

TOELICHTING

VAN HET
WIJZIGINGSPLAN

AMPSENSEWEG 3 LOCHEM

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.319

IDnr. : NL.IMRO.0262.buWPampsenseweg3Lo-WP41

Datum : oktober 2017

Versie : 2

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 17 oktober 2017 / Besluitnr. 2017-006180

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	6
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	7
1.4	LEESWIJZER.....	8
2	BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	9
2.1	BESTAANDE SITUATIE.....	9
2.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE	10
3	BELEIDSKADER	13
4	TOETSING VOORWAARDEN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID	15
4.1	INHOUD WIJZIGINGSVOORWAARDEN MOEDERPLAN	15
4.2	TOETS PLAN AAN WIJZIGINGSVOORWAARDEN MOEDERPLAN	15
4.3	CONCLUSIE	17
5	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	18
5.1	GELUID	18
5.2	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	19
5.3	GEUR	20
5.4	LUCHTKWALITEIT	22
5.5	EXTERNE VEILIGHEID	23
5.6	BODEM	25
5.7	WATER	25
5.8	ECOLOGIE	28
5.9	ARCHEOLOGIE	30
5.10	CULTUURHISTORIE	32
6	JURIDISCHE ASPECTEN	34
6.1	ALGEMEEN	34
6.2	VERBEELDING.....	34
6.3	REGELS.....	34
7	UITVOERBAARHEID	36
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	36
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	36

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Bij de gemeente Lochem is een verzoek binnengekomen voor de woningsplitsing van een bestaande woonboerderij aan de Ampsenseweg 3 te Lochem. Bedoeling is dat er door de woningsplitsing in het bestaande hoofdgebouw twee zelfstandige wooneenheden ontstaan, met behoud van de aanwezige bijgebouwen / bouwwerken, geen gebouw zijnde.

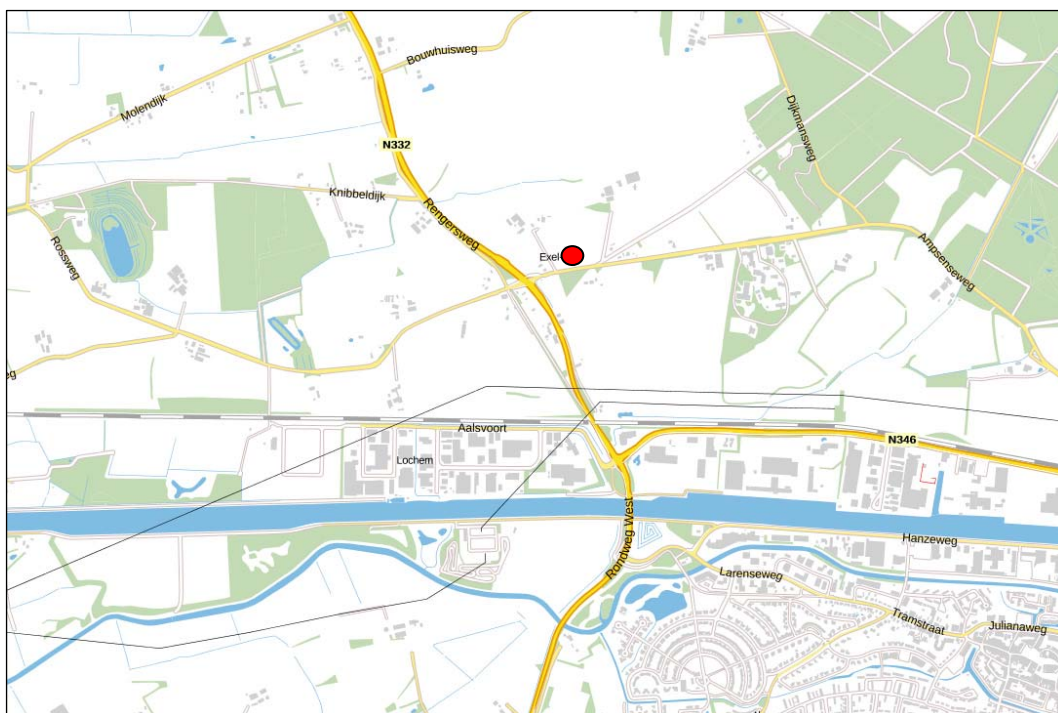
Het adres Ampsenseweg 3 maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010', dat is vastgesteld op 7 december 2010. Burgemeester en wethouders zijn volgens artikel 24.5 van de regels bevoegd om het plan te wijzigen in die zin dat splitsing van een woning wordt toegestaan mits er voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden uit dat artikel.

Het onderhavige verzoek tot woningsplitsing voldoet aan de voorwaarden zoals die in het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' aan woningsplitsing zijn gesteld. In het voorliggende wijzigingsplan wordt dit nader gemotiveerd. Ook voor het overige zijn er geen omstandigheden om medewerking aan de splitsing van de bestaande woonboerderij te weigeren.

Met dit wijzigingsplan is dan ook uitsluitend beoogd om de splitsing van de bestaande woonboerderij in twee zelfstandige woningen planologisch mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem en ligt ca. 1,25 km ten noorden van de kern Lochem. Het plangebied betreft het perceel aan de Ampsenseweg 3 waarop de woonboerderij met bijbehorende bouwwerken is gelegen. In de bijgaande figuren is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 2: Globale ligging plangebied (rode stip) op de topografische kaart



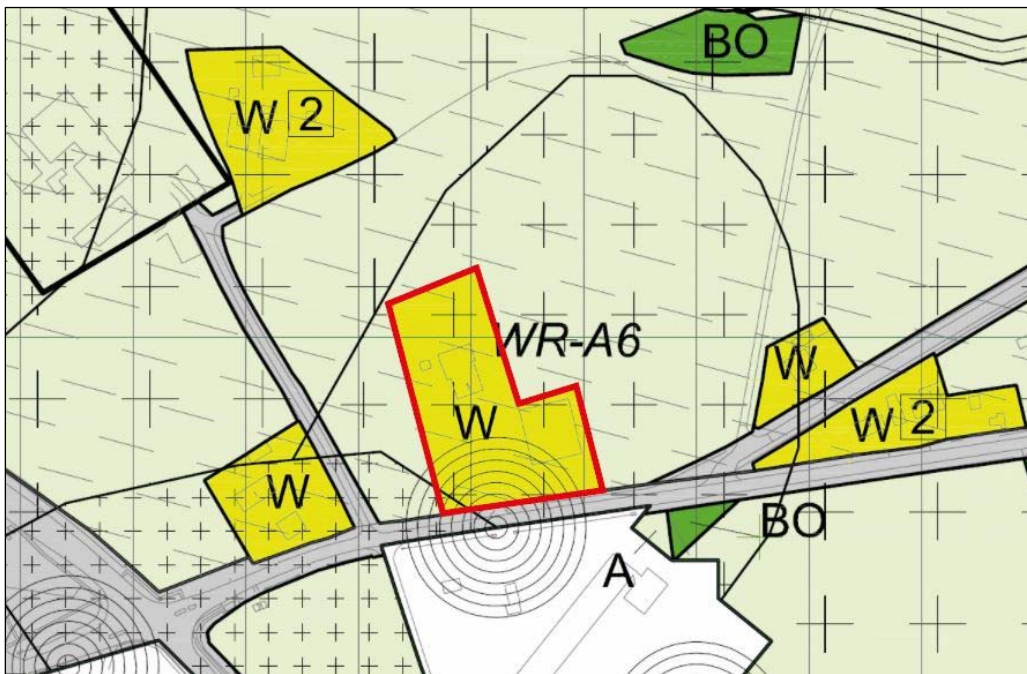
Figuur 2: Begrenzing plangebied op een luchtfoto

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Zoals genoemd maakt het plangebied van voorliggend wijzigingsplan deel uit van het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' (d.d. 7 december 2010, Identificatienummer NL.IMRO.0262.buBuitengebied2010-BP41), ook wel het 'moederplan' genoemd.

De gronden zijn ter plaatse bestemd voor 'Wonen' als bedoeld in artikel 24 van de bijbehorende planregels. Binnen het bestemmingsvlak is alleen het bestaande aantal woningen toegestaan.

Verder is er in artikel 24.5 de mogelijkheid opgenomen om het bestaande hoofdgebouw te splitsen. Hieraan zijn diverse voorwaarde verbonden. In hoofdstuk 4 wordt hierop nader ingegaan.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan in relatie tot het plangebied

Verder heeft de gemeenteraad van Lochem op 20 januari 2014 voor het gehele grondgebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' vastgesteld. In dit paraplubestemmingsplan heeft het perceel Ampsenseweg 3 te Lochem voor het grootste gedeelte de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' terwijl het zuidwestelijke puntje de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' heeft. Volgens deze dubbelbestemmingen is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Uitzonderingen hiervoor zijn werkzaamheden zoals de verbouwing en/of nieuwbouw waarbij gebruik gemaakt wordt van de bestaande funderingen en zonder uitbreiding van het bebouwd oppervlak. In paragraaf 5.9 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

Tevens zijn er een drietal gebiedsaanduidingen op het perceel van toepassing, namelijk 'overige zone – essen en enken', 'overige zone - landschapstype essenlandschap' en 'reconstructiezone – verwevingsgebied'.

Over deze aanduidingen kan het volgende worden opgemerkt.

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – essen en enken' is het beleid gericht op het openhouden van essen en enken.

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – landschapstype essenlandschap' is het beleid gericht op het behoud en de ontwikkeling van het essenlandschap, dat betekent dat er bij de uitvoering van agrarische activiteiten rekening moet worden gehouden met de karakteristieken van het landschap. Voor deze woningsplitsing heeft deze aanduiding geen gevolgen.

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' geldt het reconstructiebeleid. Dat betekent dat er in landbouwontwikkelingsgebieden bijvoorbeeld geen woningsplitsing mogelijk is. Aangezien de onderhavige locatie is gelegen in een verwevingsgebied, en niet in een landbouwontwikkelingsgebied, heeft de aanduiding voor de beoogde ontwikkeling geen gevolgen.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt de voorgenomen woningsplitsing (de toekomstige situatie) beschreven. In hoofdstuk 3 wordt kort ingegaan op het beleidskader. In hoofdstuk 4 wordt de toetsing van de beoogde woningsplitsing aan de wijzigingsvoorwaarden uit het bestemmingsplan Buitengebied behandeld. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de milieuaspecten en planologische verantwoording, ook wel de randvoorwaarden genoemd. Hoofdstuk 6 staat in het teken van de 'Juridische aspecten' van het plan. Het betreft een toelichting op de verbeelding (plankaart) en regels. Tot slot is hoofdstuk 7 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische als ook de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Bestaande situatie

Aan de Ampsenseweg 3 is momenteel een woonboerderij gesitueerd, bestemd voor één burgerwoning. De woning staat achterop het perceel, op ruim 50 meter van de weg, en bestaat uit een 'voorhuis' en een aangebouwd 'achterhuis', de voormalige deel.



Figuur 4:: Begrenzing plangebied op een luchtfoto met de bestaande woonboerderij (in rood) en de perceelsgrenzen (in zwart)

Het voorhuis is uitgevoerd in een bouwlaag met een zadeldak (met wolfseind). Het achterhuis staat daar haaks op en is uitgevoerd in 1,5 bouwlaag met een kap. De grondoppervlakte van de totale woonboerderij (voorhuis en achterhuis) bedraagt circa 376 m² en heeft een inhoud van circa 1.479 m³.

Ten zuidoosten van de boerderij is een vrijstaand bijgebouw met een oppervlakte van circa 555 m² aanwezig. Het gebouw is uitgevoerd in een bouwlaag met een forse kap. Ten westen van dit bijgebouw is een zogenaamde hooischelf (bergplaats voor gedroogd gras) aanwezig.

Rondom de woonboerderij is het erf deels verhard en deels groen in de vorm van een tuin ingericht. Het plangebied wordt door middel van een 'eigen' in- en uitrit rechtstreeks ontsloten op de Ampsenseweg.



Figuur 5: Voorgevel bestaande situatie (bron: Drieklomp makelaars en rentmeesters)



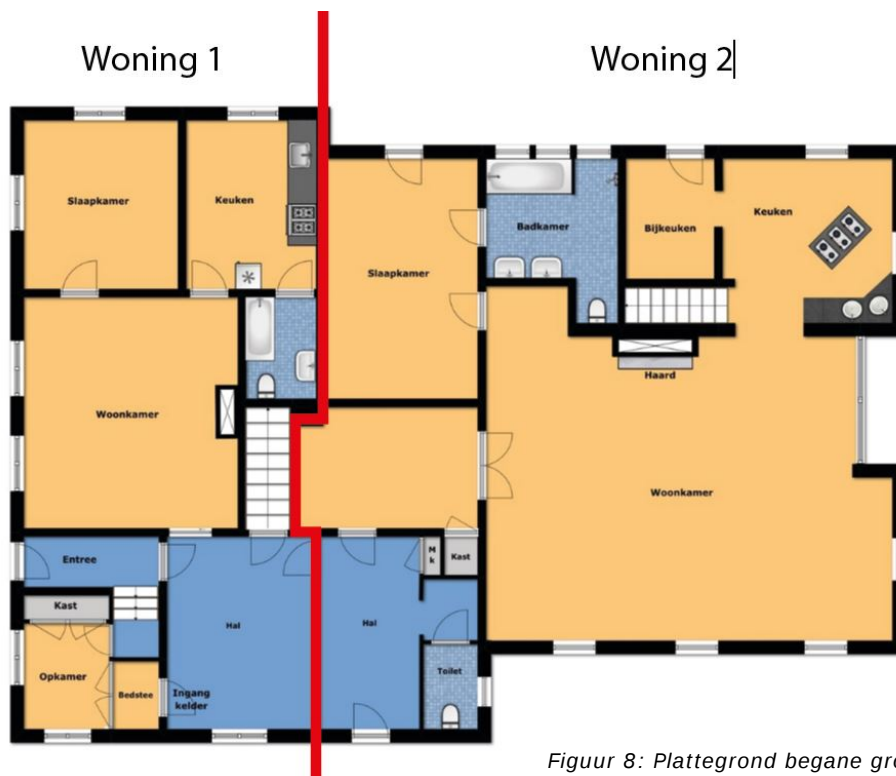
Figuur 6: Aanzicht vrijstaand bijgebouw en hooischelf

Het plangebied wordt verder omringd door agrarisch gebied dat momenteel in gebruik is als grasland of akker. In de nabije omgeving zijn ook enkele agrarische bedrijven actief, waarbij de dichtstbijzijnde bouwblokken op een afstand van circa 175 meter en 215 meter zijn gelegen. Ten westen van het plangebied, op circa 250 meter afstand, is een werf van de gemeente gevestigd. De overige adressen in de nabije omgeving van het plangebied zijn in gebruik als burgerwoningen.

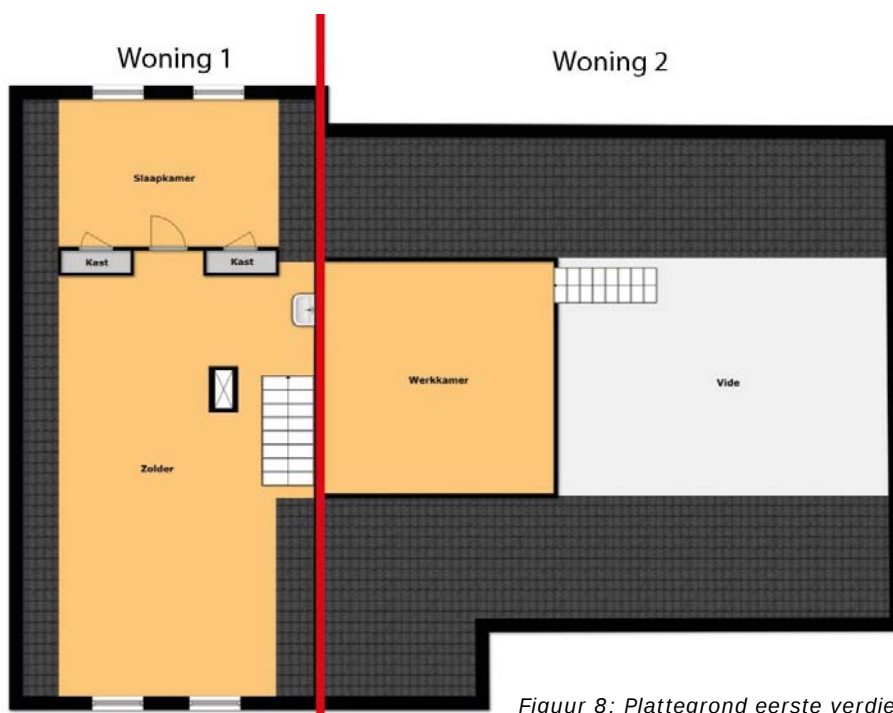
2.2 Toekomstige situatie

De bestaande woonboerderij Ampsenseweg 3 zal in de nieuwe situatie worden gesplitst zodat er twee wooneenheden ontstaan. Hiertoe zal de woonboerderij

worden verbouwd. Door deze splitsing en bijbehorende verbouwing ontstaan twee afzonderlijke wooneenheden.
In de bijgaande figuren is dit inzichtelijke gemaakt. De rode lijn is de splitsingslijn waardoor de twee wooneenheden ontstaan.



Figuur 8: Plattegrond begane grond na splitsing



Figuur 8: Plattegrond eerste verdieping na splitsing

Na de splitsing hebben de beide woningen een inhoud van meer dan 450 m³. Het grondoppervlakte van de gebouwen wijzigt niet en blijft in totaal 376 m². Ook de goot- en bouwhoogte blijven ongewijzigd.

De overige (ruimtelijke) aspecten binnen het plangebied blijven eveneens gelijk, zoals de ontsluiting van het perceel, de beplanting en de erfinrichting. Ook worden er geen bijgebouwen gesloopt of nieuwe bijgebouwen toegevoegd. De gezamenlijke grondoppervlakte van de reeds aanwezige bijgebouwen is daarbij maatgevend.

3 BELEIDSKADER

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

In dit kader heeft de gemeente Lochem de beleidsnotitie 'Functieverandering van (agrarische) gebouwen in het buitengebied van Lochem' opgesteld (vastgesteld op 25 september 2006)¹. Hierin is aangegeven dat woningsplitsing, onder voorwaarden, mogelijk is binnen de bestemming woondoeleinden en bij vrijkomende agrarische bouwpercelen. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' zijn daartoe ook wijzigingsbevoegdheden voor woningsplitsing opgenomen in de bestemming wonen.

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

Er is in het buitengebied echter ook vraag naar kleinere woningen voor jongeren en ouderen. Bij deze laatste doelgroep speelt ook het aspect van de mantelzorg. Aangezien deze beide groepen ook als doelgroepen van beleid zijn genoemd in het kwalitatief woningbouwprogramma, is besloten om aan deze vraag tegemoet te komen. Bij woningsplitsingen voor deze doelgroepen wordt een minimale inhoudsmaat van 300 m³ aangehouden. Een nog kleinere woning zou voor een te kleine groep gebruikers interessant zijn en daarom niet passen in het nieuwe woonbeleid (multifunctionele en levensloopbestendige woningen).

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

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

¹ Hoewel binnen de gemeente Lochem middels de notitie 'Beleidskader Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem' (december 2015) een actueel functieveranderingsbeleid geldt, dient voor het onderdeel 'woningssplitsing' nog steeds getoetst te worden aan de notitie uit 2006.

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

Er zijn geen andere beleidsmatige wijzigingen of gewijzigde feiten en omstandigheden die nopen tot een andere belangenafweging. Voor het overige beleid wordt dan ook verwezen naar de toelichting van het moederplan.

4 TOETSING VOORWAARDEN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

In dit hoofdstuk komen de wijzigingsvoorwaarden aan de orde voor het kunnen toepassen van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010', ook wel het moederplan genoemd.

4.1 Inhoud wijzigingsvoorwaarden moederplan

De wijzigingsbevoegdheid die voor het perceel Ampsenseweg 3 van toepassing is om het bestaande hoofdgebouw te splitsen in twee woningen is opgenomen in artikel 24.5 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. Dit artikel luidt als volgt:

Wijzigingsbevoegdheid (Woningsplitsing):

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de splitsing van een woning wordt toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

- a. alleen het hoofdgebouw inclusief het (voormalige) deel mag worden gesplitst;
- b. de te splitsen woning moet een inhoud hebben van ten minste 900 m³ en mag nog niet eerder zijn gesplitst;
- c. de woningen moeten na splitsing elk een inhoud hebben van minimaal 450 m³;
- d. de woning kan slechts één keer worden gesplitst;
- e. de bestaande oppervlakte van de woning mag niet worden uitgebreid en de bestaande goot- en nokhoogte mag niet worden vergroot om geen afbreuk te doen aan de bestaande (karakteristieke) bebouwing;
- f. het oprichten van nieuwe bijgebouwen is niet toegestaan;
- g. de woning niet is gesitueerd in een 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- h. de landschappelijke kernkwaliteiten daardoor niet worden aangetast;
- i. de bebouwing landschappelijk wordt ingepast met beplanting die eigen is aan het landschapstype ter plaatse.

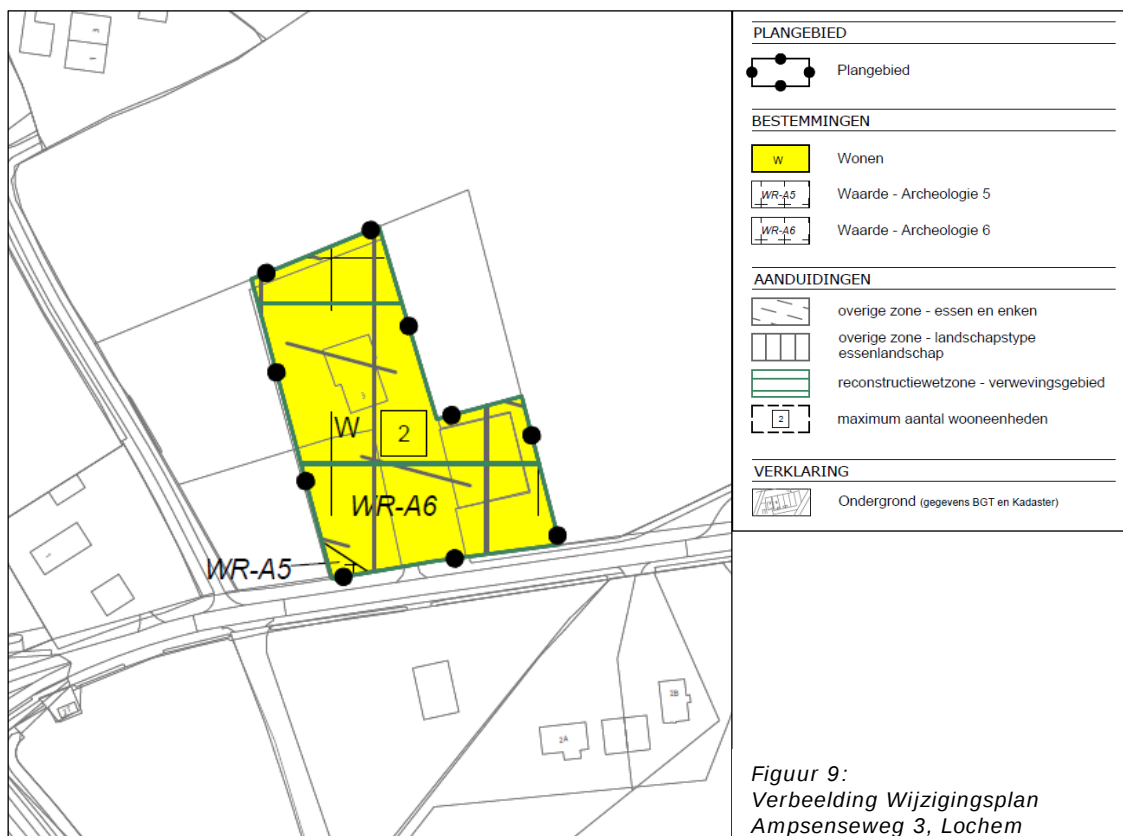
4.2 Toets plan aan wijzigingsvoorwaarden moederplan

In deze paragraaf zal het voorliggende wijzigingsplan puntsgewijs worden getoetst aan de in paragraaf 4.1 genoemde wijzigingsvoorwaarden.

Ad a.

De bestaande woonboerderij zal worden gesplitst in twee woningen, zoals ook te lezen is in paragraaf 2.2 van deze toelichting. De situering en omvang van de bestemming 'Wonen', zoals deze op de verbeelding van het 'moederplan' is opgenomen, wijzigt daarbij niet. Wel wordt er een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegevoegd. Op basis van het aangeduide aantal (2) zijn ter plaatse maximaal 2 wooneenheden toegestaan. De aanduiding ligt conform de plansystematiek van het 'moederplan' over het volledige plangebied. In figuur 9 is dit in beeld gebracht.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.



Ad b.

De inhoud van de bestaande woonboerderij bedraagt circa 1.479 m³ en is niet eerder gesplitst.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad c.

Door de beoogde splitsing en bijbehorende verbouwing zullen er twee wooneenheden ontstaan. Beide woningen zullen na de splitsing een inhoud van meer dan 450 m³ hebben, namelijk circa 700 m³ en circa 749 m³. Dit is dus groter dan de voorgeschreven minimale omvang waarmee beide woningen voldoen aan de wijzigingsvoorwaarde.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad d.

In de toekomst zal de woning niet nogmaals worden gesplitst. Daartoe zijn de regels aangevuld met de bepaling dat na de ingebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid de bestaande oppervlakte niet mag worden uitgebreid, de bestaande hoogtes niet mogen worden vergroot en dat er geen nieuwe bijgebouwen mogen worden opgericht.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad e.

Om de beoogde woningsplitsing van de boerderijwoning mogelijk te maken, wordt alleen een interne verbouwing uitgevoerd. Het grondoppervlak van de woning wordt niet vergroot. Ditzelfde geldt voor de goot- en bouwhoogte van

de woning. Daarmee wordt geen afbreuk gedaan aan de bestaande (karakteristieke) bebouwing.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad f.

De gezamenlijke grondoppervlakte van de reeds aanwezige vrijstaande schuur / bijgebouwen is maatgevend. Er worden geen nieuwe (vrijstaande) bijgebouwen opgericht.

Aan deze wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan.

Ad g.

De woning ligt in een 'reconstrutiewetzone – verwevingsgebied' en maakt derhalve geen deel uit van een landbouwontwikkelingsgebied.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad h.

Het plangebied is gelegen in het essenlandschap.

Omdat er uitsluitend sprake is van een (interne) verbouwing en de overige (ruimtelijke) aspecten binnen het plangebied, zoals ontsluiting, beplanting en erfinrichting ongewijzigd blijven, worden de landschappelijke kernkwaliteiten niet aangetast.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad i.

Zoals reeds is aangegeven in paragraaf 2.2. van deze plantoelichting, is er op het perceel erfbeplanting aanwezig. Deze bestaat vooral uit solitaire bomen en enkele hagen. Bij de woningsplitsing wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd.

Aan de wijzigingsbevoegdheid voor landschappelijke inpassing wordt voldaan.

4.3 Conclusie

Het wijzigingsplan voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden, die gesteld zijn in het moederplan.

5 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een ruimtelijk plan (o.a. bestemmingsplan, partiële herziening, wijzigingsplan) verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

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

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

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

Wegverkeerslawaai

Geluidzones

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

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

Grenswaarden

Geluidgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidzones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Deze waarde bedraagt in vrijwel alle gevallen 48 dB. Indien deze

waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het soort geluidsgevoelig object en de geluidsbron. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

5.1.2 Geluid in relatie tot het plangebied

Het plangebied bevindt zich binnen de geluidszones van de Ampsenseweg en de Rengersweg. In dit kader wordt het volgende overwogen.

Op de Ampsenseweg geldt een snelheidsregime van 60 kilometer per uur. De weg functioneert als ontsluitingsweg voor de aanliggende woningen en bedrijven en heeft geen hogere verkeersfunctie. Daarbij ligt de voorgevel van de huidige woonboerderij op een afstand van 55 meter van de weg. Vanwege het feit dat de verkeersintensiteit op dit wegdeel laag is (het gaat immers alleen om bestemmingsverkeer), alsook het feit dat de voorgevel van de te splitsen woning niet dichterbij de weg wordt gesitueerd (de tweede woning zal juist op een afstand van ca. 68 meter afstand van de weg komen te liggen, achter de woning in het 'voorhuis', welke een afscherpende werking voor geluid heeft) wordt een akoestisch onderzoek naar wegverkeerlawaaier voor deze weg niet noodzakelijk geacht.

Ook de Rengersweg is een gezoneerde weg in het kader van de Wgh. Op deze weg geldt een maximum snelheid van 80 kilometer per uur. De weg functioneert als verbindingsweg tussen de kern Laren en de Kern Lochem. De huidige woning ligt op een afstand van 165 meter van de weg. Ook hiervoor geldt dat de voorgevel van de te splitsen woning niet dichterbij de weg komt te liggen en de geluidsbelasting op de gevel ten opzichte van de bestaande situatie niet zal wijzigen.

5.1.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen gezien vanuit het aspect geluid.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

5.2.1 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.

Om mogelijke hinder van niet-agrarische bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële

milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

5.2.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Door de woningsplitsing zal op het perceel aan de Ampsenseweg 3 een extra woning worden gerealiseerd. Dit is een milieugevoelige functie. Ten westen van het plangebied is aan de Rossweg, naast nummer 25 (aan de overzijde van de Rengersweg), een gemeentewerf van de gemeente Lochem gevestigd. Deze gemeentewerf behoort op grond van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' tot categorie 3.1 met een richtafstand van 50 meter. De afstand tussen het plangebied en de gemeentewerf bedraagt circa 225 meter, waardoor er ruimschoots aan de richtafstand wordt voldaan. De beoogde woningsplitsing wordt derhalve niet belemmerd door de aanwezigheid van de gemeentewerf. Daarnaast levert de extra woning in het plangebied geen beperkingen op voor de bedrijfsvoering van de gemeentewerf.

Voor de agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied is het aspect geur bepalend. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.3.

5.2.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering voor het onderhavige wijzigingsplan.

5.3 Geur

5.3.1 Algemeen

Veehouderijen kunnen hinder veroorzaken voor gevoelige functies. Een belangrijk hinderaspect is geur. De regelgeving die hiervoor van toepassing is, is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij.

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

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

is geen onderscheid tussen concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden.

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

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

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

Tabel geldende waarden/afstanden veehouderijen

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

5.3.2 Geur in relatie tot het plangebied

Het wijzigingsplan maakt een extra woning op het perceel Ampsenseweg 3 mogelijk doormiddel van een woningsplitsing. Deze extra woning wordt aangemerkt als een geurgevoelig object en is gelegen buiten de bebouwde kom. Tussen een nieuwe woning en een veehouderij met dieren zonder geuremissiefactor dient een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Daarnaast geldt voor de nieuwe woning een maximale geurbelasting van 14 ouE/m³ voor dieren met een geuremissiefactor. De gemeente Lochem is immers gelegen in een concentratiegebied.

Er zijn geen veehouderijen gelegen binnen 50 meter afstand van het plangebied. In de directe omgeving zijn ook geen veehouderijen aanwezig met dieren met een geuremissiefactor. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf met dergelijke dieren, is op een afstand van circa 175 meter gesitueerd. Gezien deze afstand is het aannemelijk dat de geurbelasting ter plaatse van de nieuwe woning onder de 14 ouE/m³ zal blijven.

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

5.3.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het onderhavige wijzigingsplan.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Algemeen

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. De belangrijkste zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM_{10} of NO_2 bedraagt $40 \mu g/m^3$. De grenswaarde van $PM_{2,5}$ ligt op $25 \mu g/m^3$.

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

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

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

5.4.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het wijzigingsplan maakt de realisatie van één extra woning mogelijk middels woningsplitsing. Hiermee draagt het plan 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluiting immers gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekende mate' project. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkelingen voldoet aan het wettelijke kader.

Voor wat betreft de bijdrage van het plan aan de concentratie $PM_{2,5}$ kan het volgende opgemerkt worden. $PM_{2,5}$ maakt deel uit van de bijdrage PM_{10} . Dit

betreft immers alle stofdeeltjes met een diameter van 10 µm of kleiner. Aangezien de bijdrage PM₁₀ lager is dan 1,2 µg/m³, is de bijdrage PM_{2,5} dat ook. De huidige achtergrondconcentratie PM_{2,5} bedraagt ter hoogte van het plangebied circa 11 µg/m³ (bron: GCN kaarten RIVM). Derhalve zal de realisatie van de extra woning niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde voor PM_{2,5} (25 µg/m³).

5.4.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit voor het onderhavige wijzigingsplan.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. De regelgeving voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal doden, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

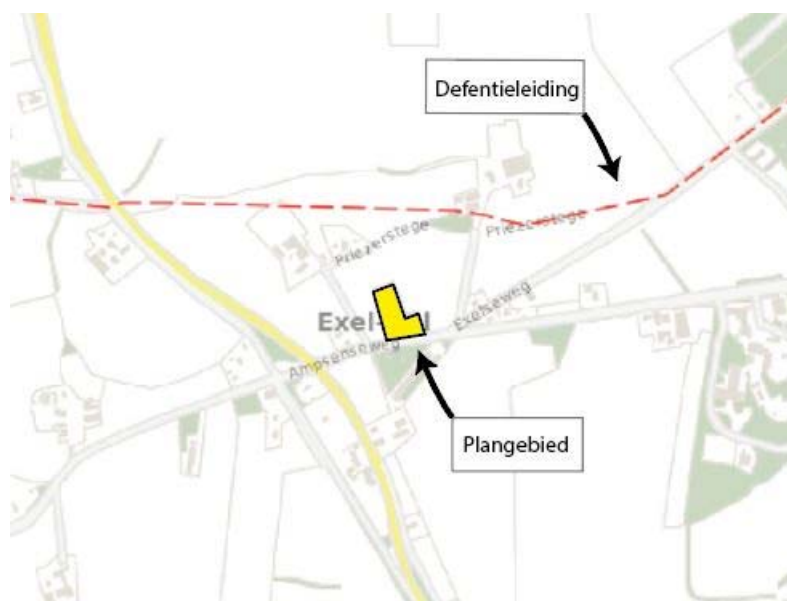
Gemeentelijk beleid

Overeenkomstig het gestelde in de Externe Veiligheidsvisie (EV-visie) van Lochem conformeert de gemeente Lochem zich aan het wettelijke kader voor

het omgaan met de externe veiligheidsproblematiek. Verder geeft de EV-visie richtinggevende uitspraken over:

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

5.5.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied



Figuur 10: Uitsnede risicokaart

Op basis van de landelijke risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. Op de risicokaart is af te lezen dat het perceel aan de Ampsenseweg 3 niet aan een route voor gevaarlijke stoffen ligt en er ook geen bedrijven in de omgeving aanwezig zijn die een verhoogd veiligheidsrisico betekenen op grond van de Bevi.

Op ruim 160 meter ten noorden van de te splitsen woonboerderij ligt wel een Defensiepijpleiding. Deze leiding heeft een diameter van 8.63 inch en een werkdruk van 80 bar. De PR 10^{-6} -contour van deze leidingen ligt niet buiten de belemmeringsstrook van 5 meter, gerekend vanuit het hart van de buisleiding. De PR 10^{-6} -contour heeft derhalve geen gevolgen voor het plan.

Het invloedsgebied voor het GR van de betreffende leiding is conform bijlage 6 van het 'Handboek buisleiding in bestemmingsplannen' gesteld op 130 meter. Het plangebied ligt buiten deze zone. Daarom is een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

De realisatie van een extra woning, doormiddel van woningsplitsing, zorgt niet voor een verhoogd groepsrisico. Daarnaast zal met de splitsing van de bestaande woning in twee woningen de personendichtheid slechts zeer beperkt toenemen. Naar verwachting zal het GR ten gevolge van het plan dan

ook niet tot nauwelijks toenemen en de toename zal in elk geval minder dan 10% van de oriëntatiewaarde zijn.

5.5.3 Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het wijzigingsplan.

5.6 Bodem

5.6.1 Algemeen

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN 5740) in beeld te worden gebracht. Als blijkt dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd.

5.6.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Het voorliggende wijzigingsplan beoogt uitsluitend een interne verbouwing om twee afzonderlijke wooneenheden mogelijk te maken. Er worden geen nieuwe gebouwen opgericht.

Er is binnen de gemeente geen informatie bekend waaruit blijkt dat het perceel als 'verdachte locatie' is aangemerkt, danwel is aangewezen als perceel waar (ernstige) bodemverontreiniging aanwezig is. Er is derhalve geen reden om aan te nemen dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde gebruik.

5.6.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor het wijzigingsplan.

5.7 Water

5.7.1 Waterbeheer en watertoets

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

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

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

5.7.2 Beleidskader

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

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

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal

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

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gelderland;
- Omgevingsverordening Gelderland.

Regionaal / lokaal

- Waterbeheerplan Rijn en IJssel 2016-2021.

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

In het algemeen zoekt het waterschap naar duurzame oplossingen. Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoonwater ook relatief schoon blijft. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geborgen.

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

5.7.3 Kenmerken watersysteem en gewenste ontwikkelingen

Het perceel Ampsenseweg 3 valt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied voor drinkwaterwinning en derhalve zijn voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit geen aanvullende maatregelen noodzakelijk. Ook ligt het gebied niet in een zone die is aangewezen als natte EVZ en/of waterbergingsgebied.

Met het voorliggende wijzigingsplan wordt uitsluitend een woningsplitsing beoogd en niet het oprichten van nieuwe bebouwing. Hierdoor neemt de bebouwde oppervlakte op het perceel niet toe.

Wel neemt door een tweede wooneenheid het afvalwater iets toe. De nieuwe woning zal op de bestaande riolering worden aangesloten.

Op het perceel en in de directe omgeving is geen sprake van wateroverlast of ondiepe grondwaterstanden. Problemen hieromtrent worden dan ook niet verwacht.

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

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	4. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	5. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in	Nee	1

beheer	eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur? 4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee Nee Nee Nee	2 2 1 1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1
# IT de intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op bovenstaande vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.			

Watertoetstabel

5.7.4 Conclusie

De functiewijziging naar wonen heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving.

5.8 Ecologie

5.8.1 Beleid en regelgeving

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

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Gelders Natuurnetwerk

Naast de bescherming van de Wet natuurbescherming kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of Groene Ontwikkelingszone (GO) (voorheen beiden Ecologische Hoofdstructuur). Op gronden binnen het GNN mogen geen nieuwe functies mogelijk worden gemaakt, tenzij er geen reële alternatieven

aanwezig zijn, redenen zijn van groot openbaar belang en negatieve effecten op het gebied worden beperkt. Uitbreiding van bestaande functies in het GNN kan alleen als de kernkwaliteiten van het gebied per saldo worden versterkt. Op gronden die deel uitmaken van het GO zijn nieuwe ontwikkelingen of uitbreiding van bestaande functies alleen mogelijk als dat niet leidt tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van dat gebied.

Soortenbescherming

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

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

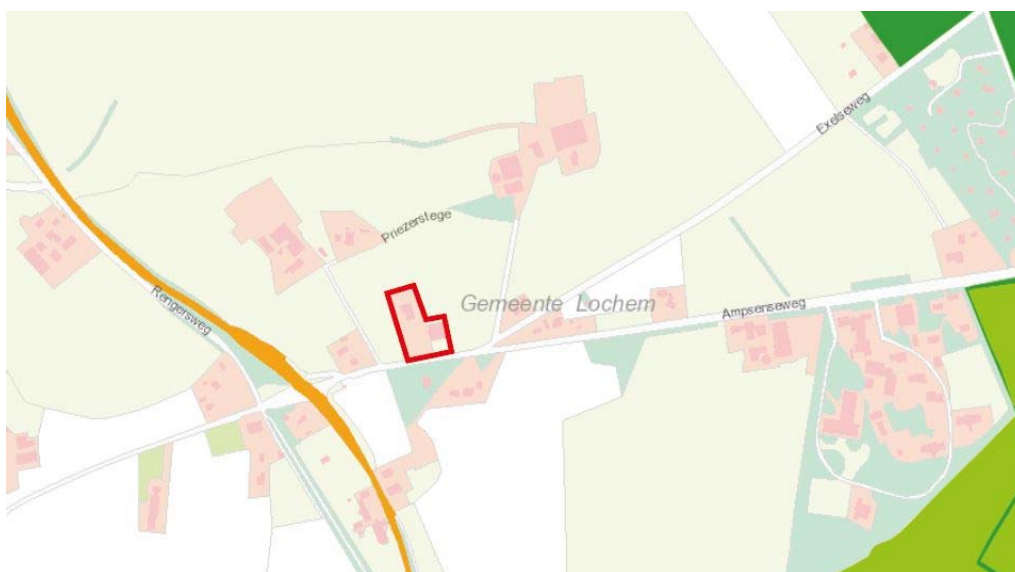
Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

5.8.2 Ecologie in relatie tot het plangebied

Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich niet in of direct nabij Natura 2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten of andere natuurgebieden die beschermt worden door de Wet natuurbescherming. Het dichtstbijzijnde Natuur-2000 gebied betreft 'Stelkampsveld' en bevindt zich op circa 7,8 km afstand ten zuidoosten van het plangebied. Gelet op deze afstand en de aard en omvang van het plan (de woningsplitsing van een woonboerderij naar twee wooneenheden; geen uitbreiding van de bebouwing) worden er geen negatieve effecten op het Natura 2000-gebied verwacht ten gevolge van het plan.

Het plangebied is niet gelegen in / nabij het Gelders Natuurnetwerk of de Groene Ontwikkelingszone. In figuur 11 is dit in beeld gebracht.



Figuur 11: Ligging GNN / GO t.o.v. het plangebied (Omgevingsverordening Provincie Gelderland, 2017)

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

Soortenbescherming

Met dit wijzigingsplan wordt alleen de woningsplitsing van de bestaande woonboerderij op het perceel Ampsensweg 3 naar twee wooneenheden mogelijk gemaakt. Er zal geen uitbreiding van de bebouwing of een herinrichting van de percelen gaan plaatsvinden. Er zal alleen een (interne) verbouwing gaan plaatsvinden. Dit betekent dat er geen bomen hoeven worden gekapt, bosschages te worden verwijderd, bebouwing te worden gesloopt of sloten te worden gedempt. Gezien al deze omstandigheden is het niet aannemelijk dat er vaste rust- of verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten door de uitvoering van dit plan verloren gaan of worden aangetast.

Wel zal tijdens de uitvoering van werkzaamheden uitvoering moeten worden gegeven aan de algemene Zorgplicht uit de Wet Natuurbescherming. Dit betekent dat ingrepen op zodanige wijze dienen plaats te vinden, dat de schade aan soorten beperkt wordt. Bij de uitvoering moet rekening gehouden worden met kwetsbare perioden van soorten (voortplantingstijd, overwintering). Daarbij dienen alle soorten die tijdens de ingreep aangetroffen worden, verplaatst of beschermd te worden, zodat zij behouden kunnen blijven.

5.9 Archeologie

5.9.1 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 orderingsproces.

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.

Archeologiebeleid gemeente Lochem

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

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

- categorie 1: rijksmonument
- categorie 2: gemeentelijk monument
- categorie 3: terrein van archeologische waarde
- categorie 4: historische stads- of dorpskern
- categorie 5: hoge archeologische verwachting
- categorie 6: middelmatige archeologische verwachting
- categorie 7: lage archeologische verwachting
- categorie 8: zonder een archeologische verwachting

5.9.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Van belang voor het plangebied zijn de categorieën 5 en 6 uit het gemeentelijk archeologiebeleid. De beleidsuitgangspunten van deze categorieën luiden als volgt:

Categorie 5: Hoge archeologische verwachting.

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van veel bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een grote kans hebben op archeologische resten in de bodem. Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Categorie 6: Middelmatische archeologische verwachting.

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van minder veel bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een middelmatische kans hebben op archeologische resten in de bodem. Hieronder vallen ook de gebieden met een verhoogde kans op archeologische off-site resten (met bijzondere vondstcategorieën, zoals bruggen, dammen, fuiken en rituele deposities). Geen noodzaak tot streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 1.000 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Vertaling in het wijzigingsplan

Op de verbeelding van dit wijzigingsplan zijn voor het plangebied ten behoeve van de bescherming van de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 5 en 6' opgenomen. Dit betekent dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm en groter dan 250 m² respectievelijk 1.000 m² archeologisch onderzoek benodigd is.

Omdat de beoogde ontwikkeling in voorliggend plan (woningsplitsing, uitsluitend interne verbouwing) niet voorziet in het oprichten van nieuwe bebouwing, danwel andere grondwerkzaamheden, is er geen archeologisch onderzoek nodig.

5.9.3 Conclusie

Het aspect archeologie staat de beoogde splitsing van de woning niet in de weg.

5.10 Cultuurhistorie

5.10.1 Algemeen

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er, onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

5.10.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een (beschermde) cultuurhistorisch waardevol gebied. Bovendien liggen er nabij het plangebied geen gebieden en/of structuren met een belangrijke cultuurhistorische waarde. Ook zijn er in het plangebied geen rijksmonumenten en/of gemeentelijke monumenten als object (gebouw) aanwezig.

5.10.3 Conclusie

In het plan hoeven geen regels opgenomen te worden ter bescherming van de cultuurhistorische waarden.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

Bij het opstellen van een wijzigingsplan dient het college van burgemeester en wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde regels, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Lochem Buitengebied 2010', het zogenaamde moederplan. Het wijzigingsplan vormt daarom geen zelfstandig nieuw bestemmingsplan.

Met dit wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid voor het de woningsplitsing zoals opgenomen in artikel 24 uit het moederplan.

De wijziging heeft alleen betrekking op het perceel Ampsenseweg 3 te Lochem dat als een 'compleet samenhangend gebied' is opgenomen in het voorliggende wijzigingsplan.

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Omdat het moederplan na 1 januari 2010 is vastgesteld, gelden bovendien de landelijke RO-standaarden en moet het wijzigingsplan eveneens digitaal beschikbaar worden gesteld.

Het voorliggende wijzigingsplan 'Ampsenseweg 3 Lochem' voldoet aan deze digitale verplichting.

6.2 Verbeelding

Op de verbeelding is de splitsing mogelijk gemaakt door ter plaatse van de woonboerderij Ampsenseweg 3 maximaal twee wooneenheden toe te staan. De bestemming 'Wonen' alsook de gebiedsaanduidingen 'overige zone – essen en enken', 'overige zone - landschapstype essenlandschap' en 'reconstructiewetzone – verweingsgebied' zijn ongewijzigd overgenomen uit het moederplan. De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 5' en 'Waarde – Archeologie 6' zijn één op één overgenomen uit het paraplubestemmingsplan archeologie.

Voor de motivering op deze onderdelen zij dan ook verwezen naar de toelichting van het moederplan c.q het parapluplan. Er zijn geen gewijzigde feiten of omstandigheden, beleids- of andere regels die nopen tot andere afweging.

6.3 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken en is afgestemd op de 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplan 2012' (SVBP2012):

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 zijn de inleidende regels opgenomen die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken. Het onderhavige wijzigingsplan is in dit hoofdstuk gedefinieerd, waarbij verder verwezen wordt naar de regeling uit het moederplan.

In hoofdstuk 2 wordt verwezen naar de bestemming 'Wonen' en 'Waarde – Archeologie 5 en 6'.

Maar daarbij is de volgende bepaling aan de bestemming 'Wonen' toegevoegd:

na gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 24.5 gelden de volgende aanvullende regels;

1. de bestaande oppervlakte van de woning mag niet worden uitgebreid;
2. de bestaande goot- en bouwhoogte mag niet worden vergroot;
3. het oprichten van nieuwe bijgebouwen is niet toegestaan.

Op die wijze is verzekerd dat de uitbreidingsmogelijkheden voor reguliere woningen niet van toepassing zijn op een gesplitste woning. Na gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid om te splitsen, mogen de gesplitste woningen niet verder worden uitgebreid.

In hoofdstuk 3 worden algemene bouw-, gebruiks-, aanduidings- en afwijkingsregels opgenomen. Omdat deze eveneens identiek zijn aan het moederplan, wordt hier naar verwezen.

Tot slot staan in hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. Ook hier wordt een verwijzing gemaakt naar het moederplan, waarbij in de slotregel uiteraard de naam van het onderliggende wijzigingsplan is aangehaald.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 van de Wro is het verplicht voor gronden waarvoor een wijzigingsplan wordt opgesteld een exploitatieplan vast te stellen. In artikel 6.12 lid 2 Wro is bepaald dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld als:

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

Het onderhavige wijzigingsplan maakt de splitsing van een bestaande woning op het perceel Ampsenseweg 3 in twee woningen mogelijk. Hierbij zijn er geen verhaalbare kosten als bedoeld in artikel 6.2.4 onderdelen b tot en met f van het Bro. Derhalve hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

De beoogde woningsplitsing in het plangebied betreft een particulier initiatief op particulier grondeigendom. Alle kosten die verbonden zijn aan het plan komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Hierdoor zijn er geen kosten voor de gemeente Lochem aan de ontwikkeling verbonden.

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In artikel 3.9a van de Wro is aangegeven dat op de voorbereiding van een wijzigingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden een zienswijze naar voren brengen.

In dit kader heeft het ontwerpwijzigingsplan 'Ampsenseweg 3 Lochem' vanaf 24 augustus 2017 tot en met 4 oktober 2017 (6 weken) ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het voorliggende wijzigingsplan is dan ook ongewijzigd door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.