

TOELICHTING
VAN HET
BESTEMMINGSPLAN
BORCULOSEWEG 30 BARCHEM
GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 99.498
IDnr. : NL.IMRO.0262.BuBorculosew30Ba-BP41
Datum : maart 2024
Versie : 4
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 13 mei 2024/ besluitnummer 2023-277149

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	2
1.1	AANLEIDING	2
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	2
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	3
1.4	LEESWIJZER.....	5
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	6
2.1	BESTAANDE SITUATIE.....	6
2.2	NIEUWE SITUATIE	11
2.3	VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN	14
3	BELEIDSKADER.....	16
3.1	INLEIDING.....	16
3.2	RIJKSBELEID	16
3.3	PROVINCIAAL BELEID	18
3.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	20
4	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	27
4.1	INLEIDING.....	27
4.2	GELUID	27
4.3	LUCHTKWALITEIT	28
4.4	GEUR	29
4.5	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	31
4.6	EXTERNE VEILIGHEID	31
4.7	BODEM	33
4.8	WATER	35
4.9	ECOLOGIE.....	39
4.10	ARCHEOLOGIE	41
4.11	CULTUURHISTORIE	43
4.12	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	44
5	JURIDISCHE ASPECTEN	47
5.1	INLEIDING.....	47
5.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	48
5.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	48
6	UITVOERBAARHEID	52
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	52
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	52
BIJLAGEN		
BIJLAGE 1 BODEMONDERZOEK		
BIJLAGE 2 STIKSTOFDEPOSITIEONDERZOEK.....		
BIJLAGE 3 NOTA VAN ZIENSWIJZEN		

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Het voorliggende plan heeft betrekking op het perceel Borculoseweg 30 te Barchem. De Provincie Gelderland heeft enkele jaren geleden de gronden, die op korte afstand van het Natura 2000-gebied Stelkampsveld liggen, aangekocht.

Het betreft een voormalig agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfsactiviteiten zijn gestaakt. Inmiddels is het agrarisch perceel opgeruimd en de bedrijfsbebouwing, in de vorm van schuren, stallen en verharding, al een tijd gesloopt. Alleen de oude historische boerderij, de Klumper, is blijven staan. Het perceel heeft echter nog steeds een agrarische bestemming.

De provincie wil nu gebruik maken van de zogenaamde FAB-regeling - functieverandering agrarische bedrijven - en is van plan om een nieuwe burgerwoning op het perceel te realiseren. Daarnaast zal de historische boerderij mogelijk worden gesplitst. Uitgaande hiervan zullen er 3 wooneenheden op het perceel mogelijk worden gemaakt.

De gemeente heeft besloten medewerking te verlenen aan het verzoek. In 2016 een principeverzoek door de provincie ingediend en is het planproces opgestart. Het ontwerpproces voor de toekomstige inrichting heeft na verschillende voorstellen geleid naar voorliggend definitief ontwerp. Om het plan uit te voeren zal het vigerende bestemmingsplan ter plekke, 'Lochem Buitengebied 2010', gewijzigd moeten worden om de gewenste functieverandering mogelijk te maken.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Borculoseweg 30 Barchem' dient hiertoe.

1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied ligt aan de Borculoseweg 30 in het buitengebied van de gemeente Lochem, ca. 2,5 km ten (zuid)oosten van de kern Barchem tussen het Natura 2000-gebied Stelkampsveld en de gemeentegrens. Ten noorden grenst het plangebied aan de Muldersweg, die sinds enkele jaren omgevormd is naar een onverhard pad.

Het gaat om een drietal percelen kadastraal bekend onder M1334, M1634, M2712 en om delen van het perceel M2714. Het gebied heeft daarmee een totale omvang van circa 1,4ha. De overige delen van het voormalige agrarische perceel zijn uitgeruild voor realisatie van het Gelders Natuur Netwerk (GNN) en hebben nog steeds een agrarische functie. Deze maken geen deel uit van dit bestemmingsplan.

De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in figuur 1 en 2 weergegeven. De begrenzing is afgestemd op de kadastrale grenzen, de beoogde inrichting en de bouwvlakgrenzen uit het vigerende bestemmingsplan.



1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

1.3.1 Huidige bestemming

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' dat op 7 december 2010 door de raad is vastgesteld (en onherroepelijk is

Er zijn verder nog gebiedsaanduidingen opgenomen ter bescherming van de landschappelijke kwaliteiten: 'overige zone – beschermingszone natte landnatuur', 'overige zone – landschapstype kleinschalig kampenlandschap' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.

Tot slot geldt in het plangebied het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen'. Dit plan is op 8 november 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. In dit (paraplu) bestemmingsplan is het geldende parkeerbeleid van de gemeente planologisch vastgelegd.

1.3.2 Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

De huidige bestemming 'Agrarisch' maakt de beoogde ontwikkeling niet mogelijk en daarom dient ter plaatse van het plangebied het bestemmingsplan herzien te worden. Het voorliggende bestemmingsplan 'Borculoseweg 30 Barchem' dient hiertoe.

Het onderhavige plan moet één nieuwe vrijstaande woning en de splitsing van de historische boerderij 'de Klumper' in twee woningen mogelijk maken. Om deze reden zullen delen van de bestemming 'Agrarisch' veranderd moeten worden in de bestemming 'Wonen – FAB'. De gronden buiten het nieuwe erf behouden de agrarische bestemming.

1.4 LEESWIJZER

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

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

Hoofdstuk 4 gaat in op een aantal relevante milieu- en omgevingsaspecten, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 5 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding (plankaart en de planregels) volgt.

Tot slot is hoofdstuk 6 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

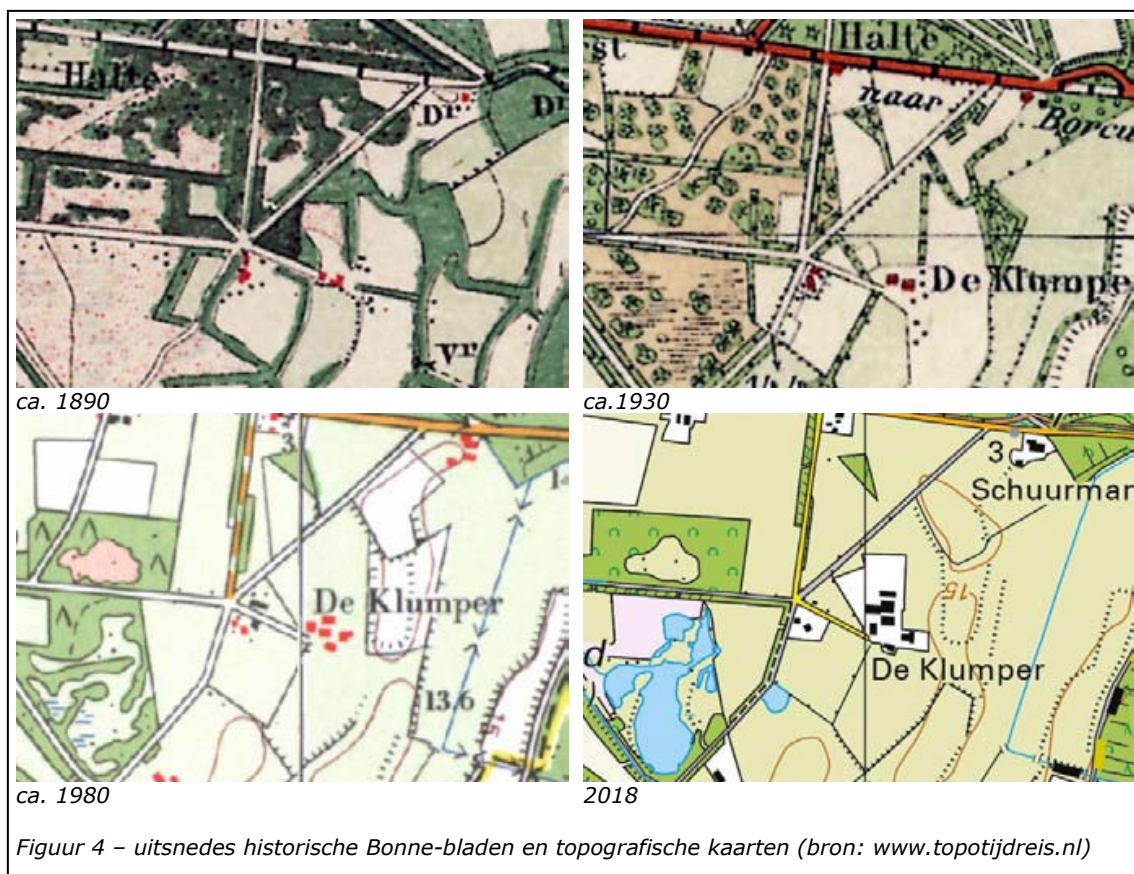
2.1 BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied ligt in het zuidwestelijk deel van de gemeente Lochem op 2,5 km afstand van de kern Barchem. Het ligt zuidelijk van de Borculoseweg (N821) die even verder de gemeentegrens oversteekt. Op korte afstand westelijk van het plangebied, ca. 150 meter, ligt het natuurgebied Stelkampsveld.

In het noorden grenst het plangebied aan de Muldersweg, die inmiddels weer onverhard is, en een verbinding vormt tussen de N821 en de ontsluitingsweg van het plangebied. Het gebied is landelijk en er is een menging van agrarische bedrijven en verspreide woningen. De akkers en weilanden wisselen af met natuur of bos.

2.1.1 Historie

Het erf is tot enkele jaren geleden in gebruik geweest als agrarisch bedrijf. De woonboerderij draagt de naam De Klumper en de eerste vermeldingen gaan al terug tot begin 20e eeuw. Op oudere kaarten is er echter ook al bebouwing ter plaatse aanwezig.



Het erf is altijd ontsloten geweest vanaf de kruising tussen de Muldersweg, Borculoseweg en een erfontsluitingsweg. De verkeersfunctie van de Muldersweg, noordelijk langs het perceel richting de Borculoseweg, is zoals al genoemd echter beëindigd.

2.1.2 Landschap en omgeving

Het perceel is omringd door agrarische gronden. Het ligt op een licht verhoogde wal in het coulissenlandschap dat gekenmerkt is door afwisseling van open agrarische gronden, houtwallen, lanen, bospercelen en natuur. Het kleinschalige kampenlandschap heeft ter plekke ook vele elementen van het bos- en landgoederenlandschap. De kleinschaligheid komt door de aanwezigheid en afwisseling van deze landschapselementen. De weg- en verkavelingsstructuur is grillig. Langs grenzen van de kavels en percelen zijn vaak landschapselementen aanwezig, die in het gebied "indelen" en voor een kamerstructuur zorgen. Open akkers wisselen af met bosschages.

Direct ten westen van het plangebied ligt zoals eerder al genoemd het Natura 2000-gebied Stelkampsveld, dat een nat heidegebied met heischrale graslanden is en het leefgebied van vele zeldzame planten zoals Gevlekte orchis, Klokjesgentiaan, Parnassia en Wolfsklauwmos.

Ten oosten van het plangebied glooit het landschap licht met een noord-zuidelijk gelegen laagte waarin een beek/greppel is gegraven. Daarachter loopt het maaiveld omhoog en richting een boszoom langs de Dammerweg.



Figuur 5 – zicht op omgeving (zuidoostelijke richting)



Figuur 6 – zicht op omgeving (noordwestelijke richting)

2.1.3 Erf en bebouwing

Op het erf is nog de historische woonboerderij 'de Klumper' aanwezig. Het betreft een T-huis boerderij uit 1911 (volgens het BAG register) met een oppervlak van 280m², waarvan het originele woongedeelte aan de oostelijke zijde is gesitueerd. De achtergelegen historische deel is aan de westzijde van de boerderij gesitueerd.

Op het perceel is verder geen bebouwing en ook geen verharding behorend bij het voormalige bedrijf meer aanwezig. Het voormalige erf, tot enkele jaren geleden ten noordwesten van de woonboerderij gelegen, omvatte een aantal bedrijfsgebouwen en kuilvoerplaten. Deze zijn recent allemaal verwijderd ten gunste van de voorziene ontwikkeling. Onderstaande luchtfoto geeft de oorspronkelijke situatie weer.



Figuur 7 – luchtfoto (anno 2016) erf Borculoseweg 30

Behalve de nog resterende tuin aan de voorzijde van de woonboerderij is er ook geen beplanting op het perceel aanwezig. Enkele solitaire bomen ten noordoosten en noordwesten, langs de Muldersweg, resteren nog van wat ooit landschapselementen langs wegen en perceelsranden zijn geweest. Langs de westelijke perceelsgrens staat een landschapshaag behorend bij het perceel Borculoseweg 28.



Figuur 8 –boerderij De Klumper



Figuur 9 –achterzijde (deel) bestaande boerderij



Figuur 10 – Plangebied huidige situatie met kadastrale percelen (bron: Ruimtelijke Plannen)

In paragraaf 3.4.3 wordt nader ingegaan op de verwijderde bijgebouwen en verharding en in het kader van het FAB-beleid van de gemeente Lochem.

2.1.4 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten door een aftakking van de Borculoseweg (N821) die noordelijk van het plangebied tussen Barchem en Borculo loopt. Het is een doodlopende tak van de weg, waarvan een deel bij het plangebied eindigt. Parkeren ten behoeve van de boerderij wordt op eigen erf opgelost.

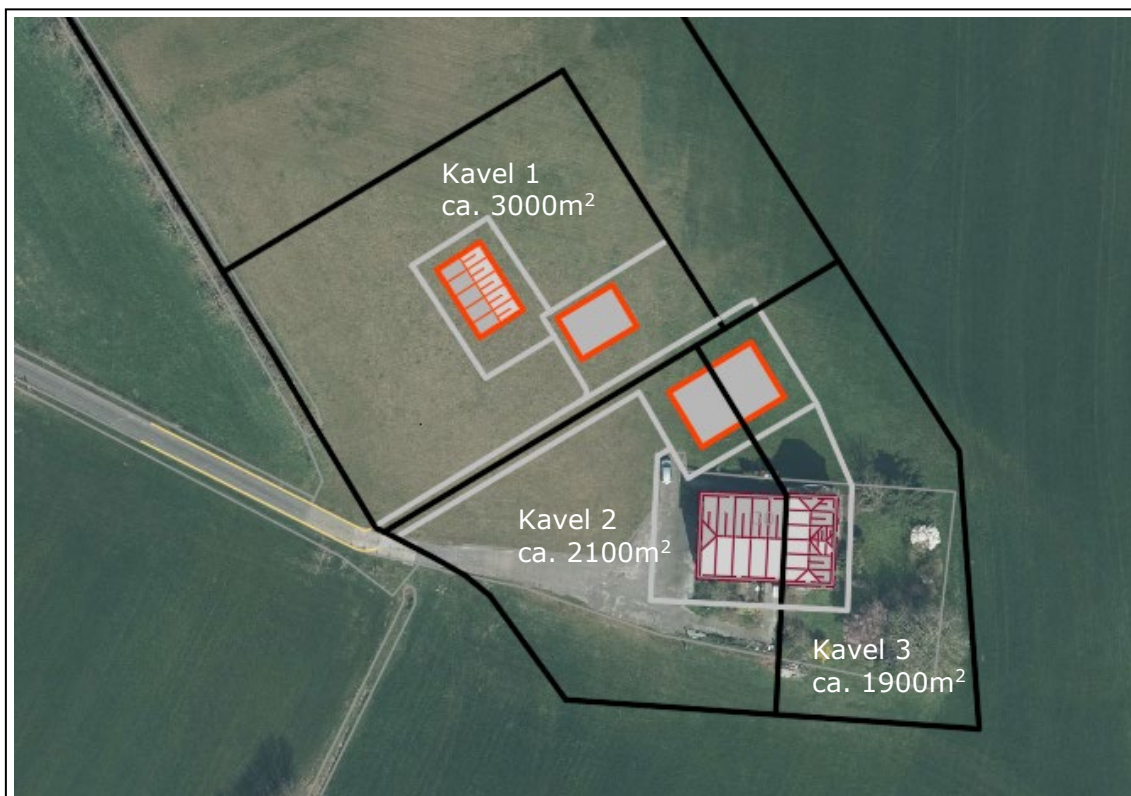
2.2 NIEUWE SITUATIE

2.2.1 Erf en bebouwing

In het plangebied zullen drie wooneenheden gerealiseerd worden. Een nieuwe vrijstaande woning met bijgebouw en twee wooneenheden door de splitsing van de historische boerderij. Hierbij is op te merken dat de splitsing niet verplichtend, maar een optie is die in het plan mogelijk gemaakt wordt.

Daarbij zal rondom de originele woonboerderij, volgens de één-erf gedachte, het perceel worden ingericht met alle nieuwe gebouwen geclusterd aan de noordzijde van de boerderij. Hierbij gaat het om een nieuwe woning en twee nieuwe bijgebouwen. Eén behorend bij de nieuwe woning en één bij de bestaande boerderij. Het erf wordt opgedeeld in 3 kavels (zie figuur) die qua inrichting wel een geheel vormen. Het nieuwe erf (met bijhorende tuinen) heeft daarmee een omvang van ca. 7000m².

Onderstaande figuur geeft de beoogde verkaveling weer. De lichtrood omrande gebouwen zijn nieuw, het donkerrood omrande gebouw is 'de Klumper'.



Figuur 11 – verkavelingsmodel planlocatie

Bestaande woning en splitsing

De voormalige woonboerderij De Klumper zal als hoofdwooning op het erf behouden blijven. Daarmee wordt ook invulling gegeven aan het behoud van cultuurhistorische elementen op het erf.

De woonbestemmingen in het buitengebied van de gemeente Lochem bieden de mogelijkheid om, binnen specifieke voorwaarden, de bestaande (historische boerderij) woning te splitsen in meerdere woningen. Deze mogelijkheid is ook van

toepassing op de woonboerderij De Klumper, waarmee het mogelijk is deze te splitsen in twee zelfstandige woningen en er in totaal 3 wooneenheden mogelijk zijn in het plangebied. Dat is een optie die het plan mogelijk maakt, maar geen verplichting. De erfinrichting is dusdanig flexibel dat beide varianten mogelijk zijn. In geval dat dat de boerderij een wooneenheid blijft, zijn de kavelscheidingen tussen kavel 2 en 3 niet nodig.

Er is nu geen bijgebouw bij de boerderij aanwezig. Er komt een nieuw bijgebouw noordelijk van de Klumper van 150m² onder de voorwaarde dat deze gebruikt wordt voor landschappelijk onderhoud. Deze zal als nodig ook gesplitst kunnen worden in twee eenheden van 75m², met toegang aan de voor- en achterkant.

Nieuwe vrijstaande woning

Op het perceel zal een nieuwe vrijstaande woning met bijgebouw gerealiseerd worden, conform het FAB-beleid van de gemeente Lochem (zie paragraaf 3.4.3). Dit betreft een vrijstaande woning van maximaal 600 m³ met een bouw- en goothoogte van respectievelijk maximaal 9 en 3 meter. In de architectonische uitwerking van de woning dient naar voren te komen dat deze voor wat betreft vormgeving en materiaal gebruik, *ondergeschikt* is aan de hoofdwoning (de historische woonboerderij De Klumper).

2.2.2 Gesloopte bijgebouwen

Zoals al vermeld zijn de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op het erf reeds gesloopt. Daarbij is voor 2.000 m² aan gebouwen gesloopt. Ook is alle verharding behorend bij het bedrijf geamoveerd, inclusief de kuilvoerplaten.

Onderstaand figuur geeft de oorspronkelijke inrichting van het erf weer met overzicht van de gesloopte en gehandhaafde bebouwing en verharding.



Figuur 12 –rood: bebouwing en verharding gesloopt/blauw: bebouwing en verharding gehandhaafd

2.2.3 Ontsluiting en parkeren

De bestaande woonboerderij wordt in de bestaande situatie ontsloten over de erfontsluitingsweg vanaf de Borculoseweg. Deze ontsluit vanaf de splitsing ten oosten van het perceel, nabij de Borculoseweg 28, rechtstreeks op de doorgaande Provincialeweg.

In de nieuwe situatie wordt het laatste deel van de ontsluitingsweg aangepast zodat met een ontsluitingsweg het gehele erf ontsloten kan worden. Hiertoe takt de weg al eerder richting erf af en eindigt niet meer bij de Klumper, maar bij de nieuwe bijgebouwen.

Er is voldoende ruimte op het 'eigen terrein' aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte voor de bestaande en nieuwe woningen. Aan de hand van de gemeentelijke 'Nota parkeernormen 2020' blijkt dat rekening gehouden dient te worden met een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning/kavel.

Om ervoor te zorgen dat er bij de uitvoering van de plannen ook daadwerkelijk voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd, is in de regels behorend bij dit bestemmingsplan hiervoor een parkeerbepaling opgenomen.

2.2.4 Landschappelijke inrichting

Een belangrijke voorwaarde binnen het FAB-beleid is dat er sprake dient te zijn van een verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Daartoe is een landschappelijke inpassing opgesteld waarin invulling is gegeven aan deze voorwaarde.

De woningen wordt ingekaderd als ruimtelijke eenheid in het landschap met houtwallen en singels, passend in het geldende landschapstype. Op enkele plaatsen zullen solitaire bomen aangeplant worden als ruimtelijk accent. Aan de achterzijde van het erf wordt een hakhout/grieffhoutbosje aangelegd.

Aan de voorzijde van het erf zijn boomgaarden voorzien. De ontsluitingsweg wordt begeleid door laanbomen. Langs de Muldersweg zal de bestaande laanbeplanting aangevuld worden. Op het erf zullen lage hagen als kavelgrenzen voor de ruimtelijke afgrenzing zorgen.

Noordelijk van het erf is een half-open weide voorzien. Deze kan bijvoorbeeld met bloem- en kruidenrijk grasland ingericht worden (door specifiek beheer) of gebruikt worden voor het hobby-matig houden van dieren, bijvoorbeeld als schapenweide.

De toegevoegde landschapselementen hebben niet alleen landschappelijke waarde, maar verbeteren ook de natuurwaarde van het gebied. Er worden leefgebieden voor dieren en planten toegevoegd die momenteel op het erf ontbreken.

Onderstaande figuur geeft de landschappelijke inpassing weer. Het uitgebreide inpassings- en beplantingsplan is opgenomen als bijlage bij dit plan.



2.3 VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied krijgt in het voorliggende bestemmingsplan de bestemmingen 'Wonen - FAB' en 'Agrarisch'.

Binnen de bestemming 'Wonen-FAB' is de bestaande woonboerderij, de hoofdwoning op het erf, aangeduid als [*specifieke bouwaanduiding – bestaand*] met een aanduiding voor het maximaal aantal wooneenheden (2).

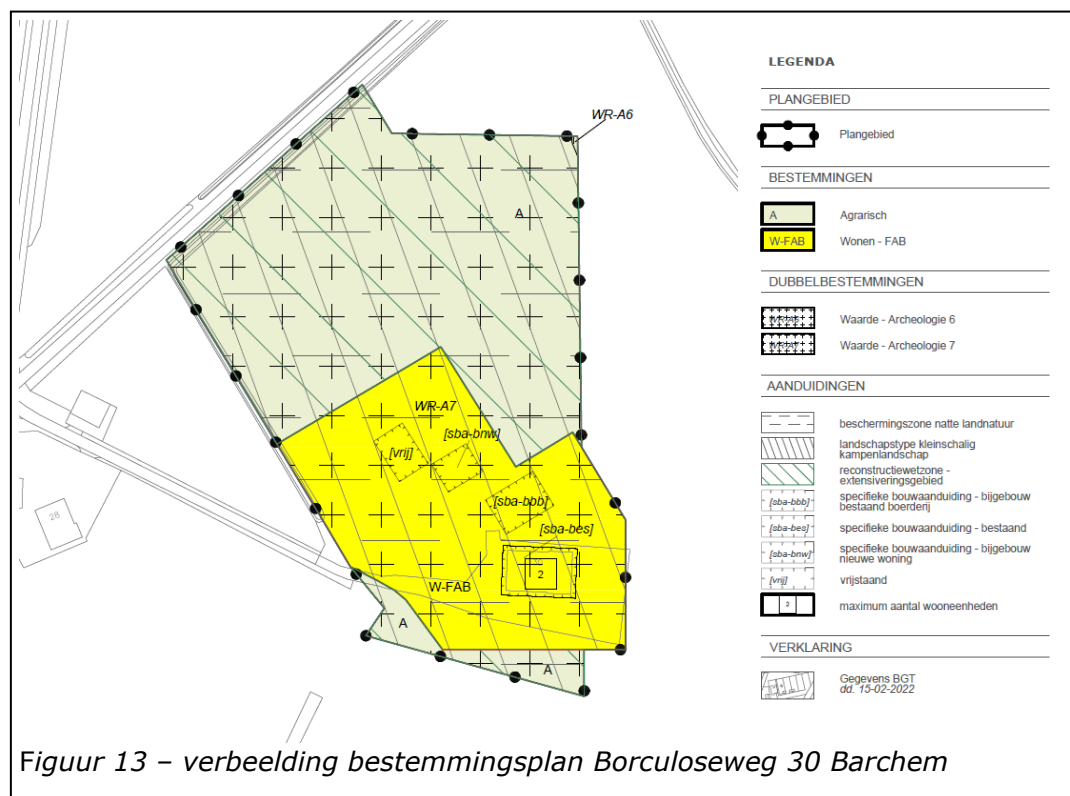
De locatie van de nieuwe woning is aangeduid als [*vrijstaand*]. Hier is de bouw van een woning van maximaal 600 m³ en een goot- en bouwhoogte van 3 en 9 meter mogelijk.

Voor de bijgebouwen is de aanduiding [*specifieke bouwaanduiding – bijgebouw nieuwe woning*] en [*specifieke bouwaanduiding – bijgebouw bestaande boerderij*] opgenomen. Het bijgebouw van de nieuwe woning mag maximaal 75m² van omvang zijn, met een goot- en bouwhoogte van 3 en 6 meter. Het bijgebouw van de bestaande woonboerderij mag een omvang van 150m² hebben. Goot- en bouwhoogte zijn hier ook 3 en 6 meter.

Verder zijn binnen het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 6' en '7' van toepassing. Deze zijn één op één overgenomen uit het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' (zie ook paragraaf 4.10 uit deze plantoelichting).

Tenslotte zijn de gebiedsaanduidingen uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen. Daarbij is de 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' niet langer van toepassing. Reden is dat deze aanduiding betrekking heeft op regelingen voor agrarische bedrijfsactiviteiten. Omdat er geen agrarisch bouwvlak in het plangebied meer voorkomt, is het niet zinvol meer om deze gebiedsaanduiding in het bestemmingsplan op te nemen.

In de volgende figuur is de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen.



Voorwaardelijke verplichting

De Landschappelijke Inpassing is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan en maakt als zodanig deel uit van het plan.

Hiermee is geborgd dat het gebruik van de woningen in het plan als strijdig gebruik wordt aangemerkt, zolang de landschappelijke inpassing niet is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Voor de realisatie geldt een termijn van één jaar na gereedmelding van de woningen.

3 BELEIDSKADER

3.1 INLEIDING

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, moet rekening worden gehouden met het beleid van diverse overheden. De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in rijksbeleid (paragraaf 3.2), provinciaal beleid (paragraaf 3.3) en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.4).

3.2 RIJKSBELEID

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie

De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en is vanaf 12 februari 2021 bindend voor het Rijk als geldende visie onder Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt daarmee de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012).

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen.

De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid. De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken worden 21 nationale belangen benoemt in de NOVI waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit. Deze 21 nationale belangen hebben ook een relatie met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie ook paragraaf 3.2.2.

Relatie met het plangebied

Met de beoogde functiewijziging van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel aan de Borculoeweg 30 te Barchem, waarbij een deel van de gronden met een agrarische bestemming wordt gewijzigd in een (FAB)woonbestemming, zijn geen nationale belangen in het geding. De ontwikkeling past binnen de beleidsuitgangspunten van de NOVI.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming en de verwezenlijking van de nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. Hoewel in het Barro de kaderstellende uitspraken uit de voorheen geldende SVIR werden bevestigd, blijven deze ook onder de NOVI gelden. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

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

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van de bovengenoemde gebieden. Daarmee is het plan niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het Bro zijn regels opgenomen die eisen stellen aan de inhoud van een toelichting op een bestemmingsplan. Een toelichting dient een verantwoording van de in het plan gemaakte keuzen te bevatten, net als een waterparagraaf, de uitkomsten van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, de resultaten van verrichte onderzoeken, een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het plan zijn betrokken en de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan. Deze toelichting voldoet daaraan.

Verder dienen bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe stedelijke ontwikkelingen een verantwoording te bevatten aan de hand van de zogenoemde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: de Ladder), die is vastgelegd in artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Dit afwegingskader verplicht overheden tot het maken van een zorgvuldige ruimtelijke afweging bij het mogelijk maken van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in een bestemmingsplan. Het doel is om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder is daarmee een belangrijk instrument voor een goede ruimtelijke ordening.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing op het voorliggende plan, ondanks het feit dat ervan uit op het perceel twee woningen worden toegevoegd. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt namelijk dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Bro.

3.2.4 Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, de Erfgoedwet, de Wet natuurbescherming, de Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 4 nader worden ingegaan.

3.3 PROVINCIAAL BELEID

3.3.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' vastgesteld. Hiermee is de Omgevingsvisie uit 2014 komen te vervallen en wordt vooruitgelopen op de aankomende Omgevingswet.

De Omgevingsvisie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysiek leefomgeving.

De provincie legt in deze visie de focus op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Om dit te bereiken worden zeven met elkaar samenhangende ambities nagestreefd:

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam. Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer. Een op de toekomst toegerust klimaatbeleid (klimaatbestendig);
3. Circulaire economie: sluiten van kringlopen; Een voortvarend en innovatief circulair beleid zonder afval.
4. Biodiversiteit: werken met de natuur en een beschermend beleid voor biodiversiteit.
5. Bereikbaarheid: Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag.
6. Vestigingsklimaat: Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat.
7. Woon- en leefomgeving: Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat en anticiperend op ontwikkelingen.

Hoewel de Omgevingsvisie met deze ambities vooral een visie op hoofdlijnen betreft, is ook een vijftal wettelijke planfiguren in de Omgevingsvisie opgenomen: ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Deze planfiguren waren ook al in de voorgaande Omgevingsvisie (vanaf 2014) opgenomen en worden daarmee gecontinueerd. Het gaat daarbij onder andere om de aanwijzing van functies van regionale oppervlaktewateren, van gebieden waar milieukwaliteit bijzondere bescherming behoeft, van Natura 2000-gebieden en van bijzondere natuurgebieden, en de aanwijzing van locaties voor de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken. In dit kader zijn een viertal themakaarten opgesteld (Themakaart Ruimtelijk beleid, Themakaart Waterbeleid, Themakaart Milieubeleid en Themakaart Natuur- en landschapsbeleid) die bij de uitvoering van het provinciale beleid uit de Omgevingsvisie 2018 een belangrijke rol spelen.

Relatie met het plangebied

Aan de hand van de vier themakaarten, en specifiek de themakaart waterbeleid, is geconcludeerd dat binnen het plangebied rekening gehouden moet worden met de 'beschermingszone natte landnatuur' (Zie paragraaf 3.3.2).

In z'n algemeenheid zet de provincie zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. Daarbij blijft de (Gelderse) ladder voor duurzaam ruimtegebruik ook een belangrijke rol spelen.

Met het voorliggende plan wordt op een voormalig agrarisch bedrijfsperceel (maximaal) drie (burger)woningen mogelijk gemaakt, ter compensatie van het slopen van de agrarische bedrijfsgebouwen. Tevens voorziet het plan in een passende landschappelijke inpassing van het perceel zodat de kwaliteit van het ter plaatse aanwezige landschap verhoogd wordt. De realisatie van deze landschappelijke inpassing is bovendien geborgd door een voorwaardelijke verplichting in de regels die bepaalt dat de nieuwe woningen alleen gebruikt mogen worden als de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en in stand wordt gehouden overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan is gevoegd.

Met het plan verbetert de ruimtelijke structuur en de ruimtelijke kwaliteit. Gelet hierop draagt het plan bij aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en leefbaarheid van het platteland. Het plan past daarmee binnen het provinciale beleidskader. De nieuwe woningen leveren bovendien geen beperkingen op voor de omgeving en omliggende bebouwing en functies. Dit wordt in hoofdstuk 4 nader toegelicht.

Gelet hierop zijn de ontwikkelingen op het perceel Borculoseweg 30 in overeenstemming met het provinciale beleid uit de visie.

3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 5 juli 2022 hebben de Provinciale Staten 'Actualisatieplan 9 Omgevingsverordening' vastgesteld. De genoemde actualisatieronde heeft bovendien geresulteerd in een geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Gelderland (januari 2023). De Omgevingsverordening betreft de juridische vertaling van de provinciale omgevingsvisie en heeft als doel om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, landbouw/veehouderij, natuur en landschap, grond- en drinkwater, milieu, verkeer en energie.

Relatie met het plangebied

Met het voorliggende plan worden maximaal drie nieuwe burgerwoningen mogelijk gemaakt ter plaatse van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. Daarbij zijn de volgende aspecten uit de omgevingsverordening van belang.

Wonen

In de Omgevingsverordening is in artikel 2.1 opgenomen dat de realisatie van nieuwe woningen dient te passen in een regionale woonagenda. De gemeente Lochem participeert in dit kader in de regio Stedendriehoek.

In het Afsprakenkader Woningbouwprogrammering Stedendriehoek voor de periode 2015 tot en met 2024 is een woningbouwprogramma opgenomen van 7.640 woningen. Er zijn binnenregionale afspraken gemaakt voor de verdeling van deze woningbouwopgave. Voor de gemeente Lochem betekent dit een aantal van 860 te realiseren woningen. Het college van Gedeputeerde Staten heeft deze afspraken

vastgesteld. De te bouwen woningen in het plangebied passen binnen het aantal woningen van het afsprakenkader.

Natte landnatuur

Het plangebied is gelegen in een zone die is aangewezen als beschermingsgebied Natte landnatuur. Dit betekent dat artikel 2.61 uit de Omgevingsverordening van toepassing is en er in principe alleen bestemmingen zijn toegestaan die geen significant nadelige effecten kunnen hebben op de instandhouding van de natte landnatuur. Dat betreft onder andere ook het toevoegen van bebouwing en verharding i.v.m. de grondwaterkwaliteit. Het voorliggende plan ziet niet toe op het toevoegen van verharding in het plangebied. Per saldo neemt de verharding af ten opzichte van de oorspronkelijke functie en bebouwing (agrarisch bedrijfsperceel). Significante nadelige effecten voor de natte landnatuur zijn daarom niet aan de orde.

Nationaal landschap

Tevens is het plangebied gelegen in een gebied dat behoort tot Nationaal landschap buiten het Gelders natuurnetwerk en de Groene ontwikkelingszone. Volgens artikel 2.5.6 van de Omgevingsverordening mogen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de kernkwaliteiten van het Nationaal landschap niet aantasten. De met het plan beoogde ruimtelijke ontwikkeling leidt niet tot aantasting van deze kernkwaliteiten. Het gaat om de functiewijziging van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel naar burgerwonen. Alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en de terreinverharding is verwijderd. De oppervlakte aan bebouwing neemt per saldo fors af. Het nieuwe erf wordt landschappelijk ingepast op een wijze die passend is bij het ter plaatse aanwezige landschapstype. Verbetering van de kernkwaliteiten is aldus een belangrijk onderdeel van de planvorming. Daartoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie bijlagen bij de regels). De realisatie van de landschappelijke inpassing overeenkomstig het inpassingsplan is als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 Structuurvisie 2012-2020

Met de ruimtelijke structuurvisie geeft de Gemeente Lochem op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid tot medio 2020 weer. De structuurvisie is op 8 juli 2013 door de gemeenteraad vastgesteld.

De Structuurvisie is onder meer bedoeld om het gemeentebestuur een instrument te geven waarmee ze de burgers en maatschappelijke organisaties actief kan informeren en betrekken bij de ruimtelijke visie op het bebouwde gebied. De visie geeft zowel hoofdlijnen voor de gemeentelijke ontwikkeling, alsook concrete ideeën en visies over de ontwikkeling van de kernen weer.

De onderstaande documenten zijn inhoudelijk leidend geweest bij het opstellen van de structuurvisie en zijn voor het plangebied in meer of mindere mate van belang:

- Toekomstvisie Lochem 2030. Deze visie bevat een ruw toekomstbeeld van de gemeente Lochem. Een belangrijk onderdeel van de toekomstvisie is het beleid voor de Strategische Agenda.
- De Regionale Structuurvisie De Voorlanden (2009) vormt de ruimtelijke grondslag op bovengemeentelijk niveau. Vooral de landschappelijke inpassing vormt hierbij een rol.
- In 2010 is het bestemmingsplan Buitengebied Lochem 2010 voor de gemeente vastgesteld. Hoewel het beoogde initiatief niet past binnen dit plan vormt het desalniettemin een belangrijk afwegingskader, onder meer voor de

landschappelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente.

3.4.2 Bestemmingsplan Buitengebied Lochem

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' vormt een belangrijk toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Lochem. Het bestemmingsplan is onder meer gebaseerd op de visie Buitengebied Lochem en het Landschap Ontwikkelingsplan (LOP).

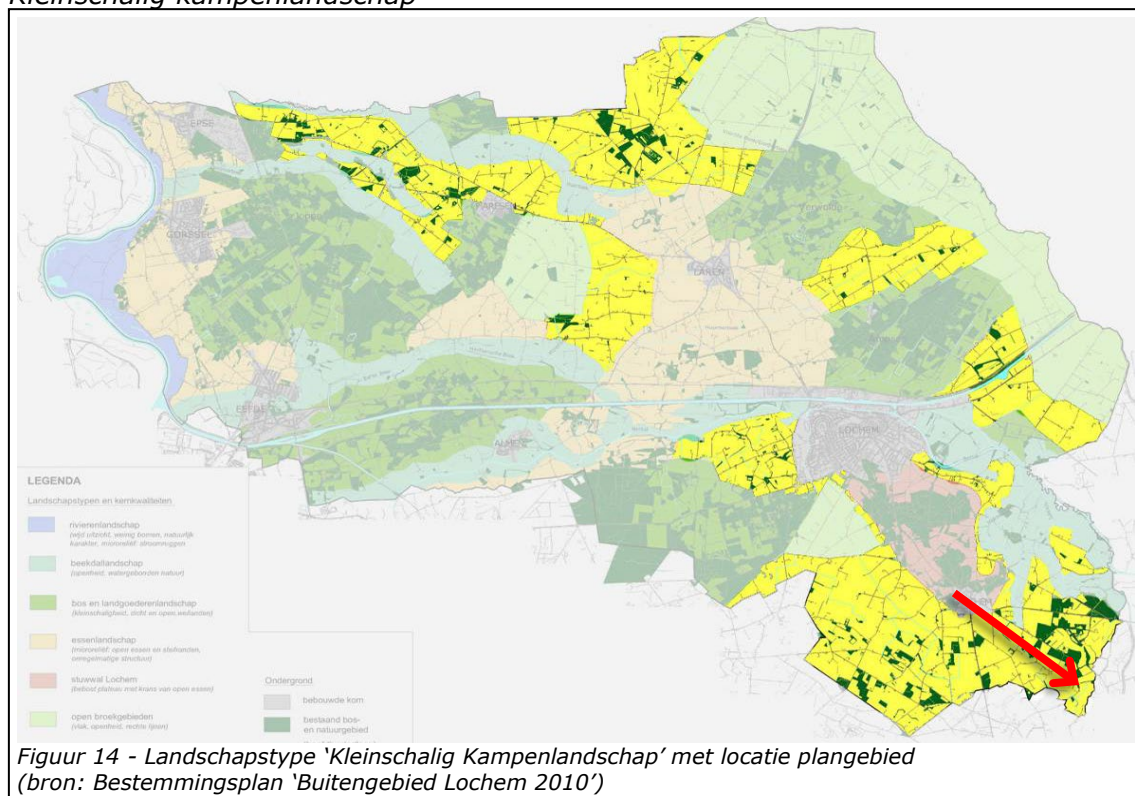
Landschap

Een belangrijk uitgangspunt van het bestemmingsplan is de kwaliteit van het landschap. De landschappelijke kwaliteit in het buitengebied Lochem verschilt plaatselijk sterk als gevolg van ontwikkelingsgeschiedenis, verschillend grondgebruik en een verschillende ondergrond wat betreft geologie, bodem en waterhuishouding. Op basis van deze verschillen zijn in het bestemmingsplan zeven landschapstypen onderscheiden, te weten: rivierenlandschap, beekdallandschap, bos- en landgoederenlandschap, essenlandschap, stuwwal Lochem, open broekgebieden en kleinschalig kampenlandschap.

In het plan zijn kernkwaliteiten per landschapstype benoemd. Deze zijn het uitgangspunt voor de ontwikkelingsrichting die de gemeente per landschapstype voor ogen heeft.

Het plangebied ligt in het landschapstype kleinschalig kampenlandschap. In bijgaande tabel zijn de belangrijkste kenmerken van dit landschapstype weergegeven.

Kleinschalig kampenlandschap



	Kenmerken	Uitgangspunten voor ontwikkelingen
Landschap	Kleinschalig landschap	Houtwallen en hakhoutbosjes
	Microreliëf: eenmansessen en steilranden	Perceelrandbeplanting in patronen
	Houtwallen en hakhoutbosjes	Kamerstructuur
	Grillige wegenstructuur met beplanting	Wegbeplanting
	Vaak verweven met beekdalen	
Bebouwing	Hallehuis en afgeleide hallehuizen (T-boerderijen, Krukhuisen)	Materialen: afstemming op omgeving
	Verspreide bebouwing	Bij voorkeur traditionele dakvormen en materialen
	Jonge en grote boerderijen	
Erfbeplanting	Zware erfbeplanting	Handhaven, versterken traditionele erfbeplanting
	Bomen: eik, beuk, kastanje, linde	
	Hagen: beuk om 'hof' (voortuin), meidoorn, sleedoorn	
	Geriefhoutbosjes: Gelderse roos, lijsterbes, meidoorn, sleedoorn, eik, etc.	
	Boomgaard voor of naast voorhuis	

Tabel 1 - Kenmerken van het landschapstype 'kleinschalig kampenlandschap' (bron: Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010')

Binnen de landschappelijke kwaliteiten kunnen verschillende functies zich verder ontwikkelen. Gestreefd wordt naar een versterking van de kernkwaliteiten, terwijl tegelijkertijd ontwikkelingen daarin mogelijk zijn. Sterker nog, ontwikkelingen kunnen plaatsvinden en zorg dragen voor versterking van de aanwezige kwaliteit. Dit geldt voor zowel ontwikkelingen op gebied van landbouw, als wonen en werken en toerisme en recreatie.

Splitsing historische boerderijen

In het bestemmingsplan buitengebied zijn ook de voorwaarden opgenomen die een woning splitsing van historische boerderijen in de bestemming 'Wonen' en 'Wonen-Fab' mogelijk maken:

- alleen het hoofdgebouw inclusief de (voormalige) deel mag worden gesplitst;
- de te splitsen 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;
- de woning kan slechts één keer worden gesplitst;
- 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;
- het oprichten van nieuwe bijgebouwen is niet toegestaan;
- de woning niet is gesitueerd in een 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- de landschappelijke kernkwaliteiten daardoor niet worden aangetast;

- de bebouwing landschappelijk wordt ingepast met beplanting die eigen is aan het landschapstype ter plaatse.

Relatie met het plangebied

Met het voorliggende plan wordt op het voormalig agrarische bedrijfsperceel Borculoseweg 30 een nieuwe vrijstaande burgerwoning en de splitsing van de historische boerderij in twee burgerwoningen mogelijk gemaakt. Omdat er geen bijgebouwen op het perceel aanwezig zijn, worden ook bijgebouwen behorend bij de woningen opgericht.

Het plan voldoet aan het landschapsbeleid. Alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en de terreinverharding is verwijderd. De nieuwe bebouwing wordt geclusterd volgens de één-erf gedachte. Het perceel wordt van een landschappelijke inpassing met onder meer nieuwe aanplant voorzien. De landschappelijke inpassing is afgestemd op de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied, passend bij het landschapstype. Door de sloop neemt de oppervlakte aan bebouwing per saldo behoorlijk af. Als gevolg van de landschappelijke inpassing neemt de hoeveelheid landschapselementen toe. Op deze wijze zorgt het plan voor een verhoging van de kwaliteit van het ter plaatse aanwezige kleinschalig kampenlandschap.

Ook aan het beleid voor woningsplitsing wordt voldaan. De boerderij heeft het benodigde volume voor de splitsing en is niet eerder gesplitst. Ook wordt er zoals gezegd in landschappelijke inpassing voorzien. Er komt ten behoeve van de 2^{de} woning geen nieuw bijgebouw. Het plan is dusdanig opgesteld dat het bijgebouw behorend bij de historische boerderij ook gesplitst gaat worden als de boerderij in twee wooneenheden gesplitst wordt.

3.4.3 Beleidskader Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem

Het beleidskader functieverandering (december 2015) beoogt bij te dragen aan een integrale ontwikkeling van het landelijk gebied, waarbij de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied en de zorg voor het landschap centraal staan.

De doelen voor het functieveranderingsbeleid zijn onder te verdelen in een tweetal strategische doelen:

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

In het beleidskader zijn voorwaarden opgenomen voor toepassing van de functieverandering naar wonen en werken. Daarbij geldt dat regeling voor functieverandering niet alleen geldt voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (met een agrarische bestemming) maar ook voor eerder vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen waarvan de bestemming reeds is omgezet in bijvoorbeeld een woonbestemming.

Ook wordt gestreefd naar minder versterking en behoud of versterking van lokale landschappelijke kwaliteiten. Bij nieuwbouw voor wonen is dan ook sloop van alle huidige fysiek aanwezige en niet her te gebruiken vrijkomende bebouwing vereist. Hiervoor geldt een aantal voorwaarden en uitgangspunten. De belangrijkste worden hieronder opgesomd.

- Om in aanmerking te komen voor een functieverandering naar wonen dient minimaal 1.000 m² aan vrijkomende of al vrijgekomen bebouwing gesloopt te worden.
- Vanaf 1.000 m² vrijkomende of al vrijgekomen bebouwing ontstaat één bouwrecht.
- Bij nieuwbouw van woningen geldt qua maatvoering een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 9 meter. Om aansluiting te behouden bij het overgrote deel van de bestaande bebouwde omgeving in het buitengebied dient er in principe in één bouwlaag met kap te worden gebouwd.
- Voor de nieuw te bouwen woning (bouwrecht) geldt een maximum inhoudsmaat van 600 m³ voor het hoofdgebouw.
- Bij nieuwbouw van bijgebouwen geldt als uitgangspunt qua maatvoering een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 6 meter. Hiermee is het bijgebouw architectonisch ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Om te voorkomen dat te veel aparte gebouwtjes op het bouwperceel worden opgericht heeft de gemeente Lochem bepaald dat bij een nieuw te bouwen woning in principe één bijgebouw gerealiseerd mag worden.
- Een bijgebouw moet met een minimale afstand van 5 m en een maximale afstand van 25 m tot de woning worden opgericht.

Nieuwe erven

Een belangrijk kwalitatief aspect binnen het FAB-beleid is verwoord in de één-erf-gedachte, waarvoor de notitie 'Nieuwe erven II, handreiking ruimtelijke kwaliteit is opgesteld door Provincie en gemeente.



Centraal hierin staat het streven naar een compact erf met gebouwen die een ensemble vormen in het landschap. De ontsluiting wordt bij voorkeur centraal geregeld, leidend naar een gezamenlijk erf. Er dient tevens sprake te zijn van een herkenbaar *hoofdgebouw* en *bijgebouwen*, zowel in materialisatie als verschijningsvorm.

Relatie met plangebied

De nieuwe ontwikkeling op het erf past binnen de hierboven gestelde kaders.

De nieuwe bebouwing voldoet aan de hierboven beschreven randvoorwaarden en daarnaast zal het terrein landschappelijk worden heringericht. In dit kader wordt ook verwezen naar hoofdstuk 2 van deze plantoelichting, evenals het inpassings- en beplantingsplan dat als bijlage bij de regels van het voorliggende bestemmingsplan is gevoegd.

Bovendien sluit de herbestemming van het perceel aan bij het doel van het functieveranderingsbeleid om de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland te verbeteren.

3.4.4 Parkeerbeleid

Het parkeerbeleid in de gemeente Lochem is verwoord in de 'Nota parkeernormen 2020' van 22 september 2020 (en vastgesteld door de gemeenteraad op 16 november 2020). De Nota parkeernormen is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en -plannen binnen de gemeente, daar waar het betreft;

- Nieuwbouw;
- Verbouw/uitbreiding;

- Wijziging van functies.

In deze nota zijn parkeernormen voor diverse functies vastgelegd, waarbij de toe te passen parkeernorm ook afhankelijk is van het gebied waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt. Zo wordt er in eerste instantie onderscheid gemaakt in gebieden binnen- en buiten de bebouwde kom. Daarnaast wordt voor een aantal kernen binnen de gemeente een extra nuancering aangebracht, waarbij het centrum en de kwetsbare gebieden worden aangeduid. Voorts is opgenomen hoe op basis van deze normen de gemeentelijke parkeereis bij ontwikkelingen moet worden berekend.

De gemeente Lochem heeft haar parkeerbeleid tevens in het bestemmingplan 'Parapluplan Parkeernormen' planologisch verankerd.

Relatie met het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie drie burgerwoningen op een voormalig agrarisch bedrijfsperceel mogelijk. Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente. De parkeernorm wordt afhankelijk van de functie uitgedrukt in het aantal autoparkeerplaatsen per eenheid of oppervlakte. De parkeernota geeft als norm voor woningen in het buitengebied 2,4 parkeerplekken per woning. Bij 3 mogelijke woningen zijn dat 7,2 (7) parkeerplaatsen. Er is voldoende ruimte op de nieuwe woonpercelen om het parkeren op eigen terrein op te lossen.

In paragraaf 2.2 van deze plantoelichting is het onderdeel parkeren in relatie tot de beoogde planontwikkeling eveneens toegelicht.

4 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

4.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieu- en omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen. Na een algemene beschrijving, gebaseerd op beleid en regelgeving, wordt voor elk onderdeel ingegaan op de relatie met het plangebied.

4.2 GELUID

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

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

Wegverkeerslawaaï

Geluidzones

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

Tabel 2 - Geluidzones bij wegen

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidzones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Deze waarde bedraagt in vrijwel alle gevallen 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het soort 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.

4.2.1 Geluid in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het gebruik van het perceel Borculoseweg 30 voor maximaal drie woningen mogelijk, er ontstaan daarbij twee nieuwe woningen. Deze worden op grond van de Wgh aangemerkt als geluidgevoelig object en dienen getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wgh.

De woningen liggen op een afstand van circa 300 meter van de provinciale weg N821. Deze weg heeft twee rijstroken en is gelegen in buitenstedelijk gebied. De weg heeft daarmee een zone van 250 meter. Derhalve liggen de woningen niet binnen de zone van deze weg.

De erftoegangsweg van de Borculoseweg 30 fungeert hoofdzakelijk als ontsluitingsweg van een beperkt aantal aanliggende woningen en agrarische percelen. De verkeersintensiteit is daardoor laag. Er wordt geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde verwacht. Een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de woningen wordt daarom niet nodig geacht.

4.2.2 Conclusie

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

4.3 LUCHTKWALITEIT

4.3.1 Beleid en regelgeving

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. De belangrijkste zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) 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 PM₁₀ of NO₂ bedraagt 40 µg/m³. De grenswaarde van PM_{2,5} ligt op 25 µg/m³.

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 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen,

ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als in een onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

4.3.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan heeft tot doel om in totaal drie burgerwoningen mogelijk te maken. Er ontstaan hiermee twee extra woningen. Eén woning is immers reeds aanwezig in de vorm van een voormalige agrarische bedrijfswoning. Het plan draagt met twee extra woningen 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg 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 ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

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

4.3.3 Conclusie

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

4.4 GEUR

4.4.1 Algemeen

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

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

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

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

Het beoordelingskader voor (intensieve) veehouderij is samengevat in tabel 3.

		concentratie- gebied	niet-concentratie- gebied	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 3 – 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.

4.4.2 Geur in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan maakt het gebruik van het perceel Borculoseweg 30 voor maximaal 3 woningen mogelijk. Deze worden aangemerkt als geurgevoelig object en zijn gelegen buiten de bebouwde kom. Tussen de woningen en een veehouderij met dieren zonder geuremissiefactor dient een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Daarnaast geldt voor de woningen een maximale geurbelasting van 14 ouE/m³ voor dieren met een geuremissiefactor. De gemeente Lochem is immers gelegen in een concentratiegebied.

Er zijn verschillende agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied aanwezig, echter deze zijn allen op meer dan 50 meter afstand (meer dan 250 m) gelegen. In de directe omgeving zijn ook geen veehouderijen aanwezig met dieren met een geuremissiefactor. Het is daarom aannemelijk dat de geurbelasting in het plangebied 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.

Overigens zijn er in de bestaande situatie ook al woningen gelegen rondom het plangebied. De nieuwe woningen in het plangebied liggen op grotere afstand ten opzichte van omringende (intensieve) veehouderijen dan de bestaande woningen

en zijn derhalve geen bedreiging voor de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven in de omgeving.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)

4.5.1 Beleid en regelgeving

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Om mogelijke hinder van niet-agrarische bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

4.5.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan maakt maximaal drie woningen op het perceel Borculoseweg 30 mogelijk. Wonen is een milieugevoelige functie. In de nabije omgeving van het perceel zijn geen inrichtingen gevestigd die in dit kader van belang zijn.

Met andere woorden, er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect milieuzonering voor het gebruik van het perceel voor wonen. Tevens worden er geen bedrijven in de omgeving in hun bedrijfsvoering beperkt door het plan.

Voor de agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied is het aspect geur bepalend. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.4.

4.5.3 Conclusie

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

4.6 EXTERNE VEILIGHEID

4.6.1 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 en behandelt de circulaires alsof deze wet zijn. Verder geeft de EV-visie richtinggevende uitspraken over:

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

4.6.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Op basis van de landelijke risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. In figuur 16 is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.

Risicovolle inrichtingen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen.

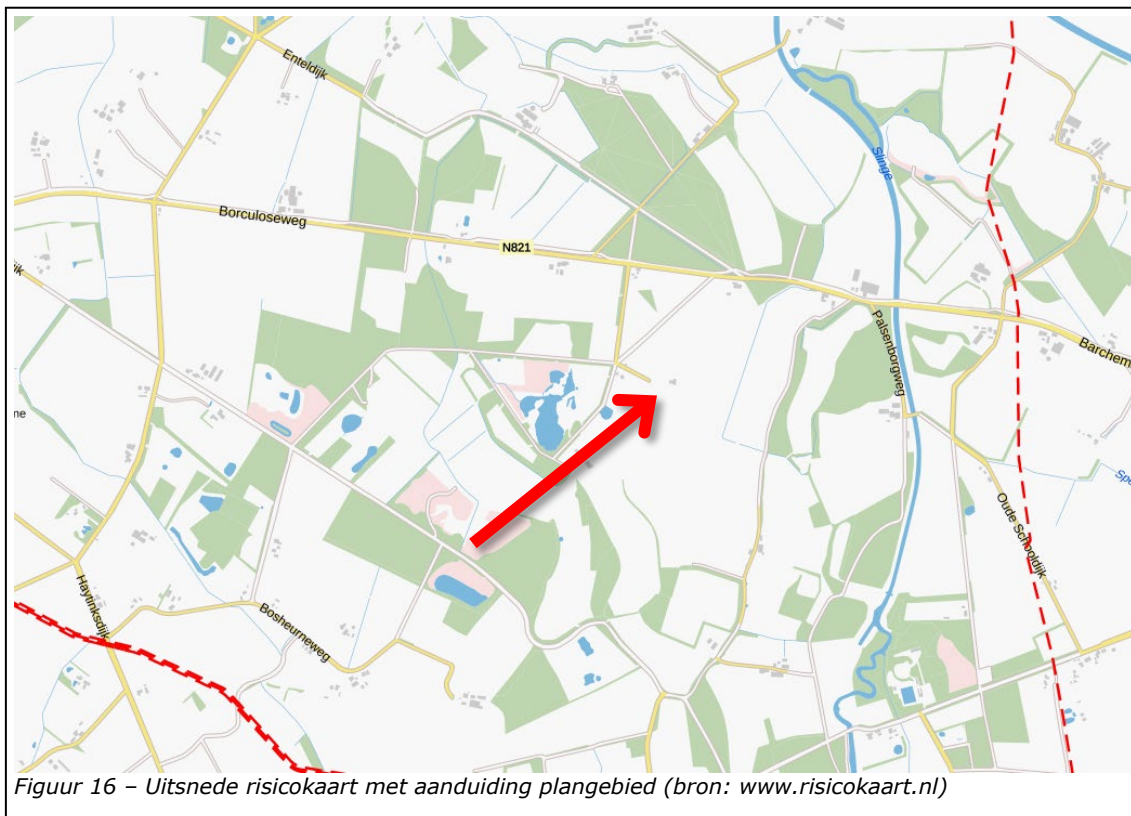
Transportroutes gevaarlijke stoffen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over het spoor of water aanwezig.

Buisleidingen

Uit de risicokaart komt naar voren dat in het plangebied of in de directe omgeving ervan geen buisleidingen zijn gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Op meer dan 1 kilometer ten oosten van het plangebied is een buisleiding aanwezig. Vanwege afstand zijn er geen gevolgen voor het PR of GR.



4.6.3 Conclusie

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

4.7 BODEM

4.7.1 Algemeen

In het kader van een ruimtelijk plan moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek (conform NEN 5740) kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Wet bodembescherming (Wbb)

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wbb. In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie)

en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde "spoed- of risicolocaties").

4.7.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Het perceel Borculoseweg 30 betreft een voormalige agrarische locatie.

In dit geval ziet het bestemmingsplan toe op de realisatie van nieuwe woningen op het perceel. Daartoe zijn in 2018 de voormalig agrarische bijgebouwen reeds gesloopt.

In de provinciale atlas van de provincie Gelderland is aangegeven dat er weliswaar geen asbestverdachte activiteiten aanwezig zijn. Het betreft een historische agrarische locatie, maar het (historisch) gebruik van de gronden geeft geen aanleiding om aan te nemen dat de gronden op voorhand geschikt zijn voor de woon- en erf functie in verband met mogelijke verontreiniging.

Er zijn in het verleden een aantal bodemonderzoeken op locatie uitgevoerd.

Verkennend en nader bodemonderzoek

Om aan te tonen dat de gronden geschikt zijn voor de nieuwe woon- en erf functie, is reeds een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in 2016¹ en in 2018² een nader grondwateronderzoek.

Tijdens het verkennend bodemonderzoek 2016 is in twee peilbuizen (filters circa 2,5-3,5 m -mv) aan de noordkant van de toenmalige bebouwing een sterke verontreiniging (> I) aangetoond met zware metalen.

Voor de overige locatie zijn er geen verontreinigingen aangetroffen die het gebruik als woonfunctie tegenspreken. Nader asbestonderzoek werd niet als noodzakelijk geacht.

Nader grondwateronderzoek in 2018 moest drie dingen bepalen: de omvang van de verontreiniging in het grondwater, de lokale grondwaterstromingsrichting middels waterpassen en de risico's en spoedeisendheid van de grondwaterverontreiniging.

Het nader onderzoek heeft uitgewezen dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met nikkel in het grondwater (> 100 mg/l). Bij de verontreiniging met barium is de verontreiniging zowel stroomop- als stroomafwaarts niet volledig afgeperkt. Er is geen duidelijke bron/ oorzaak van de verontreiniging aan te wijzen. Mogelijk is de verontreiniging ontstaan door bodemprocessen en/of decennia lang agrarisch gebruik van de locatie. Er is al eerder (1998) een licht verhoogd gehalte van enkele zwaar metalen bij de locatie aangetoond zonder duidelijk oorzaak hiervan.

Uit de risicobeoordeling blijkt dat de locatie niet met spoed gesaneerd hoeft te worden bij (toekomstig) gebruik als Wonen met tuin. Omdat de verontreiniging niet volledig is afgeperkt dient de risicobeoordeling als indicatief te worden beschouwd.

De verontreiniging is gemeld bij de provincie Gelderland, conform de geldende procedure van de Wet bodembescherming (artikel 29/37 Wbb; vaststellen ernst en spoed). De provincie stemt in met de risicobeoordeling, maar geeft aan dat een sanering op een "natuurlijk moment", zoals bij bouw- of graaf activiteiten wel

¹ *Tauw, Verkennend bodemonderzoek Borculoseweg 30 te Barchem, juni 2016*

² *Tauw, Nader grondwateronderzoek Borculoseweg 30 te Barchem, mei 2018*

noodzakelijk kan zijn. Voor een sanering is in dat geval instemming van het bevoegd gezag op grond van de Wet bodembescherming nodig.

Verder heeft er in 2018 onderzoek naar een ondergrondse dieseltank plaatsgevonden. Uit dit onderzoek bleek dat de grond rondom de tank niet verontreinigd was. De tank is inmiddels gesaneerd conform de BRL-K902.

Alle drie genoemde onderzoeken zijn bekend bij de gemeente en zijn om deze reden niet allen als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

4.7.3 Conclusie

Er is op locatie verontreiniging van het grondwater waargenomen, zonder duidelijk oorzaak. De locatie is in 2016 volledig onderzocht en er zijn behalve de grondwaterverontreiniging geen noemenswaardige andere verontreinigen vastgesteld. De bedrijfsactiviteiten zijn rond deze tijd gestopt en in 2018 is de agrarische bedrijfsbebouwing en verharding op de locatie gesloopt en afgevoerd. Er is redelijkerwijs aan te nemen dat tussen 2016 en 2018 geen ernstige verontreiniging heeft plaatsgevonden. Sinds 2018 zijn de gronden in gebruik als agrarisch grasland.

Het aanvullende grondwateronderzoek van 2018 kon de bron van de verhoogde gehalten zwaar metalen in het grondwater niet aantonen, zoals dat eerder ook al het geval was. De meetpunten waar de verontreiniging gemeten is liggen buiten de beoogde woonbestemming. De verontreiniging hindert het beoogde gebruik niet, maar er wordt afgeraden ter plekke grondwater naar boven te pompen en op het land te gebruiken. De nieuwe bebouwing en tuinen komen op de gronden waar de voormalige bedrijfsbebouwing stond en waar in 2016 geen verontreiniging is aangetoond.

Bij aanvraag van de bouwvergunning zal een actualisatie van het bodemonderzoek met betrekking op de bouwlocatie gevraagd (kunnen) worden. Ook zal een schriftelijke melding naar de provincie gemaakt moeten worden in het kader van functiewijziging naar een meer gevoelige functie. Als hieruit blijkt dat een sanering van de bodem voorafgaand aan de bouw nodig is, zal deze alsnog uitgevoerd moeten worden.

In het kader van dit bestemmingsplan wordt ervan uitgegaan dat de bodem geschikt voor het beoogde gebruik is, oftewel middels een mogelijke sanering geschikt gemaakt kan worden.

4.8 WATER

4.8.1 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.

4.8.2 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 Waterprogramma 2022-2027 (NWP);
- Waterwet.

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gaaf Gelderland;
- Omgevingsverordening Gelderland.

Regionaal / lokaal

- Waterbeheerprogramma 2022-2027 waterschap Rijn en IJssel;
- Gemeentelijk Riolerings Plan Lochem 2021-2025 (GRP).

Wat betreft waterbeheerprogramma kan het volgende worden benoemd. Het waterschap zorgt voor het water in de omgeving. Vanuit het leidend principe 'Water en mens in hun element' draagt het waterschap bij aan ruimtelijke kwaliteit en een duurzame leefomgeving. De zorg voor waterveiligheid, schoon water en voldoende water vraagt structureel aandacht en is continu in beweging. Dat doet het waterschap door het (grond)waterpeil te beheren, rioolwater te zuiveren en te zorgen voor schoon water in beken, sloten en rivieren en te zorgen voor stevige dijken.

Als belangrijkste speerpunt voor de periode 2022-2027 ziet het waterschap de opgave om zijn gebied veerkrachtiger te maken tegen klimaatverandering. Hiervoor werkt het waterschap toe naar een andere balans van vasthouden-bergen-afvoeren (voorraadbeheer), rekening houdend met de meest recente inzichten over de snelheid van klimaatverandering.

In het waterbeheerprogramma 2022-2027 heeft het waterschap zijn doelen en werkzaamheden weergegeven in vier thema's.

Klimaatrobuust gebied

Het doel is het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem zodanig te invullen, dat jaarrond een optimale balans tussen te nat en te droog wordt bereikt en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.

Veilig gebied

Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. Onze ambitie is dat in 2050 de waterkeringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat we daarbij wendbaar inspelen op ontwikkelingen. We voeren ons beheer op een duurzame wijze uit en werken aan behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.

Circulaire Economie en Energietransitie

Het waterschap wil in het uitvoeren van zijn primaire taak zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering. Daarbij wil het waterschap in 2050 onderdeel zijn van een 100% circulaire economie waarin ze haar taken klimaatneutraal uitvoert.

Gezonde leefomgeving

Het waterschap zorgt voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Het waterschap streeft ernaar dat het water in onze leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Doel is een oppervlaktewatersysteem te bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en -buiten bevordert.

De samenhang van de wateropgaven met andere opgaven in het gebied vraagt om nauwe samenwerking met de partners (zoals gemeenten en provincies), inwoners en bedrijven. Om de waterbelangen bij ruimtelijke ontwikkelingen tijdig en goed in beeld te krijgen en mee te kunnen wegen, gebruikt het waterschap de (digitale) watertoets.

4.8.3 Water in relatie tot het plangebied

Met het voorliggende bestemmingsplan worden nieuwe (burger)woningen beoogd. Daarbij zijn de (voormalig) agrarische bijgebouwen reeds gesloopt en de bijhorende verharding geamoveerd. Het verharde oppervlak op het perceel zal daardoor netto afnemen ten opzichte van de vorige situatie.

Het plangebied ligt niet in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied voor drinkwaterwinning. Derhalve zijn er voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit geen aanvullende maatregelen noodzakelijk. Het gebied ligt eveneens niet in een zone die is aangewezen als natte EVZ en/of waterbergingsgebied. Het gebied ligt wel in een beschermingszone voor natte landnatuur. Zoals in paragraaf 3.2 al is aangegeven heeft voorgenomen ontwikkeling geen nadelig effect op de instandhoudingsdoelen van de natte landnatuur. Het verwijderen van een groot deel van de verharding en bebouwing op het perceel heeft een positief effect op de waterhuishouding ter plekke.

Nadere toetsing aan de wetgeving is derhalve niet van toepassing. Voor de volledigheid zijn de relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's nog eens inzichtelijk gemaakt in bijgaande watertoetstabel.

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade) 2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee Nee	2 2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 m ³ /uur? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee Nee Nee	2 1 1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.500 m ² ? 2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m ² ? 3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee Nee Nee nee	2 1 1 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? 2. Is in het plangebied sprake van kwel? 3. Beoogt het plan dempen van perceelsslotsen of andere wateren? 4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee Nee Nee Nee	1 1 1 1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee	1 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 Nee	1 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 ja 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.			

Tabel 4 - Watertoetstabel

5.7.3 Conclusie

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

4.9 ECOLOGIE

4.9.1 Algemeen

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

4.9.2 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.

4.9.3 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.

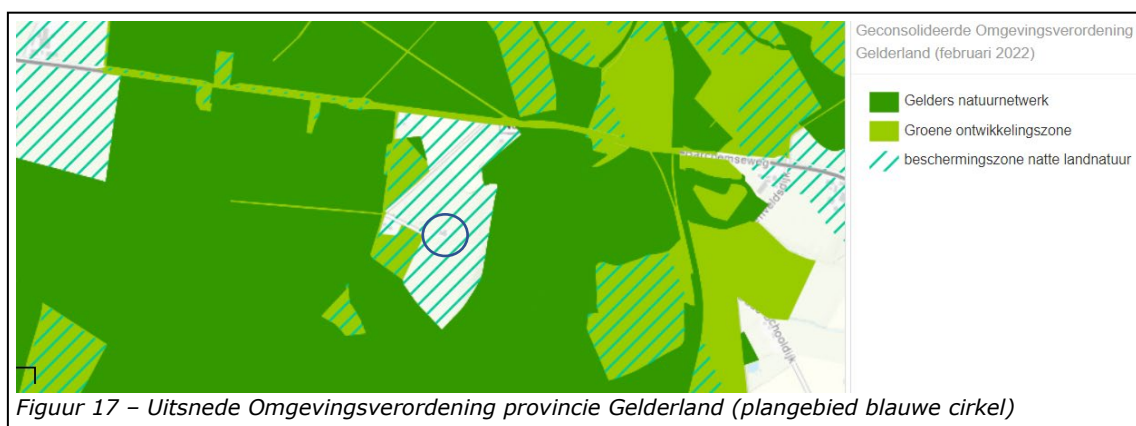
De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke 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.

4.9.4 Ecologie in relatie tot het plangebied

Gebiedsbescherming

De planlocatie is gelegen in de nabijheid van het Natura 2000-gebied Stelkampsveld en het GNN en grenst vrijwel direct aan de GO. Het ligt in de beschermingszone natte landnatuur, die het Stelkampsveld voor significant nadelige effecten op de instandhouding van de natte landnatuur moet beschermen. Dat betreft onder andere ook het toevoegen van bebouwing en verharding i.v.m. de grondwaterkwaliteit.



Het voorliggende plan ziet niet toe op het mogelijk maken van één nieuwe woning en twee wooneenheden in een bestaand gebouw met bijgebouwen en inclusief bijhorend landschappelijk inpassing. Het betreft een functiewijziging van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel naar burgerwonen.

Het Natura 2000-gebied Stelkampsveld en de GNN/GO worden hierdoor niet aangetast. In verhouding tot het voormalige gebruik als veehouderij leidt de functiewijziging naar wonen juist tot een verbetering voor de omringende natuur. Per saldo neemt de verharding af ten opzichte van de oorspronkelijke functie en bebouwing (agrarisch bedrijfsperceel). Significante nadelige effecten voor instandhouding van de natte landnatuur zijn daarom niet aan de orde. Niet alleen verbetert door de afname aan verharding en bebouwing de waterhuishouding in het gebied, maar mede door het toevoegen van landschapselementen als onderdeel van de nieuwe inrichting wordt het gebied aantrekkelijker voor flora en fauna. De landschapselementen dienen bovendien ook als verbinding met de omliggende natuur.

➔ Stikstofdepositie

Door mRO³ is een notitie opgesteld waarin door middel van AERIUS-berekeningen is onderzocht of het plan effecten heeft op Natura 2000-gebieden als gevolg van

³ mRO, 'Notitie stikstofdepositieberekening Borculoseweg 30 Barchem', 24 maart 2023

stikstofdepositie. De notitie is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Uit de berekeningen blijkt dat het plan in de bouwfase niet leidt tot een toename aan stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten in Natura 2000-gebieden in vergelijking met de referentiesituatie. De gebruiksfase van de nieuwe woningen leidt evenmin tot een toename van stikstofdepositie in dergelijke gebieden. Het bestemmingsplan heeft daarmee geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de Wnb. Er geldt voor het bestemmingsplan ook geen vergunningplicht ten aanzien van het aspect stikstof.

Soortenbescherming

Het voorliggende bestemmingsplan ziet toe op de realisatie van maximaal drie burgerwoningen (met erfinrichting) op het perceel. Daartoe hoeven geen opstallen te worden gesloopt, houtopstanden te worden gekapt of wateren te worden gedempt. Er worden geen nadelige gevolgen voor beschermde soorten verwacht.

4.9.5 Conclusie

Het aspect ecologie levert naar verwachting geen bezwaar op voor voorliggend bestemmingsplan.

4.10 ARCHEOLOGIE

4.10.1 Beleid en regelgeving

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is vastgelegd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) uit 2007, welke is geïmplementeerd in de Monumentenwet uit 1988. De wet regelt:

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

Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. De nieuwe Omgevingswet treedt naar verwachting in 2024 in werking.

Gemeentelijk beleid

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

Op de archeologische beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in verschillende archeologische categorieën. Daarnaast zijn er gebieden waar door bijvoorbeeld

vergravingen geen archeologische waarden meer worden verwacht. De volgende categorieën worden onderscheiden:

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

4.10.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Voor het plangebied zijn categorie 6 en 7 uit het gemeentelijk archeologiebeleid van belang. De beleidsuitgangspunten van deze categorie luiden als volgt:

Categorie 6: Middelmatige archeologische verwachting

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van minder veel bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een middelmatige kans hebben op archeologische resten in de bodem. Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 1.000 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek)

Categorie 7: Lage archeologische verwachting

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van weinig bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een lage kans hebben op archeologische resten in de bodem. Hieronder vallen ook de gebieden met een verhoogde kans op archeologische off-site resten (met bijzondere vondstcategorieën, zoals bruggen, dammen, fuiken en rituele deposities). Geen noodzaak tot streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek). AV

Vertaling in bestemmingsplan

Op de verbeelding van dit bestemmingsplan zijn voor het plangebied, ten behoeve van de bescherming van de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden, de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 6' en 'Waarde – Archeologie 7' opgenomen. Waarde 6 is slechts van toepassing op een fragment (in het noordoosten) van het plangebied. Dit betekent dat hier bij bodemingrepen groter dan 1.000 m² én dieper dan 30 cm archeologisch onderzoek benodigd is. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7' is archeologisch onderzoek nodig bij bodemingrepen die groter zijn dan 2.500 m² en die dieper gaan dan 30 cm –Mv.

De nieuwe woningen en bijgebouwen worden gerealiseerd op gronden die de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7' hebben. Voor de bouw van de woningen en bijgebouwen wordt de ondergrens van 2.500 m² echter niet overschreden. Derhalve is er ten behoeve van het bestemmingsplan *geen* archeologisch onderzoek nodig. Overigens maakten de gronden waarop de woingen worden gerealiseerd in het recente verleden onderdeel uit van het (verharde) erf van een agrarisch bedrijf waardoor aannemelijk is dat de gronden reeds zijn verstoord.

Voor de volledigheid wordt melding gemaakt van het feit dat de dubbelbestemming waarborgt dat bij toekomstige bodemingrepen van meer dan 2.500 m² én die dieper gaan dan 30 cm, alsnog eerst archeologisch onderzoek verricht moet worden.

4.10.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.11 CULTUURHISTORIE

4.11.1 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.

Gemeentelijk beleid

De cultuurhistorische waardenkaart van Lochem⁴ brengt de cultuurhistorische waarden integraal in beeld. Het sluit aan bij de steeds meer ruimtelijke benadering van de zorg voor het erfgoed, waarbij behalve naar objecten vooral ook naar de samenhang en de (historisch) ruimtelijke structuur wordt gekeken.

In de cultuurhistorische waardenkaart is vooral aandacht besteed aan het zichtbare, landschappelijke en gebouwde erfgoed. De cultuurhistorische waardenkaart bestaat uit een tweetal kenmerkenkaarten (landschap en bouwkunst/stedenbouw), twee waarderingskaarten (landschap en bouwkunst/stedenbouw), zes themakaarten en een integrale ensemblekaart waarop de cultuurhistorische 'toppers' van Lochem zijn weergegeven.

De waardering van het historisch cultuurhistorisch landschap is gebaseerd op een beoordeling op drie criteria:

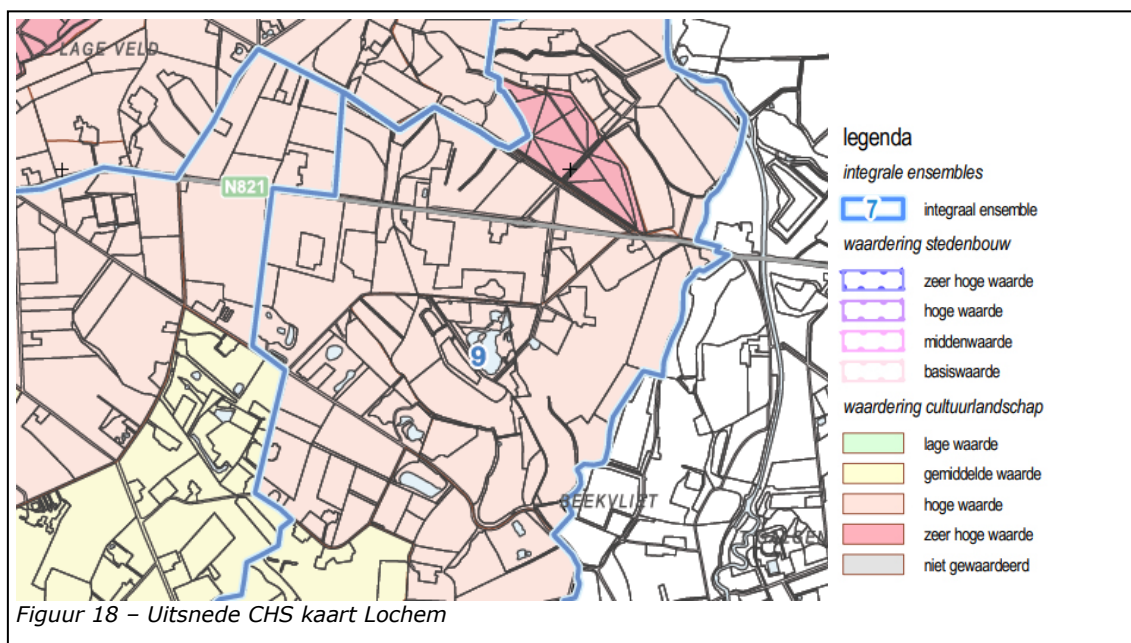
1. de gaafheid van de huidige topografie ten opzichte van de situatie omstreeks 1850 c.q. de situatie ten tijde van de ontginning, dat wil zeggen type grondgebruik, verkaveling, percelering etc.
2. de gaafheid van de huidige verticale dimensie in het landschap (fysiognomie) ten opzichte van de situatie omstreeks 1850 c.q. de situatie ten tijde van de ontginning, dat wil zeggen de openheid of geslotenheid van het landschap (aan- of afwezigheid van opgaand groen), de aanwezigheid van bebouwing, etc.
3. de aanwezigheid van bijzondere kenmerken, waardoor het gebied een hogere waardering moet krijgen dan het op basis van andere twee criteria krijgt.

⁴ '... over de toppen der heuvels, langs den zoom van het bosch, door diepe holle wegen ...'. Een cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Lochem. RAAP-rapport 3307 / d.d. 15 oktober 2018

4.11.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Aan de hand van de cultuurhistorische waardenkaart van Lochem blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van een zone die is aangeduid met een 'hoge waarde' wat betreft het cultuurlandschap. Het plangebied ligt binnen een integraal ensemble horend bij het landgoed Beekvliet.

De voorgenomen ingrepen zijn wat betreft landschap en cultuurhistorie een verbetering in vergelijking met de oorspronkelijke situatie. Het nieuwe erf wordt landschappelijk passend ingericht met elementen die bij het (cultuur)landschap ter plekke passen. Er worden landschapselementen die in de loop der jaren uit het gebied zijn verdwenen, maar wel karakteristiek waren, teruggebracht, zoals het griefhoutbosje en de fruitboomgaard. Het bebouwde erf neemt qua omvang af en heeft daarmee ook een terughoudendere uitstraling dan het oorspronkelijke agrarisch bedrijf. Voor materialisering van de bebouwing wordt verwezen naar het inrichtings- en beplantingsplan dat opgenomen is bij de bijlagen. Bij het opstellen van dit plan is rekening gehouden met de aanwezige (cultuur)historische waarden en de landschappelijke kwaliteiten van het gebied.



4.11.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect cultuurhistorie voor het plan. De functiewijziging van agrarisch naar wonen doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van de omgeving.

4.12 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

4.12.1 Regelgeving

De procedure van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit m.e.r. en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

- C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden;
- D-lijst met m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en de daarbij behorende drempelwaarden.

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling.

Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In dat geval gelden er geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet er volgens bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden getoetst aan de 3 volgende hoofdcriteria:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

4.12.2 Beoordeling plan

Voor wat betreft het voorliggend bestemmingsplan is het volgende onderdeel van de D-lijst relevant:

- D.11.2: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen)

Het voorliggend plan kan worden beschouwd als een dergelijk project waarbij slechts drie woningen (incl. bijgebouwen) op het perceel mogelijk worden gemaakt en blijft daarbij ver onder de drempelwaarde voor categorie D.11.2. Het uitvoeren van een MER is daarmee niet aan de orde.

Als een plan een activiteit betreft die wordt gerealiseerd onder de gestelde drempelwaarden, dan is er sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze (vormvrije) m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden aan de hand van de criteria als bedoeld in bijlage III van de EEG richtlijn 2011/92/EU.

1. Kenmerken van het project als omvang, cumulatie met andere projecten, gebruik natuurlijke hulpbronnen, verontreiniging en hinder, risico van ongevallen (i.v.m. stoffen/technologieën)
Het bestemmingsplan biedt een juridisch-planologisch kader voor drie (burger)woningen op het voormalig agrarisch bedrijfsperceel. Dergelijke activiteiten zijn niet m.e.r.-beoordelingsplichtig, van de activiteit ligt de omvang ver beneden de drempel. Daarnaast is er geen sprake van cumulatie met een andere ontwikkeling in de omgeving, geen gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder of (bedoeld) risico van ongevallen.
2. Plaats van het project (de kwetsbaarheid van het milieu in een gebied waarop het project effect kan hebben, bijvoorbeeld een natuurgebied)

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Lochem, ten oosten van de kern Barchem. Het plangebied was in het recente verleden in gebruik als (verhard) erf bij een agrarisch bedrijf

Op korte afstand ligt een Natura 2000-gebied en gebieden die tot het GNN of GO behoren. Andere beschermde gebieden liggen niet in de directe omgeving. Het plan zal echter niet leiden tot aantasting van deze gebieden.

3. Kenmerken van het potentiële effect (bereik, waarschijnlijkheid, duur frequentie en onomkeerbaarheid).

Het initiatief omvat het mogelijk maken van drie burgerwoningen, één nieuwe vrijstaande woning en twee in het voormalige boerderijpand.

Gezien de zeer bescheiden omvang van deze ontwikkeling worden geen belangrijke negatieve effecten op het milieu verwacht, ook niet voor wat betreft het bereik, de waarschijnlijkheid, de duur en de frequentie van de mogelijke effecten. Dit blijkt ook uit het milieuhoofdstuk met de beschreven milieu thema's.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Daarom is geen m.e.r.-procedure nodig.

Voor wat betreft het m.e.r. besluit kan worden gemeld dat, op basis van artikel 7.19, lid 1 en 2, Wet milieubeheer, het bevoegd gezag bij de instemming van het ter visie leggen van voorliggend *ontwerp*bestemmingsplan dit m.e.r.-beoordelingsbesluit heeft genomen.

In dit besluit is aangegeven dat geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen.

4.12.3 Conclusie

Het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 INLEIDING

5.1.1 Algemeen

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

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

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifieker te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

5.1.2 Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliseringsverplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen.

SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012 verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor eenieder.

5.2 OPBOUW REGELS EN VERBEELDING

5.2.1 Regels

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor de uitvoering van werken, geen bouwwerk zijnde en van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen bevat, dit verschilt per bestemming.

Naast de SVBP2012 speelt ook de afstemming met het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' een belangrijke rol. Vooral de opbouw en formulering van de regels is hierbij van belang.

5.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart. In de legenda van de verbeelding is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

5.3 ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP2012 en het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Artikel 3 Agrarisch

Deze bestemming is gebruikt voor de gronden die voorheen tot het agrarisch bouwvlak behoorden, maar die niet in gebruik zullen worden genomen voor de woonfunctie. Deze gronden zullen de bestemming agrarisch behouden.

Gebouwen zijn binnen deze bestemming (niet meer) toegestaan. Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van terreinafscheidingen toegestaan. Dit sluit aan op de gebruiks- en bouwregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

De landschappelijke waarden van deze gronden worden beschermd middels een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Hiervoor is de aanduiding 'overige zone – landschapstype kleinschalig kampenlandschap' op de verbeelding opgenomen. Deze aanduiding komt terug in het vergunningstelsel.

Artikel 4 Wonen-FAB

De delen van het perceel Borculoseweg 30 die gebruikt zullen gaan worden voor de woonfuncties, hebben de bestemming 'Wonen-FAB' gekregen. Dit betreft dus de gronden waarop de bestaande, historische woonboerderij en bijgebouwen zijn gesitueerd en de nieuwe vrijstaande woning. De gronden binnen deze bestemming zijn daarmee bestemd voor wonen volgens het FAB-beleid van de gemeente Lochem.

Voor de bestaande boerderijwoning is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bestaand' en het maximumaantal wooneenheden van 2 opgenomen. Ter plaatse zijn twee woningen toegestaan binnen het bestaande bouwvolume. De bestaande woning mag worden niet vergroot volgens het splitsingsbeleid van de gemeente.

Bijgebouwen bij deze woning zijn uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bijgebouw bestaande boerderij'. Het bijgebouw mag een oppervlakte van 150 m² hebben (75m² per woning). Goot- en bouwhoogte zijn hier 3 en 6 meter.

De locatie van de nieuw te realiseren vrijstaande woning binnen deze bestemming is voorzien van de aanduiding 'vrijstaand'. Ter plaatse van deze aanduiding is één woning toegestaan met een maximale inhoud van 600 m³. De goothoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 9 meter. Bij de nieuwe woning mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bijgebouw nieuwe woning' een bijgebouw worden opgericht. De oppervlakte van het bijgebouw mag bij de nieuwe woning niet meer dan 75 m² bedragen. De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 6 meter.

Om te waarborgen dat de voorgenomen landschappelijke inpassing van het perceel daadwerkelijk wordt uitgevoerd, is binnen deze bestemming een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze houdt in dat het gebruik van de woningen alleen is toegestaan indien de landschappelijke inpassing conform het landschappelijk inpassingsplan wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden. De inpassing dient binnen 12 maanden na gereedmelding van de nieuwe woning met de aanduiding 'vrijstaand' te worden aangelegd. Deze landschappelijke inpassing is als bijlage bij de regels opgenomen.

Tot slot is binnen deze bestemming een regeling voor de uitoefening van een beroep of kleinschalige bedrijvigheid aan huis. Deze is afgestemd op het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 6

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een middelmatige archeologische verwachting.

In de regels van deze bestemming is bepaald dat voor het oprichten van bouwwerken eerst archeologisch onderzoek moet worden verricht, tenzij de bodemingrepen niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of de betreffende bouwwerken een oppervlakte hebben van niet meer dan 1.000 m².

In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden voor de bescherming van de archeologische waarden. Alleen als er archeologisch onderzoek is verricht, kan een vergunning worden verkregen. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, evenals werken en werkzaamheden die niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of die een oppervlakte hebben van niet meer dan 1.000 m².

Artikel 6 Waarde - Archeologie 7

De voor 'Waarde - Archeologie 7' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een lage archeologische verwachting.

Binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 7' gelden dezelfde regels als in de bestemming 'Waarde - Archeologie 6', met dien verstande dat in deze bestemming een oppervlaktegrens geldt van 2.500 m².

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

In het Besluit ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het besluit verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

Artikel 8 Algemene bouwregels

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In deze regel is aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt en daarmee valt onder het algemene gebruiksverbod in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo. Volgens deze bepaling in de Wabo is het verboden om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn de gebiedsaanduidingen opgenomen, zoals in dit geval de aanduidingen 'overige zone – landschapstype kleinschalig kampenlandschap' en 'overige zone – beschermingszone natte landnatuur'.

Vanwege de digitaliseringsafspraken (RO-standaarden) moet deze aanduiding in een afzonderlijk artikel worden opgenomen. De genoemde aanduidingen zijn ongewijzigd overgenomen uit het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' en zijn van belang bij eventuele afwijkingen en de verlening van omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden als onderdeel van de bestemming 'Wonen-FAB'.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels is onder meer een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering. Dit is met name bedoeld om tegemoet te kunnen komen aan tussentijdse wijzigingen van het Bouwbesluit, zodat hiervoor niet het bestemmingsplan hoeft te worden herzien.

Artikel 12 Overige regels

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

Artikel 13 Overgangsrecht

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), en toegespitst op de Wabo. De grootste verandering ten opzichte van de tot voorheen gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkenschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

Artikel 14 Slotregel

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

6 UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het gebruik van het perceel voor (burger) wonen, inclusief de realisatie van twee nieuwe woningen mogelijk. Er zijn in dit geval 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 opgesteld.

Het plan betreft een initiatief van de provincie Gelderland. De financiering van de bestemmingsplanherziening komen voor rekening van de provincie. De provincie zal de gronden verkopen aan een particuliere partij die de woningen zal realiseren. Alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan zijn dan ook voor rekening van die partij.

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

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Gezien de aard en schaal van de beoogde ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd, is in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geen specifiek vooroverleg gevoerd.

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

6.2.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop

betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan eenieder zienswijzen naar voren brengen. Daarna neemt de Gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en neemt daarbij ook een standpunt in met betrekking tot eventueel ingediende zienswijzen. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit ter inzage gelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Borculoseweg 30 Barchem' heeft van 31 augustus 2023 voor de duur van zes weken tot en met 11 oktober 2023 ter inzage gelegen. In die periode is er één zienswijze ingediend. De nota van zienswijzen is bijgevoegd als bijlage bij deze toelichting. Het plan is niet gewijzigd naar aanleiding van de zienswijze.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1 BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 2 STIKSTOFDEPOSITIEONDERZOEK

BIJLAGE 3 NOTA VAN ZIENSWIJZEN