

TOELICHTING

VAN HET

BESTEMMINGSPLAN

LOCHEMSEWEG 134-136 HARFSEN

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.461

IDnr. : NL.IMRO.0262.HaLochems134136-BP41

Datum : feb. 2024

Versie : 4

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 8 april 2024 / zaaknummer 2024-294553

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING	2
1.1	Aanleiding.....	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Geldend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	5
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Nieuwe situatie.....	9
2.3	Vertaling in het bestemmingsplan	13
3	BELEIDSKADER.....	14
3.1	Inleiding	14
3.2	Rijksbeleid	14
3.3	Provinciaal beleid	16
3.4	Gemeentelijk beleid	18
4	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN.....	28
4.1	Inleiding	28
4.2	Geluid	28
4.3	Bodem	30
4.4	Luchtkwaliteit.....	31
4.5	Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)	32
4.6	Externe veiligheid	35
4.7	Water.....	40
4.8	Ecologie.....	46
4.9	Archeologie.....	49
4.10	Cultuurhistorie	51
4.11	Kabels en leidingen	53
4.12	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	53
5	JURIDISCHE ASPECTEN	55
5.1	Inleiding	55
5.2	Opbouw regels en verbeelding.....	56
5.3	Artikelgewijze toelichting	56
6	UITVOERBAARHEID	59
6.1	Economische uitvoerbaarheid	59
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59
	BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	61
Bijlage 1	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
Bijlage 2	Verkennd bodemonderzoek	
Bijlage 3	Risicoberekening hogedruk aardgasleidingen (QRA)	
Bijlage 4	Quickscan wet natuurbescherming	
Bijlage 5	Notitie stikstofdepositieonderzoek	
Bijlage 6	Archeologisch onderzoek	
Bijlage 7	Notitie vormvrije m.e.r. -beoordeling	

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Op het perceel aan de Lochemseweg te Harfsen, gelegen in de kern Harfsen van de gemeente Lochem, zijn de huidige activiteiten recentelijk beëindigd. De gemeente Lochem heeft een verzoek ontvangen om ter plaatse een nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken, bestaande uit een woongebouw in combinatie met commerciële en maatschappelijke functies op de begane grond. Daarvoor zal de bestaande bebouwing worden gesloopt en een nieuw gebouw opgericht.

De gemeente Lochem wenst medewerking te geven aan het initiatief. Het geldende bestemmingsplan 'Kern Harfsen 2009' maakt het gebruik van het perceel Lochemseweg voor bewoning op de begane grond en verdieping(en) niet mogelijk. Hiervoor is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Lochemseweg 134-136 Harfsen' dient hiertoe.



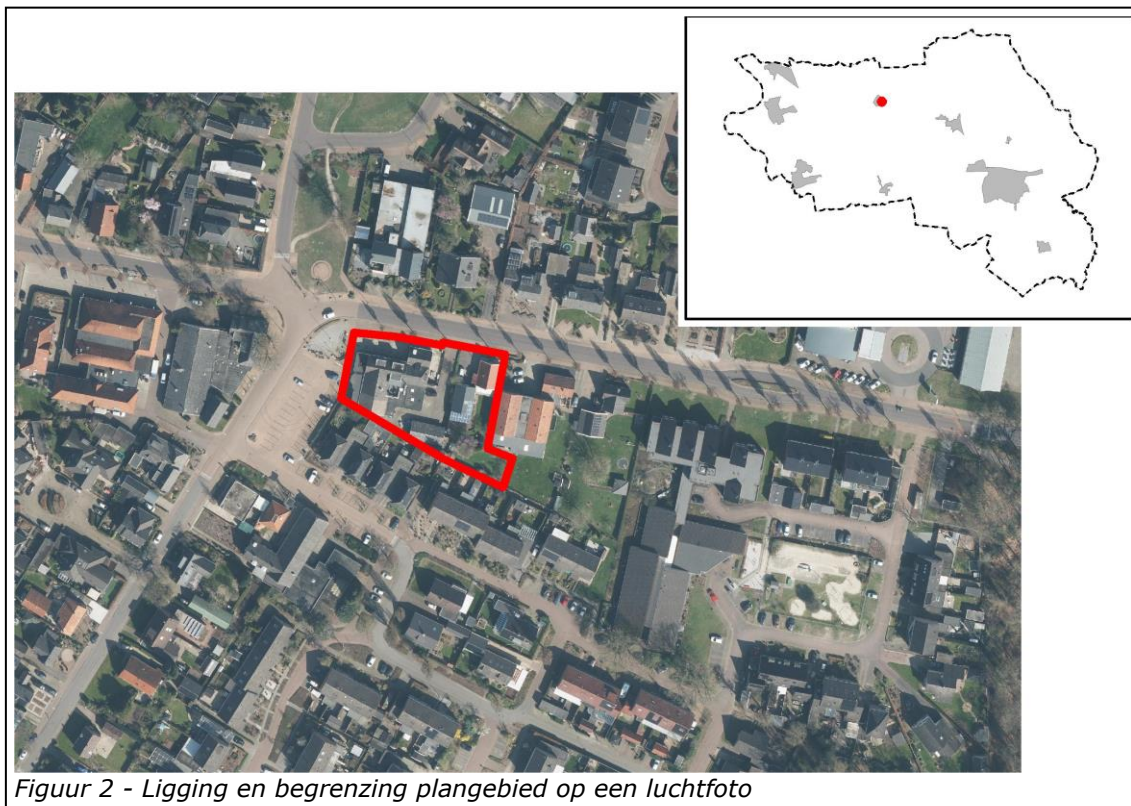
Figuur 1 – Globale ligging van het plangebied op een topografische kaart

1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied ligt in de kern Harfsen van de gemeente Lochem. Het gaat om een (voormalig) horecabedrijf en vrijstaande woning zuidelijk van de Lochemseweg. De begrenzing van het plangebied is deels afgestemd op de centrumbestemming uit het vigerende bestemmingsplan, aangevuld met de (gewenste) nieuwe kadastrale situatie.

Het plangebied heeft betrekking op gronden die kadastraal bekend zijn als gemeente Almen, sectie B, nummers 3650, 3649, 3648, 3647 en 3679 (gedeeltelijk) en is circa 2.160 m² (0,22 hectare) groot.

De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in figuur 1 en 2 weergegeven.



Figuur 2 - Ligging en begrenzing plangebied op een luchtfoto

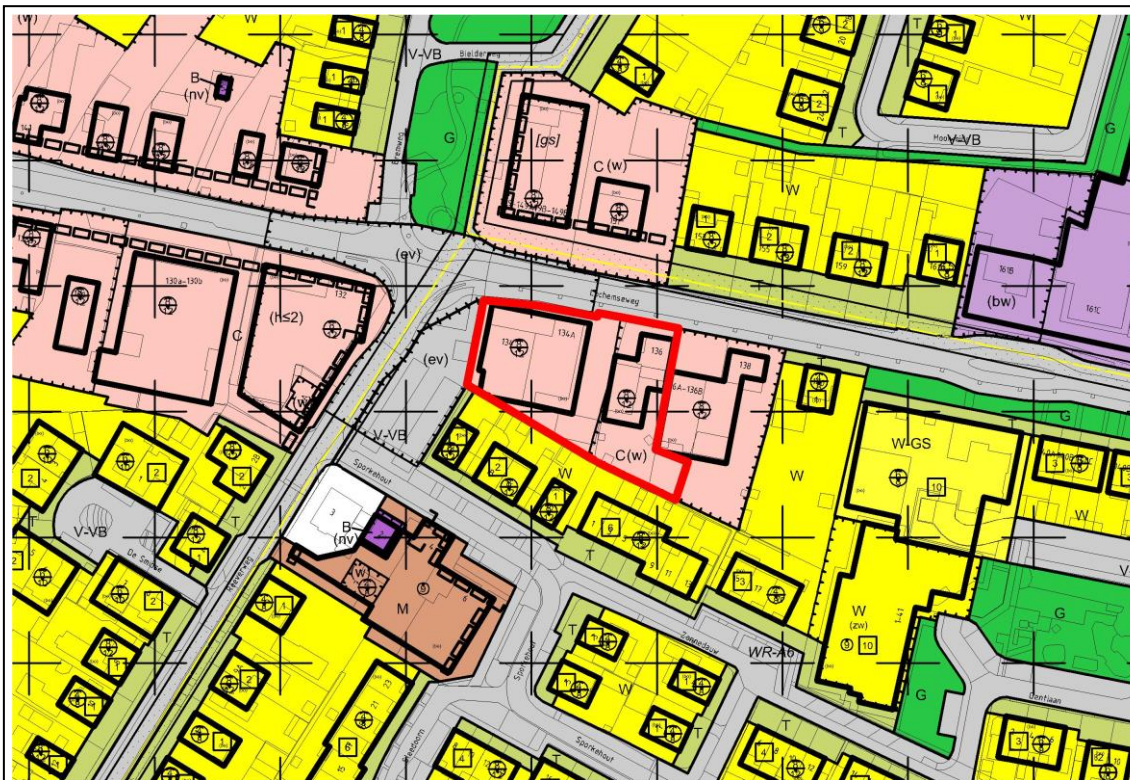
1.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

1.3.1 Huidige bestemmingen

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Kern Harfsen 2009' dat op 8 juni 2009 door de raad is vastgesteld. Dit betreft een zogenaamd 'artikel 10' bestemmingsplan waarvan alleen de PDF bestanden zijn gepubliceerd. Op 13 maart 2014 is een 'geconsolideerde versie' van het plan gepubliceerd, waarmee het plan ook digitaal te raadplegen is. Deze versie heeft geen juridische status, maar dient enkel om het plan ook via de viewer van ruimtelijke plannen te ontsluiten. Het plangebied heeft de bestemming 'Centrum' als bedoeld in artikel 6 van de regels en is daarmee bestemd om de bestaande concentratie van voorzieningen in het centrum van Harfsen te behouden en waar mogelijk nog wat uit te breiden (detailhandel, dienstverlening en lichte horeca). Ook de bestaande woningen zijn in deze bestemming positief bestemd.

Verder zijn specifieke regels opgenomen voor de voorzieningen aan de Lochemseweg. Vanwege de centrale locatie in het dorp en om het vollopen met appartementengebouwen te voorkomen, zijn op de begane grond in principe geen woonfuncties toegestaan, tenzij specifiek aangeduid. Wonen is enkel toegestaan op de verdiepingen, maar vanwege de privacy van de nabijgelegen woningen zijn in de kap en/of boven de eerste verdieping geen appartementen (zelfstandige wooneenheden) toegestaan.

Wel toegestaan zijn slaapkamers, badkamers en andere verblijfsruimten in de kap en/of boven de eerste verdieping, die horen bij een op de eerste verdieping gevestigde woning.



Figuur 3 - Uitsnede verbeelding behorend bij het vigerend bestemmingsplan 'Kern Harfsen 2009' ter hoogte van het plangebied (rode contour)

Verder geldt in het plangebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', vastgesteld door de raad op 20 januari 2014. Het plangebied heeft hierin de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' gekregen. De gronden zijn daarmee mede bestemd voor respectievelijk de bescherming van terreinen met een hoge archeologische verwachting, terreinen met een middelmatige archeologische verwachting en terreinen met een lage archeologische verwachting. Volgens deze bestemmingen is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Er geldt wel een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 4.10 van deze toelichting wordt hier nader op ingegaan.

Tot slot is het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen' 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

Hierboven is reeds genoemd dat de gronden in het plangebied de bestemming 'Centrum' hebben. Op gronden met de bestemming 'Centrum' is het gebruik voor burgerbewoning op de begane grond én onder de kap niet mogelijk, omdat de specifieke aanduidingen voor deze gebruiksmogelijkheden ontbreken. Om het gebruik van het perceel Lochemseweg 134-136 voor een woonfunctie mogelijk te maken, betekent dat het bestemmingsplan moet worden herzien.

Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

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 en onderzoeken, 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

2.1.1 Stedenbouwkundige structuur

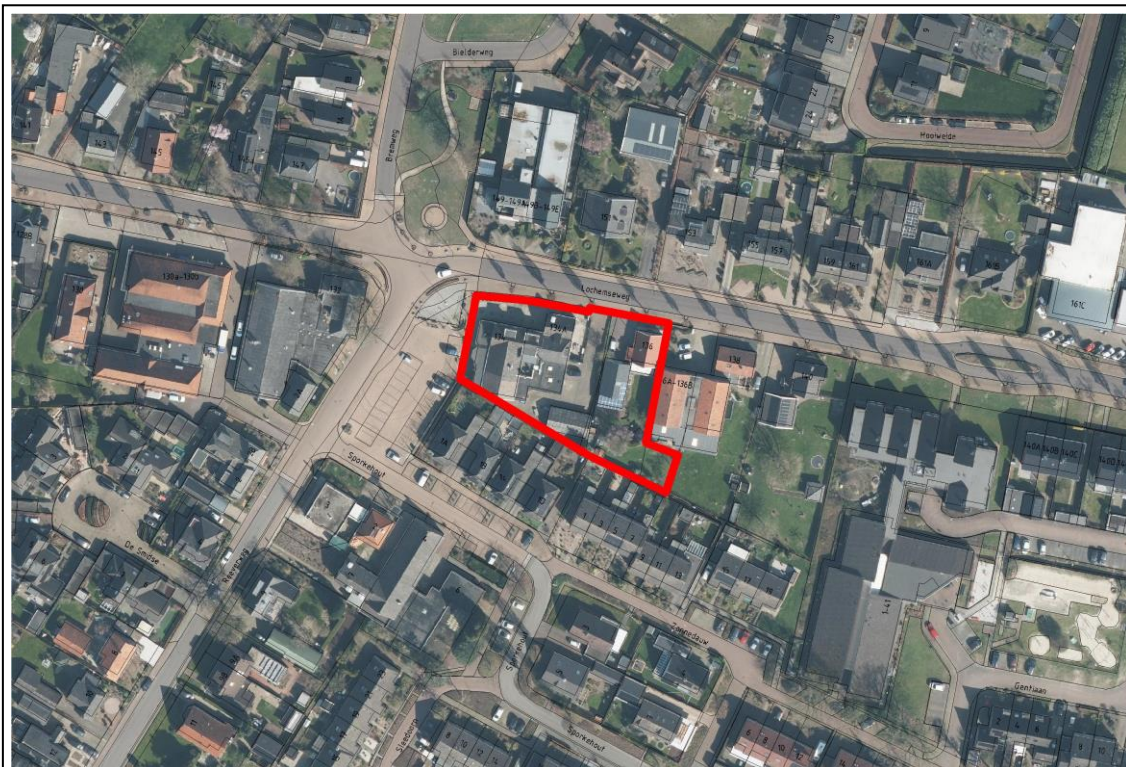
De Lochemseweg is de belangrijkste verkeersas en heeft voor een groot deel bijgedragen aan de ontwikkeling van de kern Harfsen. Rondom de aansluiting van de Reeveerweg op de Lochemseweg is sprake van een gevarieerde bebouwing met uiteenlopend gebruik. Naast woningen en winkels komen er enkele bedrijven, horecagelegenheden en maatschappelijke voorzieningen voor. Dit gebied is het oudste deel van het huidige Harfsen en vormt het hart van het dorp.

Tussen de Lochemseweg, de Bielderweg en de Reeveerweg zijn in de loop van de tijd woonwijken aangelegd, in een stedenbouwkundige structuur die kenmerkend is voor de periode waarin de buurten zijn aangelegd.

Op de planlocatie is momenteel bebouwing aanwezig behorende bij de structuur langs de Lochemseweg. Ter plaatse van de kruising met de Reeveerweg is een open plek, waardoor hier (aan de zuidzijde van de Lochemseweg) een plein is ontstaan. Het is geheel verhard.

2.1.2 Omgeving

Het plangebied is gesitueerd in de bebouwde kom van de kern Harfsen, waarbinnen de Lochemseweg (oost-west) en Reeveerweg (noord-zuid) de doorgaande routes door de kern vormen. Het plangebied is gesitueerd direct naast de kruising van deze doorgaande wegen.



Figuur 4 - Luchtfoto omgeving

In het centrum van de kern Harfsen is veel woningbouw in combinatie met (centrum)voorzieningen aanwezig. Het gaat om lichte bedrijfs- en horeca-activiteiten (tot en met categorie 2). In het oosten van de kern is een bedrijventerrein gelegen waar bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 3.2 zijn toegestaan.

2.1.3 Bebouwing

Op het perceel Lochemseweg 134/134A is een aaneengebouwd bebouwingscluster aanwezig, bestaande uit (onder meer) de (voormalige) horecafunctie met een woning en aan- en bijgebouwen. Oostelijk daarvan, op het perceel Lochemseweg 136, is een vrijstaande woning met bijgebouwen aanwezig. In totaal is er ruim 800m² aan bebouwing binnen het plangebied aanwezig.

Het plangebied wordt via de Lochemseweg ontsloten. De Lochemseweg is een weg in de kern van Harfsen waar ter plaatse een maximumsnelheid geldt van 30 km/u. Deze weg functioneert als doorgaande route door de kern van Harfsen en ontsluitingsweg voor de aanliggende woningen en bedrijven en kent daarmee een hoge verkeersfunctie. Enkele meters westelijk van het plangebied sluit de Lochemseweg aan op de Reeferweg, die het dorp in zuidelijke richting ontsluit. Tussen het plangebied en de Reeferweg is het eerdergenoemde plein aanwezig dat ook als parkeerterrein wordt gebruikt.

Bijgaande figuren en foto's geven een impressie van de huidige situatie van het plangebied en haar directe omgeving.



Figuur 5 - Overzicht bestaande inrichting plangebied



Figuur 6 – Foto huidige situatie perceel Lochemseweg 134, gezien vanaf de kruising Lochemseweg-Reeverweg, met aan de rechterzijde het plein dat ook als parkeerplaats wordt gebruikt (bron: Google Streetview)



Figuur 7 - Foto huidige situatie perceel Lochemseweg 134, gezien vanaf de Lochemseweg / N339 (bron: Google Streetview)



Figuur 8 - Foto huidige situatie perceel Lochemseweg 136, gezien vanaf de Lochemseweg, met aan de rechterzijde de inrit naar het perceel Lochemseweg 134A (bron: Google Streetview)

2.2 NIEUWE SITUATIE

2.2.1 Het initiatief

De activiteiten aan de Lochemseweg te Harfsen worden beëindigd. De initiatiefnemer is voornemens de huidige bebouwing te slopen en een woongebouw met voorzieningen in de plint op te richten. Er zullen, verdeeld over meerdere bouwlagen, 19 appartementen worden gerealiseerd in combinatie met circa 300 m² bvo aan commerciële en maatschappelijke ruimten (centrumvoorzieningen) op de begane grond.

2.2.2 Het stedenbouwkundig plan

Het ontwerp voor het appartementengebouw is op dit moment nog in ontwikkeling, maar ten behoeve van de beoogde woningbouwontwikkeling is wel een voorlopig stedenbouwkundig ontwerp opgesteld met de uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In figuur 9 is het voorlopig ontwerp in beeld gebracht.



Figuur 9 – situatietekening indicatieve nieuwe situatie (bron: BA32)

Het plan bestaat in hoofdzaak uit:

- Een hoofdgebouw met in totaal 19 appartementen, verdeeld over 2 (zijde Lochemseweg) en 3 (zijde Reeverweg) bouwlagen met een kap.
- Op de begane grond, gericht (zijde Reeverweg) circa 300 m² commerciële en maatschappelijke ruimte.
- Het achtererf wordt ingericht voor parkeren, bergingen en tuinen en is via een in- en uitrit op de Lochemseweg bereikbaar.

Er wordt uitgegaan van meerdere appartementen die, afhankelijk van de omvang, tevens verschillen in prijsklasse en doelgroep. Deze zijn als volgt te categoriseren:

- 7 (koop)appartementen, oppervlak 60-120 m²;
- 12 (koop- of huur) appartement, oppervlak <60 m²

De gevelzijde aan de Lochemseweg sluit aan op de bestaande voorgevelrooilijn van de bestaande weg, met lichte versprongen in het gebouw zelf. Het voorerf krijgt aan deze zijde een groene uitstraling en biedt ruimte voor de entrees van het interne trappenhuis. De gevelzijde aan de Reeferweg krijgt in de plint commerciële en maatschappelijke ruimtes die via deze zijde toegankelijk zijn.

Op de plattegrond komt naar voren dat het om een meerzijdig gebouw gaat, met het parkeren en bergingen op het achtererf. Door de oriëntatie van de bebouwing op de openbare ruimtes van de Lochemseweg en Reeferweg krijgt het gebouw een passende plek in het straatbeeld.

Een nieuwe in- en uitrit wordt gesitueerd aan de Lochemseweg en zal worden gebruikt als doorgang naar het parkeren op het achtererf. De laanbomen worden ongemoeid gelaten.

De hoogte van het nieuwe appartementengebouw sluit aan op de bouwhoogtes in de omgeving met bebouwing bestaande uit 2 bouwlagen met een kap. Daarbij wordt gekozen om de bebouwing naar de Reeferweg een bouwlaag hoger te maken zodat deze een prominentere rol vervult in het straatbeeld. Op het achtererf zal veel bebouwing verdwijnen en plaats maken voor een achtererf met vooral parkeren en een (fietsen)berging.

Bijgaande impressies geven een beeld van de beoogde situatie.



Figuur 10 – nieuwe situatie (indicatief), zijde Lochemseweg (bron: BA32)



Figuur 11 – nieuwe situatie (indicatief), zijde Reeveerweg (bron: BA32)



Figuur 12 – nieuwe situatie (indicatief), achtererf (bron: BA32)

2.2.3 Verkeer en parkeren

Zoals reeds aangegeven wordt er in het oostelijk deel van het plangebied een nieuwe in- en uitrit aangelegd die rechtstreeks aansluit op de Lochemseweg. Deze in- en uitrit zal worden gebruikt als doorgang naar het parkeren op het achtererf.

Op het achterterrein wordt een parkeercoffer aangelegd voor de bewoners (en bezoekers) van de woningen.

In paragraaf 3.4.7 wordt de toetsing aan het gemeentelijk parkeerbeleid nader uitgewerkt.

2.3 VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN

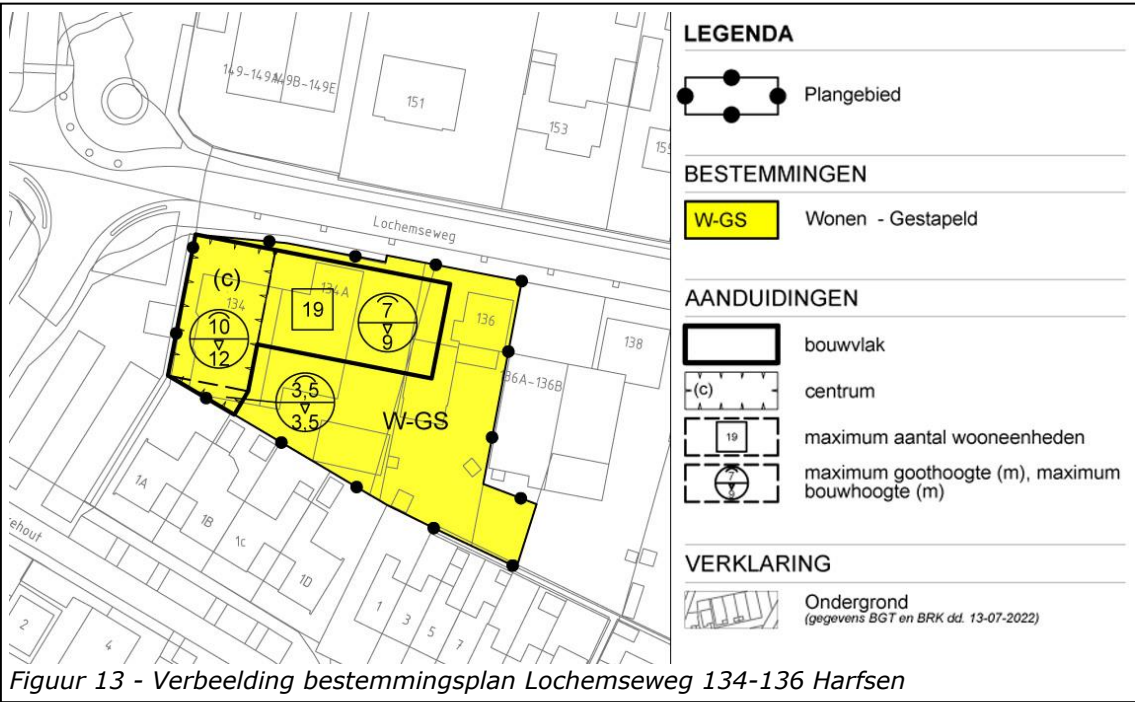
Het plangebied zal geheel veranderen van bestemming.

Aangezien het toekomstig gebruik in hoofdzaak gericht is op de woonfuncties, is gekozen om een bestemming 'Wonen - Gestapeld' toe te kennen aan het gehele plangebied. Dit zal na de beoogde herontwikkeling als woongebouw en als erf behorend bij het woongebouw gebruikt zal worden.

Ter hoogte van de beoogde centrumvoorzieningen is een functieaanduiding 'centrum' om centrumvoorzieningen in de plint toe te staan.

Binnen het bouwvlak, waar de hoofdgebouwen zijn toegestaan, zijn de maximale toegestane goot- en bouwhoogte aangeduid. Deze verschillen en is op de hoek / zijde Reeveerweg hoger (resp. 10 en 12 meter) dan in het oostelijk deel van het bouwvlak (resp. 7 en 9 meter), en in het uiterste zuiden (resp. 3,5 en 3,5 meter).

In figuur 13 is de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan weergegeven.



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

In de NOVI worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het plangebied en het plan: een nieuwe woningbouwontwikkeling aan de Lochemseweg

te Harfsen, waarbij de bestaande bebouwing wordt gesloopt om ruimte te maken voor een woongebouw met commerciële en maatschappelijke ruimte in de plint. Wel is in het algemeen 'het realiseren van een goede omgevingskwaliteit' van belang, evenals het 'Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften'. Ter onderbouwing hiervan wordt verwezen naar respectievelijk hoofdstuk 4, en de paragrafen 3.4.2 en 3.4.3 van deze plantoelichting.

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. Het voorliggend bestemmingsplan is verder 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 dient een bestemmingsplan dat voorziet 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, lid 2 van het 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 ziet erop toe dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting vervolgens een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Alvorens te toetsen aan de Ladder dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Relatie met het plangebied

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling op de locatie 'Lochemseweg 134-136' aan de Lochemseweg in de kern Harfsen worden maximaal 19 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Op basis van vaste jurisprudentie is daarmee sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling volgens het Bro.

De gemeente Lochem participeert in de Cleantech Regio. In de geactualiseerde Woonagenda voor de Cleantech Regio (november 2020) wordt voor de gehele regio ingezet op het op stoom houden (versnellen) van de woningbouw en het in voorbereiding nemen van nieuwe bouwplannen. Voor de gemeente Lochem wordt ingezet op 1.300 nieuw te realiseren woningen in de periode 2021-2030, conform de afspraken in de Cleantech Regio. De nieuw te bouwen woningen in het plangebied passen binnen dit aantal en daarmee binnen het afsprakenkader. Daarbij is het voorliggende plangebied in de Kernvisie Harfsen - Kring van Dorth (vastgesteld op 18 oktober 2022) specifiek benoemd met een indicatieve zachte plancapaciteit van 14 woningen. Het voorliggende plan beoogt de sloop van 2 woningen en ontwikkeling van 19 nieuwe appartementen. Dit leidt tot een netto toevoeging van 17 woningen, 3 meer dan indicatief is vastgelegd. Daarbij is in de kernvisie vastgelegd dat, met een ambitie van 110 woningen in de kern, waarbij 35 woningen onderdeel uitmaakte van de harde en zachte plancapaciteit, er een kwantitatieve woonbehoefte van 75 woningen overblijft die ondergebracht dient te worden in woningbouwplannen tot 2030. De 3 extra woningen passen daarmee in de kwantitatieve behoefte voor de Kern Harfsen. Ook ligt het plangebied in 'bestaand stedelijk gebied'. Daarmee wordt voldaan aan de 'Ladder'.

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 fysieke 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 is geconcludeerd dat er geen (ruimtelijke) opgaven gelden waarmee specifiek in voorliggend bestemmingsplan rekening gehouden hoeft te worden.

Verder zet de provincie zich in z'n algemeenheid 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.

Aangezien het plangebied deel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied, waarbij wordt ingezet op een herontwikkeling van percelen met onder meer een horecagelegenheid in het centrum van de kern Harfsen waarbij bestaande bebouwing wordt gesloopt om ruimte te maken voor woningbouw, is er geen strijdigheid met het provinciale beleid.

3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

Tegelijk met de vaststelling van de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' is ook de 'Omgevingsverordening Gelderland' vastgesteld. 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.

Naderhand zijn er nog diverse actualisatieplannen van de Omgevingsverordening vastgesteld met regels voor sectorale beleidsdoelen, wat onder meer geresulteerd heeft in een geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Gelderland (januari 2023).

Relatie met het plangebied

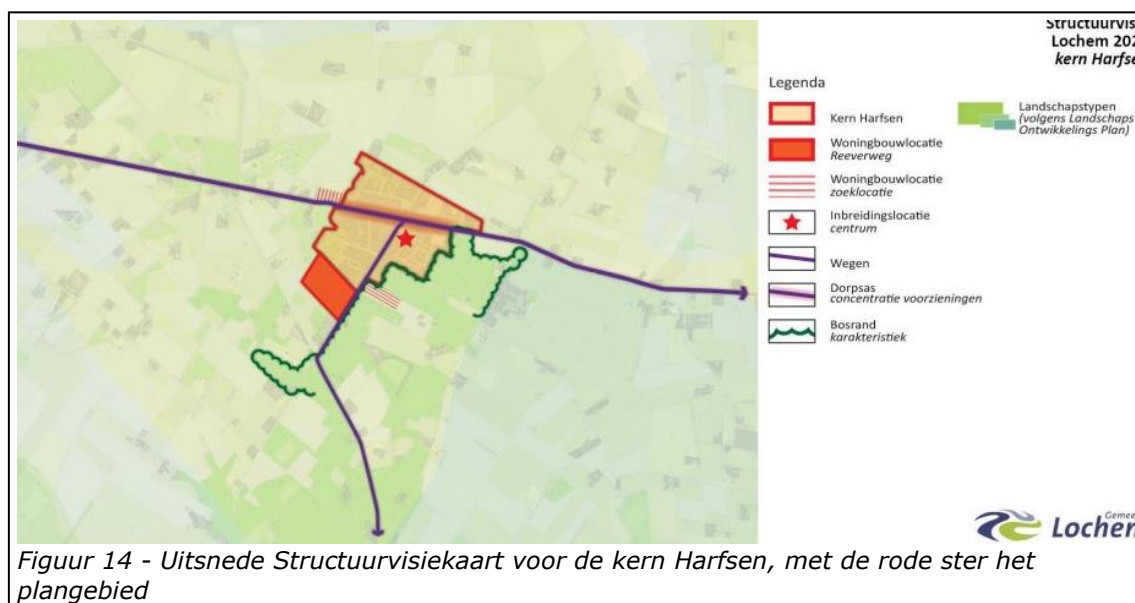
In relatie tot het voorliggende plan, de herontwikkeling/woningbouwontwikkeling binnen de kern van Harfsen van een voormalig gemengd bedrijfsperceel naar wonen, vinden nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaats. Er worden nieuwe gebouwen opgericht en extra woningen voorzien.

Vanwege het feit dat het plangebied deel uitmaakt van een binnenstedelijke locatie, zijn er op voorhand geen (ruimtelijke) provinciale belangen in het geding. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het plangebied wel binnen een zone ligt die in de Verordening is aangeduid als 'intrekgebied'. Binnen het intrekgebied (artikel 2.38) is het niet toegestaan om werken tot stand te brengen of handelingen te verrichten ten behoeve van de winning van fossiele energie. Deze activiteiten worden in het voorliggende plan ook niet mogelijk gemaakt, waarmee het bestemmingsplan niet strijdig is met het provinciale belang uit de Verordening.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 Structuurvisie 2018-2030

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 structuurvisie is afgestemd op het bestaande beleid van de gemeente. Eveneens heeft, voor zover relevant, afstemming plaatsgevonden met bestaand rijks- en provinciaal beleid en regelgeving. 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 2030. Deze visie bevat een ruw toekomstbeeld van de Gemeente Lochem. Een belangrijk onderdeel van de toekomstvisie is de Strategische Agenda. De acht punten uit deze agenda bevatten bepaalde ruimtelijke aspecten. Waar mogelijk is getracht hiermee een verbinding te leggen, zodat de toekomstvisie dan ook vertaald is in deze structuurvisie.

- De Regionale Structuurvisie De Voorlanden (2009) en de Regionale Structuurvisie Stedendriehoek (2007) vormen de ruimtelijke grondslag op bovengemeentelijk niveau. In regionaal verband zijn voorts de ruimtelijke programma's voor wonen en werken bepaald.
- Nota Mobiliteit Lochem (september 2008, gedeeltelijke herziening 2016). Deze nota geeft sturing aan doelstellingen ten aanzien van een bereikbare, leefbare en verkeersveilige Gemeente.

Specifiek voor de kern Harfsen is de volgende visie in de structuurvisie opgenomen: De gemeente vindt het ondernemerschap, het bloeiende verenigingsleven en de vele evenementen waardevol en blijft deze ruimtelijk faciliteren waar dit passend is bij de maat en schaal van de kern.

Voorts zal de gemeente initiatieven voor versterking van het sociaal medisch voorzieningenniveau ondersteunen. De centrale dorpsas is de meest logische drager voor dergelijke voorzieningen, maar ook voor (nieuwe) horeca en detailhandel. Vanuit Harfsen bestaat de wens om een centraal gebied te ontwikkelen 'waar alles om draait'. Het centrale gebied dient zodanig te zijn ingericht dat het er prettig verblijven is. Tevens dienen er duidelijke wandel- en fietsroutes naar het centrale gebied te leiden. De wens bestaat om hiervoor een visie te ontwikkelen, waarbij het centrale gebied wordt voorgesteld als dorpsplein.

Relatie met het plangebied

In de structuurvisie is het plangebied aangemerkt als 'inbreidingslocatie' (zie figuur 13). De herontwikkeling die het voorliggende bestemmingsplan mogelijk maakt past derhalve binnen de structuurvisie.

3.4.2 Woonvisie Lochem 2018-2025, incl. Addendum Strategische keuzes woningbouw

De Woonvisie beschrijft het gemeentelijk beleid op het gebied van wonen in de periode 2018- 2025. De woonvisie geeft inzicht in het kwantitatieve en kwalitatieve woonbeleid van de gemeente Lochem.

De gemeente Lochem zet in op vier hoofdpunten in het gemeentelijke woonbeleid die richtinggevend zijn voor de periode tot 2025:

1. Leefbare kernen

Hierin ligt het speerpunt bij nieuwbouw naar behoefte door de nadruk te leggen op de kwaliteit van de woningen. Een geschikt woningaanbod voor verschillende doelgroepen in de kernen en de leefbaarheid van de kernen.

2. Beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen

Binnen dit doel wordt nadruk gelegd op het bedienen van de woonvraag vanuit lage en middeninkomens. Voldoende aanbod van betaalbare koopwoningen en voldoende aanbod van sociale huurwoningen. Huisvesting van specifieke doelgroepen.

3. Woningverbetering en duurzaamheid

Energietransitie vormt een belangrijk uitgangspunt, alsmede woningverbetering en verduurzaming in de particuliere en in de sociale huursector. Het faciliteren van lokale initiatieven die hierin passen idem.

4. Wonen met zorg

Binnen dit hoofddoel gaat het om een geschikt woningaanbod voor ouderen. Ook ouderen ondersteunen om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te wonen en de herontwikkeling van bestaand woon-zorgvastgoed heeft prioriteit. Gemeente streeft verder naar ruimte voor aanvullende, kleinschalige woonzorginitiatieven en passende huisvesting voor overige zorgdoelgroepen.

De visie gaat in op de rol van het wonen in de algehele ambitie om de gemeente aantrekkelijk te houden. Het op peil houden van de leefbaarheid van de kernen speelt daarin een belangrijke rol. Daarvoor is meer nodig dan alleen een aantrekkelijke woningvoorraad met een breed aanbod aan woningen, dat is afgestemd op de wensen van de consumenten. Goed wonen vereist dat mensen zich prettig, veilig en gezond voelen in hun directe woonomgeving. Hiermee raakt wonen ook aan een breed scala aan andere thema's:

- De inrichting en het onderhoud van de openbare ruimte: Goed wonen veronderstelt dat de openbare ruime schoon is, en een verzorgde indruk maakt. Ook is het van belang dat mensen zich veilig kunnen bewegen in de openbare ruimte, ook als ze minder goed ter been zijn, opdat iedereen de basisvoorzieningen goed kan bereiken.
- Een prettige woonomgeving veronderstelt een aanbod aan basisvoorzieningen, zoals winkels, gezondheidszorg, onderwijs, de mogelijkheid om elkaar te ontmoeten en sportvoorzieningen.
- Om ook op de lange termijn prettig te kunnen wonen is een duurzame woonomgeving van belang. Duurzaam in de zin dat woningen goed zijn geïsoleerd en daarmee minder energie vereisen om ze warm te houden, waar mogelijk zelf energie opwekken en in de toekomst niet meer afhankelijk zijn van de beschikbaarheid van fossiele brandstoffen.
- Ook vereist een duurzame woonomgeving dat we voorbereid zijn op klimaatverandering, die gepaard gaat met meer hitte, perioden van droogte, maar ook zware buien.
- Ook met de zorg is er een duidelijke relatie. De Rijksoverheid verlangt van mensen dat ze langer zelfstandig thuis blijven wonen, ook als ze met lichamelijke of psychische beperkingen te maken hebben. Dit vereist een goede zorg aan huis, evenals goede begeleiding, van professionele zorgverleners en van mantelzorgers. Ondersteuning van mantelzorgers is weer van belang om ervoor te zorgen dat zij het langer en beter volhouden.

Binnen de Cleantech Regio is in samenspraak met de provincie Gelderland het Afsprakenkader Woningbouwprogrammering Stedendriehoek 2015-2024 vastgesteld. Dit afsprakenkader geeft richting aan de wijze waarop omgegaan wordt met de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad. In het regionale afsprakenkader van de Cleantech regio is vastgelegd dat de gemeente Lochem maximaal 860 woningen mag toevoegen in de periode 2015 tot en met 2024. Dit sluit aan op de geprognosticeerde huishoudensontwikkeling.

Inmiddels (2023) is de woningmarkt veranderd en is sprake van een grote(re) woningbehoefte dan opgenomen in de Woonvisie 2018-2025. Vanuit regioverband wordt gepleit voor meer woningbouw. Hierop heeft al evaluatie en herijking van de Woonagenda voor de Cleantech Regio (november 2020) plaatsgevonden, waarin voor de gemeente Lochem wordt ingezet op 1.300 nieuw te realiseren woningen in de periode 2021-2030.

De extra woningbouwopgave vraagt om herijking van een deel van de Woonvisie Lochem 2018-2025. Aanvullend op de Woonvisie heeft de gemeenteraad van Lochem daarom op 8 maart 2022 de notitie 'Strategische keuzes woningbouw' vastgesteld. Samen met de Woonvisie is hiermee sprake van een samenhangend document over de nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad. In dit beleid wordt voorzien in (extra) woningbouw voor de gemeente en is ook een verdeling in prijsklasse opgenomen. Deze verdeling geldt voor álle kernen in de gemeente Lochem. Wanneer noodzakelijk kan per kern maatwerk geleverd worden:

- Minimaal 20% in het segment goedkope huur- en koopwoningen (huurwoningen tot de huurtoeslaggrens (€ 763,47 in 2022) en koopwoningen tussen 52% en 62% van de NHG-kostengrens (in 2022 is dit € 184.600 tot € 220.100).
- Minimaal 20% in het betaalbare koopsegment (62% en 75% van de NHG-kostengrens; in 2022 is dit € 220.100 tot € 266.250).
- 20% tot 30% in het middeldure koopsegment (tussen 75% van de NHG-kostengrens tot de NHG-kosten grens (in 2022 is dit € 266.250 tot € 355.000). Een deel hiervan zal in het levensloopgeschikte segment plaatsvinden. Daarnaast wordt met dit segment doorstroming in de bestaande woningvoorraad bereikt.
- 30% tot 40% in het dure koopsegment boven de NHG-grens.

Gestreefd wordt naar minimaal 30% levensloopgeschikte woningen in zowel koop als huur en in verschillende prijsklassen en woningtypen (grondgebonden, appartementen). De woningen liggen bij voorkeur nabij voorzieningen.

Relatie met het plangebied

Voor de kern Harfsen (en Kring van Dorth) wordt in de Woonvisie de woningbehoefte geraamd op 110 nieuwe woningen tot 2030. De bestaande woningbouwplannen die ten tijde van het opstellen van de Woonvisie bekend zijn, worden hiervoor vooralsnog niet toereikend geacht. Een eventuele extra opgave wordt gefaciliteerd door herontwikkeling van bestaande panden (herstructurering). Juist dit laatste is in voorliggend plan aan de orde, aangezien op een locatie van een voormalig horecabedrijf een nieuw woningbouwplan wordt ontwikkeld.

De betaalbaarheidsdoelstellingen uit het Addendum worden mogelijk niet geheel gehaald. Het aandeel goedkope, betaalbare en/of middeldure woningen is (mogelijk) te laag ten opzichte van de gestelde percentages uit het Addendum.

Betaalbaarheidsdoelstelling Addendum	Ambitie op totale 10-jaar programma gemeente Lochem	Bijdrage plan	
Sociale huur tot huurtoeslaggrens/ Goedkope koopwoningen	20%	12 Appartementen	63 %
Betaalbare koopwoningen	20%		
Middeldure koopwoningen	20% - 30%		
Dure koopwoningen (boven NHG-grens)	Max. 40%	7 appartementen	36 %
%Totaal	100%	19	100%

Tabel 1 – Nieuw te bouwen woningen als onderdeel van de herontwikkeling van het perceel Lochemseweg 134-136 te Harfsen in relatie tot de doelstellingen uit het gemeentelijk woonbeleid

Daarover is in het collegebesluit over het principe verzoek expliciet overwogen dat het bij herontwikkelingslocaties lastig is om binnen het project aan deze eisen te voldoen. Initiatiefnemers zijn eveneens eigenaar van gronden die in de 'Kernvisie Wonen Harfsen – Kring van Dorth' is aangewezen als toekomstige woningbouwlocatie Harfsen West. Hierdoor kan voor het woonprogramma een

koppeling met deze woningbouwlocatie worden gemaakt. Dat betekent dat per saldo, beide locaties bij elkaar opgeteld, wordt voldaan aan de uitgangspunten van de woonvisie.

Vanwege de transformatielocatie in het dorpscentrum en het feit dat in het plan ook commerciële en maatschappelijke ruimte wordt ontwikkeld (wat in beide gevallen hogere ontwikkelingskosten tot gevolg heeft), wordt dit aanvaardbaar geacht.

3.4.3 Kernvisie Wonen Harfsen – Kring van Dorth

In aanvulling en nadere uitwerking van het gemeentelijk woonbeleid worden voor de verschillende kernen binnen de gemeente Lochem kernvisies opgesteld, waarin per kern staat beschreven wat er nodig is op het gebied van woningbouw. Het gaat om het aantal nieuwbouwwoningen, type woningen en locaties voor de periode tot 2030.

Specifiek voor het dorp Harfsen is de 'Kernvisie Wonen Harfsen – Kring van Dorth' (juli 2022) opgesteld en op 18 oktober 2022 door de gemeenteraad vastgesteld. Het voorliggende plangebied is in deze visie specifiek benoemd als de transformatielocatie de Weaver (hoek Reeверweg- Lochemseweg), met een indicatieve zachte plancapaciteit van 14 woningen.

Het voorliggende plan beoogt de sloop van 2 woningen en ontwikkeling van 19 nieuwe appartementen. Dit leidt tot een netto toevoeging van 17 woningen, 3 meer dan indicatief is vastgelegd. Daarbij is in de kernvisie vastgelegd dat, met een ambitie van 110 woningen in de kern, waarbij 35 woningen onderdeel uitmaakte van de harde en zachte plancapaciteit, er een kwantitatieve woonbehoefte van 75 woningen overblijft die ondergebracht dient te worden in woningbouwplannen tot 2030. De 3 extra woningen passen daarmee in de kwantitatieve behoefte voor de Kern Harfsen.

3.4.4 Welstandsbeleid

In de gemeente Lochem gelden voor een deel van het grondgebied van de gemeente welstandseisen wanneer met een omgevingsvergunning gebouwd wordt. Dit betekent dat dergelijke bouwwerken moeten voldoen aan de redelijke eisen van welstand en dat de stadsbouwmeester een positief advies over deze bouwplannen moet geven.

De gemeente Lochem heeft naar aanleiding van een positieve proef met welstandsvrije gebieden haar welstandsbeleid op 18 december 2017 aangepast en omgezet in vast beleid. Dit betekent dat de woonwijken, bedrijventerreinen en het buitengebied in de gemeente Lochem welstandsvrij zijn, met uitzondering van de gebieden die in de gemeentelijke welstandsnota zijn aangeduid als:

- historische dorpsgebieden;
- historische bebouwingslinten;
- historische stedelijke bebouwing;
- gemengde bebouwing rond centrum Lochem;
- beschermd stadsgezicht Berkeloord;
- historische landgoederen en buitenplaatsen;
- rijks- en gemeentelijke monumenten gelegen buiten hierboven genoemde gebieden.

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt deel uit van een welstandsvrij gebied. Het betreft de bouw van maximaal 19 appartementen op een perceel aan de Lochemseweg 134-136 te Harfsen. Daarmee valt het in het historisch bebouwingslint van de kern Harfsen.

Welstandsbeleid

Het welstandsbeleid is vastgelegd in de 'Nota Welstand en welstandsvrije gebieden' van de gemeente Lochem. Daarin zijn per gebied specifieke kenmerken omschreven.

HARFSEN – H2 – HISTORISCH BEBOUWINGSLINT

In dit deelgebied, dat kenmerkend is voor de naoorlogse ontwikkeling van het nieuwe Harfsen, zijn bebouwingslinten langs de Lochemseweg en de Reeveerweg. Er is sprake van een gevarieerde bebouwing uit verschillende bouwperiodes, met uiteenlopend gebruik. Veelal betreffen het vrijstaande woningen, al dan niet met inmiddels gewijzigde functie. Naast woningen en winkels komen er bedrijven en horecagelegenheden voor.

In dit gebied wordt welstandsniveau 2 gehanteerd.

Ligging

- De bebouwing is georiënteerd op de straat;
- De bebouwing is geplaatst in een (licht) verspringende rooilijn;
- Tussen de hoofdmassa's is een onbebouwde ruimte aanwezig.

Massa

- Bebouwing is individueel en afwisselend (gevarieerd beeld);
- De massa van de bebouwing is gerelateerd aan de omliggende bebouwing;
- Seriematige bebouwing is niet toegestaan;
- Traditionele kapvormen hebben de voorkeur;
- Bijgebouwen zijn naar achteren geplaatst ten opzichte van de rooilijn teneinde het vrijstaande individuele karakter van de hoofdbebouwing te benadrukken;
- De hoofdvorm is eenvoudig (geen bouwmassa, opgebouwd uit diverse vormen) en blijft ook na aanpassing duidelijk herkenbaar;
- Schaalvergroting door samenvoeging of grote aanbouwen is ongewenst;
- Luifels: terughoudend omgaan met toepassing van luifels; indien toegepast dan:
 - Passend bij de architectuur van het pand;
 - Geen massief ogende zware constructies;
 - Niet breder dan het pand, doortrekken over meerdere panden is niet toegestaan, maximaal 1,5 m diep.

Materialen en kleuren

- Bij voorkeur toepassing van gedekte kleuren;
- Het gebruik van opvallende (schreeuwende) kleuren is niet toegestaan.

In het voortraject is het plan besproken in het kader van welstand. De stadsbouwmeester heeft daarbij positief geoordeeld over het bouwplan.

3.4.5 Biodiversiteitsplan

Het beschermen van soorten planten en dieren en hun leefgebieden is al verankerd wetten, regels en instrumenten. Biodiversiteit als thema maakt daar geen specifiek deel van uit en staat op dit moment zodanig onder druk dat extra inspanningen nodig zijn. De gemeente Lochem neemt daarom zelf verantwoordelijkheid en heeft in 2020 het biodiversiteitsplan 'Lochem natuurlijk, kansen benutten voor biodiversiteit' vastgesteld.

Biodiversiteit raakt aan veel onderwerpen, van ruimtelijke ontwikkelingen en groenbeheer tot gezondheid, erfgoed en toerisme. Elk thema heeft invloed op de biodiversiteit.

Het plan voorziet om het belang van biodiversiteit voor Lochem helder te maken en vast te leggen. Het is daarmee ook één van de bouwstenen van het de gemeentelijke Omgevingsvisie die in het kader van de nieuwe Omgevingswet wordt opgesteld.

Het biodiversiteitsplan richt zich vooral op de woonkernen en het (agrarisch) buitengebied, minder op de bestaande natuurgebieden. Door versnippering en verstedelijking zijn veel leefgebieden van soorten onder druk komen te staan. Er zijn veel mogelijkheden om de biodiversiteit te versterken en verbeteren. Er zijn op nagenoeg elke plek mogelijkheden om soorten meer leefruimte te geven en hun leefomstandigheden te verbeteren: in bermen, sloten, langs akkers, op bedrijfsterreinen, in woonwijken, tuinen, zelfs op daken en balkons. Daar waar de gemeente goede kansen ziet om maatregelen ten gunste van biodiversiteit te nemen, wil zij deze graag benutten. Het beleid is gericht op de mogelijkheden die de gemeente heeft vanuit haar eigen taken en rollen: als eigenaar en beheerder van gronden, als actief partner en als informatiebron.

De aanpak is gericht op drie sporen:

1. Aandacht voor biodiversiteit in alle toekomstige ontwikkelingen
2. Nemen van gebiedsgerichte maatregelen
3. Inzet op meer bewustwording en versterken van samenwerking.

In de uitvoeringsagenda is per deelgebied (woonkernen, agrarisch buitengebied en ecologische verbindingen) meer maatregelen benoemd waar de gemeente zich voor gaat inzetten.

Relatie met het plangebied

Het plangebied ligt in de woonkern Harfsen. Bij nieuwe ontwikkelingen is het beleid onder meer gericht op het stimuleren van natuurinclusief bouwen. De gemeente ondersteunt initiatiefnemers met kennis, advies en ontwerpmogelijkheden. Ook zal bij het beheer van groenvoorzieningen in de openbare ruimte specifiek aandacht worden gegeven aan ecologisch beheer.

3.4.6 Klimaatadaptatieplan 2021-2025

Het doel van klimaatadaptatie is minimale maatschappelijke schade door klimaatverandering. Maatschappelijke schade kan zowel ruimtelijk (bijvoorbeeld waterschade) als sociaal-maatschappelijk (bijvoorbeeld dode bomen en hittestress) zijn. Om schade te voorkomen moet de omgeving aangepast worden. De gemeente heeft een strategie op basis van vijf basisprincipes omschreven:

- Werken op een pragmatische manier.
- Vroeg in gesprek met de gemeenschap.
- Gebiedsgericht en integraal werken.
- Samenwerken met onze partners.
- Nieuwbouw, vervangende nieuwbouw, reconstructies en herstructureringen direct klimaatbestendig.

De ambitie is een klimaatadaptatieve inrichting in 2050. In het uitvoeringsprogramma zijn mogelijke maatregelen in vijf categorieën ingedeeld, variërend van urgente onwenselijke tot acceptabele knelpunten.

Relatie met het plangebied

Het plan voorziet in gestapelde nieuwbouw voor woningen (appartementen) en een commerciële en maatschappelijke functie. Bij de uitwerking van de bouwplannen zal nader invulling worden gegeven aan eventuele maatregelen om tegemoet te komen aan de ambities.

3.4.7 Nota parkeernormen 2020

Het parkeerbeleid in de gemeente Lochem is verwoord in de 'Nota parkeernormen 2020' van 22 september 2020 (en vastgesteld door de gemeenteraad op 3 december 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 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' verwoord en vastgelegd.

Parkeren

In de parkeernota is aangegeven dat bij nieuwe ontwikkelingen de gemeentelijke parkeereis moet worden berekend, waarbij geldt dat in de basis binnen het plan zelf (op eigen terrein) voldoende parkeercapaciteit wordt gecreëerd en deze niet wordt afgewenteld op de (directe) omgeving.

Voor de functie wonen gelden afhankelijk van het woningtype verschillende parkeernormen. Het plangebied kan door zijn ligging aangemerkt worden als 'regulier' gebied. In de planvorming is op dit moment nog geen 100% duidelijkheid over de onderverdeling van de woning-categorieën. Daarom is, op basis van de oppervlaktes van de verschillende appartementen, steeds de zwaarste categorie gekozen voor wat betreft parkeervraag.

Functie in plan	Parkeer-norm	Eenheid	Aantal in plan	Benodigd aantal parkeerplaatsen
Appartementen (60-120 m ²) (Koop, midden)	1,6	Per woning	7	11,2
Appartementen (<60 m ²) (Koop, goedkoop) *	1,4	Per woning	12*	16,8
Subtotaal woningen				28,0 (28)
Commerciële/maatschappelijke ruimte (algemeen winkelfunctie)	3,1	Per 100 m ²	273 m ²	8,5
Totaal				36,5 (37)

Tabel 2 - Benodigd aantal parkeerplaatsen behorend bij de woningbouwontwikkeling aan de Lochemseweg 134-136 in Harfsen (conform de gemeentelijke 'Nota parkeernormen 2020')

De gemeente en initiatiefnemer zijn overeengekomen dat de parkeerplaatsen voor de beoogde commerciële en maatschappelijke ruimten in het plan mogen plaatsvinden in het openbaar gebied. Deze mindering is verantwoord omdat in de bestaande situatie alle parkeerbehoefte voor winkel, horeca en bijeenkomstfunctie van het plangebied ook plaatsvindt in de openbare ruimte.

Het plan dient wel te voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein voor de nieuwe woningen.
Zoals uit tabel 2 blijkt, ligt de parkeerbehoefte van de woningbouwontwikkeling op maximaal (afgerond) 28 parkeerplaatsen.

Op het achterterrein van het nieuwe complex wordt voorzien in 28 parkeerplaatsen. Daarmee wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

Verkeersbewegingen

Om een inschatting te maken van de hoeveelheid autoverkeer die met het plan wordt gegenereerd, zijn de kencijfers van het CROW geraadpleegd. Het CROW is een onafhankelijk kenniscentrum voor infrastructuur, openbare ruimte en verkeer en vervoer. Daarbij is gebruik gemaakt van de CROW-Publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren', waarin ook kencijfers voor de verkeersgeneratie van verschillende functies (waaronder wonen) zijn aangegeven.
Om de juiste norm te kiezen is het van belang om te weten welke stedelijkheidsgraad en in welke omgeving het plangebied zich bevindt. Op basis van de in indeling uit de 'Nota Parkeernormen Lochem' uit 2020 kan worden opgemaakt dat Harfsen als matig stedelijk en schilgebied is aangemerkt, en de gemiddelde norm daarvan wordt aangehouden.

Zoals reeds aangegeven is er nog geen definitief bouwplan bekend, maar afgaande op het voorlopige ontwerp en indeling van het appartementengebouw dient rekening te worden gehouden met het volgende programma:

- 7 koopappartementen in het middensegment (60-120 m²);
- 12 koop- of huurappartement (<60 m²) in het midden/goedkoop segment;
- 273 m² commerciële en maatschappelijke ruimten.

Functie in plan	Aantal in plan	Norm (per 100m ² bvo)	Aantal verkeersbewegingen
Appartementen (60-120 m ²) (Koop, midden)	7	5,4	37,8
Appartementen (<60 m ²) (Koop, goedkoop)	12*	4,6	55,2
Commerciële/maatschappelijke ruimten (buurt- en dorpscentrum)	273 m ²	48,4	132,2
Totaal			225,2 (226)

Tabel 3 – Verkeersgeneratie herontwikkeling perceel Lochemseweg 134-136 Harfsen

Daarbij wordt opgemerkt dat het voormalige horecabedrijf en de bestaande woningen op deze locatie ook al voor de nodige verkeersbewegingen zorgde. Met de beoogde herontwikkeling van het terrein zullen deze verkeersbewegingen verdwijnen. Om hiervan een inschatting te maken is een aantal aannames gedaan. Hoewel in de CROW-publicatie 381 geen verkeersgeneratie-kengetallen worden weergegeven voor een café, restaurant en/ of zalencentrum, kan aan de hand van een aantal uitgangspunten wel een inschatting worden gegeven.

Volgens het CROW kan voor restaurants gelegen in 'schil centrum' en in een 'matig stedelijk gebied' gemiddeld 9,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo aangehouden worden. Dit komt overeen met de 'Nota Parkeernormen 2020'. Daarbij aangenomen dat iedere tafel maximaal 2 keer per dag bezet wordt (turnover), komt dit neer op gemiddeld 36 mvt/etmaal per 100 m² (9 pp * 2 x bezet * 2 mvt/etmaal).

Alhoewel het bestaande hoofdgebouw ten behoeve van het horecabedrijf op het terrein ca. 540 m² groot is, wordt in deze berekening uitgegaan dat ca. 300 m² als restaurant/eetgelegenheid (huidige indeling gebouw) wordt aangewend. Dit betekent gemiddeld ca. 108 mvt/etmaal (27*4) als gevolg van de huidige horecafunctie op het terrein. En omdat er binnen het plangebied ook nog 2 woningen aanwezig zijn (met gemiddeld 7 verkeersbewegingen per woning, per etmaal) komt dit neer op ca. 122 mvt/etmaal al gevolg van de huidige functies binnen het plangebied.

Per saldo neemt het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de beoogde herontwikkeling dan met 104 toe tot 226 verkeersbewegingen. De hoeveelheid verkeer zal, net als nu, zonder problemen opgaan in het huidige verkeersbeeld van het omliggende wegennet, waaronder de Lochemseweg en Reeveerweg.

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

4.2.1 *Beleid en regelgeving*

Voor het aspect geluid is binnen het projectgebied 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 projectgebied of in de directe omgeving daarvan geen spoorlijnen en gezoneerde bedrijventerreinen.

4.2.2 *Wegverkeerslawaaï*

Geluidzones

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone 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 geluidszones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg.

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidszones 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 voor nieuwe woningen bedraagt 63 dB. 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.

4.2.3 *Geluid in relatie tot het plangebied*

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een nieuw planologisch-juridisch kader om nieuwe geluidsgevoelige objecten (woningen) mogelijk te maken. Het plangebied ligt aan de N339 / Lochemseweg. Voor deze weg geldt een maximumsnelheid van 30 km/u. En ook voor de overige (nabij gelegen) wegen, zoals de Reeveerweg, Zonnedauw en Bremweg, geldt een maximumsnelheid van 30 km/u.

De Wgh is derhalve voor deze wegen niet van toepassing. Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de geluidsbelasting van dergelijke wegen wel

inzichtelijk te worden gemaakt, om te bezien of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In dit kader is door adviesbureau Alcedo B.V. een akoestisch onderzoek¹ uitgevoerd, waarin de geluidsbelastingen ten gevolge van het wegverkeerslawaaï op de gevels van de beoogde nieuwe woningen binnen het plangebied zijn berekend en gepresenteerd. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hierna weergegeven. De rapportage van het onderzoek is als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen.

Resultaten akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

N339 Lochemseweg

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de N339 bedraagt ter plaatse van woongebouw ten hoogste 58 dB, inclusief 5 dB correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB van geluidsgezoneerde wegen overschreden. De geluidsbelasting overschrijdt de maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB niet.

30 km/uur wegen

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de 30 km/uur wegen bedraagt ten hoogste 47 dB inclusief 5 dB correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De Reeveerweg betreft de maatgevende weg.

Gecumuleerde geluidsbelasting

Er is geen sprake van relevante cumulatie ten gevolge van andere zoneringsplichtige geluidsbronnen. De gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt ter plaatse van woningen ten hoogste 63 dB, exclusief correctie artikel 110g Wgh.

Afweging maatregelen

In situaties waar nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen een geluidsbelasting ondervinden boven de voorkeursgrenswaarde, dient allereerst onderzocht te worden of deze geluidsbelasting gereduceerd kan worden door het treffen van maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied.

In de akoestische rapportage wordt aangegeven dat het nemen van maatregelen, zoals in de vorm van het verbeteren van het wegdektype, in de onderhavige situatie onvoldoende doelmatig en/of niet aan de orde zijn.

En omdat in de voorliggende situatie geen sprake is van een overschrijding vanwege wegverkeer op geluidsgezoneerde wegen, is het vaststellen van hogere waarden voor de ontwikkeling ook niet van toepassing.

Onderzoek naar de geluidswering van de gevels is daarom formeel eveneens niet nodig. Maar omdat de gecumuleerde geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de omliggende 30 km/uur wegen maximaal 63 dB (exclusief correctie art. 110g Wgh) bedraagt, wordt wel geadviseerd om aandacht te besteden aan de geluidswering van de gevels voor het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat.

¹ Alcedo B.V., 'Lochemseweg 134-136 Harfsen – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï', 10 november 2022

4.2.4 Conclusie

Vanwege de relatief hoge geluidsbelasting van de nabijgelegen wegen zal bij de nadere uitwerking van de plannen en als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen bekeken worden hoe invulling gegeven kan worden aan het advies uit het akoestisch onderzoek. Daarbij geldt dat voldaan moet worden aan de geluidseisen die worden gesteld aan nieuwbouwwoningen (waaronder een binnenniveau van 33 dB), zoals vastgelegd in het Bouwbesluit.

Omdat alle nabijgelegen wegen een maximumsnelheid van 30 km/u kennen, is het doorlopen van een hogere waarde procedure niet aan de orde. Het aspect geluid (onderdeel wegverkeerslawaaï) staat daarmee niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.3 BODEM

4.3.1 Beleid en regelgeving

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').

4.3.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Om vast te stellen of de gronden binnen het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik is door adviesbureau Hunneman een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd². De rapportage van het onderzoek is opgenomen als bijlage 2 van deze plantoelichting. Hieronder zijn de belangrijkste resultaten en conclusies weergegeven.

Resultaten en conclusies bodemonderzoek

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek zijn de volgende resultaten bekend geworden:

- Uit het historisch onderzoek zijn geen verdachte deellocaties naar voren gekomen.
- Zintuiglijk zijn in de vaste bodem geen noemenswaardige bijmenging aan bodemvreemde materialen waargenomen. Zintuiglijk is geen asbestverdacht materiaal op en/of in de bodem aangetroffen.
- Analytisch zijn in het mengmonster van de zandbovengrond (MM-01), van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden.

² Hunneman Milieu-Advies, 'Verkennd bodemonderzoek Lochemseweg 134 - 134a te Harfsen', 25 september 2020

- Analytisch zijn in het mengmonster van de humeuze bovengrond (MM-02), licht verhoogde gehalten aan lood, zink, PAK en PCB's aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden de achtergrondwaarden, maar blijven beneden de tussenwaarden.
- Analytisch zijn in het mengmonster van de ondergrond (MM-03), van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden.
- In het grondwater (peilbuis 1) zijn, met uitzondering van een licht verhoogd gehalte aan chroom, geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden. Het aangetoonde gehalte aan chroom overschrijdt de streefwaarde, maar blijft beneden de tussenwaarde.

Op basis van de resultaten zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen bezwaren voor een transactie of het afgeven van een Omgevingsvergunning, onderdeel Bouw. De gehalten geven geen aanleiding tot nader onderzoek. De bodem is geschikt voor de beoogde woonbestemming.

In het onderzoeksrapport wordt wel geadviseerd om bij ontwikkeling van de locatie te werken met een gesloten grondbalans. Indien grond vrijkomt en van de locatie wordt afgevoerd is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing (Bbk). De aangetoonde verhogingen in de vaste bodem kunnen, bij toetsing aan het Bbk, beperkingen opleveren ten aanzien van het (her-)gebruik elders. Af te voeren grond dient eventueel AP-04 te worden ingekeurd, voor de bepaling van de definitieve afzetmogelijkheden.

4.3.3 Conclusie

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

4.4 LUCHTKWALITEIT

4.4.1 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 (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM_{10} of NO_2 bedraagt $40 \mu g/3$. De grenswaarde van $PM_{2,5}$ ligt op $25 \mu g/3$.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling indien:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van
- een grenswaarde, of;
- een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van
- de luchtkwaliteit of;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

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.

4.4.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan Lochemseweg maakt de herontwikkeling van maximaal 19 nieuwe woningen mogelijk. Hiermee draagt het plan 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg immers gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekende mate' project. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wlk gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

Voorts maakt het bestemmingsplan de realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen niet mogelijk.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)

4.5.1 Beleid en regelgeving

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor 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 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 richtafstanden 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.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype 'gemengd gebied'. Wanneer sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, in het bijzonder voor het aspect geluid, met één afstandsstep verlaagd worden zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een 'gemengd gebied' wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan functies. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. In bijgaande tabel worden de verschillende richtafstanden in beeld gebracht.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1000 m

Tabel 4 - Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied (bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)

Functiemenging

De bovengenoemde richtafstanden gaan uit van het principe van functiescheiding. Binnen gemengde gebieden – gebieden met functiemenging – is echter veelal sprake van milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Bij gebieden met een dergelijke functiemenging kan onder andere gedacht worden aan stads- en dorpscentra. Het kan gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Binnen gemengde gebieden is het daardoor niet goed mogelijk om het principe van functiescheiding toe te passen. Derhalve zijn de bovengenoemde richtafstanden in dergelijke gebieden niet altijd toepasbaar. Voor deze gebieden bevat de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een 'Staat van bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging'. Daarin zijn alle milieubelastende activiteiten opgenomen die in principe in een gebied met functiemenging kunnen worden toegelaten. De milieubelastende activiteiten zijn ingedeeld in categorie A, B of C.

In categorie A zijn activiteiten opgenomen die zodanig weinig milieubelastend zijn voor hun omgeving, dat deze in gebieden met functiemenging aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor de scheiding tussen wonen en bedrijven zijn hiervoor voldoende. Categorie B staat voor activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, maar een zodanige milieubelasting voor hun omgeving hebben dat ze bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden (niet-aanpandig). Categorie C bestaat uit activiteiten die vanwege hun verkeersaantrekkende werking op een goede ontsluiting op de hoofdinfrastructuur zijn aangewezen.

4.5.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan maakt de bouw van nieuwe woningen in het plangebied mogelijk. Wonen betreft een milieugevoelige functie. Ook wordt de mogelijkheid geboden voor commerciële en maatschappelijke ruimten op de begane grond van het nieuwe appartementengebouw. Daarbij ligt het plangebied op de hoek Lochemseweg-Reeverweg, in het centrum van de kern Harfsen, aan de doorgaande Lochemseweg. Voor de beoordeling van het aspect milieuzonering wordt daarom uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Invloed omgeving op plangebied

Omdat er nieuwe woningen in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient beoordeeld te worden of de beoogde bestemmingssystematiek belemmering oplevert voor de bedrijfsvoering van bestaande bedrijvigheid in de omgeving. In dit kader wordt het volgende opgemerkt.

Oostelijk van het plangebied, op het naastgelegen perceel Lochemseweg 136A/B, is een kap- en schoonheidssalon aanwezig. Aan de hand van de VNG-brochure kunnen deze bedrijfsactiviteiten geschaard worden onder 'Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten' (SBI-code 9602) en vallen onder milieucategorie 1 waarvoor een richtafstand van 0 meter in een gemengd gebied geldt. In relatie tot het voorliggende plan zorgt dat dus niet voor problemen.

Bovendien hebben deze percelen in het geldende bestemmingsplan een bestemming 'Centrum', op grond waarvan ook andere bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan uit maximaal categorie B uit de bijbehorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten – functiemenging'. Deze mogelijke functies leveren geen belemmeringen op voor de realisatie van het nieuwe appartementengebouw in het plangebied. Dit omdat het appartementengebouw bouwkundig wordt afgescheiden van deze mogelijke functies op het naastgelegen perceel.

Om diezelfde reden leveren ook de overige centrumbestemmingen uit het geldende bestemmingsplan (aan de overzijde van de Lochemseweg en de Reeverweg) geen belemmeringen op voor het beoogde plan.

Ook de bedrijven op het bedrijventerrein De Holtmark in het oosten van de kern Harfsen (die in het geldende bestemmingsplan een bestemming 'Bedrijventerrein' hebben en waar maximaal categorie 3.2 is toegestaan) liggen buiten de bijbehorende richtafstanden.

Invloed plangebied op de omgeving

Er wordt een herontwikkeling van het perceel aan de Lochemseweg te Harfsen planologisch mogelijk gemaakt, waarbij wordt uitgegaan van maximaal 19 nieuw te bouwen woningen. Een woonfunctie betreft geen milieubelastende functie voor de

omgeving. Met andere woorden, de woningen zelf hebben geen richtafstand waarmee rekening gehouden hoeft te worden.

Er wordt echter een nieuw appartementencomplex voorzien, met op de begane grond (in de plint) ook de mogelijkheid voor commerciële en maatschappelijke ruimten. Omdat op deze locatie bewust (in pandige) functiemening wordt nagestreefd, wordt voor het beoordelen van de toe te laten milieubelastende activiteiten uitgegaan van de A, B en C indeling uit de VNG-publicatie.

En aangezien de commerciële en maatschappelijke ruimten op de begane grond worden beoogd, met daarboven (op de verdiepingen) woningen, zijn alleen bedrijfsactiviteiten uit categorie A toegestaan. Deze functies kunnen namelijk aanpandig aan woningen worden uitgevoerd. Zoals reeds aangegeven zijn de eisen uit het Bouwbesluit voor de bouwkundige scheiding tussen wonen en bedrijven hiervoor voldoende.

In de regels van de bestemming 'Wonen-Gestapeld' is dit vertaald door tevens de aanduiding 'centrum' op te nemen, waarmee behalve de woonfunctie ook bedrijfsmatige activiteiten uit maximaal categorie A van de bijbehorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten – functiemenging' mogelijk worden gemaakt.

4.5.3 Conclusie

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

4.6 EXTERNE VEILIGHEID

4.6.1 Beleid en regelgeving

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer, de circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations, de circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, kampeerreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10⁻⁶ per jaar en het groepsrisico (GR).

Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de

gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers. Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebied van het GR. Binnen de PR10⁻⁶ -contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Gemeentelijk beleid

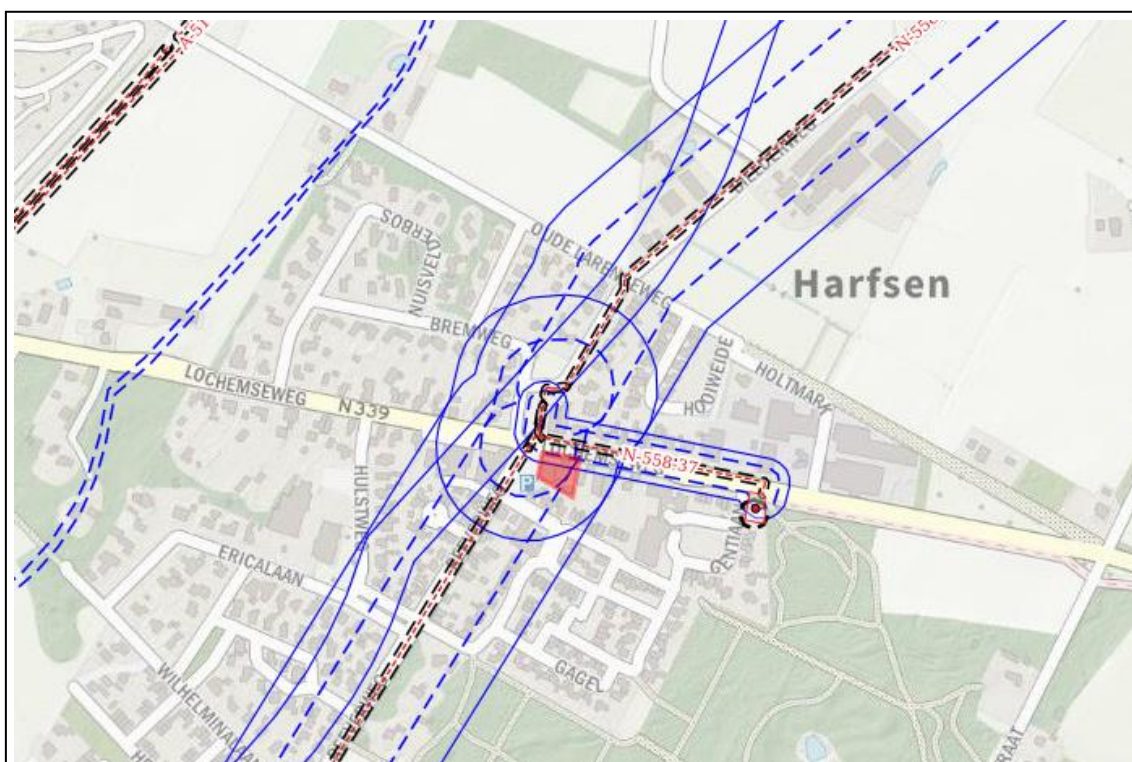
De gemeente Lochem heeft een Externe Veiligheidsvisie vastgesteld op 17 november 2008. De gemeente Lochem wil haar burgers en bedrijven een veilige leef- en werkomgeving bieden. De gemeente Lochem streeft naar een verantwoord evenwicht tussen risico's en de behoefte aan de activiteiten die de risico's veroorzaken. De gemeente Lochem hanteert hierbij de volgende algemene uitgangspunten:

- De gemeente legt de focus op wonen, rust en recreatie, en is terughoudend ten aanzien van nieuw vestiging van zwaardere en risicovolle bedrijvigheid.
- Lochem streeft naar het actief opheffen van een risicobron daar waar nut en noodzaak ter discussie staat.
- De gemeente wil in bestaande knelpuntsituaties in samenspel met betrokkenen tot een oplossing komen. Voor wat betreft de vestiging van nieuwe risicobronnen wil de gemeente door middel van toepassing van bronmaatregelen in overleg met betrokkenen een zo veilig mogelijk situatie creëren.

4.6.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

In het plangebied van dit bestemmingsplan worden woningen en commerciële en maatschappelijke ruimtes toegevoegd aan de percelen. Dit zijn kwetsbare objecten conform artikel 1 van het Bevi. De mogelijk aanwezige personen in dit object lopen mogelijk risico om het slachtoffer te worden van ongevallen met gevaarlijke stoffen in de omgeving. Het plangebied maakt zelf geen risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen mogelijk en vormt daarmee geen risicobron.

Aan de hand van de signaleringskaart externe veiligheid is bekeken of in de omgeving van het plangebied risicobronnen aanwezig zijn, die relevant zijn voor het plan vanuit het oogpunt van externe veiligheid. In figuur 15 is een uitsnede van de risicokaart opgenomen. De signaleringskaart externe veiligheid is een door de provincie Gelderland in samenwerking met de Gelderse omgevingsdiensten opgestelde verbeterde versie van de risicokaart.



Figuur 15 – Ligging plangebied (rode vlak) t.o.v. risicobronnen in de directe omgeving (bron: Omgevingsdienst Achterhoek)

Beoordeling risicobronnen

Stationaire risicobronnen

Aardgasmeet en -regelstation

Op circa 180 meter van het plangebied is een aardgasmeet en -regelstation van de Gasunie gelegen. Dergelijke stations vallen onder het Activiteitenbesluit en hebben vaste veiligheidsafstanden. De veiligheidsafstand van dit station reikt niet tot aan het plangebied en is daarmee niet relevant voor het beoogde plan.

Overige inrichtingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn verder geen stationaire risicobronnen (inrichtingen) gelegen waarvan de plaatsgebonden risicocontour of invloedsgebied over het plangebied reiken. Daarmee wordt voldaan aan de gestelde grens- en richtwaarde uit de relevante wet- en regelgeving.

Mobiele risicobronnen

Hogedruk aardgasleidingen

Direct ten westen van het plangebied is buisleiding N-558-40 gelegen en direct ten noorden is hogedruk aardgasleiding N-558-37 gelegen. Het betreffen hogedruk aardgasleidingen van de Gasunie die vallen onder de werkingssfeer van het Bevb. Leiding N-558-40 kent een 100% letaliteitszone van 50 meter en een 1% letaliteitszone (ook wel invloedsgebied) van 95 meter. Leiding N-558-37 kent een 100% letaliteitszone van 15 meter en een 1% letaliteitszone (ook wel invloedsgebied) van 25 meter.

Het beoogde plan is bijna volledig binnen de 100% letaalszone van leiding N-558-40 gelegen en volledig binnen het invloedsgebied van deze leiding gelegen. Daarnaast ligt het invloedsgebied van leiding N-558-37 gedeeltelijk over het plangebied.

Conform artikel 12 van het Bevb is in dit kader een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) opgesteld die inzicht geeft in het PR en het GR van de hogedruk aardgastransportleidingen. De bijbehorende notitie³ is als bijlage bij de plantoelichting opgenomen, waarnaar wordt verwezen.

Uit de berekeningen blijkt dat de buisleidingen geen plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} per jaar hebben ter hoogte van het plangebied. Dit betekent dat wordt voldaan aan de gestelde normwaarde uit het Bevb voor het PR. Het PR vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Uit de QRA blijkt verder dat de voorgenomen ontwikkeling geen invloed heeft op de hoogte van het groepsrisico. Daarmee kan conform artikel 12, lid 3 onder b van het Bevb worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. In deze verantwoording hoeft alleen aandacht besteed te worden aan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en de zelfredzaamheid van de aanwezige personen. Onder het kopje 'beperkte verantwoording groepsrisico' verderop in deze paragraaf wordt daar nader op ingegaan, waarnaar wordt verwezen.

Verder is geconstateerd dat ook de belemmeringenstrook van 5 meter aan weerszijden van de buisleidingen geen belemmeringen vormen voor het beoogde plan.

Overige hogedruk aardgasleidingen

In de omgeving van het plangebied zijn nog meerdere hogedruk aardgasleidingen gelegen. Echter reikt het invloedsgebied van deze leidingen niet tot aan het plangebied.

Overige basisnetroutes

Binnen een straal van 4.000 meter van het plangebied zijn geen andere basisnetroutes (vaarwegen, spoorwegen of rijkswegen) gelegen.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Voor de buisleidingen N-558-40 en N-558-37 direct ten oosten van het plangebied dient het groepsrisico beperkt verantwoord te worden. Een beperkte verantwoording van het groepsrisico bevat de volgende onderdelen:

- De onderbouwing waarom met een beperkte verantwoording van het groepsrisico wordt volstaan;
- De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp;
- Het advies van de veiligheidsregio met betrekking tot de onderwerpen beheersbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Onderbouwing beperkte verantwoording groepsrisico

Voor de buisleidingen is het groepsrisico kleiner dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde en het plan leidt niet tot een toename van het groepsrisico. Het groepsrisico dient voor deze risicobron daarom beperkt verantwoord te worden.

³ Omgevingsdienst Achterhoek, 'Risicoberekening hogedruk aardgasleidingen Lochemseweg 134-136 Harfsen', november 2022

Mogelijkheden rampenbestrijding en zelfredzaamheid

De mogelijkheden van de rampenbestrijding en zelfredzaamheid zijn afhankelijk van de maatgevende scenario's die zich voor kunnen doen bij een incident. Voor de buisleidingen is dat een fakkelbrand.

Fakkelbrand (buisleidingen)

Vanwege (graaf)werkzaamheden ontstaat een breuk in een hogedruk aardgasleiding. Het aardgas stroomt onder hoge druk uit. Het brandbare gas ontsteekt waardoor een fakkelbrand optreedt. De effecten van een fakkelbrand zijn hoge warmtestraling en rook. Hierdoor kunnen slachtoffers vallen, schade en brand in de omgeving ontstaan.

In geval van een fakkelbrand zal de bestrijding vooral gericht zijn op het beperken van de warmtestralingseffecten op nabijgelegen gebouwen totdat de gastoevoer is gesloten door de leidingbeheerder.

De zelfredzaamheid is afhankelijk van de situatie. Kijkend naar de functie van het plangebied (wonen) en de ligging ervan tot de buisleidingen (zowel op korte afstand en grotere afstand) is het advies om bij een fakkelbrand te vluchten en/of dekking te zoeken wanneer er op korte afstand een fakkelbrand plaatsvindt. Wanneer op grotere afstand een fakkelbrand plaatsvindt, dan is het advies om binnen te blijven.

Kijkend naar de functie van de beoogde ontwikkeling (wonen) wordt aangenomen dat de aanwezigen voldoende zelfredzaam zijn. Vanaf de locatie kan in meerdere richtingen gevlucht worden. De zelfredzaamheid van de burgers binnen de gemeente Lochem kan vergroot worden door het gebruik van NL-alert. Hierop wordt door de overheid de komende jaren verder geïnvesteerd. Burgers zullen echter zelf het initiatief moeten nemen om hun mobiele telefoon hiervoor geschikt te maken.

Advies veiligheidsregio

De Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland (VNOG) heeft op 5 januari 2023 advies (met kenmerk: 22-63227/23-087831/JWG/CG) uitgebracht.

De VNOG kan op basis van de reeds beschikbare informatie niet beoordelen hoe het is gesteld met de bereikbaarheid en bluswatervoorziening binnen het plangebied.

Geadviseerd wordt om:

- De zelfredzaamheid van de aanwezige personen zo groot mogelijk te laten zijn en gebruik te maken van NL-alert.
- De gebouwen dusdanig te situeren dat aanwezigen bij een (dreigende) brand bij een risicobron gelegenheid hebben te vluchten. Hierbij dient minimaal één (nood)uitgang van de risicobron af gericht te zijn. Alle (nood)uitgangen dienen aan te sluiten op de infrastructuur binnen en buiten het plangebied.
- Voor de ontsluitingswegen en/of bluswatervoorziening contact op te nemen met de lokale accounthouder namens de VNOG;
- Het risico op brand of brandoverslag te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Dit kan bijvoorbeeld door het aanbrengen van brandwerende scheidingen, een blusinstallatie en/of andere stationaire brandveiligheidsvoorzieningen.
- Zorg te dragen voor een goede informatievoorziening aan de aanwezige personen, opdat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit (te denken valt aan publieke voorlichtingscampagnes als 'Denk vooruit' / 'Wees Voorbereid').

- Toekomstige gebruikers te attenderen op deelname aan 'Stan the CPR-network'. Dit is een hulpsysteem waarbij vrijwilligers opgeroepen kunnen worden om iemand te reanimeren (met AED), in afwachting van een ambulance. Deelname aan het 'Stan the CPR-network' kan levens redden.
- Incidenten met buisleidingen kunnen (grotendeels) voorkomen worden door de leidingen ongestoord te laten liggen. Hierop is de Grondroedersregeling van toepassing.

4.6.3 Conclusie

Het plangebied ligt bijna volledig binnen de 100% letaalzone van een ondergrondse buisleiding van de Gasunie (N-558-40) direct ten oosten van het plangebied, alsook geheel binnen de 1% letaliteitszone (het invloedsgebied) van deze leiding en gedeeltelijk binnen het invloedsgebied van een tweede buisleiding (N-558-37). Aan de hand van een uitgevoerde kwantitatieve risicoanalyse (QRA) blijkt dat voldaan wordt aan de gestelde normwaarde uit het Bevb voor het PR. Verder is ook het GR beperkt verantwoord. Bij de uitwerking van de (bouw)plannen en herinrichting van het terrein zal het advies van de VNOG met betrekking tot de zelfredzaamheid en vluchtwegen worden meegenomen.

Het aspect externe veiligheid staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.7 WATER

4.7.1 Waterbeheer en watertoets

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

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

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

4.7.2 Beleidskader

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

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren dan ook beleidsnota's verschenen over 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 Water Programma 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).

Het regionale en lokale beleidskader wordt nader toegelicht.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

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.

Gemeentelijk Riolerings Plan Lochem 2021-2025

Belangrijke hydrologische uitgangspunten bij ruimtelijke ontwikkelingen zijn als volgt:

Watersysteem

- Uitgangspunt bij ruimtelijke plannen is dat deze hydrologisch neutraal worden aangelegd. Dit betekent dat het omliggende watersysteem niet zwaarder belast zal worden ten gevolge van de ontwikkeling;
- De gemeente streeft in verband met het voorkómen van grondwateroverlast bij nieuwbouwplannen naar een ontwateringsdiepte van ten minste 0.9 meter onder het vloerpeil van de woning (uitgaande van woningen voorzien van een kruipruimte) en 1.0 meter onder het vloerpeil bij bedrijventerreinen;
- Het waterschap toetst het watersysteem bij nieuwbouw op inundatie voor een neerslag van T100+10% (T100 = herhalingsstijd van eens in de honderd jaar en 10% extra neerslag ten gevolge van klimaatontwikkeling).

Afvalwater en hemelwater (algemeen)

- Nieuwbouw gaat uit van de primaire verwerking van hemelwater op het eigen terrein naar de bodem. Pas als de perceeleigenaar het hemelwater redelijkerwijs niet zelf kan verwerken, vanwege te hoge grondwaterstanden en/of slecht doorlatende bodem, zal het hemelwater buiten het particuliere terrein verwerkt worden. In dat geval dient het hemelwater te worden afgevoerd naar oppervlaktewater en/of naar centrale wadi's binnen het plangebied.
- Het afvalwater en hemelwater moeten altijd gescheiden worden aangeleverd tot aan de erfgrans ongeacht het rioolsysteem dat in het openbaar gebied is aangelegd;
- In drukrioleringsgebieden en bij gebruik van een IBA (Individuele Behandeling van Afvalwater) dient de particulier al het hemelwater op zijn perceel zelf te verwerken.
- De gemeente draagt als eigenaar en beheerder zorg voor de inzameling en verwerking van het hemelwater in het openbare gebied.

- Het hemelwater stroomt zoveel mogelijk zichtbaar af naar oppervlaktewater of naar een centrale infiltratievoorziening, bij voorkeur een wadi. Als bovengrondse noodoverlaat/ afvoer redelijkerwijs niet kan, wordt het hemelwater via een hemelwater- of IT (infiltratie) -riool afgevoerd naar de waterberging.

Hemelwater bij nieuwbouwplannen (onderdeel van groter plangebied)

- Hemelwater moet binnen de grenzen van het plangebied verwerkt worden. Dit kan op de individuele percelen of collectief in bijvoorbeeld een wadi.
- In geval van een collectieve voorziening moet het afstromende hemelwater bij voorkeur bovengronds worden afgevoerd naar de voorziening. De capaciteit van de waterberging is afhankelijk van de situatie en wordt in overleg met de gemeente en het waterschap bepaald (o.a. in procedure watertoets).
- Als bovengrondse noodoverlaat/ afvoer redelijkerwijs niet kan, wordt het hemelwater via een hemelwater- of IT -riool afgevoerd naar de waterberging.
- Hydraulisch moet het nieuwe stelsel (of de goten) voldoen aan Bui 8 T=2 met een minimale waling (verschil tussen peil in het riool en het maaiveldniveau) van 0,20 m. Bij grotere buien fungeert de openbare ruimte als tijdelijke berging. Daarnaast zal getoetst moeten worden met een controlebui T=10 om eventuele knelpunten zichtbaar te maken waar maatregelen voor genomen moeten worden.
- Voor de opvang en het transport van het hemelwater mogen geen uitlogende materialen worden toegepast.
- Bij bui T=500 mag er geen hemelwater in woningen, winkels en/of bedrijven stromen.

Hemelwater bij individuele nieuwbouw (inbreidingslocaties)

- Bij individuele nieuwbouw in bestaand gebied wordt een bergingseis van 30 mm voorgeschreven over het verhard oppervlak van de vergunningplichtige activiteiten (veelal het dakoppervlak).
- Een bovengrondse noodoverlaat/ afvoer naar de straat mag gerealiseerd worden om bij zeer extreme neerslag wateroverlast in de tuin te voorkomen.
- Indien infiltratie niet haalbaar is zal in overleg met de gemeente gezocht worden naar een maatwerkoplossing.
- Voor de opvang en het transport van het hemelwater mogen geen uitlogende materialen worden toegepast.

4.7.3 Water in relatie tot het plangebied

Huidig watersysteem

Bestaande verharding

Het plangebied heeft betrekking op gronden die behoren bij diverse percelen aan de Lochemseweg in de kern Harfsen. Het gaat om het bedrijfsperceel Lochemseweg 134/134A dat geheel is verhard en waarop een aaneengebouwd bebouwingscluster aanwezig is dat in gebruik was als horecabedrijf, inclusief een woning en aan- en bijgebouwen. Oostelijk daarvan, op het perceel Lochemseweg 136, is een vrijstaande woning met bijgebouwen aanwezig. Een deel daarvan, ca. 450 m², is als (onverharde) tuin in gebruik.

Het totale plangebied heeft een oppervlakte van circa 2.160 m².

Oppervlaktewater, waterkeringen en waterbeschermingsgebieden

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Er zijn ook geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen) in het plangebied aanwezig.

Bovendien ligt het gebied niet in een zone die is aangewezen als natte EVZ.

Bodem en grondwater

Aan de hand van het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de bodem tot ca. 4 meter onder het maaiveld uit zand (matig fijn / zwak tot matig siltig, lokaal zwak grindig) bestaat. De grondwaterstand tijdens het uitgevoerde bodemonderzoek bedroeg 2,60 meter onder het maaiveld.

Het plangebied is verder niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied voor drinkwaterwinning.

Aan de hand van de themakaart water uit de Omgevingsverordening Gelderland blijkt dat het plangebied wel deel uitmaakt van een intrekgebied (zie ook paragraaf 3.2.2 van deze plantoelichting). Een intrekgebied is een beschermingsgebied waar het grondwater binnen 100 jaar bij een pompput voor de openbare drinkwatervoorziening kan zijn. Een bestemmingsplan mag op deze gronden geen winning van fossiele energie mogelijk maken. Met het voorliggende plan wordt dit ook niet mogelijk gemaakt.

Toekomstig watersysteem

Waterbergingsopgave en watercompensatie

De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen wateroverlast op andere tijden of plaatsen veroorzaken. Het plan dient daarom 'waterneutraal' ontwikkeld te worden. Dit wil zeggen dat als het verhard oppervlak significant toeneemt ($> 500 \text{ m}^2$ in het stedelijk gebied, $> 1.500 \text{ m}^2$ in het buitengebied), compenserende maatregelen worden genomen om piekafvoeren op te vangen. Deze watercompensatie dient bij voorkeur gevonden te worden binnen het plangebied.

Met het voorliggende woningbouwplan zal de verharding in het plangebied niet significant toenemen. Zoals reeds aangegeven is namelijk in de huidige situatie het merendeel van de gronden al verhard. Hoewel in de nieuwe situatie de oppervlakte aan bebouwing zal toenemen, en er ook een deel voor parkeren en ontsluiting van het terrein wordt ingericht, zal ook een deel als tuinen en groen worden ingericht. Hoewel de definitieve plannen hiervoor nog niet bekend zijn, is wel duidelijk dat de verharding niet meer dan 500 m^2 toeneemt. Watercompensatie is op grond van het beleidskader van het waterschap daarmee niet nodig.

Riolering

Het vuile huishoudelijk afvalwater vanuit de nieuw te bouwen woningen zal worden afgevoerd via een nieuw aan te leggen gescheiden rioolstelsel, welke aansluit op het gemeentelijk rioleringssysteem in de directe omgeving. Ten opzichte van de huidige situatie zal het afvalwater (Droogweerafvoer, DWA) naar verwachting toenemen. De exacte vormgeving van de riolering is een uitvoeringskwestie. Dit wordt nader bepaald bij de technische uitwerking van het bouwplan. Via het gemeentelijk rioleringssysteem zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Voor het hemelwater wordt de voorkeursvolgorde vasthouden – bergen – afvoeren gehanteerd. Het hemelwater dat op de daken van de nieuwe bebouwing neerkomt, zal apart worden ingezameld en zal gescheiden blijven van het vuile huishoudelijke afvalwater. Dit geldt ook voor het hemelwater dat neerkomt op de terreinverharding, zoals de ontsluitingsweg en parkeerplaatsen. Ook dit aspect zal bij de

uitwerking van de plannen nader worden bepaald, waarbij ook getoetst wordt aan de uitgangspunten hieromtrent uit de GRP Lochem 2021-2025.

Waterkwaliteit

Het hemelwater dat neerkomt op de nieuwe woningen dient zo schoon mogelijk te blijven. Het is daarom belangrijk om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe wordt het gebruik van uitloogbare materialen bij het bouwen vermeden.

Watertoetstabel

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

Thema	Toetsvraag	Relevant
Algemeen	Maakt het plan deel uit van een groter plan, zoals een masterplan/ stedenbouwkundige visie?	Nee
Beheer en onderhoud	Wordt water aangelegd, gedempt of aangepast?	Nee
	Ligt in of nabij het plangebied een watergang?	Nee
Veiligheid	Ligt in of nabij het plangebied een waterkering (primaire waterkering, regionale waterkering, overige kering of kade)?	Nee
	Ligt het plangebied in een overstromingsgevoelig gebied of winterbed van een rivier?	Nee
Klimaatadaptatie (wateroverlast)	Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 500 m ² ?	Nee
	Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 1500 m ² ?	Nee
	Bevindt het plan zich in een waterbergingsgebied, laaggelegen gebied of beekdal?	Nee
	Is er in of rondom het gebied wel eens sprake (geweest) van wateroverlast of blijkt er gevoeligheid voor wateroverlast uit de klimaatatlas (https://www.weetvanwater.nl/klimaatatlas)	Nee
	Is het plangebied gevoelig voor hittestress? (bekijk hiervoor de klimaatatlas)	Nee
	Is het verschil tussen de hoogte van de weg en de bovenzijde van de begane-grondvloer minder dan 30 centimeter?	Nee
Waterkwaliteit	Is in of nabij het plangebied oppervlaktewater aanwezig of gepland?	Nee
	Bevindt het plan zich in een gebied met speciale functie (zoals KRW, EVZ, N2000, natte landnatuur, zwemwater)?	Nee
Afvalwaterketen	Worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd?	Ja
	Ligt in of nabij het plangebied een rioolwaterzuiveringsinstallatie/ rioolgemaal/ persleiding/ gemengde overstort?	Nee
	Wordt regenwater afgevoerd naar de rioolwaterzuivering?	Nee
	Vinden er activiteiten plaats op het verharde oppervlak waardoor verontreinigingen kunnen afspoelen en het oppervlaktewater mogelijk vervuild raakt?	Nee
	Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee
	Bevindt het plan zich in een kwelgebied?	Nee

Grondwaterbeheer	Is afstand tussen GHG en bovenkant vloer kleiner dan 80 cm?	Nee
	Ligt het plan in beschermingszone of intrekgebied van een (drink)wateronttrekking?	Ja
	Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee
	Worden drainagevoorzieningen aangelegd binnen een beperkingengebied voor drainage?	Nee
Recreatie en beleving	Wordt recreatief medegebruik van wateren en oevers mogelijk gemaakt?	Nee
	Ligt in het plangebied een beschermd watererfgoed?	Nee

Tabel 5 - Watertoetstabel

4.7.4 Conclusie

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

4.8 ECOLOGIE

4.8.1 Beleid en regelgeving

In het kader van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen is het van belang aandacht te besteden aan beschermde natuurwaarden. De effecten op natuurwaarden dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming. De wettelijke grondslag hiervan is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb).

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

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 vanuit de Wnb kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de provincie Gelderland is dit beleidsmatig vertaald door onderscheid aan te brengen in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of Groene Ontwikkelingszone (GO). Op gronden binnen het GNN mogen geen nieuwe functies mogelijk worden gemaakt, tenzij er geen reële alternatieven aanwezig zijn, redenen zijn van groot openbaar belang en negatieve effecten op het gebied worden beperkt. Uitbreiding van bestaande functies in het GNN kan alleen als de kernkwaliteiten van het gebied per saldo worden versterkt. Op gronden die deel uitmaken van het GO zijn nieuwe ontwikkelingen of uitbreiding van bestaande functies alleen mogelijk als dat niet leidt tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van dat gebied.

Soortenbescherming

Het doel van de Wnb is het in stand houden 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.

4.8.2 Ecologie in relatie tot het plangebied

Om te beoordelen wat de effecten zijn van de beoogde planontwikkelingen binnen het plangebied op de natuur, is door adviesbureau EcoTierra een natuurtoets in de vorm van een ecologische quickscan uitgevoerd⁴. Daarbij is gekeken naar gebiedsbescherming en naar soortenbescherming, gebaseerd op een bronnenonderzoek en een veldbezoek. Dit veldbezoek heeft op 12 oktober 2022 plaatsgevonden.

De rapportage met daarin de onderzoeksresultaten is integraal als bijlage achter deze toelichting opgenomen. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder weergegeven

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een Natura 2000-gebied. Door de aard en omvang van het plan en door de afstand tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ('Rijntakken', ca. 7,2 km) worden geen significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen verwacht. Ook significante negatieve effecten door indirecte verstoringsfactoren als stikstofdepositie, verontreiniging, verdroging, geluidsverstoring of lichtverstoring zijn gezien de afstand en aard van het plan (een herontwikkeling uit sloop- en nieuwbouw in bestaand stedelijk gebied) op voorhand uit te sluiten. Verdere toetsing of een vergunningsaanvraag is niet noodzakelijk.

Vermesting/verzuring als gevolg van stikstofdepositie is niet beschouwd in de Quickscan. In de Quickscan is hiervoor aangegeven dat zeer waarschijnlijk een AERIUS-berekening opgesteld dient te worden.

Stikstofdepositie

Door mRO is aanvullend een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd, voor de aanlegfase en de gebruiksfase. De notitie⁵ met de uitgangspunten en resultaten van het onderzoek is opgenomen als bijlage bij de plantoelichting.

Uit het onderzoek blijkt dat het woningbouwplan aan de Lochemseweg 134-136 (hoek Reeveerweg) te Harfsen in zowel de aanlegfase alsook in gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie (>0,00 mol stikstof ha/jaar) op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten in Natura 2000-gebieden. De woningbouwontwikkeling heeft derhalve geen negatieve effecten op

⁴ Ecotierra, Quickscan Wet natuurbescherming 'Lochemseweg 134, 134a en 136', 15 november 2022;

⁵ mRO, b.v., Notitie Stikstofdepositie-onderzoek Lochemseweg 134-136 Harfsen, 16 november 2023

de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie. Het plan voldoet daarmee aan de Wnb.

Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszone

Het plangebied is niet gelegen in het GNN of GO. Door de aard en omvang van het plan (een herontwikkeling uit sloop- en nieuwbouw in bestaand stedelijk gebied) en door de afstand tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde GNN (ca. 200 m) en GO (570 meter) worden geen nadelige gevolgen verwacht.

Omdat er in Gelderland aangaande het GNN/GO geen externe werking van toepassing is, zijn vervolgstappen, zoals een Nee, tenzij-toets, niet aan de orde.

Houtopstanden

Binnen het plangebied zijn geen bomen aanwezig en dus zal er geen houtopstand geveld worden. Er geldt vanzelfsprekend dus ook geen meldings- en herplantingsplicht.

Soortenbescherming

In het plangebied is niet uit te sluiten dat jaarrond beschermde nesten van huismus of gierwaluw aanwezig zijn, danwel in de bebouwing als in de houtopstanden. Eventueel kunnen verblijfplaatsen van de steenmarter en de vleermuis aanwezig zijn in het plangebied.

Andere beschermde soorten zijn uitgesloten in het plangebied.

Om uitsluitsel te krijgen over de aan- of afwezigheid van vleermuizen, huismus, gierwaluw en steenmarter dient nader soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden.

Daarbij wordt in het onderzoek aangegeven dat ten alle tijden de algemene Zorgplicht uit de Wnb geldt. Dit betekent onder andere dat soorten die tijdens mogelijke ingrepen in de toekomst toch aangetroffen worden, verplaatst of beschermd dienen te worden, zodat zij behouden kunnen blijven.

4.8.3 Conclusie

Aan de hand van de resultaten en conclusies van de uitgevoerde quickscan blijkt dat nader onderzoek nodig is naar de soorten gebouw bewonende vleermuizen, huismus, gierwaluw en steenmarter. Eventueel kunnen er nog jaarrond beschermde nesten aanwezig zijn in houtopstanden nabij het plangebied. Dit omdat de aan- en afwezigheid van nesten en verblijfplaatsen van deze soorten (nog) niet volledig zijn uit te sluiten.

Indien hieruit blijkt dat deze wel in de te slopen opstallen aanwezig zijn, zal een ontheffing Wnb voor het verwijderen van verblijfplaatsen van beschermde soorten aangevraagd worden bij het bevoegd gezag, de provincie Gelderland, en zullen ook maatregelen genomen worden in de vorm van het aanbieden van tijdelijke én permanente verblijfplaatsen. Dit is een traject in het kader van de Wnb in relatie tot de aanvraag van de noodzakelijke omgevingsvergunningen, die de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg hoeft te staan.

Met andere woorden, het aspect ecologie staat niet in de weg aan de voortgang van deze bestemmingsplanprocedure.

4.9 ARCHEOLOGIE

4.9.1 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 niet eerder in werking dan 2023.

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

4.9.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Voor het plangebied is één categorie uit het gemeentelijk archeologiebeleid van belang, te weten categorie 6. De beleidsuitgangspunten van deze categorieën luiden als volgt:

Categorie 6: Middelmatige archeologische verwachting

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van 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 waarvan de

diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Archeologisch onderzoek

In verband met de beoogde herontwikkeling van het terrein zullen grondwerkzaamheden plaats vinden die groter zijn en dieper reiken dan de hierboven aangegeven drempelwaarden. Daarom is archeologisch onderzoek noodzakelijk. In dit kader is door archeologisch onderzoeksbureau ArcheoPro een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportage⁶ is toegevoegd als de bijlage bij deze toelichting. De belangrijkste conclusies worden hierna uiteengezet.

Resultaten inventariserend archeologisch veldonderzoek

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied in verband met de ligging buiten een gradiëntzone, een lage verwachting voor resten uit het laat-paleolithicum en het mesolithicum. Gezien de ligging van het plangebied tot laat in de negentiende eeuw op heideterrein en op grote afstand van historische bebouwing, geldt een lage verwachting voor resten van bewoning uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd. In verband met de ligging op dekzand maar niet echt op een hoog deel van het dekzandlandschap, geldt een middelhoge verwachting voor resten van nederzettingen en grafvelden uit het neolithicum tot en met de volle middeleeuwen.

Om het gespecificeerd verwachtingsmodel te toetsen zijn binnen het plangebied tien boringen gezet. Hieruit blijkt dat de bodem in een groot deel van het plangebied is verstoord, gemiddeld tot ongeveer veertig centimeter in de C-horizont verstoord. Alleen in de zuidoosthoek van het plangebied zijn resten van de oorspronkelijke bodemopbouw aangetroffen.

Door de van nature slecht ontwaterde bodem en de aantasting van de bodem tot gemiddeld veertig centimeter in de C-horizont, is de kans op de aanwezigheid van behoudenswaardige archeologische sporen binnen het plangebied, klein.

Om deze reden wordt derhalve geen archeologisch vervolgonderzoek geadviseerd. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee bij de verdere planvorming rekening zou moeten worden gehouden.

Wel blijft in alle gevallen onverminderd de meldingsplicht van archeologische toevalsvondsten conform de Erfgoedwet (artikel 5.10 en 5.11) van kracht. Concreet betekent dit dat indien bij het graafwerk onverhoopt toch archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, hiervan melding gemaakt dient te worden.

Betekenis voor en vertaling in het bestemmingsplan

De conclusies en aanbevelingen uit het archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek worden bevestigd door de regio-archeoloog Stedendriehoek. Daarmee is het plangebied, gezien vanuit het aspect archeologie, geheel vrijgegeven en is op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan géén dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' ten behoeve van de bescherming van mogelijke archeologische waarden (meer) opgenomen.

⁶ *Exaltus, R. en Orbons, J., 'Lochemseweg 134-137, Harfsen. Gemeente Lochem. Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Bureauonderzoek en karterend booronderzoek'. ArcheoPro Rapport 22082, Eijssden, 11 november 2022.*

Wel blijft in alle gevallen onverminderd de meldingsplicht van archeologische toevalsvondsten conform de Erfgoedwet (artikel 5.10 en 5.11) van kracht. Concreet betekent dit dat indien bij het graafwerk onverhoopt toch archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, hiervan melding gemaakt dient te worden.

4.9.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het plan.

4.10 CULTUURHISTORIE

4.10.1 Beleid en regelgeving

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 Lochem⁷ 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.

De historische bouwkunst en stedenbouw vormt eveneens een belangrijke basis voor het cultureel erfgoed. Onder de historisch-bouwkundige waarden en stedenbouw wordt in Lochem het beschermde en onbeschermde 'bovengrondse'

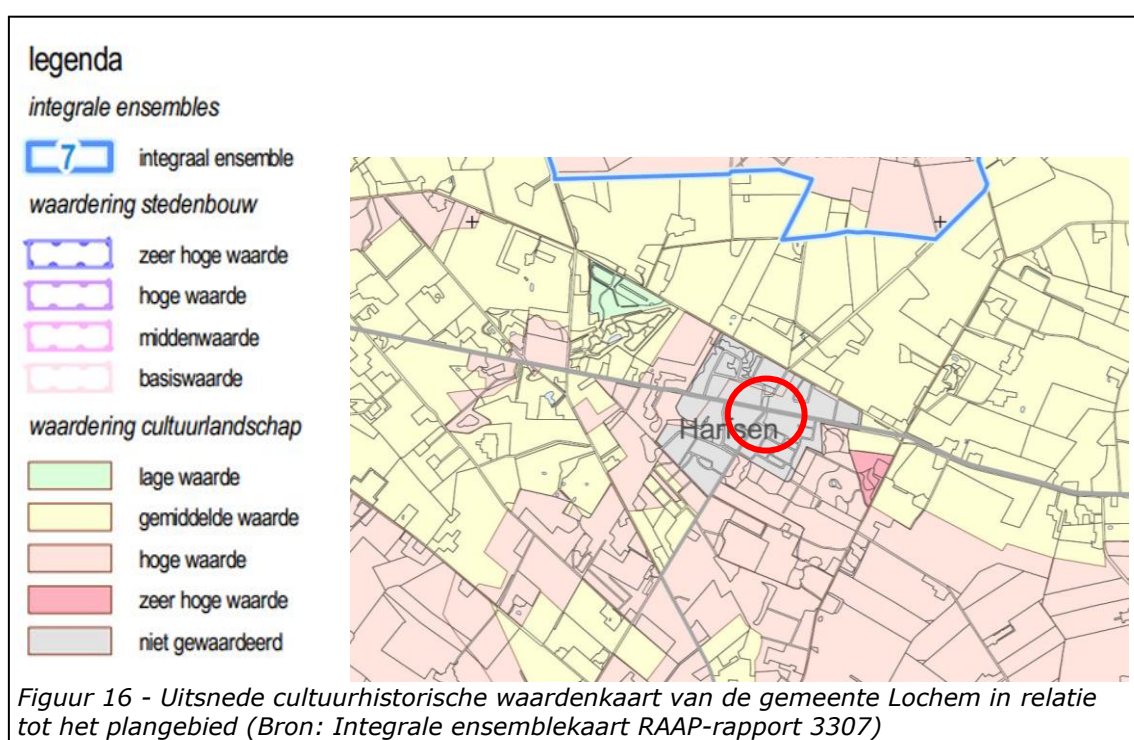
⁷ '... over de toppen der heuvels, langs den zoom van het bosch, door diepe holle wegen ...'. Een cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Lochem. RAAP-rapport 3307 / d.d. 15 oktober 2018.

gebouwde erfgoed verstaan: gebouwen (objecten, complexen en ensembles), stedenbouwkundige structuren, maar ook historisch straatmeubilair, grenspalen, herinneringsmonumenten, monumentale kunst in de openbare ruimte (dat wil zeggen: wandkunst, nagelvast verbonden met architectuur), etc.

Tevens vallen beschermde stads- en dorpsgezichten, voor zover aanwezig, onder dit begrip, evenals andere bijzondere gezichten/ensembles, historische buitenplaatsen en overige gebieden.

De geïnventariseerde objecten en complexen hebben gemeen, dat ze alle in meer of mindere mate een positieve cultuurhistorische en/of ruimtelijke waarde bezitten binnen de (steden)bouwkundige geschiedenis van de gemeente Lochem en de in deze gemeente aanwezige karakteristieke gebieden.

De cultuurhistorische waardenkaart is geschikt om de basis te gaan vormen voor toekomstig cultuurhistorisch beleid, waaronder de planologische borging.



4.10.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Aan de hand van de cultuurhistorische waardenkaart van Lochem blijkt dat het plangebied 'niet gewaardeerd' is in het cultuurlandschap. Ook gezien vanuit het aspect stedenbouw is er geen specifieke waardering gegeven, danwel 'waarde' van toepassing.

Verder maakt het plangebied geen deel uit van een beschermd stads- en/of dorpsgezicht. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere objecten met een belangrijke cultuurhistorische waarde. Derhalve herbergt het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven.

4.10.3 Conclusie

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

4.11 KABELS EN LEIDINGEN

Voor planologisch relevante kabels en leidingen gelden verschillende beschermings- en veiligheidsafstanden waar bij de bestemmingslegging van onder andere nieuwe functies rekening mee moet worden gehouden.

In het plangebied zelf zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Wel zijn nabij het plangebied leidingen aanwezig die een nadere motivering en afweging vergen. De planlocatie valt namelijk binnen het invloedsgebied van enkele ondergrondse hogedruk aardgasleidingen. Dit is reeds beschreven in paragraaf 4.6.2 van deze plantoelichting.

4.12 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

4.12.1 Regelgeving

De milieueffectrapportage (MER) 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 mer 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:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

4.12.2 Beoordeling plan

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen (indicatieve drempelwaarden):

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat;
- of een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een nieuwe woningbouwontwikkeling mogelijk gemaakt op een perceel binnen het stedelijk gebied van de kern Harfsen waar voorheen een horecabedrijf en woonfuncties gevestigd waren. In de nu voorliggende plannen wordt uitgegaan van maximaal 19 woningen, in combinatie

met ca. 300 m² commerciële en maatschappelijke ruimten, op een locatie van ca. 0,22 hectare groot. Daarmee blijft deze ontwikkeling ruim onder de genoemde drempelwaarden.

Omdat de ontwikkeling in onderdeel D van het Besluit m.e.r. voorkomt, dient wel te worden nagegaan of sprake kan zijn van belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu die de uitvoering van een m.e.r. noodzakelijk maken. Daarom zijn alle mogelijke milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling onderzocht en beschreven in een 'Notitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling'⁸. Deze notitie is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Hieruit blijkt dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu. Op grond van deze aanmeldnotitie is voor het bestemmingsplan dan ook geen mer-procedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

4.12.3 Conclusie

Voor dit bestemmingsplan is geen m.e.r.-procedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

⁸ mRO b.v., 'Notitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Lochemseweg 134-136 Harfsen', 16 nov. 2023

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 'Kern Harfsen 2009' een belangrijke rol. Vooral de opbouw en formulering van de regels is hierbij van belang.

5.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de landelijke standaarden 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 Grootschalige Topografie (BGT), aangevuld met de Basisregistratie Kadaster (BRK).

5.3 ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

De begrippen die in het bestemmingsplan gebruikt worden, zijn in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen-Gestapeld

De bestemming 'Wonen-Gestapeld' is toegekend aan het gehele plangebied. Daarmee zijn woningen uitsluitend in de vorm van appartementen toegestaan, waaronder ook bijbehorende tuinen en erven, alsook in- en uitritten en de parkeerplaatsen op het achterterrein.

Voor de beoogde commerciële en maatschappelijke invulling op de begane grond (hoek Reeверweg) is binnen deze bestemming de aanduiding 'centrum' opgenomen. Behalve de woonfunctie is daarmee ook een breed scala aan andere functies mogelijk (waaronder detailhandel, lichte bedrijvigheid, dienstverlening en lichte horeca). Deze toegelaten functies zijn inhoudelijk afgestemd op de huidige centrumbestemming uit het bestemmingsplan 'Kern Harfsen 2009', met dien verstande dat nu in de regels is bepaald dat deze alleen op de begane grond zijn toegestaan.

De hoofdmasa van het gebouw moet binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak worden gebouwd, waarbij ook de maximum toegestane goot- en bouwhoogte is aangeduid, evenals het maximum aantal toegestane wooneenheden (de woningen).

Verder zijn ook buiten het bouwvlak gebouwen toegestaan. Buiten het bouwvlak mag nog 30% van de gronden worden bebouwd. De goothoogte van die gebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter. Het gebouw dient daarbij wel op ten minste 2 meter van de zijdelingse en/of achtergrenzen van het bouwperceel te zijn gesitueerd. Is deze afstand kleiner, dan geldt een lagere bouwhoogte (maximaal 3 meter).

Daarmee is zoveel mogelijk aangesloten bij de bouwregeling voor appartementengebouwen die elders binnen de kern Harfsen van toepassing is.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 4 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.

De anti-dubbeltelbepaling beoogt te voorkomen dat door het herhaaldelijk gebruik van dezelfde oppervlakte van gronden als berekeningsgrondslag voor de oppervlaktebepaling van met name gebouwen, er op het betreffende of het aangrenzende perceel een situatie ontstaat die in strijd is met het bestemmingsplan.

Door het 'overhevelen' van gronden tussen percelen, via al of niet tijdelijke huurcontracten of eigendomsoverdrachten, zou op een van de percelen of op alle betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte kunnen ontstaan, die groter is dan het bestemmingsplan blijkens de regels beoogt toe te staan.

Artikel 5 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen die gelden voor het bouwen van eventuele ondergrondse bouwwerken en bijzondere kapvormen.

Artikel 6 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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Volgens deze bepaling in de Wabo is het verboden om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Artikel 7 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 het bestemmingsplan niet hoeft te worden herzien.

Artikel 8 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.

Het voorzien in de juiste en voldoende parkeervoorzieningen is een voorwaardelijke verplichting. Er wordt getoetst op het moment dat een omgevingsvergunning voor het bouwen of voor een gebruiksactiviteit wordt aangevraagd. Ook daarna moet worden voorzien in de juiste instandhouding van de voorzieningen. De voorwaardelijke verplichting houdt in dat er met bestuursrechtelijke handhavingsmiddelen kan worden optreden als blijkt dat niet aan de verplichting wordt voldaan.

De regeling bevat een verwijzing naar de 'Nota Parkeernormen' van de gemeente Lochem, en is inhoudelijk afgestemd op het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen' zoals dat op 8 november 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld. Hierin is ook een regeling opgenomen dat, indien de bestemming of het gebruik daartoe aanleiding geeft, moet worden voorzien in voldoende ruimte voor laden of lossen op eigen terrein.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

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

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

Artikel 10 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.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de herstructurering van een locatie aan de Lochemseweg 134-136 in de kern Harfsen voorzien, waarbij uitgegaan wordt van woningbouwontwikkeling. Met dit nieuwe plan wordt de bouw van 19 woningen (inclusief ca. 300 m² commerciële en maatschappelijke ruimten) planologisch mogelijk gemaakt.

Deze voorgenomen ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De financiering van de bestemmingsplanherziening, alsmede alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan, komen dan ook voor rekening van initiatiefnemer. Hierdoor zijn er geen kosten voor de gemeente aan de ontwikkeling verbonden. De gemeente zal met de initiatiefnemer een overeenkomst afsluiten inzake het kostenverhaal en eventuele planschade. Het kostenverhaal is daardoor anderszins verzekerd, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

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 het karakter van het onderhavige bestemmingsplan, is in het kader van artikel 3.1 .1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) géén separaat vooroverleg gevoerd.

6.2.2 Ter inzagelegging 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.

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 20 december 2023 tot en met 31 januari 2024 (6 weken) ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnen gekomen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1 AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI

BIJLAGE 2 VERKENNEND BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 3 RISICOBEREKENING HOGEDRUK AARDGASLEIDINGEN (QRA)

BIJLAGE 4 QUICKSCAN WET NATUURBESCHERMING

BIJLAGE 5 NOTITIE STIKSTOFDEPOSITIEONDERZOEK

BIJLAGE 6 ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK

BIJLAGE 7 NOTITIE VORMVRIJE M.E.R. -BEOORDELING

