

Bestemmingsplan

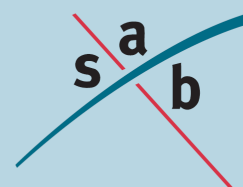
Kijksteeg 10 Lochem

Gemeente Lochem

Datum: 13 februari 2012

Projectnummer: 110507

ID: NL.IMRO.0262.buKijksteeg10Loch-BP41



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	5
2	Het plan	6
3	Haalbaarheid van het plan	9
3.1	Overheidsbeleid	9
3.2	Milieuaspecten	15
3.3	Water	21
3.4	Archeologie	23
3.5	Flora en fauna	23
3.6	Verkeer en parkeren	25
3.7	Economische uitvoerbaarheid	25
4	Wijze van bestemmen	26
4.1	Algemeen	26
4.2	Dit bestemmingsplan	27
5	Procedure	29
5.1	Vooroverleg	29
5.2	Zienswijzen	29

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

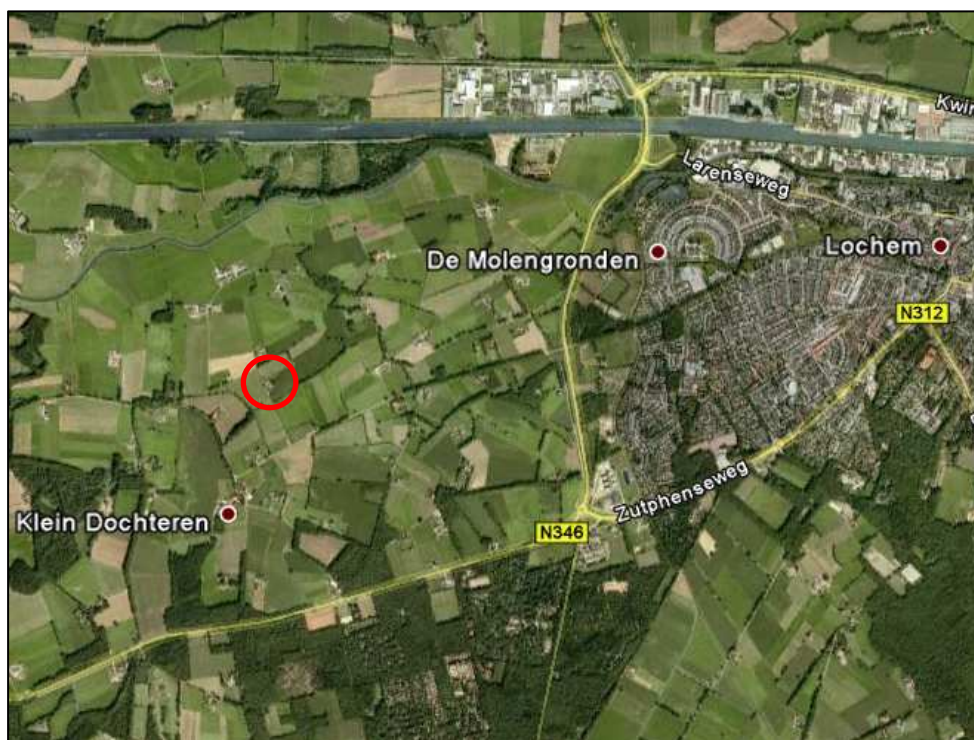
Aan de Kijksteeg 10 te Lochem is een voormalige varkenshouderij gevestigd. De initiatiefnemer heeft bij de gemeente Lochem een aanvraag ten behoeve van functieverandering ingediend. Er is medewerking gevraagd voor het wijzigen van de huidige agrarische bestemming in een woonbestemming ten behoeve van twee woningen. Dit initiatief sluit aan bij de gemeentelijke beleidsnota "Waar de stallen verdwijnen: oude erven, nieuwe functies".

De genoemde ontwikkelingen zijn niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied aan de Kijksteeg 10 ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem. De locatie bevindt zich op ca. 2 km ten westen van de kern Lochem en op ongeveer 500 m ten noorden van het buurtschap Klein Dochteren. Het Twentekanaal ligt op circa 1 km ten noorden van het plangebied. In de directe omgeving van het plangebied liggen een aantal agrarische bedrijven.

Op navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied aangegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Globale ligging van het plangebied

bron: Google Earth



Globale begrenzing van het plangebied

bron: Google Earth

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het voorliggende plan is een partiële herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied 2010”, vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Lochem op 7 december 2010.

Op basis van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming ‘Agrarisch’ met de functieaanduiding ‘intensieve veehouderij’. In het bestemmingsplan is voor het plangebied een bouwvlak opgenomen. De voorgenomen ontwikkelingen passen niet binnen het bestemmingsplan. Een herziening is dan ook noodzakelijk om het initiatief mogelijk te maken.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2010 van de gemeente Lochem

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de inhoud en het ontwerp van het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond voor wat betreft het hogere overheidsbeleid, milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen; hierin wordt uiteengezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de verbeelding en de regels. Tenslotte komen in het vijfde en laatste hoofdstuk de resultaten van de procedure aan de orde.

2 Het plan

De bebouwing in het plangebied bestaat op dit moment uit één bedrijfswoning en twee agrarische bedrijfsgebouwen. Het totale bebouwingsoppervlak exclusief de bedrijfswoning bedraagt circa 980 m². Op onderstaande luchtfoto is de huidige situatie in het plangebied weergegeven.

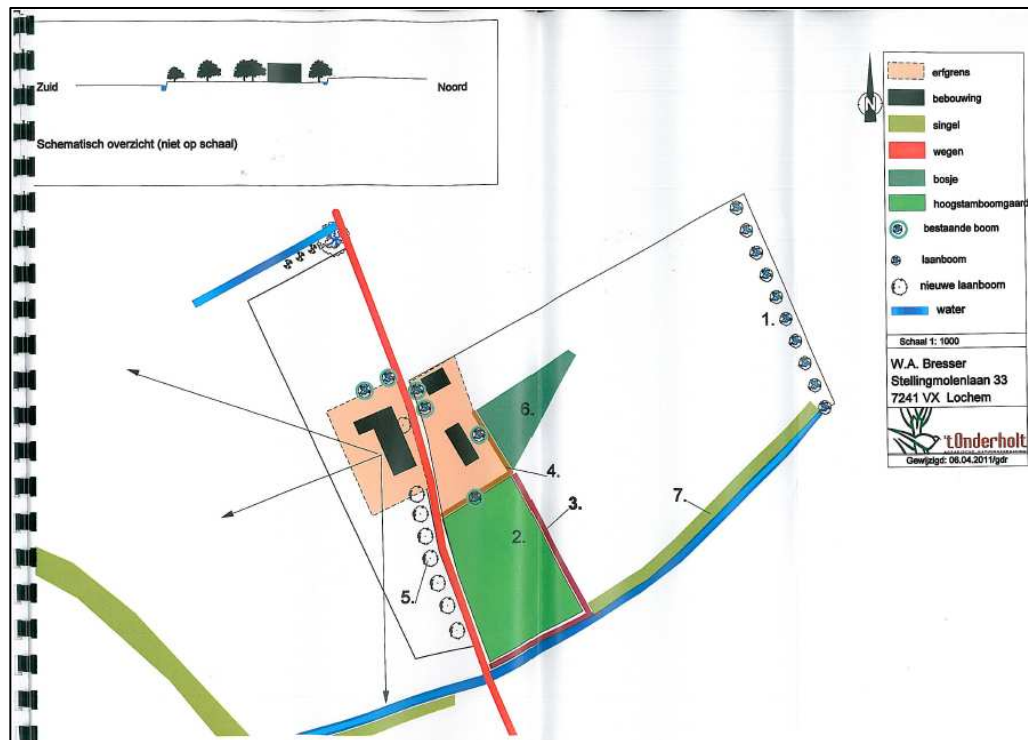


Het plangebied in de huidige situatie

De initiatiefnemer is voornemens om de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing met een totaal oppervlak van 980 m² te saneren. Hiervoor wordt één nieuwe vrijstaande woning gebouwd van circa 375 m². De bestaande bedrijfswoning blijft behouden. Bij de bestaande woning wordt een nieuw bijgebouw gerealiseerd.

Naast deze reductie van bebouwing vindt landschappelijke inpassing plaats. Langs de toegangsweg naar de woningen zullen aan de westzijde nieuwe laanbomen worden aangeplant. Aan de zuidzijde van de woningen wordt aan weerszijde van de toegangsweg een hoogstamboomgaard voorzien. Langs de oostzijde van deze boomgaard wordt een knip- en scheerheg aangeplant, als afscheiding aan de noordzijde is gekozen voor een beukenhaag. Het bosje aan de oostzijde wordt in zijn geheel afgezet en opnieuw ingeplant. Parallel aan de waterschapssloot wordt een singel aangeplant. In het verlengde van de singel komt een bomenrij tot aan de waterschapssloot.

De verschijningsvorm van de functieverandering is op de omgeving afgestemd. Volgens het bouwplan wordt de nieuwe woning o.a. gekenmerkt door een gesloten voorgevel, transparante achtergevel, lage dakvoet, organische vorm, natuurlijke materiaalkeuze en kleine gevelopeningen.



Toekomstige situatie volgens inrichtingsplan

bron: 't Onderholt agrarische natuurvereniging, 2011



Bouwplan voorgevel

bron: WZH architectuur, 2010

Voorstel : wonen in het Buitengebied van Lochem

get. 20-04-2010



kenmerken:

- transparante gevels
- organische vorm
- natuurlijke materiaalkeuze
- zachte overgang binnen-buiten
- buiten leven



de heren 41 72564 hengele ghl. T 0375-461975 E wzh@planner.nl

Bouwplan achtergevel

bron: WZH architectuur, 2010

3 Haalbaarheid van het plan

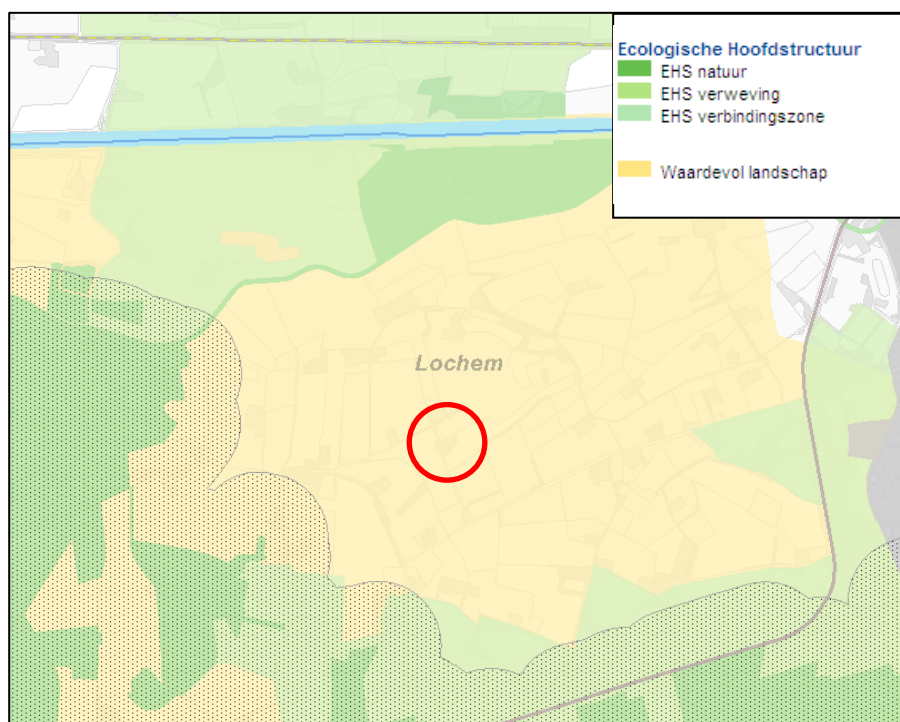
3.1 Overheidsbeleid

3.1.1 *Streekplan Gelderland 2005 (Structuurvisie)*

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.

Op de streekplankaart ligt het plangebied in het waardevolle landschap de Graafschap. Waardevolle landschappen zijn gebieden met (inter)nationaal en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard, en in relatie daarmee met bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. In waardevolle landschappen geldt een 'ja mits'-benadering voor het toevoegen van nieuwe bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen. Dat betekent dat een activiteit mogelijk is, onder voorwaarde dat de kernkwaliteiten niet worden aangetast.

Verderop in deze paragraaf wordt ingegaan op de kernkwaliteiten van het waardevolle landschap de Graafschap.



Uitsnede Streekplan 2005

bron: Datahotel Gelderland, 2011

Functieverandering

Veel (vooral agrarische) gebouwen en percelen in het buitengebied verliezen in de komende periode hun huidige functie, of hebben die functie al verloren. Ook zijn er agrariërs die hun agrarische gebouwen deels willen gebruiken voor niet-agrarische activiteiten. De provincie wil bevorderen dat deze gebouwen op een goede wijze kunnen worden (her)gebruikt. De doelen hiervan zijn de volgende:

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

Bij een functieverandering naar wonen wordt uitgegaan van een reductie van tenminste 50% van de bebouwing, exclusief de bedrijfswoning. Het resterend oppervlak aan gebouwen kan worden hergebruikt voor wonen. De gebouwen die niet als woning en bijgebouw worden hergebruikt, dienen te worden gesloopt. Als hergebruik van de aanwezige gebouwen voor wonen niet mogelijk is, kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden, met een omvang van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing.

Naast wonen ondersteunen ook niet-agrarische werkfuncties in het buitengebied de vitaliteit van het landelijk gebied. Daarom maakt de provincie Gelderland functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied naar kleinschalige vormen van niet-agrarische bedrijvigheid mogelijk. Voor deze bedrijvigheid wordt een maximum gehanteerd van 500 m² vloeroppervlak per locatie. Resterende vrijgekomen gebouwen dienen te worden gesloopt. Functieverandering naar gebiedsgebonden functies staat voorop.

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

Het beleid ten aanzien van functieverandering heeft inmiddels invulling gekregen in het beleidskader 'Waar de stallen verdwijnen: oude erven, nieuwe functies', dat verderop in deze toelichting wordt toegelicht.

Het plan

Met de functieverandering die dit plan mogelijk maakt, wordt bijgedragen aan de omgevingskwaliteit in en om het plangebied. De bestaande oppervlakte aan bebouwing op het perceel, exclusief de boerderij, bedraagt circa 980 m². Er wordt circa 375 m² aan bebouwing nieuw gebouwd. Hiermee wordt de hoeveelheid bebouwing in het landelijk gebied teruggebracht. Met de uitvoering van het inrichtingsplan wordt het plan op locatieniveau landschappelijk ingepast.

De uitvoering van dit bestemmingsplan past daarmee binnen het provinciale beleid.

3.1.2 Streekplanuitwerking kernkwaliteiten waardevolle landschappen

Het plangebied ligt in een gebied dat door de provincie in het streekplan is aangewezen als 'waardevol landschap'. In de streekplanuitwerking geeft de provincie per landschap aan welke landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten aanwezig zijn. Het ruimtelijk beleid voor de waardevolle landschappen is het behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten.

Het plangebied ligt in het waardevol landschap Graafschap. Regionaal gezien valt dit waardevol landschap binnen de Achterhoek.

Het landschap van de Achterhoek bestaat uit een complex van kleinschalige landschappen, grootschalige ontginnings- en ruilverkavelingslandschappen, stuwwallen, verspreid liggende dorpen en een verstedelijkte zone langs de Oude IJssel. Van oudsher zijn de dekzandruggen in dit landschap als akkers in gebruik door boeren die zich op de rand van zo'n rug vestigden. Dat heeft 'ensembles' opgeleverd van glooiend land met op de rand van zo'n glooiing een boerderij met erfbeplanting en lager gelegen weiden langs beken. De oude bouwlanden (es-complexen en esjes) zijn op veel plaatsen nog goed herkenbaar.

Binnen het waardevol landschap Graafschap valt het plangebied binnen het deelgebied 'landgoedlandschap'. Voor dit deelgebied gelden de volgende kernkwaliteiten:

- Talrijke landgoederen als samenhangende ruimtelijke eenheden bestaande uit een statig huis, (oprij)lanen, historische tuin, bos, landerijen;
- Oost-west stromende gekanaliseerde beken in halfgesloten landschap;
- Halfgesloten landschap met mozaïek van bossen, weilanden en grote boerderijen; parkachtige uitstraling.

Het plan

In dit plan wordt de agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en een nieuwe compensatie woning gerealiseerd. Dit plan wordt landschappelijk ingepast. Hiermee wordt in dit plan de kernkwaliteiten van het waardevol landschap Graafschap niet aangetast. Door de landschappelijke inpassing vindt een versterking van de kwaliteiten ter plekke plaats. Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de streekplanuitwerking.

3.1.3 Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 22 januari 2011 is de Ruimtelijke Verordening Gelderland officieel in werking getreden. Met de ruimtelijke verordening stelt de provincie regels voor onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw.

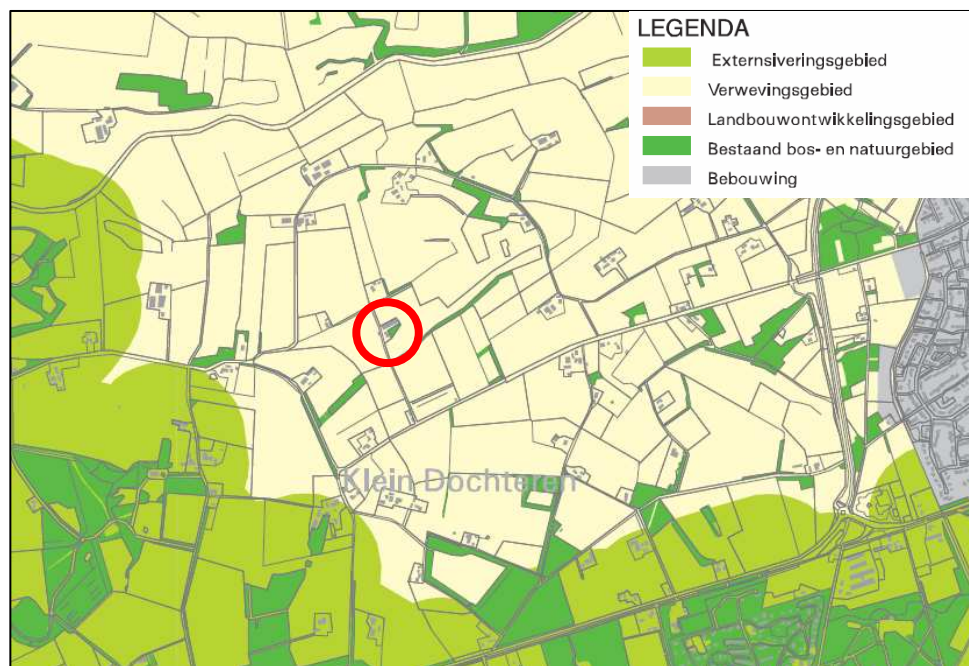
De invoering van de verordening is een direct gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) uit 2008 die is ingevoerd om de rolverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten te vereenvoudigen. De verordening betekent geen verandering in het ruimtelijk beleid van de provincie, maar is de 'juridische vertaling' van de eerder vastgestelde Structuurvisie, de opvolger van het Streekplan.

3.1.4 Reconstructieplan Achterhoek en Liemers

Het doel van het reconstructieplan Achterhoek en Liemers van de provincie Gelderland is een impuls te geven aan de kwaliteit van het landelijk gebied zoals duurzame landbouw, sterkere natuur, verbetering van recreatieve mogelijkheden, verlaging van milieubelasting, verbetering van de infrastructuur, het woon- en werkklimaat en de economische structuur.

In de Achterhoek en Liemers wordt op een relatief klein oppervlak veel vee gehouden. Dat draagt niet alleen bij aan een grote milieubelasting, maar kan ook snelle verspreiding van veeziektes tot gevolg hebben. Steeds meer leggen andere dan agrarische vormen van landgebruik een claim op de beschikbare ruimte in het landelijk gebied. Gevolg hiervan is dat landbouw, wonen, werken, recreatie, natuur en landschap elkaar steeds vaker in de weg zitten.

Economisch belangrijke sectoren als landbouw en recreatie kunnen zich hierdoor onvoldoende ontwikkelen en de kwaliteit van natuur, landschap en water verbetert weinig. Om te komen tot een betere ruimtelijke functionele structuur is het reconstructiegebied in drie gebieden verdeeld, te weten: extensiveringsgebied, verwevingsgebied en landbouwontwikkelingsgebied. Elk gebied heeft een andere doelstelling ten aanzien van landgebruik en mogelijkheden.



Ligging van het plangebied binnen het reconstructieplan

bron: provincie Gelderland, 2011

Het plangebied is gelegen in het gebied dat in het reconstructieplan is aangewezen als verwevingsgebied. Het beleid voor verwevingsgebieden is gericht op het bevorderen van een passende combinatie tussen landbouw, natuur, landschap, recreatie, werken en wonen met bijbehorende kwaliteiten. In verwevingsgebieden kunnen bestaande intensieve veehouderijen doorgroeien, maar is nieuwvestiging van intensieve veehouderij uitgesloten.

Het plan

Met de uitvoering van dit bestemmingsplan wordt de voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt en wordt één nieuwe woning gebouwd. Daarbij ontstaan geen belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de agrarische bedrijven in de omgeving (zie paragraaf 3.2.4). Daarnaast wordt door realisering van dit plan ingespeeld op het creëren van een aantrekkelijk landschap en een verbetering van de leefbaarheid en het woonklimaat van het landelijke gebied ter plaatse. Het plan sluit daarmee aan op het gestelde beleid in het reconstructieplan Achterhoek-Liemers.

3.1.5 Waar de stallen verdwijnen: oude erven, nieuwe functies

Op 1 juli 2008 heeft de provincie Gelderland het regionale beleidskader voor functieverandering van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen goedgekeurd. De gemeente Lochem heeft op 27 oktober 2008 een gemeentelijke aanvulling op het beleidskader vastgesteld. De beleidsnotitie speelt in op de ontwikkeling naar minder grotere landbouwbedrijven en de vrijkomende agrarische gebouwen en erven. Het beleidskader is een nadere uitwerking van het provinciale beleid met betrekking tot functieverandering naar wonen en/of werken. Daarmee wordt een goede landschappelijke inpassing en een versterking van de aanwezige landschapskwaliteiten beoogd. Op grond van dit beleidskader wordt medewerking verleend aan de functieverandering welke met dit onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

Het plan

Het onderhavige plan is getoetst aan de voorwaarden uit de beleidsnotitie. De belangrijkste voorwaarden voor medewerking aan functieverandering bestaan uit het te hergebruiken dan wel te slopen oppervlak aan voormalige agrarische gebouwen, de milieutoets, het zogenaamde vereveningsprincipe en het welstandsadvies. In het navolgende wordt de toetsing van deze aspecten kort nagelopen.

– Hergebruik/sloop van bestaande bebouwing

Het totale bebouwingsoppervlak exclusief boerderij bedraagt circa 980 m². Er wordt circa 375 m² aan bebouwing nieuw gebouwd. Aan de voorwaarde van minimaal 50% reductie van bebouwing wordt voldaan.

– Milieutoets

Er is een milieutoets uitgevoerd. In de directe omgeving van de locatie liggen een aantal agrarische bedrijven. De afstand tot de locatie is echter ruim voldoende, waardoor op de locatie geen geurhinder wordt ondervonden van deze bedrijven. Anderzijds betekent de bouw van een woning op deze locatie geen belemmering voor realisering van eventuele uitbreidingsplannen van deze bedrijven.

– Verevening

Het plan voldoet op verschillende manieren aan de voorwaarden voor verevening. Allereerst vindt reductie van bebouwing plaats. Daarnaast vindt landschappelijk inpassing plaats in de vorm van het aanplanten van een hoogstamboomgaard, bomenrijen, hagen, een singel en geriefhoutbosje.

– Welstandsadvies

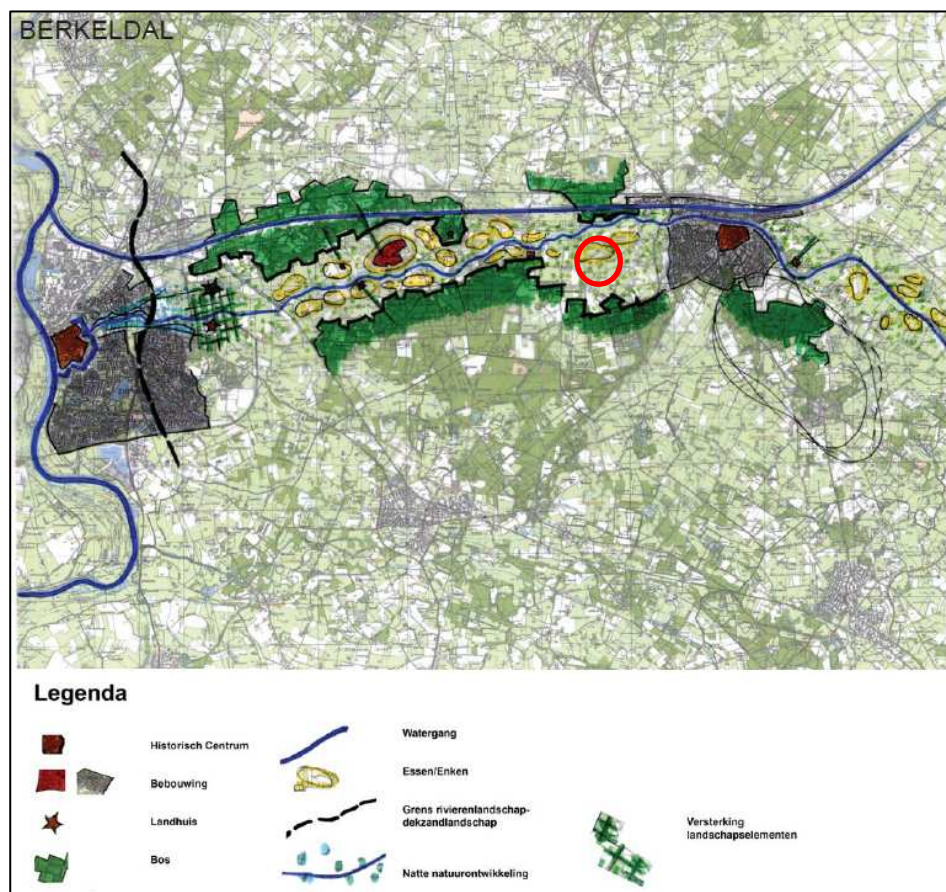
Op grond van het regionale beleidskader voor functieverandering moet met een beeldkwaliteitsplan de verschijningsvorm van de functieverandering op de omgeving

worden afgestemd. Om een onafhankelijk oordeel te krijgen is het plan voorgelegd aan de welstand. De welstandcommissie heeft op 20 september 2010 een positief advies gegeven.

3.1.6 Landschapsonwikkelingsplan

De gemeente Lochem heeft, samen met de gemeentes Zutphen en Bronckhorst, een landschapsonwikkelingsplan (LOP) vastgesteld voor het buitengebied. Met deze visie willen de gemeenten zich zodanig voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van het landschap inzetten dat het landschap, de ecologie, duurzame economie, de culturele identiteit en de leefbaarheid in het gebied een stimulans krijgen. De gemeenten willen graag zien dat in dit landschap:

- de identiteit van de verschillende gebieden is versterkt en de samenhang daartussen hechter is;
- steden en dorpen via vloeiende overgangen op het buitengebied aansluiten;
- de landbouw een duidelijke, duurzame positie inneemt;
- er een blijvend draagvlak is voor een diversiteit aan andere activiteiten die tegelijkertijd bijdragen aan de mogelijkheden voor landschapsbouw.



Deelkaart Berkeldal (bron: LOP)

Het plangebied ligt in deelgebied 5: Berkeldal. Het Berkeldal is een open rivierdal omgrensd door steilranden. 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.

Het plan

In onderhavig plan is aan de Kijksteeg 10 te Lochem sprake van functieverandering naar wonen. Deze ontwikkeling vindt plaats in het deelgebied 'Berkeldal'. Door middel van de aanleg van bomenrijen, een hoogstamboomgaard en een singel wordt aangesloten bij de kenmerken van het omliggende landschap.

Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van het LOP.

3.2 Milieuaspecten

3.2.1 Geluid

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.

De locatie ligt zelf aan een doodlopende weg. Daarnaast ligt de locatie ruime afstand van de omliggende wegen (meer dan 250 meter). Dit zijn landelijke wegen met weinig verkeer. Gelet op de afstand tot de wegen en de verkeersintensiteit is geen geluidhinder te verwachten op de locatie. Evenmin veroorzaken omliggende bedrijven geluidhinder op het plangebied.

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

3.2.2 Luchtkwaliteit

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 dicht 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. Projecten 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. Projecten 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 project 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 project '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 nieuwvestiging 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.

- Aan de Kijksteeg 10 te Lochem bestaat het voornemen om één compensatiewoning te realiseren. Het aantal te realiseren woningen is kleiner dan 1.500. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.
- Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszones van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een rijksweg. Volgens de criteria uit de Wet milieubeheer inzake luchtkwaliteitseisen kan er daardoor geen sprake van een gevoelige bestemming langs drukke infrastructuur. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.
- De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij onder andere een woning sprake is van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. Hiertoe is de saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

van het ministerie van VROM geraadpleegd. De saneringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in het plangebied tussen 2011 en 2020. De saneringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De saneringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

3.2.3 Bodem

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, dient te worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Daarom is door Van der Poel Milieu bv in juli 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd¹. Uit de veld- en laboratoriumwerkzaamheden is het volgende naar voren gekomen:

De bodem van de onderzochte locatie is tot 3,2 m –mv opgebouwd uit zand. De bovenlaag (0-0,5 m –mv) is zwak tot matig humeus. De onderlaag (0,5-2,0 m -mv) is zwak tot matig siltig. Tijdens de veldwerkzaamheden bevond het grondwater zich op een diepte van circa 1,7 m –mv.

Het opgeboorde materiaal is in het veld zintuiglijk beoordeeld. Hierbij zijn, behoudens enkele zwakke bijmengingen met puin, geen bijzonderheden waargenomen die duiden op het voorkomen van een mogelijke bodemverontreiniging. Tijdens het veldwerk is door de veldmedewerkers ter plaatse van de boringen en op het maaiveld van de locatie zintuiglijk geen asbest verdacht materiaal waargenomen.

In het grondwater overschrijden het barium en xylengehalte de desbetreffende streefwaarden. Verder zijn in grond en grondwater geen van de onderzochte gemeten in gehalten die de achtergrondwaarden/streefwaarden en/of de rapportagegrenzen overschrijden. De gemeten waarden voor de pH en de EC kunnen als normaal worden beschouwd.

De gemeten overschrijdingen zijn dusdanig dat aanvullende maatregelen en/of analyses niet noodzakelijk worden geacht.

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

¹ Van der Poel Milieu BV, augustus 2011, Verkennend bodemonderzoek Kijksteeg 10 Lochem, projectnr. 11108.290.

3.2.4 Geur

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

In de directe omgeving van de locatie liggen een aantal veehouderijen. Voor deze bedrijven is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) van toepassing. De 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 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 partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

De afstand tussen de veehouderijen en het plangebied bedraagt meer dan 300 meter. Deze afstand is ruim voldoende, waardoor op de locatie geen geurhinder wordt ondervonden van deze bedrijven. Anderzijds betekent de bouw van een woning op deze locatie geen belemmering voor realisering van eventuele uitbreidingsplannen van deze bedrijven.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.2.5 Externe veiligheid

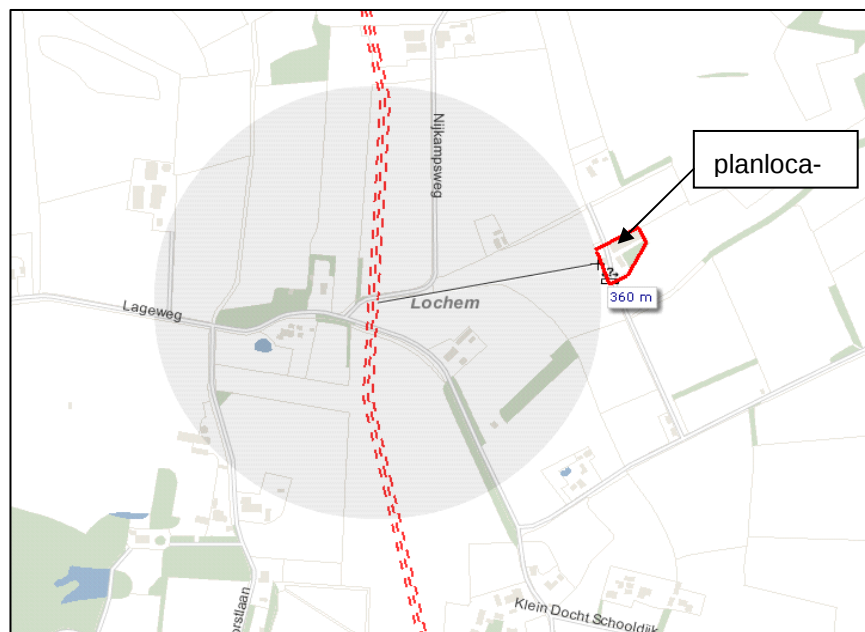
Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen en gasleidingen). Er 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.

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.

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 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (artikel 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Door het Projectbureau Externe Veiligheid van de Regio Stedendriehoek is een beoordeling van de externe veiligheid ter plaatse van het plangebied uitgevoerd².

Navolgende afbeelding geeft een overzicht van de planlocatie in relatie tot de risico-bronnen in de omgeving van de planlocatie. Uit de afbeelding is af te leiden dat in de directe omgeving van de planlocatie een straat met hogedrukaardgastransportleidingen (hierna: buisleiding) aanwezig is. De planlocatie is gelegen binnen het invloedsgebied van de buisleiding A-523 en A-529 en de A-549. Deze buisleidingen behoren tot het hoofdtransportnet van de Gasunie. Het betreft hier leidingen met een diameter van 48 inch en een werkdruk van 66 bar. De afstand waarop nog dodelijke slachtoffers zijn te verwachten bij het meest slechte scenario bedraagt 540 meter. De planlocatie is gelegen op 360 meter afstand van de meest nabij gelegen buisleiding, zodat deze binnen het invloedsgebied van de buisleiding is gelegen.



Overzicht planlocatie en nabij gelegen buisleidingen (bron: provinciale risico-

² Projectbureau Externe Veiligheid van de Regio Stedendriehoek, 24 augustus 2011, Beoordeling externe veiligheid planlocatie Kijksteeg 10 Lochem, dossiernr. 2011-502023.

Toetsingskader

Het toetsingskader voor externe veiligheid is neergelegd in het Besluit externe veiligheid Buisleidingen (Bevb). Hierin is opgenomen dat nieuwe plannen in de omgeving van een buisleiding moeten worden getoetst aan het plaatsgebonden risico van de buisleiding en dat het groepsrisico van de buisleiding moet worden berekend en zo nodig verantwoord.

Nieuwe kwetsbare objecten mogen niet worden gerealiseerd binnen de contour van het plaatsgebonden risico 10^{-6} per jaar. De risico's moeten worden berekend met het softwareprogramma Carola.

Daarnaast moeten de risico's worden getoetst aan de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Lochem. De beleidsvisie externe veiligheid geeft voor buisleidingen geen aanvullend kader ten opzichte van hetgeen geregeld is in het Bevb.

Risicoberekening

De planlocatie is gelegen binnen het invloedsgebied van de buisleiding. De risico's van de buisleiding voor de planlocatie zijn berekend met Carola. De uitkomsten van deze berekening zijn gerapporteerd in de rapportage 'Kwantitatieve Risicoanalyse Kijksteeg 10' (bijlage 1). Hierin zijn de risico's doorgerekend na ontwikkeling van de planlocatie.

De rapportage bevat de volgende zinsnede:

'Er zijn alleen leidingen aanwezig waarvan de vervaldatum voor het gebruik van de gegevens is overschreden. Voor deze leidingen kunnen geen risicoberekeningen worden uitgevoerd.' Dit is een rapportagefout in Carola en heeft geen inhoudelijke waarde.

Het groepsrisico wordt bepaald door het aantal aanwezige personen binnen het invloedsgebied van de buisleiding strekkende tot 1 km aan weerszijde van de planlocatie. Dit deel van het invloedsgebied van de buisleiding betreft dun bevolkt buitengebied. Conform PGS 1 deel 6 kan voor het buitengebied uitgegaan worden van gemiddeld 1 persoon per hectare.

Toetsing plaatsgebonden risico

Uit de risicoberekening volgt dat het plaatsgebonden risico 10^{-6} per jaar van de buisleidingen is gelegen op de buisleiding. Het plaatsgebonden risico van de buisleidingen geeft derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

Toetsing groepsrisico

Uit de risicoberekening volgt dat er geen sprake is van een groepsrisico ten gevolge van de aanwezigheid van de buisleiding nabij de planlocatie. Door de verdubbeling van het aantal woonhuizen op de planlocatie van 1 naar 2 woningen treedt er geen wijziging op in de gemiddelde personendichtheid rond de buisleiding ter hoogte van de planlocatie. Het blijft dunbevolkt buitengebied. Het groepsrisico neemt ten gevolge van de planontwikkeling derhalve niet toe.

Doordat het groepsrisico ten gevolge van de planontwikkeling niet toeneemt is een nadere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk. Het groepsrisico geeft derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

3.3 Water

3.3.1 *Rijksbeleid*

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

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

3.3.2 *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 landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

3.3.3 *Beleid Waterschap Rijn en IJssel*

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft in het Waterbeheerplan 2010-2015 haar nieuwe beleid vermeld. Dit plan is opgesteld in samenwerking met vier andere waterschappen, die deel uitmaken van deelstroomgebied Rijn-Oost. Dit plan is per 1 januari 2010 in werking getreden.

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

3.3.4 Situatie plangebied

Thema	Toetsvraag	Relevant
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 Ja Nee
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 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 Nee
Oppervlaktewaterkwaliteit	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
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?	Nee
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 Nee
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
AANDACHTSTHEMA'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

Algemeen

Als gevolg van de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing zal het bebouwd oppervlakte binnen het plangebied afnemen.

Wateroverlast

Hemelwater afkomstig van de woningen wordt niet op de riolering geloosd, maar afgekoppeld en in de oppervlakte geïnfiltreerd. De ligging van de locatie is op de grens van een gebied met grondwatertrap VII en III. Dit betekent dat er ruim voldoende tot voldoende ruimte is voor infiltratie.

3.3.5 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

3.4 Archeologie

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

De archeologische verwachtingswaarde van het plangebied is verwerkt in het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" van de gemeente Lochem. Hieruit blijkt dat het plangebied een lage archeologische verwachting heeft. Er hoeft derhalve geen archeologisch onderzoek plaats te vinden.

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

3.5 Flora en fauna

3.5.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, dient eerst een onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en eventuele andere betrokken natuurregeling. Daarom is door Hamabest BV in augustus 2011 een quickscan flora en fauna uitgevoerd³.

3.5.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een Natura2000-gebied, wel nabij de EHS. De externe werking van de nieuwe situatie zal geen effect hebben op de EHS, onder andere door de afstand en de aard van de nieuwe situatie. De wezenlijke kenmerken en waarden (kernkwaliteiten) van de EHS zullen derhalve geenszins worden aangetast door de voorgenomen activiteiten.

3.5.3 Soortenbescherming

Atlas Groen Gelderland

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater en geen geschikt landbiotoop aanwezig voor (zeldzame) amfibieën. Dezen worden derhalve ook niet verwacht binnen

³ Hamabest BV, 31 augustus 2011, Quickscan flora en fauna, Kijksteeg 10 te Lochem, projectnr. R11.388-JMW-F01.

het onderzochte gebied. Tijdens het veldbezoek zijn er geen sporen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van een das. Een groot deel van het plangebied is verhard en bebouwd en derhalve niet geschikt als foerageergebied voor de das. Er zal in de toekomst maar een klein stuk grasland verloren gaan in het kader van de nieuwbouw.

Verspreidingsatlassen

Er zijn geen sporen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van een steenuil. Indien het plangebied gebruikt zou worden door deze soort, zouden er mestsporen en braakballen aanwezig zijn geweest. In het grasland rondom het plangebied zijn geen mest- en snuitputjes aangetroffen die kunnen duiden op een foeragerende das, die in het kilometerhok is waargenomen. Daarbij komt dat de woning voor een groot deel ter plaatse komt van de stal. Er zal slechts een zeer beperkt areaal aan potentieel foerageergebied verloren gaan.

Flora

Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde vaatplanten aangetroffen. Het plangebied is voor een groot deel verhard of bebouwd. Daarbij komt dat de toekomstige situatie soortenrijker zal zijn. Deze doelsoort zal derhalve geen negatief effect ondervinden in het kader van de voorgenomen activiteiten.

Vogels

Er zijn tijdens het veldbezoek geen vogels waargenomen binnen het plangebied. Eveneens zijn er geen nesten (of resten ervan) aanwezig. In potentie kunnen de opstal en de aanwezige bomen gebruikt worden als broedlocatie voor algemeen voorkomende soorten als de merel en houtduiven. Jaarrond beschermde nesten zijn niet aanwezig en te verwachten. Alle broedende vogels zijn beschermd. Om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden. Het is van belang om te weten dat de Flora- en faunawet geen standaardperiode voor het broedseizoen hanteert. Het gaat erom of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum. Als richtdatum kan echter 15 maart tot 15 augustus worden aangehouden. Indien de uitvoering van de werkzaamheden buiten het broedseizoen plantentechnisch niet mogelijk is, dient er voorafgaande aan de kap een inventarisatie naar broedende vogels plaats te vinden. In de toekomstige situatie zullen meer broedgelegenheden aanwezig zijn. Bij inachtneming van genoemde voorwaarden zijn er geen negatieve effecten te verwachten aangaande deze doelsoort.

Zoogdieren

De opstal is door de bouwconstructie niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen en soorten als de steenmarter. De aanwezige bomen zijn niet geschikt om als verblijfplaats te dienen voor vleermuizen of eekhoorns en zijn eveneens geen onderdeel van een vliegroute van vleermuizen. In de toekomstige situatie zal er een beter foerageergebied voor de vleermuis gecreëerd zijn. Er zijn geen sporen van de das aangetroffen. De woning zal ter plaatse komen van de stal, die in de huidige situatie ongeschikt is als foerageerplek voor de das. Er zal slechts een zeer beperkt stuk grasland ongeschikt worden als potentieel foerageergebied van de das, maar er wordt eveneens nieuw foerageergebied gecreëerd, mede in de vorm van de boomgaard. Voor algemeen voorkomende soorten, waaronder de bosmuis, geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

Conclusie

Op basis van de quickscan is beoordeeld of er voor de voorgenomen ingreep in het plangebied procedurele gevolgen zijn in de zin van een ontheffingaanvraag ex. artikel 75 vierde lid, onderdeel C, Flora- en faunawet en overige vigerende wetgeving. De voorgenomen activiteiten zullen geen significant negatief effect hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden (kernkwaliteiten) van de nabij gelegen EHS. Het plangebied is in potentie geschikt als broedlocatie voor diverse vogelsoorten. De werkzaamheden zullen buiten het broedseizoen moeten plaatsvinden. Er zijn geen (strikt) beschermde plant- en diersoorten aangetroffen binnen het plangebied en deze worden ook niet verwacht. Op basis van de bevindingen kan geconcludeerd worden dat er in de huidige situatie geen procedurele gevolgen zijn.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.6 Verkeer en parkeren

In dit plan is een varkenshouderij beëindigd. Hiervoor in de plaats wordt één nieuwe woning gerealiseerd en de bestaande bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning. De beëindiging van het agrarisch bedrijf zal leiden tot een afname van het aantal verkeersbewegingen terwijl de nieuwe woning zal leiden tot een minimale toename van het aantal verkeersbewegingen. Naar verwachting zal het totaal aantal verkeersbewegingen afnemen.

Op het erf is voldoende ruimte aanwezig om het parkeren op eigen terrein plaats te laten vinden.

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend plan is een particulier initiatief. De kosten voor de realisatie van het plan alsmede de kosten voor de bestemmingsplanprocedure komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan dit plan geen kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid is hiermee niet in het geding.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *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 bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

4.1.2 *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.

4.1.3 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. In voorliggend plan is een anti-dubbeltelbepaling opgenomen.
- 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.

4.2 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.

4.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

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

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Agrarisch', 'Wonen' en 'Wonen-Fab'.

Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, alsmede voor de instandhouding en ontwikkeling van de kernkwaliteiten van het landschapstype 'kleinschalig kampenlandschap'. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Uitsluitend terreinafscheidingen ten behoeve van het agrarische grondgebruik met een constructie die niet onoverkomelijk is voor de passage van kleine zoogdieren en amfibieën zijn toegestaan. Ter bescherming van deze gronden zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of kleinschalige bedrijvigheid aan huis en bed & breakfast. Binnen deze bestemming is maximaal één woning met bijbehorende aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen toegestaan. De maatvoeringseisen van de woning en de bijbehorende bouwwerken zijn in de regels opgenomen.

Wonen - Fab

De voor 'Wonen - Fab' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen na functiewijziging agrarische bebouwing, al dan niet in combinatie met een beroep of kleinschalige bedrijvigheid aan huis en bed & breakfast. Binnen deze bestemming mag maximaal één woning ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' worden gebouwd. Ook aan- en uitbouwen, inpandige bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' worden gebouwd. Voor vrijstaande bijgebouwen geldt dat deze zowel ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', als buiten deze aanduiding gebouwd mogen worden. De maatvoeringseisen van de woning en de voorgenoemde bouwwerken zijn in de regels opgenomen.

4.2.2 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.

5 Procedure

5.1 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening heeft het waterschap Rijn en IJssel een reactie ingediend.

Het waterschap geeft aan dat er voor het plan geen watertoetstabel is opgenomen. Het waterschap verzoekt om de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding in beeld te brengen aan de hand van de watertoetstabel.

Naar aanleiding van deze reactie is in paragraaf 3.3.4 de watertoetstabel opgenomen.

5.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 3 november gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.