voor deze locatie Dortherdijk 16 geldt ondermeer dat er in het bijzonder kansen liggen voor de versterking van;

- bijzondere planten van bos;
- bijzondere planten van oever en moeras;
- verbindings- en voedselgebied voor de das;
- reptielen en amfibieën van natuurgebieden (ondermeer kamsalamander en poelkikker);
- bijzondere libellen;
- etc.

4. PLANBESCHRIJVING

Op de locatie aan de Dortherdijk 16 is de initiatiefnemer voornemens een luxe en kleinschalig paardenpension te exploiteren.

Binnen de bestaande bebouwing/stallen zullen ca. 6 paardenstallen worden gerealiseerd.

Op termijn is men voornemens een stal te realiseren voor ca. 44 paarden. Op het perceel wordt tevens gedacht aan de bijbehorende faciliteiten, zoals een binnenrijhal, een stapmolen, opslag, een langeercirkel, een waspoetsplaats en een kleine kantine.

Naar verwachting zal een groot deel van deze bijbehorende faciliteiten in één gebouw worden gerealiseerd. Het is echter onduidelijk wanneer en in welke mate de beoogde nieuwe stallen met bijbehorende faciliteiten ook daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden. Wel is duidelijk dat voor de beoogde ontwikkeling een bestemmingswijziging noodzakelijk is.

Hiervoor is al benoemd dat sprake is van een agrarisch bouwperceel. De mogelijke nieuwbouw kan binnen het bestaande perceel plaats vinden.

Voor de functiewijziging is echter een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

Hierbij wordt aangesloten bij de systematiek van het bestemmingsplan Buitengebied.

In het bestemmingsplan buitengebied wordt onderscheid gemaakt in de agrarische bouwpercelen met een aanduiding paardenhouderij, paardenfokkerij en de sport/recreatieve bestemming manege.

Laatste betreft een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden en daarvoor paarden houdt in combinatie met bijvoorbeeld verenigingsaccommodatie, het houden van wedstrijden, evenementen etc. In deze casus is hiervan géén sprake.

Het betreft een paardenpension met bijbehorende faciliteiten en bouwmogelijkheden die binnen de agrarische bestemming/bouwperceel mogelijk zijn.

Een paardenpension betekent een bedrijf waarbinnen uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten en trainen en verhandelen van paarden, en/of waar het rijden met paarden primair gericht is op de ruiter/amazone.

Vooreerst wordt volstaan met de 6 stallen in de bestaande agrarische bebouwing en mogelijk op termijn nieuwbouw binnen het agrarische bouwperceel.

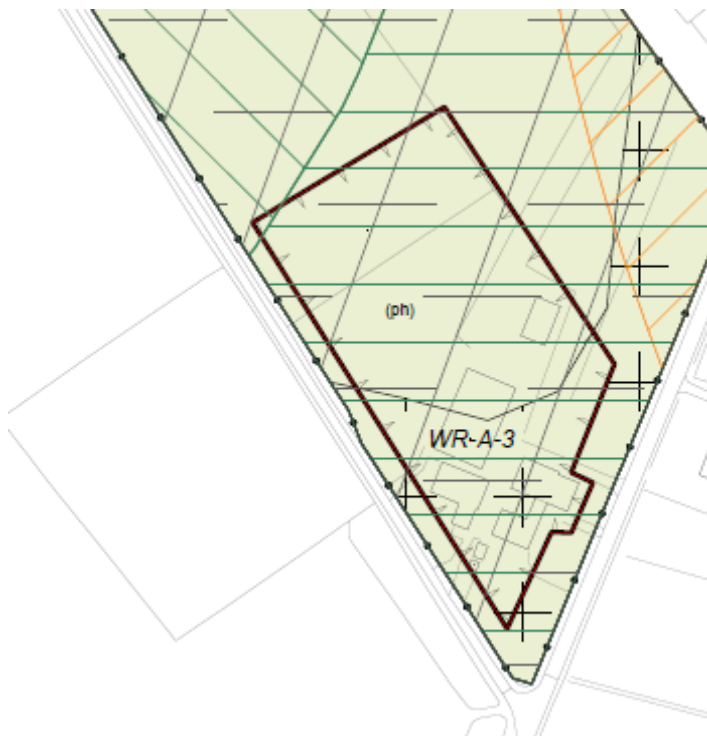
Middels een functieaanduiding 'paardenhouderij' worden de gebruiksmogelijkheden uitgebreid ter plaatse van de bestaande agrarische bouwkegel.

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan buitengebied 2010 ontstaan geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden.

De uitbreiding van de functies binnen de agrarische bestemming, past binnen het gemeentelijk beleid zoals dat in paragraaf 3.4 is omschreven. Een paardenpension levert in dat opzicht een bijdrage aan de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland, middels nieuwe (economische) activiteiten die de

instandhouding van de kwaliteiten van het landschap ter plaatse ondersteunen.

Aangezien de voorgestane functieverandering louter een kleinschalig paardenpension mogelijk maakt, is het niet aannemelijk dat dit tot een significante toename van verkeersintensiteit zal lijden.



Afbeelding 8: Uitsnede verbeelding met de aanduiding "paardenhouderij" op het agrarische bouwperceel.

De functiewijziging zal geen grote gevolgen hebben voor de omgeving. De mogelijk meest in het oogspringende wijziging kan zijn de verkeersproductie. De realisering van de 6 stallen binnen de bestaande bebouwing zal geen meetbaar effect hebben.

Uitgaande van de mogelijke eindsituatie waarin 50 paardenstallen (incl. de 6 bestaande) een plaats krijgen is wellicht sprake van meer verkeersproductie. Tegelijkertijd moet echter worden opgemerkt dat de verdere uitbouw van de agrarische activiteiten, op het agrarische bouwperceel ook gevolgen kunnen hebben voor de verkeersaantallen van en naar het betreffende bedrijf. Vanuit dat oogpunt kan dan ook niet een vergelijk worden gemaakt tussen de vigerende en beoogde situatie.

Uitgaande van 50 paardenstallen, waarvan de huurders maximaal één bezoek per dag zouden brengen is sprake van 100 verkeersbewegingen per etmaal. Een verkeersintensiteit dat heel eenvoudig verwerkt kan worden via de Dortherdijk.

5. RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

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

5.1. Geluid

Algemeen

Voor het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen en bestemmingsplannen met geluidsgevoelige functies, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

Geluid in relatie tot het plangebied

Het plangebied grenst aan de zuidoostelijke zijde aan de Dortherdijk, een gezoneerde weg in het kader van de Wgh. Tevens is aan de noordwestelijke grens de spoorlijn Zutphen-Deventer genomen.

Echter is een akoestisch onderzoek naar weg- en railverkeerslawaaï in voorliggend bestemmingsplan is niet noodzakelijk, aangezien er in het plangebied geen geluidsgevoelige functies, zoals woningen, mogelijk worden gemaakt.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder en er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

5.2. Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. Deze grenswaarden en richtwaarden zijn overal van kracht met uitzondering van bedrijventerreinen en boven het asfalt van wegen. De grenswaarden zijn harde milieukwaliteitseisen die in acht moeten worden genomen. In de praktijk van de ruimtelijke ordening zijn alleen de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof van belang, omdat deze in Nederland veelvuldig worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden in de regel in Nederland niet meer overschreden.

De nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;

- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de 'Wet luchtkwaliteit' (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, voor zowel van fijn stof - PM_{10} - en stikstofdioxide - NO_2 -);
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Deze grenswaarde is conform het oude Besluit Luchtkwaliteit 2005 gesteld op $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dit komt overeen met $1,2 \text{ microgram}/\text{m}^3$ voor zowel PM_{10} als NO_2 .

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Aantonen dat een project binnen getalsmatige grenzen van een categorie (woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen) uit de 'Regeling NIBM' valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

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. Als verkeerskundig kengetal kan voor een wijk van 1500 woningen een aantal verkeersbewegingen van circa 7500 motorvoertuigen per etmaal worden gehanteerd (5 motorvoertuigen per etmaal, per woning).

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 luchtkwaliteitonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n 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.

Dit wordt bereikt door de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het besluit ziet zowel op nieuwbouw als uitbreiding van gevoelige bestemmingen alsmede op de functiewijziging van bestaande gebouwen naar een gevoelige bestemming. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone.

Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Aangezien in voorliggend bestemmingsplan een functiewijziging mogelijk wordt, anders dan wonen en/of kantoren, valt het project niet binnen de getalsmatige (kwantitatieve) grenzen uit de 'Regeling NIBM'. In een dergelijk geval schrijft de Wet luchtkwaliteitseisen voor dat op een andere wijze aannemelijk gemaakt moet worden dat een project voldoet aan het 3% criterium.

Omdat dit bestemmingsplan uitsluitend een functiewijziging betreft, wordt aangenomen dat de functieverandering niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, aangezien de vergelijking met 7500 verkeersbewegingen per etmaal (een woonwijk van 1500 woningen) dit voldoende aannemelijk maakt.

Conclusie

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

5.3. Externe veiligheid

Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Deze risico's worden onderverdeeld in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de te realiseren basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Het wordt uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ($PR=10^{-6}$) wordt aanvaardbaar geacht. De $PR\ 10^{-6}$ is een harde grenswaarde welke niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom de risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen liggen.
- Het GR is bedoeld voor het beperken van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR is een maat voor de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en van een daardoor veroorzaakte calamiteit. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het aantal maximaal aanwezige personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Het gaat om een richtwaarde. Het bevoegd gezag mag, mits afdoende gemotiveerd, van deze richtwaarde afwijken (de verantwoordingsplicht). De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, dus ook als de OW niet wordt overschreden.

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen. Voor externe veiligheid ten aanzien van inrichtingen, de zogenoemde stationaire bronnen, is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) van kracht en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, de zogenoemde mobiele bronnen, is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, alsmede de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (NVGS) bepalend. Deze nota is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en de toename van transporten van gevaarlijke stoffen. Conform de NVGS wordt er een Basisnet Weg vastgesteld. Dit omvat een netwerk van rijks- en hoofdwegen waarlangs het transport van gevaarlijke stoffen wettelijk wordt verankerd.

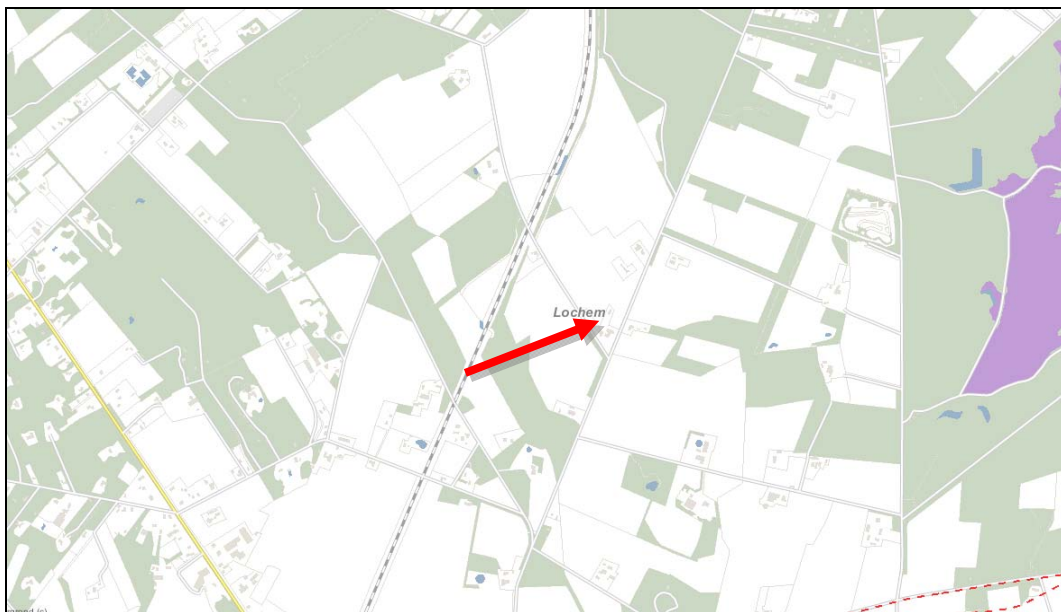
De regelgeving voor ondergrondse buisleidingen valt per 1 januari 2011 onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het Bevb gaat uit van de systematiek zoals die in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt toegepast. Dit betekent dat het Bevb uitgaat van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR).

De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor), het risico voor de omgeving te berekenen. Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.).

Beleidsvisie externe veiligheid

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

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



Afbeelding 9: Risicokaart plangebied en omgeving (bron: website Risicokaart)

Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Door de provincie zijn alle risicobronnen in de provincie in de zogenaamde 'Risicokaart' samengebracht. Op voorgaande afbeelding is te zien dat er geen risicovolle inrichtingen in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn. Ditzelfde geldt voor transportroutes voor gevaarlijke stoffen over het de weg, het spoor of water.

Ook liggen er in of nabij het plangebied geen buisleidingen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Conclusie

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

5.4. Bodem

Algemeen

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het

beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN 5740) in beeld te worden gebracht. Als blijkt dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd.

Bodem in relatie tot het plangebied

Voorliggend bestemmingsplan betreft een functiewijziging op het bestaande agrarische bouwperceel naar een paardenpension.

Indien op termijn bouwwerken worden gerealiseerd zal middels de omgevingsvergunning nadere bodemonderzoek noodzakelijk zijn.

Conclusie

Er zijn geen nadere acties met betrekking tot bodemkwaliteit nodig. Dit onderdeel zal via een reguliere omgevingsvergunning procedure voor het bouwen mogelijk later aan de orde kunnen komen.

5.5. Water

Algemeen

Om waterbeheer en ruimtelijke ordening goed op elkaar af te stemmen is de watertoets ontwikkeld. Met deze watertoets moet duidelijkheid worden geboden over de randvoorwaarden die gelden voor ruimtelijke en/of stedenbouwkundige aanpassingen ten opzichte van het oppervlakte- en grondwater in het plangebied en omgeving. Zo dient bij de aanleg van nieuw verhard oppervlak o.a. inzicht geboden te worden hoe wordt omgegaan met de opvang van hemelwater.

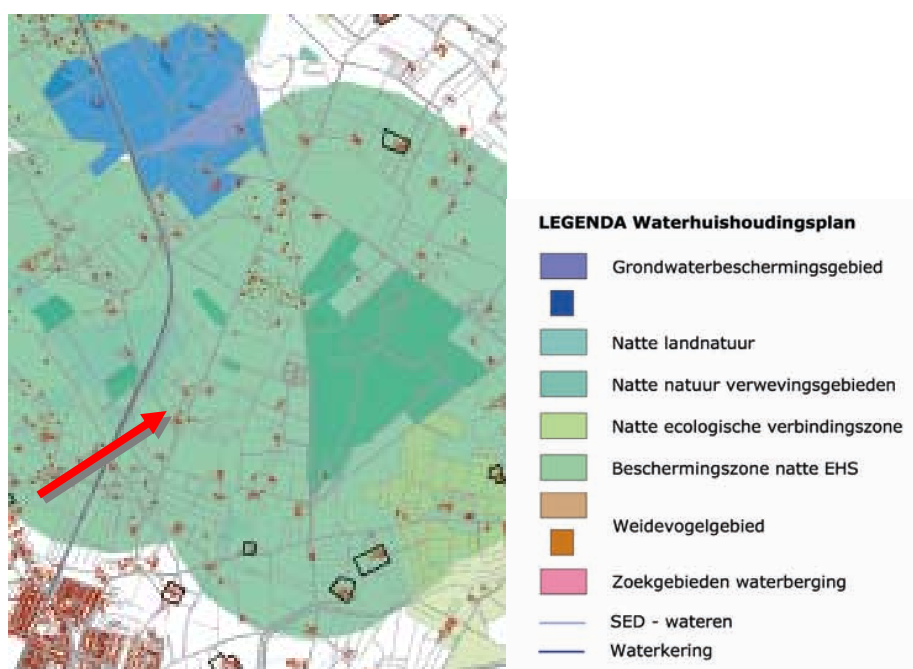
Het waterschap Rijn en IJssel is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het plangebied. Onder de verantwoordelijkheden vallen onder andere beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. Daarnaast wordt geadviseerd hoe om te gaan met hemelwater. De gemeente heeft een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

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.

Kenmerken watersysteem en gewenste ontwikkelingen

Het plangebied, is gelegen in een beschermingszone natte EHS, die onder meer direct verband houdt met het natuurgebied de Gorsse Heide en de voorgenomen vernatting van delen van de omgeving van dit natuurgebied.

.



Afbeelding 10: Uitsnede waterfunctiekaart (bron: Waterbeheerplan 2010-2015, o.a. Waterschap Rijn en IJssel, bewerking mRO bv.)

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

In de bestaande situatie is op de planlocatie bebouwing aanwezig (boerderijwoning met bijgebouwen) dat is aangesloten op het bestaande gescheiden rioolstelsel. Door de functiewijziging naar paardenhouderij wijzigt de situatie niet ten opzichte van de huidige situatie en de mogelijkheden die worden geboden op het agrarische bouwperceel in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2010.

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

HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee Nee Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	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? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee Nee Nee

Grondwater-kwaliteit	1. Licht 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?	Nee
	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
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee
	2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Ja
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee
AANDACHTS-THEMA'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

Tabel 2: Watertoets tabel

Conclusie

De functiewijziging naar paardenhouderij heeft in beginsel geen gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving.

Op het perceel zal de omvang van de bebouwing en verharding ten opzichte van de vigerende mogelijkheden niet significant worden vergroot, dit zal daarom geen negatieve invloed hebben op het wegzijgen van overtollig regenwater.

5.6. Ecologie

Algemeen

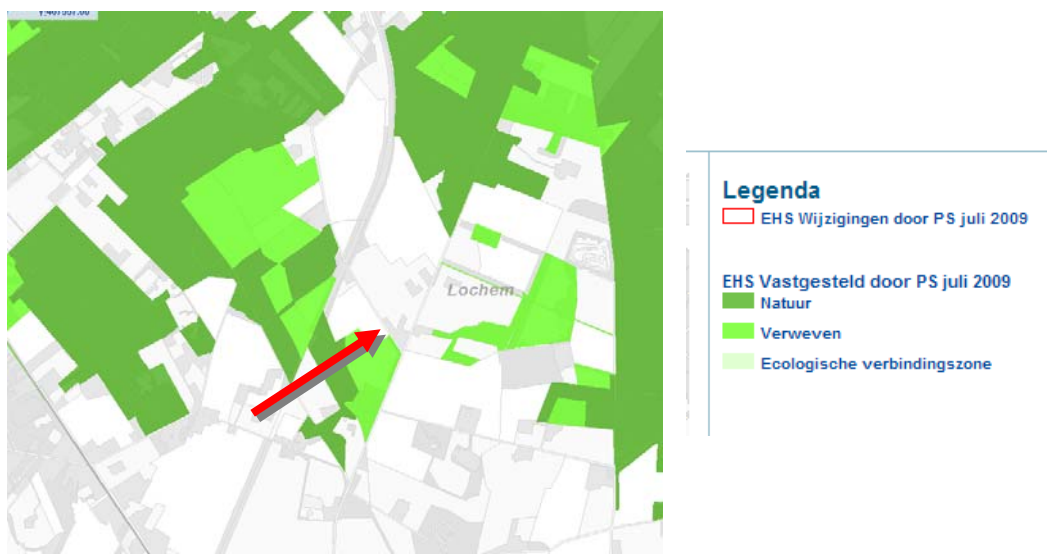
Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'toets in het kader van gebiedsbescherming' (natuurtoets) en de 'toets in het kader van soortenbescherming'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

Gebiedsbescherming

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

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

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



Afbeelding 11: EHS Vastgesteld door PS juli 2009 (bron: provincie Gelderland) met rode pijl ligging plangebied.

Gebiedsbescherming in relatie tot het plangebied

Het betreffende perceel ligt niet in of nabij een Natura-2000 gebied of Beschermd Natuurmonument. Direct zuidelijk van het plangebied is sprake van de EHS, verwevingsgebied.

Dit bestemmingsplan gaat uit van een functiewijziging naar paardenhouderij en maakt geen extra bebouwing ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan mogelijk.

Gelet op het bovenstaande zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan vanuit het aspect gebiedsbescherming.

Soortenbescherming

De toets in het kader van de soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet (FFW). De FFW bevat verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, hollen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. Bij elk plan dat ingrijpt op dergelijke plaatsen dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten. De wet en bijbehorend Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ('vrijstellingenbesluit') kent drie verschillende beschermingsregimes voor diverse soorten:

- | | |
|-------------|--|
| Categorie 1 | algemene soorten waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden bij bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkeling. Anders is wel ontheffing nodig voor verstoren of vernietigen en geldt altijd de zorgplicht (art.2). |
| Categorie 2 | soorten waarvoor ontheffing aangevraagd moet worden, behalve als er gewerkt wordt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode. Ontheffing kan worden verleend als de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt. |
| Categorie 3 | zeldzame soorten, Habitatrichtlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels). Altijd moet ontheffing aangevraagd worden. Ontheffing wordt alleen verleend als voldaan wordt aan alle volgende criteria:
én - er sprake is van een in de wet genoemd belang
én - er geen alternatieven zijn
én - de ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort |

Voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet). Indien het voortbestaan op locatie van beschermde soorten planten of dieren uit categorie 2 en 3 door een ingreep negatief beïnvloed worden, is het daarnaast nodig ontheffing aan te vragen van verboden handelingen op grond van de Flora- en faunawet. Het bevoegd gezag hierin is het Ministerie van ELI.

Soortenbescherming in relatie tot het plangebied

De beoogde ontwikkeling bestaat in hoofdzaak uit een functiewijziging naar een paardenhouderij. Indien op termijn sprake zal zijn van verbouwing en/of nieuwbouw die gepaard gaat met sloop van bestaande bebouwing zal de zorgplicht in dat kader in acht worden genomen.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande wordt aangenomen dat een nadere ecologische toets met betrekking tot eventueel beschermde soorten niet nodig is er derhalve geen belemmeringen aanwezig zijn voor de uitvoering van het plan vanuit het aspect soortenbescherming.

5.7. Archeologie

Algemeen

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

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

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

Specifiek voor het bestemmingsplan is hierop artikel 38a, lid 1 van de Wamz van toepassing: *'De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan (...) en bij de bestemming van de in het plan begrepen*

grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten'.

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

Archeologie in relatie tot het plangebied

De provincie Gelderland heeft samen met de Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) de archeologische vindplaatsen en de gebieden met archeologische verwachtingen in kaart gebracht. Bovendien is in het kader van het recent vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Lochem een aanvullend onderzoek naar archeologie uitgevoerd door het adviesbureau 'Missing link'.

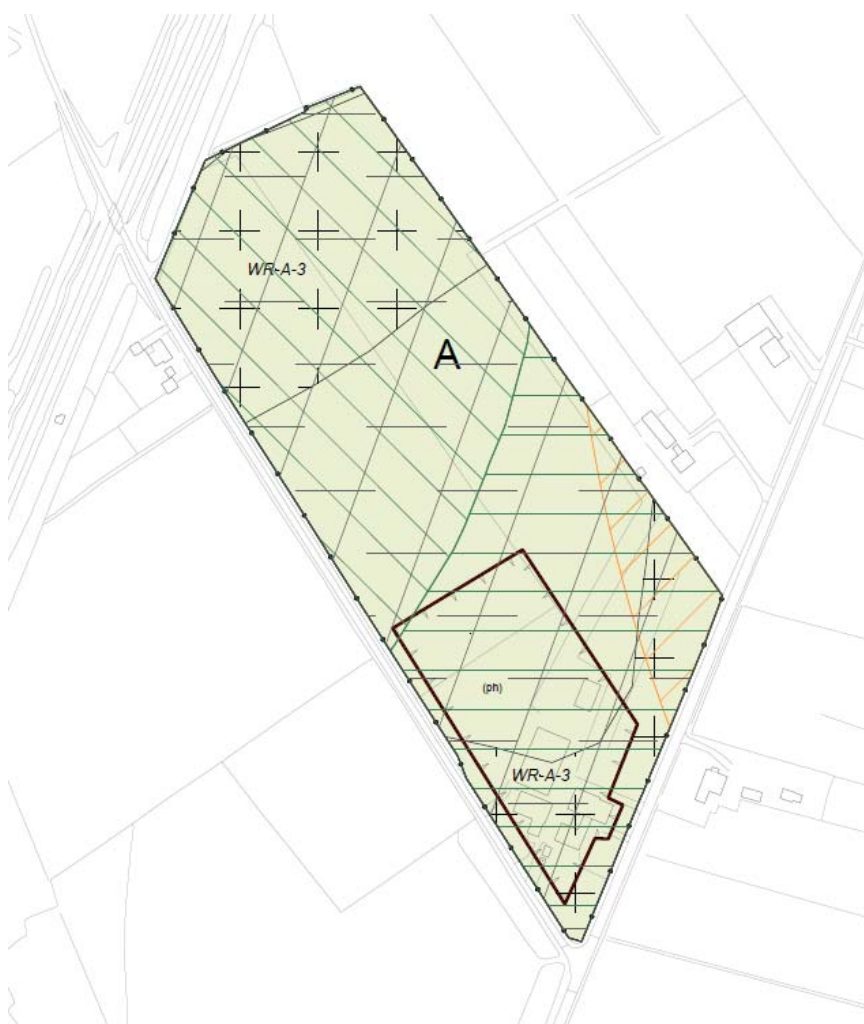
Hierop is het buitengebied van de gemeente Lochem verdeeld in diverse gebieden waar een archeologische dubbelbestemming van kracht is. Onderscheid wordt gemaakt in drie verschillende beschermingregimes, te weten:

1. Waarde – Archeologie -1: AMK terreinen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van terreinen met archeologische waarden. Hier moet archeologisch onderzoek verricht worden, indien er bebouwing opgericht wordt met een oppervlakte van meer dan 50 m² en grondbewerkingen dieper dan 40 cm plaats gaat vinden;
2. Waarde – Archeologie -2: specifiek voor de zogenaamde esdekken en gebieden met een hoge verwachting. Voor esdekken geldt een ondergrens voor bebouwing van 100 m² en voor bodemingrepen met een diepte van 40 cm onder het maaiveld. In de overige gebieden met een hoge verwachting geldt een ondergrens van 500 m² voor bebouwing en een diepte van 40 cm;
3. Waarde – Archeologie -3: gebieden met een middelhoge verwachting, waarbij een ondergrens voor bebouwing van 1.000 m² en voor bodemingrepen met een diepte van 40 cm onder het maaiveld gehanteerd wordt.

Verder geldt voor alle dubbelbestemmingen dat geen archeologisch onderzoek is vereist als op basis van documenten kan worden aangetoond dat de grond al eerder is verstoord (dieper dan 40 cm).

Het plangebied ligt voor een deel in een gebied met middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Om die reden is een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-3' opgenomen. Het gaat daarbij zowel om een strook aan de noordwestelijke rand als de zuidoostelijke rand van het plangebied. In het kader van de functiewijziging zal de ondergrens van dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie -2' (1000 m² en 40 cm –mv) niet worden overschreden.

Indien op termijn sprake is van een (aanvraag voor) omgevingsvergunning voor het bouwen, zal worden bezien in hoeverre nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is.



Afbeelding 12: Waarde Archeologie 3 in bestemmingsplan.

Conclusie

Aangezien met het onderhavige plan alleen een functiewijziging is beoogd en geen nieuwe bebouwing is er geen verdere actie met betrekking tot archeologie benodigd.

Tot slot wordt in dit kader gemeld dat een deel van de gronden reeds geroerd zijn. Op het agrarische bouwperceel heeft altijd een agrarische bebouwing gestaan, dat echter gesloopt is.

5.8. Bedrijvigheid en milieuzonering (omgevingsanalyse)

Algemeen

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend

zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Op landelijk niveau is de Wet milieubeheer van kracht. Op basis van deze wet kan het bevoegd gezag voorschriften (bijvoorbeeld grenswaarden) opleggen aan bedrijven. Als de activiteiten van een bedrijf niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan, mag een aanvraag voor een milieuvergunning worden geweigerd. Een grote groep van bedrijven valt onder het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit is een AMvB op basis van de Wet milieubeheer die standaardvoorschriften bevat voor een grote groep van bedrijven met standaardprocessen. Als een bedrijf in het bezit is van vergunning of voldoet aan het Activiteitenbesluit betekent niet dat deze bedrijven geen hinder kunnen veroorzaken.

Om mogelijke hinder van 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.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een "rustig buitengebied". Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Op basis van de 'grootste afstand' tot woonbebouwing zijn de bedrijven ingedeeld in categorieën. Deze worden weergegeven in tabel 3.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m

Tabel 3: Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied (Bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)

De milieucategorieën variëren van heel licht (categorie 1) tot heel zwaar (categorie 6). Uit de tabel blijkt heel duidelijk dat naarmate een bedrijf zwaarder is, er een grotere afstand moet worden aangehouden tot een rustige

woonwijk. De categorisering betreft een indicatieve indeling die is onder meer is gebaseerd op de emissies van bedrijven op het gebied van geur, stof, geluid en gevaar. Omdat de afstanden indicatief zijn, kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken.

Milieuzonering in relatie tot het plangebied

In het plangebied worden activiteiten toegestaan die een belemmering kunnen vormen voor gevoelige objecten (o.a. woningbouw) in de omgeving. Gezien de huidige en beoogde activiteiten in het plangebied, zijn op grond van de 'Staat van inrichtingen en bedrijven' de volgende inrichtingen met bijbehorende hinderzones (richtafstanden) van toepassing:

SBI-code (2008)	Omschrijving (inrichting)	Afstanden in meters				Categorie
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
931	maneges	50	30	30 C	0	3.1

Tabel 4: Richtafstanden (Bron: Bedrijven en Milieuzonering, VNG)

Uit tabel 4 blijkt dat de grootste richtafstand 50 meter bedraagt, als gevolg van het aspect geur. Het betreft hier de zonering voor een manege. In de genoemde tabel komt deze omschrijving het dichtst in de buurt van het voorgestane gebruik van het perceel.

Invloed plangebied op omgeving

In de omgeving van het plangebied is aan de overzijde van de Dortherdijk, een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig. De huidige woning staat op ca. 60 m. van het beoogde paardenpensioen.

Geconcludeerd wordt dat het geurgevoelige objecten op een grotere afstand dan de richtafstand (50 meter) van de inrichting liggen en er derhalve geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling te verwachten zijn.

Invloed omgeving op plangebied

Nabij het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die in hun bedrijfsuitvoering belemmerd worden als gevolg van de beoogde planontwikkeling, i.c. een paardenpensioen.

Het plangebied grenst, met uitzondering van genoemde woning, immers aan het buitengebied met agrarische bestemmingen (zonder bebouwing).

Conclusie

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de functiewijziging geen belemmering zal vormen voor de geluidsgevoelige objecten en bedrijvigheid in de omgeving.

In dat kader wordt nog gemeld dat het bestaande bedrijf reeds een geldende milieuvergunning heeft, waarin het houden van 50 paarden maximaal mogelijk is.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1. Algemeen

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie 'Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008' (SVBP2008), bindende afspraken met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog) van het Ministerie van VROM en 'Op de digitale leest', standaard aanbevelingen voor de kaart en de planregels van het digitaal uitwisselbare bestemmingsplan, een uitgave van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting.

De SVBP2008 is een landelijke standaard en opvolger van de SVBP2006, en is vanaf 1 januari 2010 verplicht geworden. De basis werd gelegd in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden. In de Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels 2008 van toepassing zijn. De standaarden zijn wettelijk verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De inwerkingtreding van de digitale paragraaf van de Wro (Ministeriële regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening) geldt vanaf 1 januari 2010. Dit betekent dat nieuwe bestemmingsplannen die na 1 januari 2010 in procedure worden gebracht (ter visie worden gelegd) digitaal gemaakt en beschikbaar gesteld moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Dortherdijk 16' is conform de landelijke RO-standaarden (2008) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2. Analoge verbeelding (plankaart)

Voor de ondergrond van de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van de meest actuele Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN, 2009), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart en aan de hand van luchtfoto's. Straatnamen en huisnummers zijn op de kaart weergegeven. De kaart is op een schaal van 1:2000 geplot.

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

6.3. Planregels

Zoals gezegd is voor de planregels de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP2008 gebruikt. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

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

- Bestemmingsomschrijving;

- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Wijzigingsbevoegdheid.

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

6.4. Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP2008.

Artikel 3 Agrarisch

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

De natuurwaarden genieten hier dan ook geen extra bescherming, zij het dat in de nabijheid van natte natuurgebieden wel beschermingszones zijn aangeduid voor de watervoorziening van deze natte natuur. In deze beschermingszones mag het agrarisch gebruik niet zodanig worden uitgevoerd dat dit de waterhuishouding van het nabijgelegen natuurgebied beïnvloed. Voor dergelijke werkzaamheden is een omgevingsvergunning nodig waarbij er wordt getoetst op de bescherming van natte natuur.

Vrijwel het gehele buitengebied van Lochem heeft hoge landschappelijke kwaliteiten. Daartoe zijn de verschillende landschapstypen met hun kenmerkende kwaliteiten in dit bestemmingsplan vastgelegd. Op de plankaart zijn ze met een gebiedsaanduiding aangewezen en in de planregels zijn de kenmerkende kwaliteiten van elk landschapstype kort opgesomd. Bij het agrarische gebruik dient er rekening te worden gehouden met deze landschapstypen.

De agrarische bedrijven hebben een bouwvlak op maat gekregen.

Middels een functieaanduiding 'paardenhouderij' is aangegeven waar het beoogde paardenpension gevestigd mag worden.

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

Parkeren moet op eigen erf worden opgelost en de nevenactiviteiten mogen geen grote verkeersaantrekkende werking hebben.

Artikel 4 Waarde – Archeologie-3

De dubbelbestemming voor archeologie betreft gebieden met middelhoge archeologische verwachtingswaarden (Waarde – Archeologie-3). Alvorens hier groundbewerkingen volgens de onderliggende bestemmingen kunnen

plaatsvinden, moet er eerst archeologisch onderzoek plaatsvinden om te bezien of er geen archeologische waarden aanwezig zijn.
Een uitzondering is gemaakt voor bebouwing van minder dan 1000 m² of voor bodemingrepen met een diepte minder dan 40 cm onder het maaiveld.

Artikel 5 *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 6 *Algemene bouwregels*

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

Artikel 7 *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 8 *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 9 *Aanvullende werking bouwverordening*

Hier is de voorrang van het bestemmingsplan boven de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening geregeld. Maar voor een aantal bepalingen in de bouwverordening zoals die ten aanzien van parkeren en laad- en losmogelijkheden bij gebouwen is een uitzondering gemaakt. Op de hier genoemde punten vult de bouwverordening aan.
Het was de bedoeling om deze regeling in artikel 9 van de Woningwet te wijzigen zodat het niet meer nodig is dit in het bestemmingsplan op te nemen. Vooralsnog laat deze wijziging echter nog op zich wachten. Daarom is deze regeling hier in het bestemmingsplan opgenomen.

Artikel 10 *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 11 Slotregel

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

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De voorgenomen werkzaamheden ten behoeve van de verbouwing en gebruikswijziging betreft een particulier initiatief.

De financiering van alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan komen dan ook voor rekening van initiatiefnemer

De gemeente Lochem zal met de initiatiefnemer een overeenkomst sluiten omtrent de uitvoering van het plan.

Concluderend kan gesteld worden dat er geen kosten voor de gemeente verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan. Dit betekent dat wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro, omdat dekking van het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

8. VOOROVERLEG

8.1. Vooroverleg en inspraak

In voorliggend plan wordt een functiewijziging met interne verbouwing mogelijk maakt, die derhalve geen noemenswaardige ruimtelijke consequenties met zich mee brengen.

In dit kader is met de gebruikelijke vooroverlegpartners geen vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gevoerd over het plan.

Het plan behoort immers niet tot het provinciaal belang en is primair een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Daarnaast zijn er geen andere gemeenten of waterschappen betrokken bij dit plan.

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

8.2. Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Dortherdijk 16' heeft met ingang van 13 oktober 2011 voor de duur van zes weken (tot en met 23 november 2011) ter inzage gelegen.

In deze periode zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Het bestemmingsplan zal dan ook, met uitzondering van kleine tekstuele aanpassingen, ongewijzigd worden vastgesteld.