

TOELICHTING

VAN HET

BESTEMMINGSPLAN

BIELDERWEG 17A-19 HARFSEN

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.475

IDnr. : NL.IMRO.0262.buBielderwg17a19Ha-BP41

Datum : november 2023

Versie : 3

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 29 januari 2024 / 2022-241734

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	2
1.1	Aanleiding.....	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Nieuwe situatie.....	9
2.3	Vertaling in het bestemmingsplan	16
3	BELEIDSKADER.....	19
3.1	Inleiding	19
3.2	Rijksbeleid	19
3.3	Provinciaal beleid	21
3.4	Gemeentelijk beleid	23
4	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN.....	30
4.1	Inleiding	30
4.2	Geluid	30
4.3	Luchtkwaliteit.....	31
4.4	Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)	32
4.5	Geur	33
4.6	Externe veiligheid	35
4.7	Bodem	40
4.8	Water.....	42
4.9	Ecologie.....	47
4.10	Archeologie.....	51
4.11	Cultuurhistorie	55
4.12	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	58
5	JURIDISCHE ASPECTEN	60
5.1	Inleiding	60
5.2	Opbouw regels en verbeelding.....	61
5.3	Artikelgewijze toelichting	61
6	UITVOERBAARHEID	67
6.1	Economische uitvoerbaarheid	67
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	67
	BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	69
	Bijlage 1. Vooradvies geurhinder veehouderij	
	Bijlage 2. Risicoberekening hogedruk aardgasleiding (QRA)	
	Bijlage 3. Verkennend Bodem- en asbestonderzoek	
	Bijlage 4. Quicksan Ecologie	
	Bijlage 5. Stikstofdepositieonderzoek	
	Bijlage 6. Archeologisch onderzoek	

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Op basis van het beleidskader 'Functieverandering Agrarische Bebouwing' kunnen in de gemeente Lochem nieuwe burgerwoningen worden gebouwd in ruil voor de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Deze woningen kunnen gebouwd worden op het voormalige agrarische bedrijfsperceel waar de sloop plaatsvindt.

Op het agrarische bouwperceel aan de Bielderweg 17a – 19 te Harfsen, gelegen in het buitengebied van de gemeente Lochem, zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten recentelijk beëindigd. De eigenaar van het perceel, tevens initiatiefnemer, is voornemens de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te slopen en één nieuwe vrijstaande woning met bijgebouw te realiseren. De twee voormalige agrarische bedrijfswoningen blijven gehandhaafd en worden omgezet naar burgerwoningen. Eén van de bedrijfswoningen (nummer 19) betreft een boerderijpand. Dit pand wordt gesplitst in twee woningen op basis van het gemeentelijk splitsingsbeleid. Tevens wordt het huidige bijgebouw bij de andere voormalige bedrijfswoning (nummer 17a) gesloopt en wordt op een andere plek op het perceel een nieuw bijgebouw opgericht, zodat de landschappelijke inpassing verbetert.

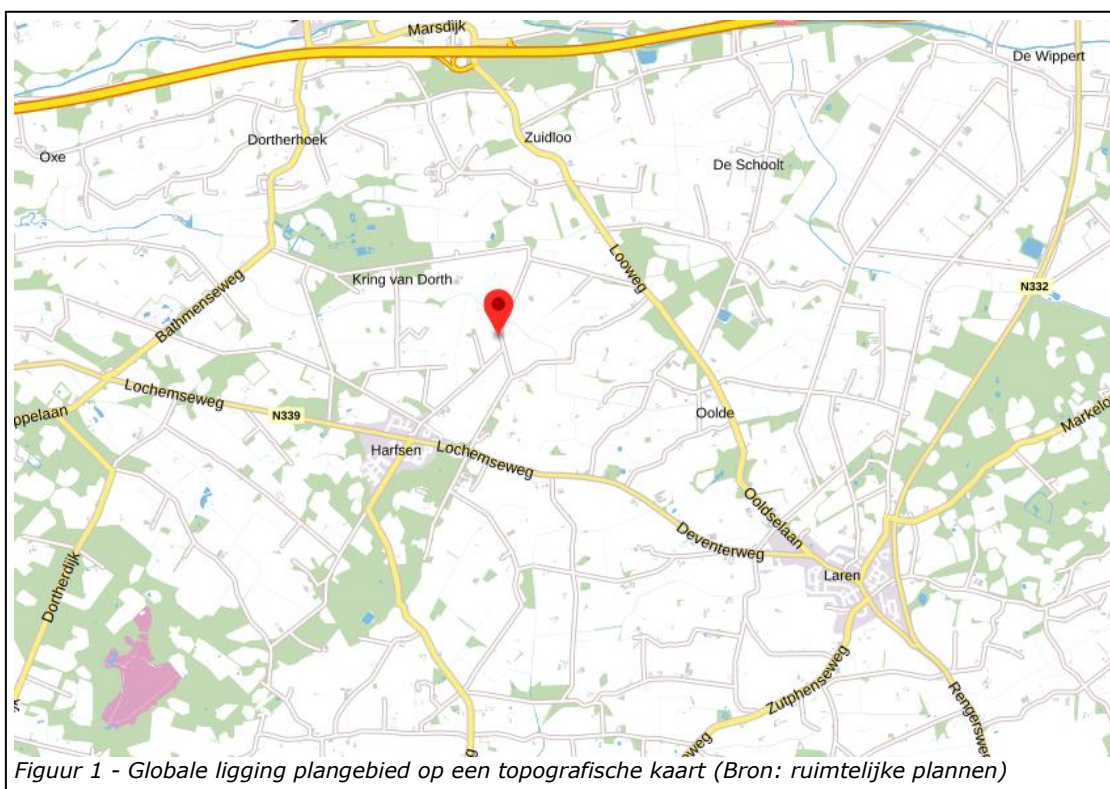
Het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' maakt het gebruik van het perceel Bielderweg 17a-19 voor burgerbewoning niet mogelijk. Om het gebruik en bouwen voor wonen mogelijk te maken, is derhalve een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'Bielderweg 17a-19 Harfsen' dient hiertoe.

1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied Bielderweg 17a – 19 ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem, noordelijk van de kern Harfsen. Het gaat om het agrarisch bouwperceel westelijk van de Bielderweg en zuidelijk van de watergang de Haarbeek.

De begrenzing van het plangebied is afgestemd op het agrarisch bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan en is circa 18.050 m² groot. Het plangebied heeft betrekking op gronden die kadastraal bekend zijn als gemeente Almen, sectie B, nummers 2594, 3774, 3775, 3776 (gedeeltelijk).

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

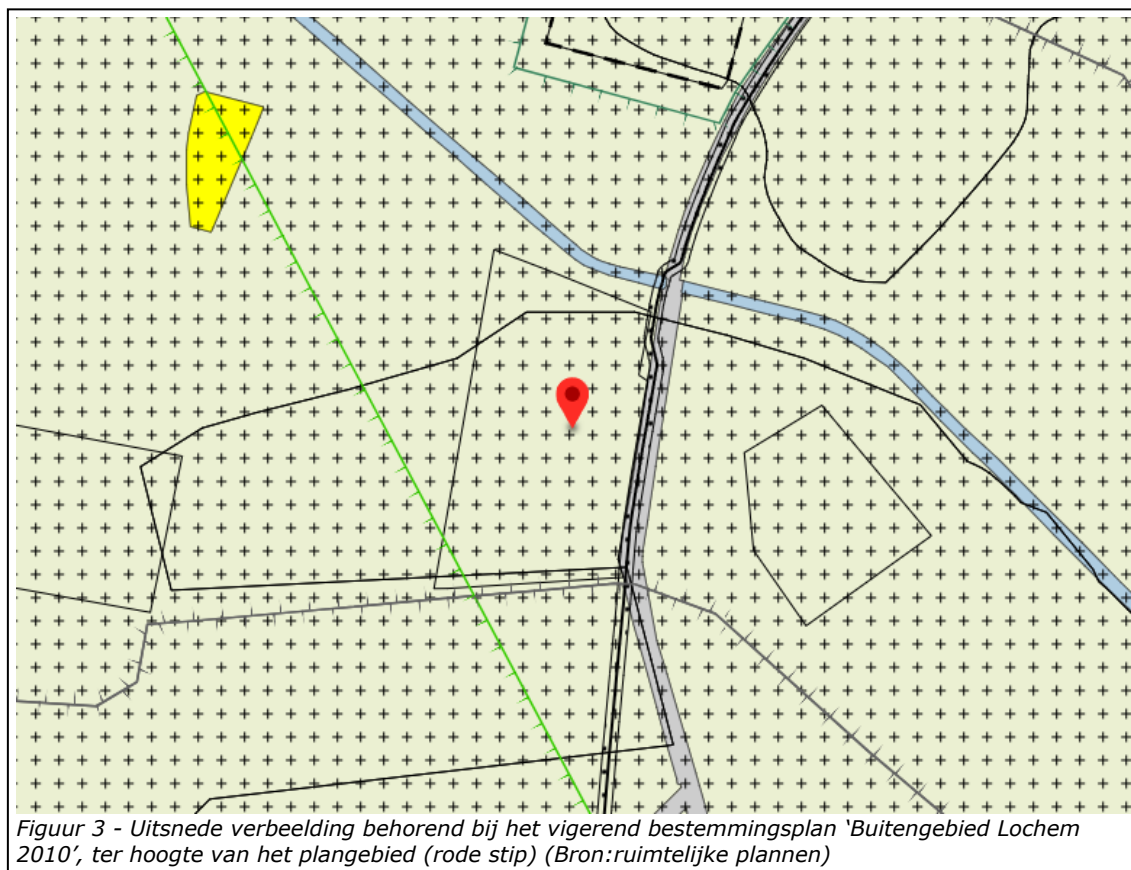


1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

1.3.1 Huidige bestemmingen

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' dat op 7 december 2010 door de raad is vastgesteld (en onherroepelijk is geworden bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 augustus 2012), in combinatie met het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010, Partiële herziening', vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 2014. In het laatstgenoemde plan zijn verschillende omissies uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' hersteld. Met uitzondering van een aantal ondergeschikte aanpassingen in de regels heeft deze partiële herziening geen inhoudelijke consequenties voor het plangebied.

Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch' als bedoeld in artikel 3 van de regels en is daarmee bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven met bijbehorende voorzieningen. De gebouwen, onderverdeeld in de agrarische bedrijfswoningen en agrarische bedrijfsgebouwen, zijn binnen het aangeduide bouwvlak toegestaan. Het bestaande aantal bedrijfswoningen is maatgevend.



Figuur 3 - Uitsnede verbeelding behorend bij het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010', ter hoogte van het plangebied (rode stip) (Bron: ruimtelijke plannen)

Langs de Bielderweg ligt de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' met een beschermingsregeling voor de ter plaatse aanwezige hogedrukaardgasleiding.

Verder zijn er gebiedsaanduidingen van toepassing op het plangebied, te weten:

- 'overige zone – landschapstype beekdallandschap';
- 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied';

- vrijwaringszone-laagvliegroue straaljagers.

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – landschapstype beekdallandschap' is het beleid gericht op de instandhouding en de ontwikkeling van het beekdallandschap met de volgende kernkwaliteiten: oost-west stromende beken, open dalen met veel hoogteverschillen, wegen, bebouwing en hoog opgaande beplanting evenwijdig aan dan wel haaks op de beken en gesitueerd aan de rand van het beekdal op de overgang naar andere landschapstypen.

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' gelden in gevolge het reconstructiebeleid specifieke regels voor intensieve veehouderijen.

Binnen de aanduiding 'vrijwaringszone -laagvliegroue voor straaljagers' is geen bebouwing hoger dan 40 meter toegestaan.

Verder geldt in het plangebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', vastgesteld door de raad op 20 januari 2014. Het plangebied heeft hierin de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5' en 'Waarde – Archeologie 7' gekregen. De gronden zijn daarmee mede bestemd voor de bescherming van respectievelijk terreinen met een hoge 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 hierop nader ingegaan.

Tot slot geldt het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen' dat op 8 november 2021 door de gemeenteraad is 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 'Agrarisch' hebben. Op gronden met de bestemming 'Agrarisch' is de realisatie van een nieuwe vrijstaande woning niet mogelijk. Dit betreft immers geen agrarisch gebruik. Ook het gebruik van de voormalige bedrijfswoningen als burgerwoning en de splitsing van het boerderijpand in twee woningen is niet mogelijk.

Dit betekent dat het ter plaatse geldende bestemmingsplan moet worden herzien om het gebruik van het perceel Bielderweg 17a – 19 voor een woonfunctie, het realiseren van één vrijstaande nieuwe woning en de splitsing van het boerderijpand in twee woningen mogelijk te maken.

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.

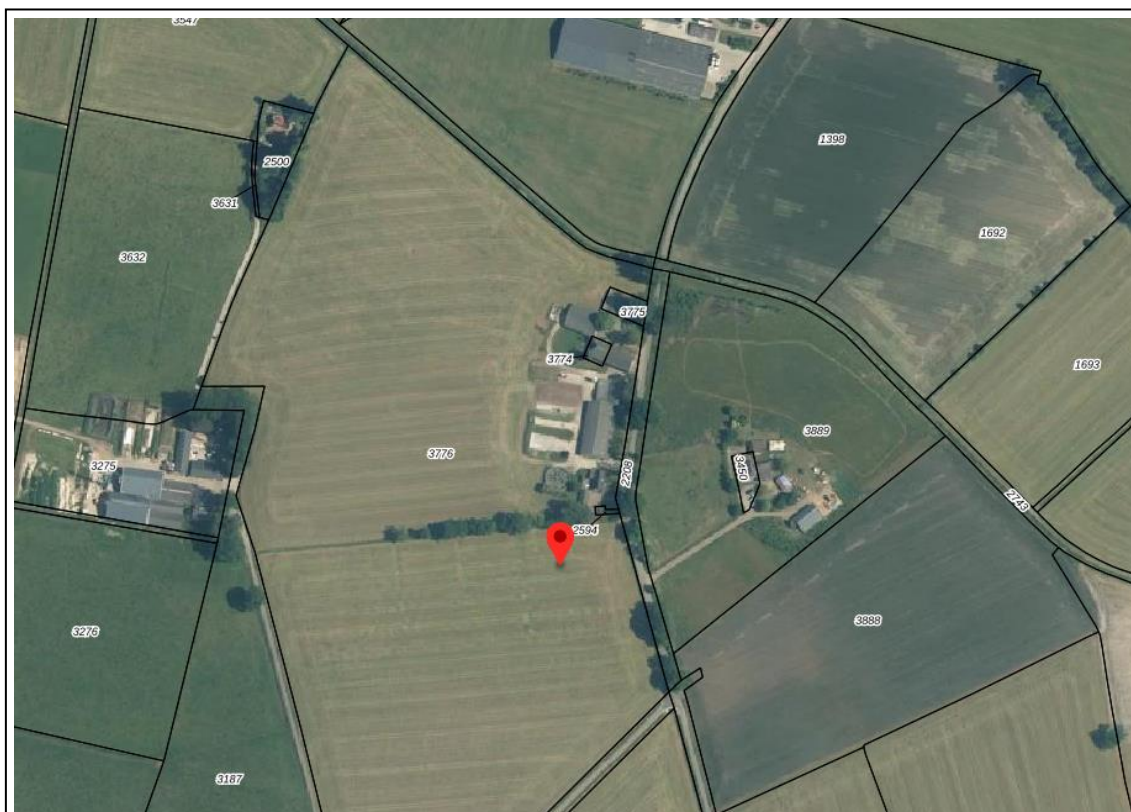
Tot slot is hoofdstuk 6 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 BESTAANDE SITUATIE

2.1.1 Omgeving

Het perceel Bielderweg 17a – 19 is gelegen ten westen van de Bielderweg in het buitengebied van de gemeente Lochem, ten noorden van de kern Harfsen. Het plangebied ligt in agrarisch gebied waar het omringd is door agrarische gronden, woningen in landelijk gebied en agrarische bedrijven. Aangrenzend aan de planlocatie liggen agrarische gronden. Onderstaande figuur geeft de ligging van het perceel en de omgeving weer.



Figuur 4 – Luchtfoto plangebied en omgeving

Het plangebied is gesitueerd te midden van het beekdallandschap. Kenmerkend voor dit landschapstype zijn de oost-west stromende beken, open dalen met veel hoogteverschillen, wegen, bebouwing en hoog opgaande beplanting evenwijdig aan dan wel haaks op de beken en gesitueerd aan de rand van het beekdal op de overgang naar andere landschapstypen.

Langs de Bielderweg is een menging van burgerwoningen en agrarische bedrijven aanwezig. Bebouwingconcentraties bevinden zich verspreid langs de weg.

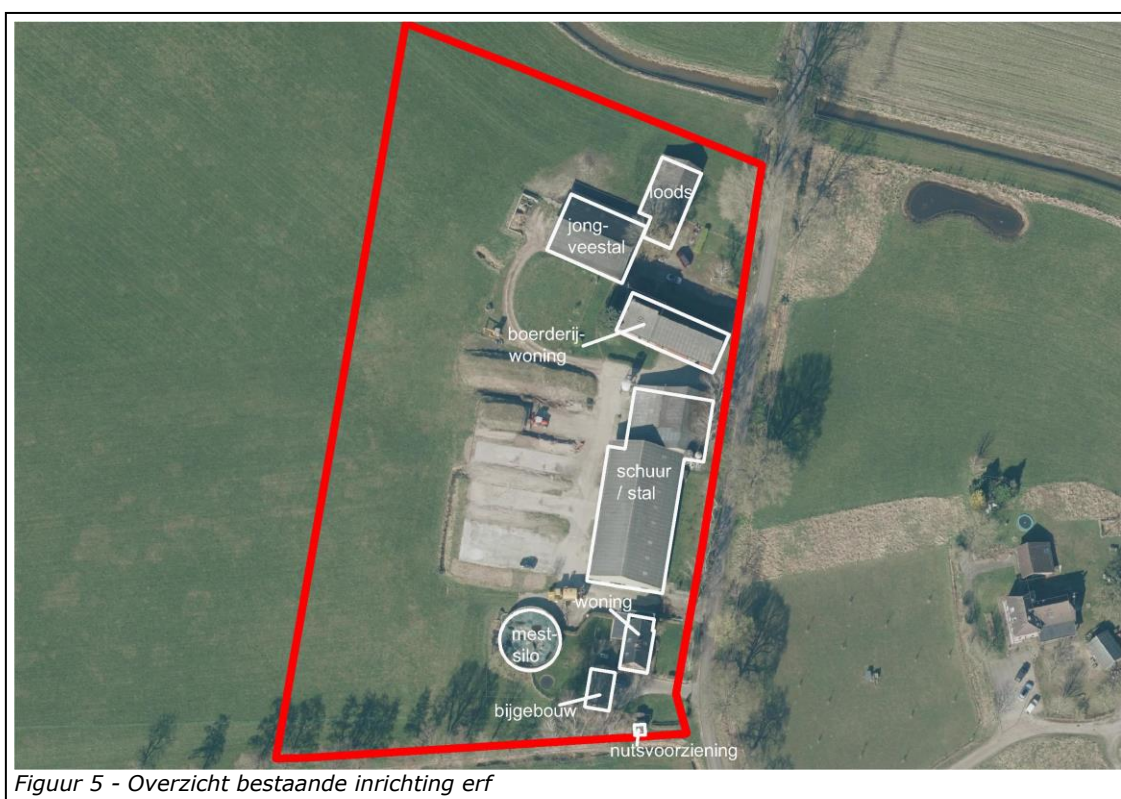
2.1.2 Bebouwing en het erf

Op het perceel Bielderweg 17a - 19 was een veehouderij (melkrundveebedrijf) gevestigd, maar dit bedrijf is recentelijk beëindigd. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is nog wel op het perceel aanwezig, evenals twee voormalige

agrarische bedrijfswoningen. De bebouwing is geconcentreerd aan de oostzijde van het agrarisch bouwperceel, langs de Bielderweg. In figuur 5 is de huidige inrichting van het perceel weergegeven met bestaande bebouwing.

Eén bedrijfswoning, Bielderweg 19, bevindt zich in een boerderijpand. Deze boerderijwoning is rond het begin van 20^e eeuw opgericht en bevindt zich aan de noordzijde van het perceel. De tweede bedrijfswoning aan de Bielderweg 17a is gesitueerd aan de zuidzijde van het perceel en rond 1968 opgericht.

De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing bestaat uit verschillende gebouwen, zoals stallen en schuren, en andere bouwwerken, zoals een silo's. Tussen de bedrijfswoningen is een grote stal gesitueerd welke rond 1990 is opgericht. Noordelijk van de bedrijfswoning Bielderweg 19 staan een loods en jongveestal die respectievelijk rond 1960 en 2000 zijn opgericht. Verder zijn er een mest-silo, kuilvoerplaten, een nutsvoorziening en bijgebouw (bij bedrijfswoning Bielderweg 17a) aanwezig. In totaal beslaat de oppervlakte van de bebouwing circa 2.400 m².



Figuur 5 - Overzicht bestaande inrichting erf

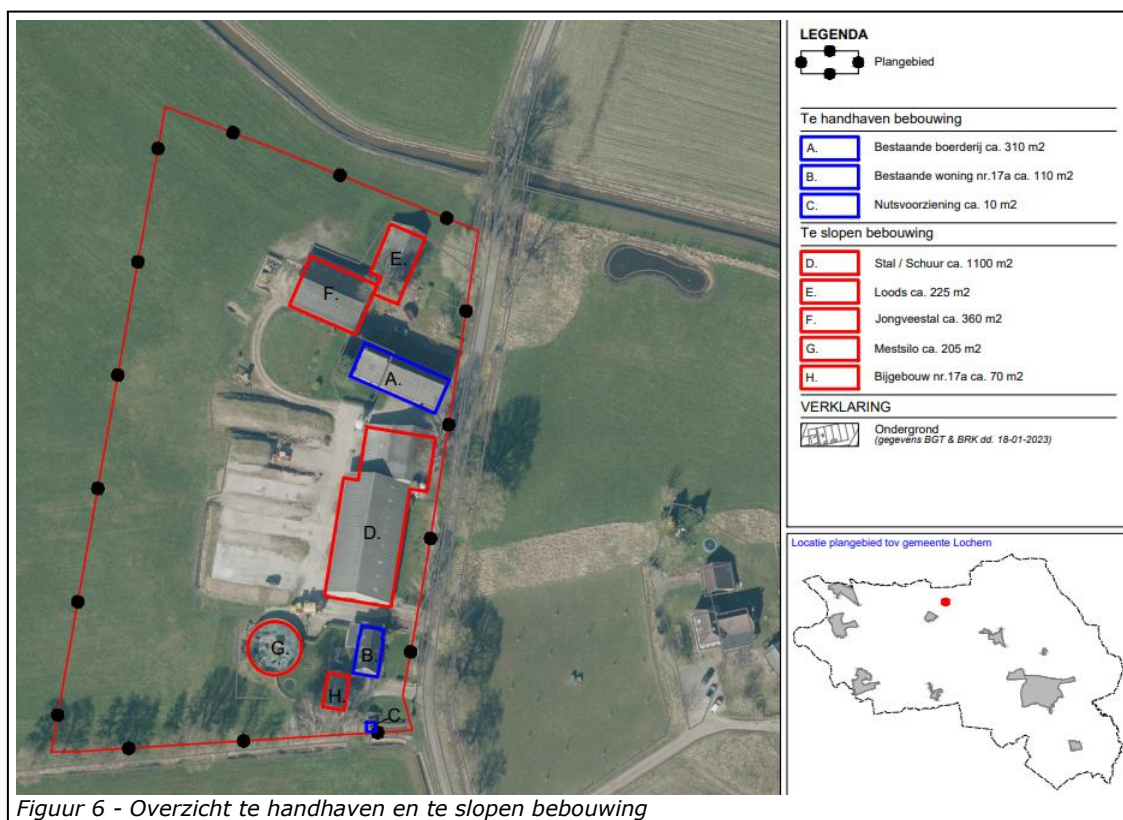
De gronden direct nabij de gebouwen zijn voor een groot deel verhard en hoofdzakelijk in gebruik voor logistiek en opslag. De overige gronden op het plangebied zijn in gebruik als landbouwgrond.

Het perceel is op vier plekken middels een in-/uitrit ontsloten aan de Bielderweg. De Bielderweg is een weg in het buitengebied van Lochem waar ter plaatse een maximumsnelheid geldt van 60 km/u. De weg functioneert daarbij uitsluitend als ontsluitingsweg voor de aanliggende woningen, bedrijven en landbouwgronden en kent daarmee geen hoge verkeersfunctie.

2.2 NIEUWE SITUATIE

2.2.1 Het initiatief

De agrarische bedrijfsactiviteiten aan de Bielderweg 17a - 19 te Harfsen, zijn recent beëindigd. De initiatiefnemer is voornemens om de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel te slopen en in ruil daarvoor één nieuwe burgerwoning (incl. bijgebouw) op het perceel te realiseren. Onderstaand een overzicht van de te handhaven en de te slopen bebouwing op het erf, inclusief het oppervlak.



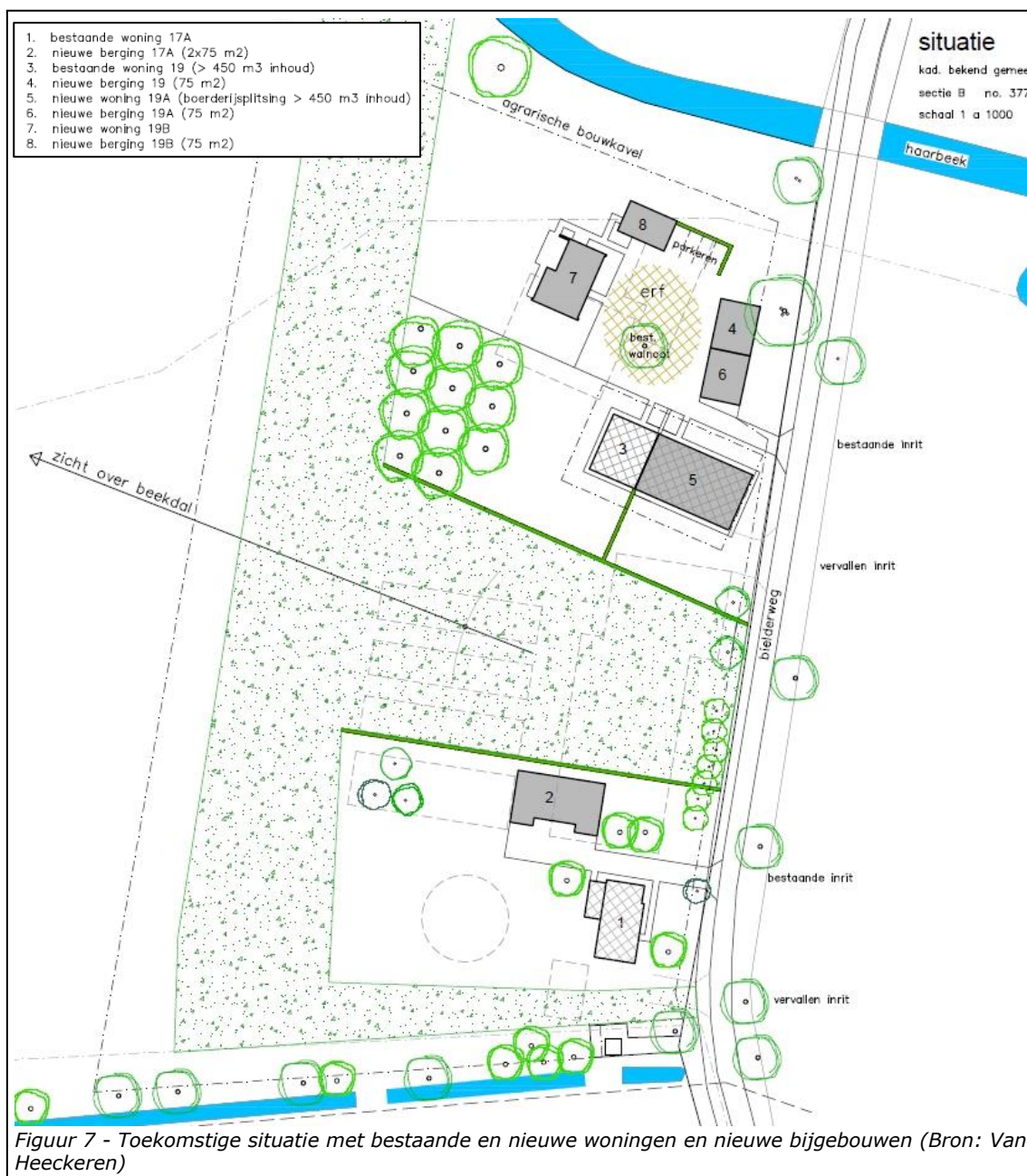
Figuur 6 - Overzicht te handhaven en te slopen bebouwing

De bestaande voormalige agrarische bedrijfswoningen (nr. 17a en nr. 19) blijven gehandhaafd en krijgen een woonbestemming, zodat deze als burgerwoning mogen worden gebruikt. Het boerderijpand met de voormalige bedrijfswoning Bielderweg 19 wordt daarbij gesplitst in twee aaneengebouwde burgerwoningen.

Alle woningen krijgen een nieuw bijgebouw. Het bestaande bijgebouw bij de voormalige agrarische bedrijfswoning Bielderweg 17a wordt gesloopt.

De woningen zullen landschappelijk worden ingepast. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

In figuur 7 is de toekomstige situatie met de bestaande en nieuwe woningen en nieuwe bijgebouwen weergegeven. Het landschappelijk inpassingsplan is weergegeven in figuur 12.



Op het perceel is dus een functieverandering beoogd van agrarisch bedrijfsperceel naar wonen. Doordat de oppervlakte aan bebouwing en daarmee de versterking op de planlocatie fors afneemt en de landschappelijke inpassing ervoor zorgt dat er nieuwe landschapselementen worden toegevoegd, leidt het plan tot een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsimpuls.

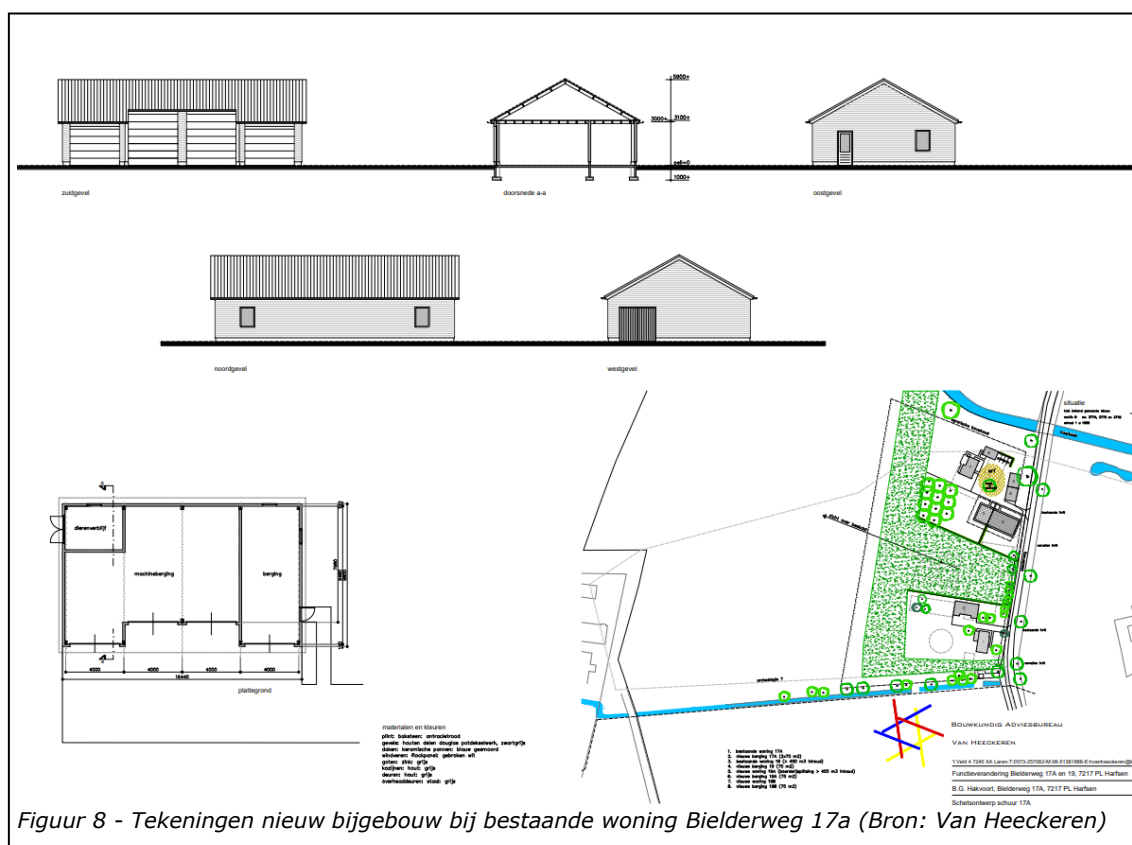
2.2.2 Bebouwing en gebruik

In de nieuwe situatie zijn binnen het plangebied vier burgerwoningen voorzien. Dit betreft twee bestaande woningen (de voormalige agrarische bedrijfswoningen) en twee nieuwe woningen. Eén nieuwe woning wordt ten noorden van de voormalige agrarische bedrijfswoning Bielderweg 19 gebouwd. De andere nieuwe woning

ontstaat door woningsplitsing van het bestaande boerderijpand Bielderweg 19. Alle voormalige bedrijfsbebouwing (incl. het bijgebouw bij de voormalige bedrijfswoning Bielderweg 17a) wordt gesloopt. Ook de bestaande nutsvoorziening ten zuiden van de woning Bielderweg 17a blijft gehandhaafd.

Bestaande woning Bielderweg 17a

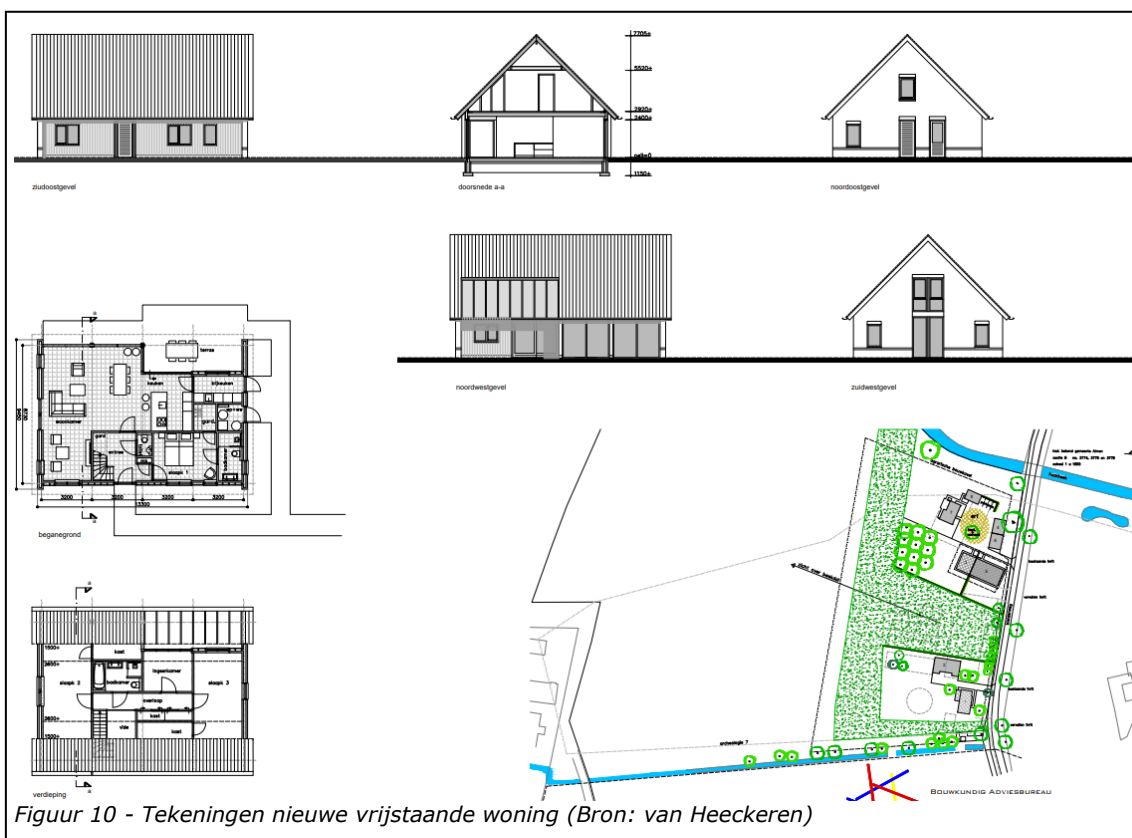
De voormalige agrarische bedrijfswoning Bielderweg 17a wordt omgezet naar een burgerwoning. Ten westen van de woning zal een nieuw bijgebouw met een oppervlakte van 150 m² worden opgericht. De ontsluiting van het woonperceel op de Bielderweg gebeurt in de toekomst alleen nog via de bestaande in- en uitrit ten noorden van de woning. De huidige in- en uitrit ten zuiden van de woning wordt opgeheven. Het woonperceel komt vrij te liggen van de andere woonpercelen doordat de ruimte tussen dit woonperceel en de voormalige agrarische bedrijfs-woning Bielderweg 19 na sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing wordt ingericht als extensief grasland.



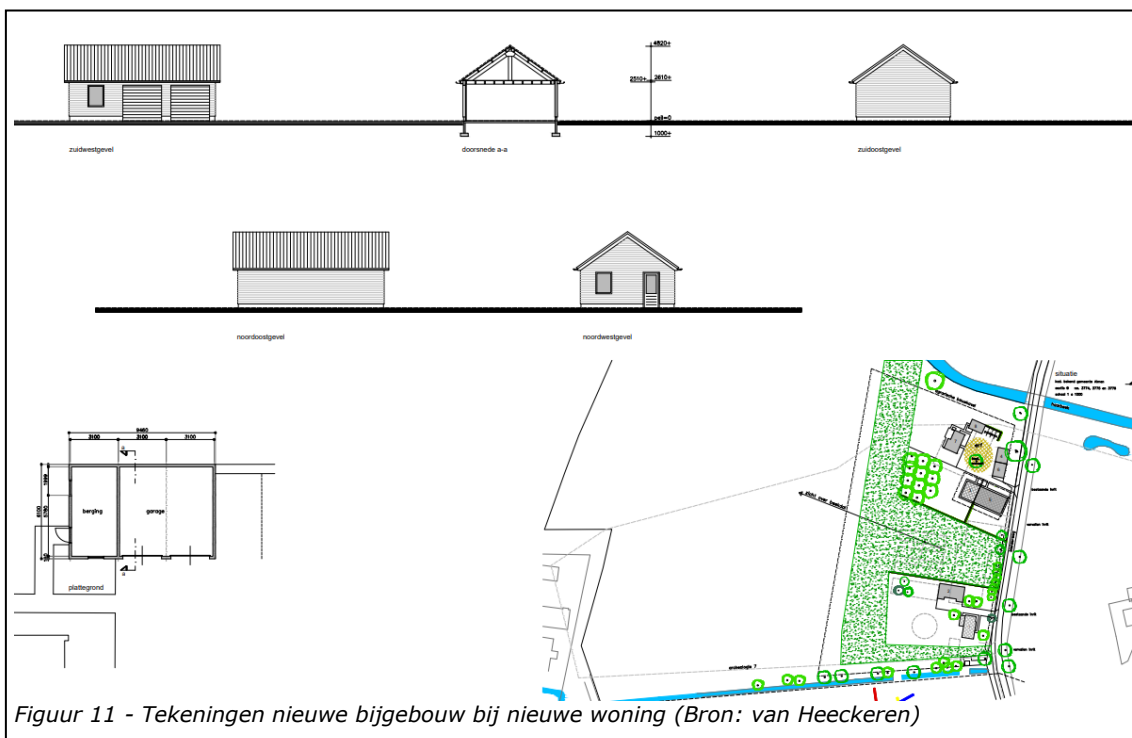
Woningsplitsing Bielderweg 19 en nieuwe vrijstaande woning

De bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning Bielderweg 19 wordt gesplitst in twee aangebouwde burgerwoningen. Hiertoe zal de boerderijwoning worden verbouwd. Het bestaande boerderijpand heeft een inhoud van meer dan 900 m³. Na de splitsing hebben beide woningen een inhoud van minimaal 450 m³. De grondoppervlakte van het oorspronkelijke hoofdgebouw wijzigt niet en blijft in totaal circa 310 m². Ook de goot- en bouwhoogte blijven ongewijzigd. Ten noorden van de woningen zal voor beide woningen een bijgebouw worden opgericht met een

De nieuwe vrijstaande woning en de bijgebouwen bij deze woning en de woningen in het boerderijpand zijn zodanig gesitueerd ten opzichte van elkaar en de boerderij dat er tussen de bebouwing als het ware één erf ontstaat, overeenkomstig de één erf gedachte. Dit erf is zo compact mogelijk ingericht. Dit erf wordt ontsloten op de Bielderweg via de bestaande in- en uitrit ten noorden van het boerderijpand. De huidige in- en uitrit ten zuiden van dit pand wordt opgeheven.



Figuur 10 - Tekeningen nieuwe vrijstaande woning (Bron: van Heeckeren)



Figuur 11 - Tekeningen nieuwe bijgebouw bij nieuwe woning (Bron: van Heeckeren)

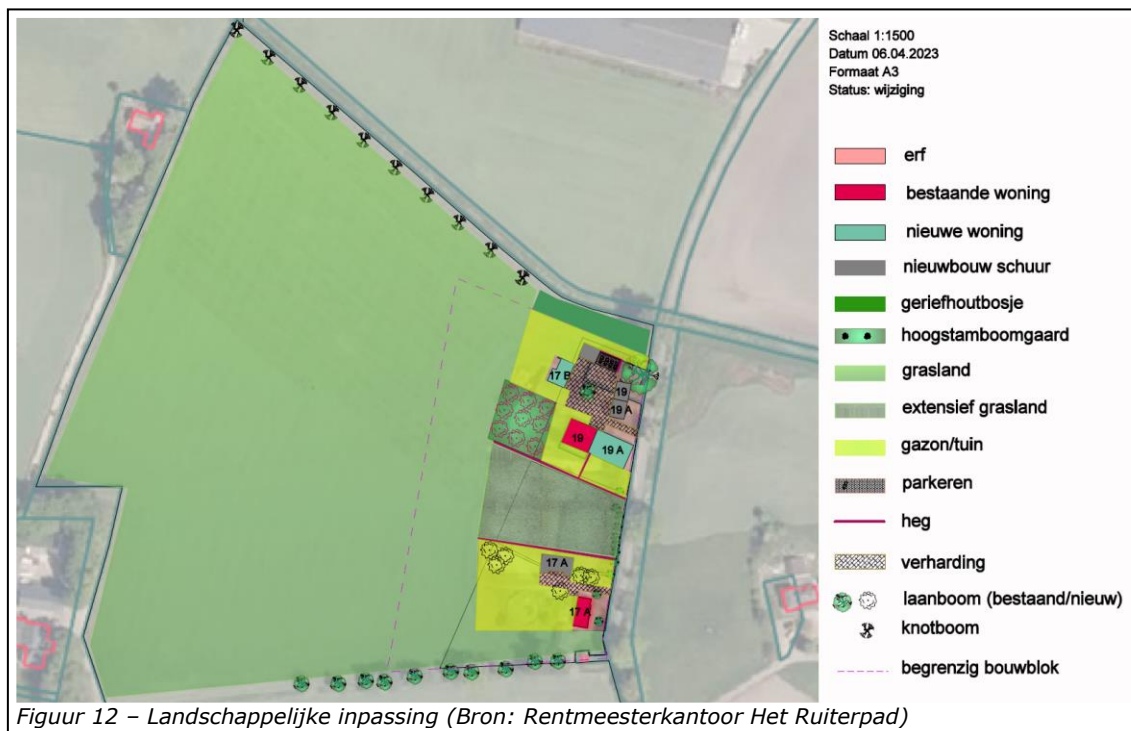
2.2.3 Verkeer en parkeren

De verkeersaantrekkende werking van de nieuwe woningen is beperkt. Op basis van CROW-publicatie 318 genereert een vrijstaande woning in het buitengebied maximaal 8,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Voor een twee-onder-één-kap woning (de woning die na splitsing van het boerderijpand ontstaat) betreft dit 8,2 motorvoertuigen per etmaal. In totaal is dus sprake van maximaal 17 extra verkeersbewegingen per etmaal. De afwikkeling van deze extra verkeersbewegingen kan zonder problemen via de Bielderweg plaatsvinden. Het verkeer zal probleemloos opgaan in het heersende verkeersbeeld. Daarbij wordt opgemerkt dat het voormalige agrarisch bedrijf ook voor de nodige verkeersbewegingen zorgde die nu wegvallen.

Er is verder voldoende ruimte op het 'eigen terrein' aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte voor de twee nieuwe woningen. Aan de hand van de gemeentelijke 'Nota parkeernormen 2020' blijkt dat voor vrijstaande woningen rekening gehouden dient te worden met een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning. Voor twee-onder-één-kap woningen betreft dan 2,2 parkeerplaatsen per woning. Om ervoor te zorgen dat er bij de uitvoering van het plan ook daadwerkelijk voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd, danwel aanwezig blijven, is hiervoor in de regels van het bestemmingsplan een parkeerbepaling opgenomen.

2.2.4 Landschappelijke inpassing

In de toekomstige situatie ontstaan er twee erven, met in totaal vier woningen. Eén woning op het zuidelijke erf en drie woningen op het noordelijke, waarvan twee in het te splitsen boerderijpand en één nieuwe vrijstaande woning. Doordat er twee erven ontstaan, wordt er een doorkijk gerealiseerd tussen beide erven door richting het westen naar het beekdallandschap. De woningen zullen landschappelijk worden ingepast. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit plan is weergegeven in figuur 12.



Bij de inrichting van de erven van de vier woningen is uitgegaan van gebiedseigen landschapselementen en karakteristieken. Oude landschapselementen blijven zoveel mogelijk behouden. Met aanplant van nieuwe landschapselementen wordt het landschap versterkt en de biodiversiteit bevorderd.

Voor iedere woning geldt, dat de privacy van de – toekomstige – bewoner(s) gerespecteerd dient te worden. Om die reden zullen er op de toekomstige – kadastrale – grenzen heggen worden aangeplant. De hoogte daarvan is ten minste 1 meter en maximaal 1,80 meter.

Voor de keuze van het bosplantsoen is het gewenst om bijvoorbeeld meidoorn, Gelderse roos en hulst in gevarieerde samenstelling aan te planten. De heggen dragen dan ook bij aan variatie en trekken ook insecten en vogels aan. De traditionele beukenhaag draagt daar minder aan bij. Daarnaast is het bosplantsoen van beuken bosplantsoen gevoelig voor engerlingen.

De aanplant van nieuwe landschapselementen buiten het erf is van belang, om de overgang tussen erf en aangrenzende landbouwgrond harmonisch te laten verlopen. Met die gedachte worden de volgende landschapselementen aangelegd:

- Hoogstamboomgaard
- Geriefhoutbosje
- Solitaire bomen
- Knotbomenrij
- Extensivering gebruik grasland

De aanwezige beplanting op het erf, zal voor zover mogelijk behouden worden. Dit betreft de rij berken langs de Bielderweg, populieren en de notenboom die nabij de oude wagenloods staat.

Hieronder worden de nieuwe landschapselementen nader beschreven.

Hoogstamboomgaard

Op het erf van een boerderij stond in het verleden vaak een boomgaard, zeker in het oude kampenlandschap. De boomgaard wordt gerealiseerd op het noordelijke erf. Daar staan nu enkele laagstam fruitbomen, deze dienen vervangen te worden door hoogstamfruitbomen. Aanplant vindt plaats in plantverband 10 x 10 meter.

Er is bewust voor gekozen om rondom de hoogstamboomgaard geen heg te planten. In het open beekdallandschap dient de openheid en weidsheid behouden te worden. Een heg, ongeacht met welk soort plantsoen, beperkt deze kern eigenschap van het beekdal.

In het plan is uitgegaan van een boomgaard van ca. 900 m² waarin 9 hoogstamfruitbomen worden aangeplant.

De hoogstamboomgaard geldt voor de steenuil als een habitat. Op termijn zal de hoogstamboomgaard naar verwachting door de steenuil bewoond worden. In die zin is de aanplant een mitigerende maatregel voor de in de af te breken schuren aanwezige steenuil.

In de oude notenboom, die net buiten de boomgaard staat, kan een steenuilenkast geplaatst worden.

Geriefhoutbosje

Aan de noordzijde van het toekomstige erf blijft een strook grasland over, die minder functioneel is. Ten oosten van de Bielderweg is een singel aanwezig langs de Haarbeek. Het geriefhoutbosje wordt daarmee een voortzetting van deze singel. Er dient bij aanplant rekening mee gehouden te worden om voldoende afstand te houden van de Haarbeek, minimaal 4 meter.

De oppervlakte van het geriefhoutbosje is ca. 1.000 m². Het wordt ingeplant met bosplantsoen in plantverband 1,5 x 1,5 meter (450 stuks), bestaande uit:

- Zwarte els à 150 st.
- Wilg à st. 75
- Eik à 75 st.
- Meidoorn à 50 st.
- Haagbeuk à 50 st.
- Hazelaar à 50 st.

Solitaire bomen

De aanplant van enkele solitaire bomen geeft vanuit het erf diepte aan het landschap. Tegelijkertijd wordt met deze bomen een natuurlijke grens aangegeven tussen erf en landschap. De bomen dienen net buiten de erfgrans aangeplant te worden.

De kleinbladige of winterlinde (*tilia cordata*) zijn de aan te planten solitaire bomen. Deze boom kent minder last van druipen door de lindebladluis. Zowel qua soort als locatie past deze inheemse boom in het landschap. Het formaat van de aan te planten bomen is 18 – 20.

Knotbomenrij

Parallel aan de Haarbeek aanplant van een knotbomenrij bestaande uit wilgenstaken. Met een onderlinge afstand van ca. 20 meter kunnen 10 stuks aangeplant worden.

Extensivering grasland

Het grasland tussen beide erven zal extensief beheerd worden, waarmee het een verbindende factor vervult. Het doel is om daarmee meer bloemen, kruiden en grassen te ontwikkelen. Daar zullen meer insecten, vogels en kleine zoogdieren op afkomen en draagt bij aan het vergroten van de biodiversiteit.

Het beheer van het extensief grasland sluit aan bij het natuurbeheerpakket 'Kruiden- en Florarijk grasland'. Dit houdt in, dat het perceel slechts beperkt wordt beweide. Maaien vindt de eerste keer plaats na de bloei, omstreeks eind juni – begin juli. De tweede keer in september. Het gewas wordt na het maaien gehooit en vervolgens afgevoerd.

2.3 VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied zal gedeeltelijk een nieuwe bestemming krijgen. De bestemming 'Wonen - FAB' is toegekend aan de gronden die in de toekomstige situatie in gebruik zijn als (woon)erf en tuin, overeenkomstig de begrenzingen zoals opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan. De bestemming 'Agrarisch' blijft behouden op de overige gronden, die buiten de toekomstige woonpercelen liggen. Het agrarisch bouwvlak is van de verbeelding verwijderd.

De bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning Bielderweg 17a die gebruikt zal worden als burgerwoning heeft de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bestaand' gekregen.

De bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning Bielderweg 19 die gebruikt zal worden als burgerwoning en waar een woningsplitsing wordt uitgevoerd is voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw'.

Voor de nieuwe vrijstaande woning is de aanduiding 'vrijstaand' opgenomen. De nieuwe woning mag uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding worden gebouwd en een omgevingsvergunning voor de bouw van de woning kan pas worden verleend als alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is gesloopt. Op deze manier is gewaarborgd dat de sloop van deze bebouwing ook daadwerkelijk plaatsvindt. De locaties waar de bijgebouwen zijn gepland, zowel bij de bestaande woningen als de nieuwe woningen, zijn voorzien van de aanduiding 'bijgebouwen'. Bijgebouwen mogen alleen ter plaatse van deze aanduiding worden opgericht.

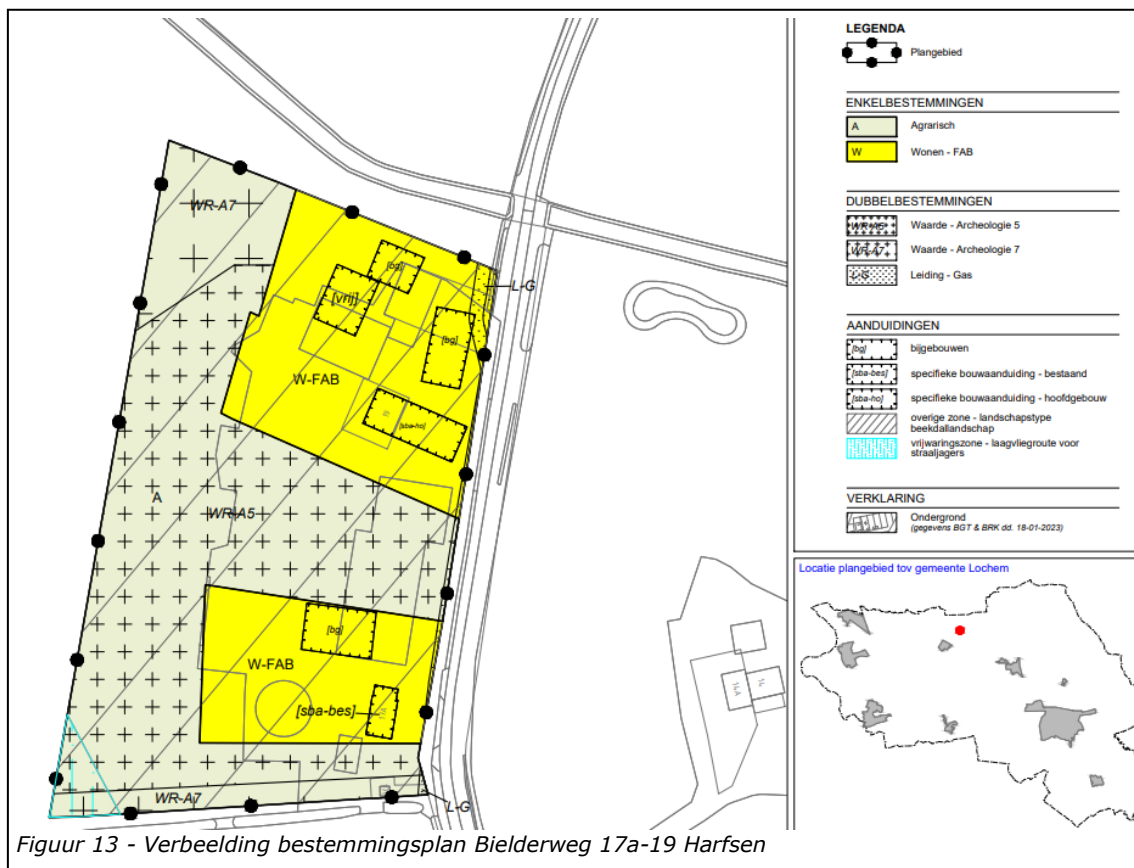
Om te borgen dat de landschappelijke inpassing overeenkomstig het opgestelde landschappelijk inpassingsplan wordt uitgevoerd, is in de bestemming 'Wonen' een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze regelt dat de nieuwe woning uitsluitend mag worden bewoond, indien binnen 12 maanden na gereedmelding van de woning (als bedoeld in artikel 1.25 lid 2 van het Bouwbesluit 2012) ook de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Bij het niet aanleggen of verwijderen van de inpassing kan daardoor handhavend worden opgetreden.

In het nieuwe plan zijn de gebiedsaanduidingen 'overige zone – landschapstype beekdallandschap' en 'vrijwaringszone – laagvliegroute voor straaljagers' één op één overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. De aanduiding 'reconstructiezone – verwevingsgebied' keert niet meer terug omdat deze geen betekenis meer heeft in het nieuwe bestemmingsplan. In het plan zijn immers geen veehouderijbedrijven meer opgenomen.

De dubbelbestemming 'Leiding- Gas' ter bescherming van de aanwezige gasleiding is qua ligging en begrenzing eveneens één op één uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' overgenomen.

Verder zijn aan het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 5' en 'Waarde-Archeologie 7' toegekend. Deze zijn qua ligging en begrenzing één op één overgenomen uit het selectiebesluit van de gemeentelijk archeoloog (zie ook paragraaf 4.10 uit deze plantoelichting).

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



Figuur 13 - Verbeelding bestemmingsplan Bielderweg 17a-19 Harfsen

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

Relatie met het plangebied

Met de beoogde functiewijziging van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel aan de Bielderweg 17a – 19 te Harfsen, waarbij een deel van het voormalig agrarisch

bouwwlak wordt gewijzigd in een woonbestemming en twee nieuwe woningen worden gerealiseerd, één in ruil voor de sloop van voormalige agrarische bebouwing en de ander middels woningsplitsing, zijn geen nationale belangen in het geding. De ontwikkeling past binnen de beleidsuitgangspunten van de NOVI.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

- Rijkswaardwegen;
- 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

Van de bovengenoemde onderwerpen is alleen het onderwerp 'Defensie' van belang in het kader van het onderhavige plan. Op grond van het Barro zijn in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) laagvliegroutes voor jacht- en transportvliegtuigen opgenomen. Het plangebied ligt in een gebied dat is aangewezen als laagvliegroute. In artikel 2.6.10 van het Barro is opgenomen bij de herziening van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden die tot een laagvliegroute voor jacht- en transportvliegtuigen behoren geen bestemmingen mogen worden opgenomen die het oprichten van bouwwerken met een hoogte van meer dan 40 meter mogelijk maken. Hieraan wordt bij het onderhavige plan voldaan. Ter plaatse van de laagvliegroute zijn alleen landbouwgronden mogelijk waarop alleen terreinafscheidingen mogelijk zijn die veel lager zijn dan 40 meter. Voorts wordt in het bestemmingsplan bescherming geboden aan de laagvliegroute middels de aanduiding 'vrijwaringszone – laagvliegroute straaljagers', welke het oprichten van bouwwerken hoger dan 40 meter verbiedt. Gelet op het voorgaande is de beoogde functiewijziging in het voorliggende bestemmingsplan niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

Verder dienen bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe stedelijke ontwikkelingen een verantwoording te bevatten aan de hand van de zogenoemde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: de Ladder), die is vastgelegd in

artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Dit afwegingskader verplicht overheden tot het maken van een zorgvuldige ruimtelijke afweging bij het mogelijk maken van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in een bestemmingsplan. Het doel is om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder is daarmee een belangrijk instrument voor een goede ruimtelijke ordening.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ten aanzien van het begrip stedelijke ontwikkeling in relatie tot woningbouw, blijkt dat een project vanaf 12 woningen of meer wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. In het plangebied worden slechts twee nieuwe woningen gerealiseerd. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

3.2.4 Milieuwetgeving

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

3.3 PROVINCIAAL BELEID

3.3.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' vastgesteld. Hiermee is de Omgevingsvisie uit 2014 komen te vervallen en wordt vooruitgelopen op de aankomende Omgevingswet. De Omgevingsvisie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysiek leefomgeving.

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

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

Hoewel de Omgevingsvisie met deze ambities vooral een visie op hoofdlijnen betreft, is ook een vijftal wettelijke planfiguren in de Omgevingsvisie opgenomen:

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

Relatie met het plangebied

Aan de hand van de vier themakaarten is geconcludeerd dat er geen (ruimtelijke) opgaven gelden waarmee specifiek in voorliggend bestemmingsplan rekening gehouden hoeft te worden.

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

De ontwikkelingen die het voorliggende bestemmingsplan mogelijk maken, sluiten aan op dit beleid. Met het plan wordt de bouw van één nieuwe woning op een voormalig agrarisch bedrijfsperceel mogelijk gemaakt in ruil voor de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Tevens wordt het gebruik van de twee voormalige agrarische bedrijfswoningen voor burgerwonen mogelijk gemaakt, waarbij één woning wordt gesplitst in twee woningen. Per saldo ontstaan zo vier burgerwoningen, hetgeen ten goede komt aan de vitaliteit van het platteland. Met het plan wordt ruimtelijke kwaliteitswinst behaald door de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de realisatie van landschappelijke inpassing, afgestemd op het landschapstype ter plaatse. Bovendien worden door de ontwikkeling geen agrarische bedrijven in hun functioneren belemmerd.

3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

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

Relatie met het plangebied

Het plan voorziet in het realiseren van twee nieuwe woningen. Hierdoor is artikel 2.2 van de Omgevingsverordening belang.

Artikel 2.2 Regionale woonagenda

- 1. Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.*

De gemeenteraad van Lochem heeft op 3 september 2018 de Woonvisie 2018-2025 vastgesteld. Binnen de Cleantech Regio is in samenspraak met de provincie Gelderland de Woonagenda Cleantech Regio 2018 vastgesteld. In de Woonagenda wordt beschreven welke ambities de gemeenten in deze regio hebben ten aanzien van centrale woningbouwvraagstukken. Met dit afsprakenkader is de Woonvisie rekening gehouden.

De nieuwe woningen in voorliggend plan maken op basis van de gemeentelijke woonvisie onderdeel uit van het project 'Fab-woningen' voor de kern Harfsen. De bouw van de woningen past in dit beleid en woningbouwprogramma.

De gemeenteraad van Lochem heeft op 18 oktober 2022 de Kernvisie wonen Harfsen – Kring van Dorth vastgesteld. Dit is een herijking van een deel van de Woonvisie Lochem 2018-2025 voor de kernen Harfsen en Kring van Dorth. In dit beleid wordt voorzien in extra woningbouw voor de gemeente. De nieuwe woningen in voorliggend plan maken op basis van de Kernvisie deel uit van FAB's voor de kern Harfsen. De bouw van de woningen past in dit beleid en woningbouwprogramma.

Hiermee is het plan in overeenstemming met artikel 2.2 van de verordening.

Artikel 2.38 Instructieregel bestemmingsplan Intrekgebied

Het plangebied is gelegen in een zogenoemd intrekgebied. Een intrekgebied is een beschermingsgebied voor grondwater waar het grondwater binnen duizend jaar bij een pompput voor de openbare drinkwatervoorziening kan zijn. In intrekgebieden is artikel 2.38 van de verordening van toepassing:

Een bestemmingsplan voor gronden binnen een Intrekgebied maakt de winning van fossiele energie niet mogelijk.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de winning van fossiele energie niet mogelijk, waardoor het plan in overeenstemming is met artikel 2.38 van de verordening.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 Bestemmingsplan Buitengebied Lochem

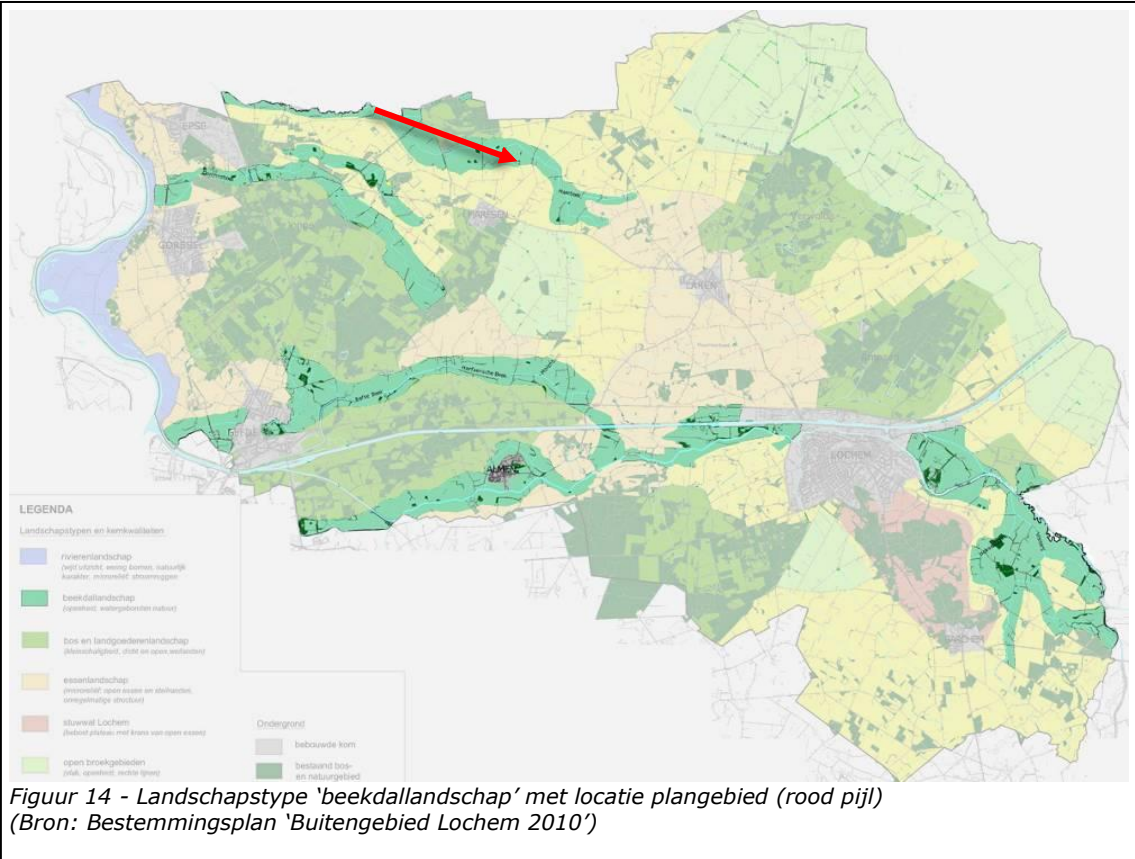
Het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' vormt een belangrijk toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Lochem. Het bestemmingsplan is onder meer gebaseerd op de visie Buitengebied Lochem en het Landschap Ontwikkelingsplan (LOP).

Landschap

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

bos- en landgoederenlandschap, essenlandschap, stuwwal Lochem, open broekgebieden en kleinschalig kampenlandschap. In het plan zijn kernkwaliteiten per landschapstype benoemd. Deze zijn het uitgangspunt voor de ontwikkelingsrichting die de gemeente per landschapstype voor ogen heeft.

Zoals eerder benoemd, ligt het plangebied in het 'beekdallandschap' (zie figuur 14). In bijgaande tabel zijn de belangrijkste kenmerken van het landschapstype weergegeven.



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

	Kenmerken	Uitgangspunten voor ontwikkelingen
Landschap	Vlak en reliëfrijk door ondiepe dalen, lage heuvels, ruggen en welvingen	Oost-west richting versterken
	Beken in oost-west richting	Gedifferentieerd in kamers en stroken
	Wegen parallel aan beken	Openheid handhaven

	Bebouwing en beplanting op rand en overgang naar hogere gronden en andere landschapstypen	Natte natuur (poelen en natuuroevers) bevorderen
	Beek begeleiden de beplanting	Verdichting (beplanting) op de randen naar hogere gronden.
		Beek begeleidende beplanting
Bebouwing	Geen bebouwing in beekdalen, wel op de hoge ruggen.	Openhouden van de beekdalen
	Bebouwing (T-boerderijen) op hoge randen	Geen bebouwing ter plaatse van laagtes, vlakten (overstromingsvlakten)
Erfbeplanting	Windschermen door boomrijen/singels op zuidwest zijde	
	Bomen: populier, wilg, es, els, eik	Windschermen door boomrijen/singels op zuid-west zijde versterken
	Hagen: meidoorn, sleedoorn	Zware erfbeplanting op overgang
	Beplanting mede afhankelijk van aangrenzend landschap	Nabij beek ruimte voor natte natuur ontwikkeling
	Grote boomgaarden	Versterken van de gebiedseigen beplantingsstructuren

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

Relatie met het plangebied

De voorgenomen functieverandering, van voormalig agrarisch bedrijfsperceel naar een woonfunctie, waarbij één nieuwe vrijstaande woning wordt gebouwd en een bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning in een boerderijpand wordt gesplitst in twee woningen, past binnen het aangegeven landschapsbeleid en doet geen afbreuk aan de kernkwaliteiten van het omliggende landschap. Deze ontwikkeling gaat namelijk gepaard met de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, waardoor de verstening per saldo fors afneemt, en de aanleg van nieuwe landschapselementen, waardoor de nieuwe woonpercelen goed worden ingepast in het landschap. Deze landschappelijke inpassing is afgestemd op het ter plaatse aanwezige landschapstype.

3.4.2 Woonvisie 2018-2025

Met deze Woonvisie legt de gemeente Lochem haar woonbeleid voor de periode tot 2025 vast. De visie geeft weer waar de gemeente Lochem zich de komende jaren op wil richten op het gebied van wonen. Het doel is om ervoor te zorgen dat de gemeente Lochem een fijne gemeente blijft om in te wonen. Voor mensen die nu al in de gemeente wonen, maar ook voor mensen die zich hier willen vestigen.

Hoofdpunten van het gemeentelijke woonbeleid

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

1. Leefbare kernen;
2. Beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen;
3. Woningverbetering en duurzaamheid;
4. Wonen met zorg.

In onderstaand schema zijn de hoofdpunten – en de strategische keuzes daarbij – samengevat.

Leefbare kernen	• Nieuwbouw naar behoefte door de nadruk te leggen op de kwaliteit van de woningen. • Geschikt woningaanbod voor verschillende doelgroepen. • Leefbare kernen.
Beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen	• Woonvraag van lage en middeninkomens zo goed mogelijk bedienen. • Voldoende aanbod van betaalbare koopwoningen. • Voldoende aanbod van sociale huurwoningen. • Huisvesting van specifieke doelgroepen.
Woningverbetering en duurzaamheid	• Energietransitie. • Woningverbetering en verduurzaming in de particuliere sector. • Woningverbetering en verduurzaming in de sociale huursector. • Faciliteren van lokale initiatieven.
Wonen met zorg	• Geschikt woningaanbod voor ouderen. • Ouderen ondersteunen om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te wonen. • Herontwikkeling bestaand woon-zorgvastgoed heeft prioriteit. • Ruimte voor aanvullende, kleinschalige woonzorginitiatieven. • Passende huisvesting voor overige zorgdoelgroepen.

Figuur 15 – hoofdpunten en strategische keuzes (Bron: Woonvisie 2018-2025)

Kwantitatieve opgave

Ook in de komende jaren blijft er in de gemeente Lochem nog een vraag naar nieuwe woningen. De prognoses voor de gemeente Lochem voorzien een behoefte aan 860 extra woningen in de periode 2015 tot 2025. Deze behoefte komt vooral voort uit het kleiner worden van huishoudens en een positief migratiesaldo.

Specifiek voor functieverandering van agrarische bebouwing is rekening gehouden met de bouw van 22 FAB-woningen en vier individuele woningen buitenstedelijk.

Kwalitatieve opgave

In Lochem wordt ingezet op een divers woningaanbod dat aansluit bij de woonwensen van verschillende doelgroepen. Dit gebeurt deels door nieuwbouw, maar in de meeste gevallen binnen de bestaande woningvoorraad.

Relatie met het plangebied

In het woningbouwprogramma is de bouw van FAB-woningen specifiek opgenomen. Derhalve past de bouw van 2 woningen op de planlocatie binnen de Woonvisie.

3.4.3 Kernvisie Wonen Harfsen – Kring van Dorth

In aanvulling en nadere uitwerking van het gemeentelijk woonbeleid zijn 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. In de woningbouwplanning in deze visie is rekening gehouden met transformatielocaties in kernen en de Functieverandering Agrarische bebouwing

(FAB) in het buitengebied. Hiervoor is een indicatieve zachte plancapaciteit van 140 woningen opgenomen.

Het voorliggende plan beoogt de functieverandering van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel naar wonen, waarbij de bouw van één nieuwe woning mogelijk wordt gemaakt in ruil voor de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en één nieuwe woning ontstaat door woningsplitsing van een voormalige agrarische bedrijfswoning in een boerderijpand. In totaal voegt het plan zo twee nieuwe woningen toe aan de woningvoorraad. Deze woningen passen binnen de plancapaciteit voor nieuwe (transformatie)plannen, FAB's en sloop-vervanging van 140 woningen. De extra woningen in het voorliggende plan passen daarmee in de kwantitatieve behoefte voor de Kern Harfsen.

3.4.4 Beleidskader Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem

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

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

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

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

Ook wordt gestreefd naar minder verstening en behoud of versterking van lokale landschappelijke kwaliteiten. Bij nieuwbouw voor wonen is dan ook sloop van fysiek aanwezige en niet her te gebruiken vrijkomende bebouwing vereist.

De minimale oppervlakte te slopen vrijkomende of al vrijgekomen bebouwing om in aanmerking te komen voor een functieverandering naar wonen bedraagt 1.000 m². Bij een hoeveelheid vrijkomende of al vrijgekomen bebouwing vanaf 1.000 m² ontstaat één bouwrecht. Er kan één bestaand gebouw worden omgevormd tot een

woning. Indien dit niet mogelijk is kan één nieuwe vrijstaande woning worden gerealiseerd.

Voor functieverandering geldt dat dit in beginsel op de eigen kavel plaats heeft. Het clusteren van meerdere bouwrechten in of bij een kern is alleen mogelijk op een door de gemeenteraad vastgestelde clusterlocatie.

Relatie met het plangebied

De beoogde ontwikkelingen in het plangebied passen binnen de hierboven gestelde kaders. In ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Bielderweg 17a – 19 Harfsen, wordt één nieuwe vrijstaande woning gebouwd. Deze woning wordt gesitueerd op de eigen kavel.

De locatie Bielderweg 17a – 19 biedt voldoende vierkante meters sloop voor de bouw van één FAB-woning op de planlocatie. Op de locatie wordt een stal/schuur van circa 1100 m², jongveestal van circa 360 m² en loods van circa 225 m² gesloopt. Ook wordt een mestsilo van circa 205 m² gesloopt. In totaal wordt daarmee circa 1.890 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Het bijgebouw behorende bij de voormalige agrarische bedrijfswoning Bielderweg 17a van circa 70 m² wordt ook gesloopt, maar dit betreft geen agrarisch bedrijfsgebouw en wordt om die reden niet meegerekend.

Op het voormalige agrarische bedrijfsperceel ontstaan twee nieuwe woonerven, met in totaal vier woningen. Eén erf met één voormalige agrarische bedrijfswoning en één erf met één nieuwe vrijstaande woning, één voormalige agrarische bedrijfswoning en één nieuwe woning die ontstaat door splitsing van deze voormalige agrarische bedrijfswoning. De erven worden landschappelijk ingepast. Al met al wordt met het plan de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het landelijk gebied verhoogd en een bijdrage geleverd aan de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland. Concluderend kan worden gesteld dat er wordt voldaan aan de gestelde kaders uit het gemeentelijk FAB-beleid.

3.4.5 Parkeerbeleid

Het parkeerbeleid in de gemeente Lochem is verwoord in de 'Nota parkeernormen 2020' van 22 september 2020 (en vastgesteld door de gemeenteraad op 4 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 Parkeren' planologisch verankerd.

Relatie met het plangebied

Aan de hand van de gemeentelijke parkeernota dient voor vrijstaande woningen in het buitengebied rekening te worden gehouden met 2,4 parkeerplaatsen per woning. Voor twee-onder-één-kap woningen betreft dit 2,2 parkeerplaatsen per woning. Voor het plangebied geldt dat er voldoende ruimte op het erf aanwezig is om hieraan invulling te geven.

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

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder ten gevolge van wegverkeer, spoorwegen en industrie. Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wgh worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

In de Wgh zijn geluidgevoelige objecten benoemd. Voor deze objecten gelden de geluidswaarden die de Wgh opgeeft. Geluidsgevoelige objecten zijn woningen, woonwagenstandplaatsen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, en speciaal benoemde gezondheidszorggebouwen.

Voor bouwplannen die nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk maken dient een akoestische toetsing uitgevoerd te worden.

4.2.2 Geluid in relatie tot het plangebied

In het kader van dit bestemmingsplan dient alleen het aspect wegverkeerslawaaï beschouwd te worden. Er liggen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen spoorwegen of gezoneerde bedrijventerreinen.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt op het perceel Bielderweg 17a – 19 het gebruik van twee voormalige agrarische bedrijfswoningen als burgerwoningen mogelijk alsmede de splitsing van één van die woningen in twee woningen en de bouw van één nieuwe vrijstaande woning. Er ontstaan zo twee nieuwe woningen. Woningen worden op grond van de Wgh aangemerkt als geluidgevoelig object. Zowel de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoningen als de twee nieuwe woningen zijn gesitueerd in de geluidzone van de Bielderweg. Deze weg heeft op grond van de Wgh ter plaatse van het plangebied een geluidzone van 250 meter. Op deze weg in het buitengebied van Lochem geldt ter plaatse een maximum-snelheid van 60 km/u. Gelet op de verkeersintensiteit van deze weg, het wegdek (asfalt) en de afstand van de nieuwe woningen tot de as van de weg, wordt verwacht dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) ter plaatse van de nieuwe woningen niet wordt overschreden. Akoestisch onderzoek wordt om deze reden niet nodig geacht.

De geluidsbelasting van de Bielderweg op de twee voormalige agrarische bedrijfs-woningen hoeft op basis van artikel 76, lid 3 van de Wgh niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wgh. Dit artikel bevat namelijk een uitzondering voor bestaande woningen die in de zone van een weg aanwezig zijn op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan. Hieronder valt het omzetten van agrarische

bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Dit betreffen immers bestaande woningen.

4.2.3 Conclusie

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

4.3 LUCHTKWALITEIT

4.3.1 Beleid en regelgeving

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

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 Betekenende Mate (NIBM)

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

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

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

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 fijnstof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

4.3.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt op het perceel Bielderweg 17a – 19 het gebruik van twee voormalige agrarische bedrijfswoningen als burgerwoningen mogelijk alsmede de splitsing van één van die woningen in twee woningen en de bouw van één nieuwe vrijstaande woning. Er ontstaan zo twee extra woningen.

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 Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

Voor wat betreft de bijdrage van het plan aan de concentratie $PM_{2,5}$ kan het volgende opgemerkt worden. $PM_{2,5}$ maakt deel uit van de bijdrage PM_{10} . Dit betreft immers alle stofdeeltjes met een diameter van 10 μm of kleiner. Aangezien de bijdrage PM_{10} van het plan lager is dan 1,2 $\mu g/m^3$, is de bijdrage $PM_{2,5}$ dat ook. De huidige achtergrondconcentratie $PM_{2,5}$ bedraagt ter hoogte van de planlocatie circa 8,4 $\mu g/m^3$ (bron: GCN-kaarten RIVM, jaar 2022). Derhalve zal het plan niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ (25 $\mu g/m^3$).

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

4.3.3 Conclusie

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

4.4 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)

4.4.1 Beleid en regelgeving

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

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

4.4.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt op het perceel Bielderweg 17a – 19 het gebruik van twee voormalige agrarische bedrijfswoningen als burgerwoningen mogelijk alsmede de splitsing van één van die woningen in twee woningen en de bouw van één nieuwe vrijstaande woning. Er ontstaan zo twee nieuwe woningen.

Wonen is een milieugevoelige functie. In de directe omgeving van het perceel zijn geen niet-agrarische bedrijven gevestigd. Wel zijn er verschillende agrarische bedrijven aanwezig.

De dichtstbijzijnde agrarisch bedrijven betreffen een akkerbouwbedrijf op het perceel Bielderweg 14-14a, een varkens- en rundveehouderij op het perceel Bielderweg 21-21a en een melkrundveehouderij op het perceel Bielderweg 15.

Een akkerbouwbedrijf wordt op grond van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' gerekend tot categorie 2. Hierbij hoort een richtafstand van 30 meter. Het plangebied ligt op meer dan 60 meter afstand van het bouwvlak van het akkerbouwbedrijf. Derhalve wordt ruimschoots aan de richtafstand voldaan en vormt het akkerbouwbedrijf geen belemmering voor de realisatie van de woningen in het plangebied en wordt deze niet in zijn bedrijfsvoering beperkt.

Voor de varkens- en rundveehouderij en de melkrundveehouderij is het aspect geur bepalend. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.5. De richtafstanden die gelden voor deze bedrijven ten aanzien van de aspecten stof, geluid en gevaar bedragen ten hoogste 50 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan aangezien de afstand van de bouwvlakken van de veehouderijen tot het plangebied meer dan respectievelijk 120 meter en 150 meter bedraagt.

Het voorgaande betekent dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect milieuzonering voor de realisatie van de twee nieuwe woningen in het plangebied alsmede de omzetting van de voormalige agrarische bedrijfswoningen in burgerwoningen.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 GEUR

4.5.1 Beleid en regelgeving

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

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

1. voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv)) geldt een waarde (maximale geurbelasting) op een geurgevoelig object; daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Meststoffenwet) en niet-

concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom;

2. voor andere diercategorieën (waarvan geen geuremissie per dier is vastgesteld) geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten; ook hier is een onderscheid gemaakt tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. Er is geen onderscheid tussen concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden.

De afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object dient in alle gevallen tenminste 50 meter te bedragen indien het geurgevoelige object gelegen is binnen de bebouwde kom en 25 meter te bedragen indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. Het beoordelingskader voor (intensieve) veehouderij is samengevat in tabel 2.

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

Tabel 2 - Geldende waarden/afstanden veehouderijen

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

4.5.2 Geur in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt op het perceel Bielderweg 17a – 19 het gebruik van twee voormalige agrarische bedrijfswoningen als burgerwoningen mogelijk alsmede de splitsing van één van die woningen in twee woningen en de bouw van één nieuwe vrijstaande woning. Er ontstaan zo twee nieuwe woningen. De woningen worden aangemerkt als geurgevoelig object en zijn gelegen buiten de bebouwde kom. Tussen de voormalige agrarische bedrijfswoningen en een veehouderij dient een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Tussen de nieuwe woningen en een veehouderij met dieren zonder geuremissiefactor dient eveneens een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Daarnaast geldt voor de nieuwe woningen vanwege de ligging in een concentratiegebied een maximale geurbelasting van 14 ouE/m³ voor dieren met een geuremissiefactor.

Nabij het plangebied bevinden zich twee veehouderijen, een varkens- en rundveehouderij op het perceel Bielderweg 21-21a en een melkrundveehouderij op het perceel Bielderweg 15.

Voor het rundvee op het bedrijf Bielderweg 21-21a en het melkrundvee op het bedrijf Bielderweg 15 geldt geen geuremissiefactor. De afstand tussen de (nieuwe) woningen en de veehouderijen dient daarom minimaal 50 meter te bedragen. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan, aangezien de afstand van de bouwvlakken van de veehouderijen tot het plangebied meer dan respectievelijk 120 meter en 150 meter bedraagt.

Voor de varkens op het bedrijf Bielderweg 21-21a geldt wel een geuremissiefactor. Door de Omgevingsdienst Achterhoek is daarom de geurbelasting in het plangebied bepaald aan de hand van geurberekeningen¹. Deze zijn als bijlage bij de toelichting gevoegd. Uit de geurberekeningen blijkt dat de geurbelasting op de noordgrens van het plangebied ten hoogste 13,4 ouE/m³ bedraagt. Bij alle (nieuwe) woningen in het plangebied is de geurbelasting derhalve niet hoger dan deze waarde. Er wordt daarmee voldaan aan de geurnorm van 14,0 ouE/m³.

Het voorgaande betekent dat ter plaatse van de (nieuwe) woningen in het plangebied de geurnormen niet worden overschreden en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tegelijkertijd worden er geen veehouderijen belemmerd in de bedrijfsvoering door het plan.

4.5.3 Conclusie

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

4.6 EXTERNE VEILIGHEID

4.6.1 Beleid en regelgeving

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen.

Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd. Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in

¹ Omgevingsdienst Achterhoek, 'Vooradvies geur veehouderij bestemmingsplanprocedure', 30 juni 2022

contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt. Het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Wettelijk kader

Het wettelijk kader met betrekking tot externe veiligheid is vastgelegd in diverse regelingen en besluiten.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

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:

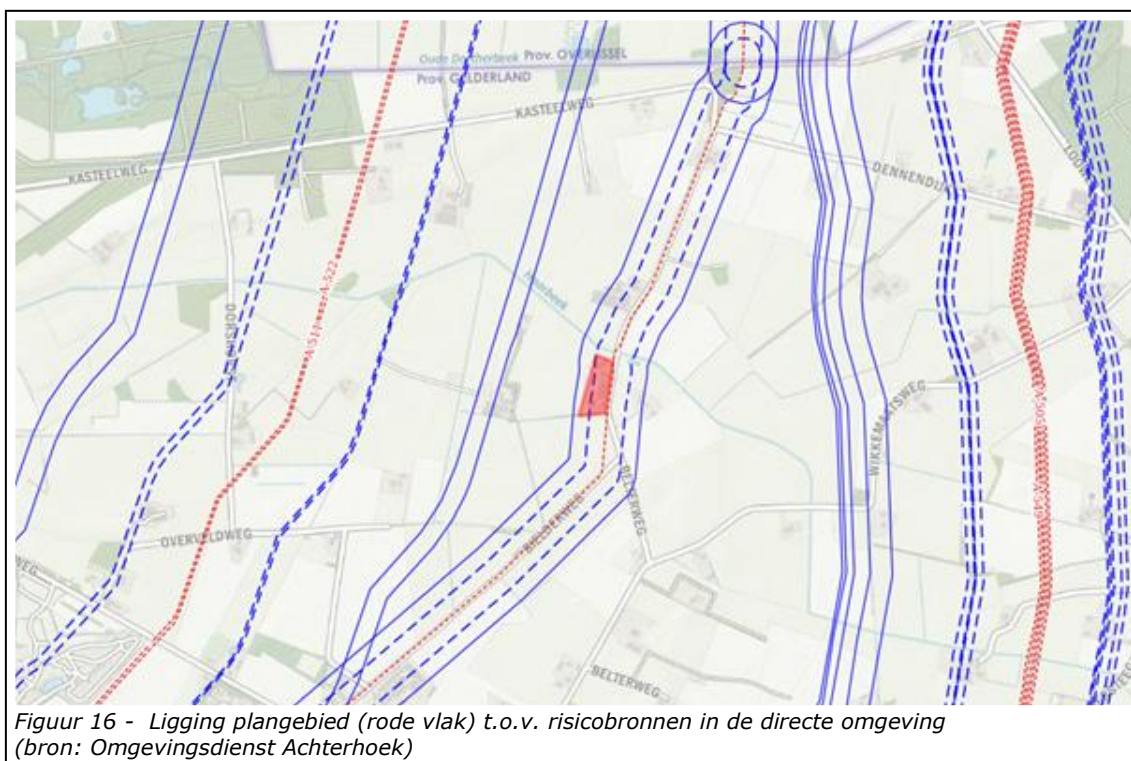
- De gemeente legt de focus op wonen, rust en recreatie, en is terughoudend ten aanzien van nieuw vestiging van zwaardere en risicovolle bedrijvigheid.
- Lochem streeft naar het actief opheffen van een risicobron daar waar nut en noodzaak ter discussie staat.
- De gemeente wil in bestaande knelpuntsituaties 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

Het voorliggende bestemmingsplan maakt op het perceel Bielderweg 17a – 19 het gebruik van twee voormalige agrarische bedrijfswoningen als burgerwoningen mogelijk alsmede de splitsing van één van die woningen in twee woningen en de bouw van één nieuwe vrijstaande woning. Er ontstaan zo twee nieuwe woningen. 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 16 is een uitsnede van de signaleringskaart opgenomen. De signaleringskaart externe veiligheid is een door de provincie Gelderland in samenwerking met de Gelderse omgevingsdiensten opgestelde verbeterde versie van de risicokaart.



Beoordeling risicobronnen

Risicovolle inrichtingen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

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

Buisleidingen

In het noordoosten van het plangebied en direct ten oosten van het plangebied is buisleiding N-558-40 gelegen. Het betreft een hogedruk aardgasleiding van de Gasunie die valt onder de werkingssfeer van het Bevb.

Deze leiding kent een 100% letaliteitszone van 50 meter en een 1% letaliteitszone (invloedsgebied) van 95 meter. De woonpercelen in het plangebied zijn bijna volledig binnen de 100% letaalzone gelegen en geheel binnen het invloedsgebied.

Conform artikel 12 van het Bevb is in dit kader door de Omgevingsdienst Achterhoek een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) opgesteld die inzicht geeft in het PR en het GR van de hogedruk aardgastransportleiding. De bijbehorende notitie² is als bijlage bij de plantoelichting opgenomen.

Uit de berekeningen blijkt dat de buisleiding geen plaatsgebonden risicocontour 10-6 per jaar heeft ter hoogte van het plangebied. Dit betekent dat wordt voldaan aan de gestelde grenswaarde uit het Bevb voor het PR. Het PR vormt daarmee geen belemmering voor het plan.

Uit de QRA blijkt verder dat het plan geen invloed heeft op de hoogte van het groepsrisico. Zowel in de huidige als toekomstige situatie wordt er geen groepsrisico berekend. Het groepsrisico is daarmee kleiner dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde en het plan leidt niet tot een toename 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. Artikel 12, lid 2 van het Bevb geeft aan dat de regionale brandweer (Veiligheidsregio) in de gelegenheid gesteld moet worden om advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van de aanwezige personen. Hieronder wordt ingegaan op de verantwoording van het groepsrisico. Het advies van de Veiligheidsregio komt daarbij ook aan de orde.

Beperkte verantwoording groepsrisico

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

Fakkelbrand

Vanwege (graaf)werkzaamheden kan een breuk ontstaan 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.

Mogelijkheden voor de rampenbestrijding

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 Veiligheidsregio Noord- en Oost- Gelderland (VNOG) heeft voor rampenbestrijding het Regionaal Crisisplan VNOG 2020-2023 opgesteld. In het

² Omgevingsdienst Achterhoek, 'Risicoberekening hogedruk aardgasleidingen Bielderweg 17a Harfsen', juli 2022

crisisplan is vastgelegd wie waarvoor verantwoordelijk is tijdens een crisis en hoe de informatielijnen lopen. Dit plan beschrijft de hoofdstructuur, de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van functionarissen en instanties ten tijde van een crisis.

Zelfredzaamheid

De zelfredzaamheid is afhankelijk van de situatie. Kijkend naar de functie van het plangebied (wonen) en de ligging ervan tot de buisleiding (op korte 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 1 september 2022 advies (met kenmerk: 22-61344/22-086127/MN/JT) uitgebracht.

Geadviseerd wordt om:

1. De afstand tussen de beschouwde risicobron en kwetsbare objecten in het plangebied zo groot mogelijk te houden. Wellicht kunnen aanvullende voorzieningen (bijvoorbeeld een aarden wal) worden getroffen om de woningen op de percelen te beschermen tegen de warmtestraling die kan ontstaan als gevolg van een fakkelbrand van de buisleiding.
2. De zelfredzaamheid van de aanwezige personen zo groot mogelijk te laten zijn en gebruik te maken van NL-alert.
3. 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.
4. Voor de ontsluitingswegen en/of bluswatervoorziening contact op te nemen met de lokale accounthouder namens de VNOG;
5. Zorg te dragen dat het ventilatiesysteem goed functioneert. Om te kunnen schuilen voor een toxisch en/of brandscenario in de omgeving, is het noodzakelijk dat bewoners in zo'n situatie naar binnen gaan, ramen en deuren sluiten en dat de eventueel aanwezige mechanische ventilatie handmatig door de gebruikers kan worden uitgezet. Deze maatregel kan geborgd worden in de vergunningverleningsprocedures van diverse objecten.
6. Zorg te dragen voor een goede informatievoorziening aan de aanwezige personen, opdat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit. Daarbij kan gedacht worden aan publieke voorlichtingscampagnes als 'Denk vooruit'/'Wees Voorbereid'.
7. Burgers 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 Stan the CPR-network kan levens redden.

De punten 1 en 3 van het advies van de Veiligheidsregio zijn bij de planvorming betrokken en het plan is voor zover mogelijk hierop aangepast. Daarbij dient het volgende te worden opgemerkt. Twee van de vier woningen in het plangebied zijn bestaande woningen en één woning wordt gesitueerd in een bestaand boerderijpand. De afstand en situering van deze woningen ten opzichte van de risicobron kunnen daarom niet worden gewijzigd. Het aanleggen van een aarden wal of andere voorzieningen ter bescherming van warmtestraling is vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. Daarom wordt hier, mede gezien de geringe kans op het optreden van calamiteiten, vanaf gezien. De overige punten uit het advies hebben betrekking op uitvoeringskwesties en risicocommunicatie. Met deze punten zal rekening worden gehouden in de verdere uitwerking van het plan en het omgevingsvergunningentraject dat voor de nieuwe woningen zal volgen na de bestemmingsplanprocedure.

Gelet op de bovenstaande verantwoording acht de gemeente Lochem de beoogde ontwikkelingen in het plangebied aanvaardbaar vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

Dubbelbestemming 'Leiding-Gas'

De gasleiding heeft een belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijden van de leiding. Deze strook is, voor zover deze binnen het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan valt, voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding-Gas'. Deze dubbelbestemming biedt bescherming aan de leiding en bevat daartoe een bouwverbod met de mogelijkheid om daarvan onder voorwaarden af te wijken en een vergunningplicht voor het uitvoeren van diverse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden. Zie paragraaf 5.3.

4.6.3 Conclusie

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

4.7 BODEM

4.7.1 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').

4.7.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt op het perceel Bielderweg 17a – 19 het gebruik van twee voormalige agrarische bedrijfswoningen als burgerwoningen mogelijk alsmede de splitsing van één van die woningen in twee woningen en de

bouw van één nieuwe vrijstaande woning. Ten behoeve van deze ontwikkelingen is door EstInvent een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd. De belangrijkste resultaten, conclusies en aanbevelingen worden hierna weergegeven.

Resultaten verkennend bodemonderzoek

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek en tijdens de terreininspectie zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven tot potentieel bodembedreigende activiteiten. Ook zijn geen verdachte locaties (inclusief asbesttoepassingen) waargenomen. Wel is er bebouwing en een puinweg aanwezig die mogelijk asbesthoudende materialen bevat.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn rondom de noordelijk gelegen stal ter plaatse van de graafgaten 1 t/m 4 in de bovengrond baksteenresten aangetroffen. Het puinpad bestaat uit een laag puin van circa 30 cm. Zintuiglijk zijn op het maaiveld en in de opgeboorde grond geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in het mengmonster van de bovengrond (mp 4 t/m 9 en 11 Noordzijde locatie (oude gedeelte)) lood, zink, PAK en PCB's zijn gemeten in een gehalte dat de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijdt. Verder zijn zowel in de boven- als in de ondergrond van de geanalyseerde parameters geen gehalten aangetoond boven de geldende achtergrondwaarden.

Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit (ontvangende bodem en toepassen) wordt de grond met uitzondering van het mengmonster met de licht verhoogde gehalten als bodemkwaliteitsklasse "altijd toepasbaar" beoordeeld. Het mengmonster met de licht verhoogde gehalten wordt als "wonen" beoordeeld.

In de opgegraven grond zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. Rondom de noordelijk gelegen stal uit 1960 is in het samengestelde mengmonster een asbestgehalte gemeten van 9,3 mg/kg ds. De interventiewaarde wordt niet overschreden.

Aan de oostzijde van de ligboxenstal is in het samengestelde mengmonster geen verhoogd asbestgehalte gemeten. In het puinpad is in het samengestelde mengmonster een asbestgehalte gemeten van 18 mg/kg ds. De interventiewaarde wordt niet overschreden.

Aanvullende boringen mei 2023:

In mei 2023 zijn aanvullende boringen en analyses verricht vanwege een wijziging van het inrichtingsplan voor het plangebied. Op de noordzijde van de locatie zijn enige boringen bijgeplaatst.

Uit de analyseresultaten van de aanvullende boringen uit mei 2023 blijkt dat in de bovengrond ter plaatse zink, lood, koper, PAK en PCB's zijn gemeten in een gehalte dat de achtergrondwaarde overschrijdt. Er is sprake van bodemkwaliteitsklasse "niet toepasbaar". In de ondergrond ter plaatse is een licht verhoogd PCB gehalte gemeten. Hier is sprake van bodemkwaliteitsklasse "altijd toepasbaar".

In geen van de mengmonsters wordt de interventiewaarde (100 mg/kg ds) noch de waarde voor nader onderzoek (50 mg/kg ds) van het asbestgehalte overschreden.

³ EstInvent, 'Verkennd bodem- en asbestonderzoek Bielderweg 17a en 19 te Harfsen', 24 mei 2023

In het grondwater uit peilbuis 01 overschrijdt de concentratie aan barium, zink, nikkel, koper en cadmium de streefwaarde. Van de overig geanalyseerde parameters zijn geen concentraties aangetoond boven de geldende streefwaarden.

Gezien de resultaten zijn aanvullende maatregelen niet van toepassing. Er zijn vanuit milieuhygienisch oogpunt derhalve geen belemmeringen voor de voorgenomen herinrichting van de locatie.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt, dat rekening gehouden dient te worden gehouden met het gegeven, dat bij eventuele toekomstige grondwerkzaamheden mogelijk aanvullende analyses noodzakelijk zijn en de grond mogelijk niet zonder restricties *buiten* de locatie kan worden toegepast. Het Besluit Bodemkwaliteit zal dan van kracht kunnen worden.

Bij afvoer van grond dient rekening te worden gehouden met verhoogde verwerkingskosten.

4.7.3 Conclusie

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

4.8 WATER

4.8.1 Waterbeheer en watertoets

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

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

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

4.8.2 Beleidskader

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

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

Wat betreft laatstgenoemde kan het volgende worden benoemd.

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

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

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

Klimaatrobuust gebied

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

Veilig gebied

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

Circulaire Economie en Energietransitie

Het waterschap wil in het uitvoeren van zijn primaire taak zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering. Daarbij wil het waterschap in

2050 onderdeel zijn van een 100% circulaire economie waarin ze haar taken klimaatneutraal uitvoert.

Gezonde leefomgeving

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

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

4.8.3 Water in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt op het perceel Bielderweg 17a – 19 een functieverandering van agrarisch bedrijfsperceel naar wonen mogelijk. De twee voormalige agrarische bedrijfswoningen zullen als burgerwoningen in gebruik worden genomen. Daarnaast wordt één van deze woningen gesplitst in twee woningen en wordt in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing één nieuwe vrijstaande woning gebouwd. De realisatie van het plan heeft tot gevolg dat de oppervlakte aan bebouwing in het plangebied per saldo met circa 1480 m² afneemt. Daarnaast zal de oppervlakte aan terreinverharding per saldo fors afnemen. Thans is een groot deel van het perceel immers verhard met bestrating en beton/asfalt. Dit zal worden verwijderd en deze gronden zullen in gebruik worden genomen voor tuin/erf bij de nieuwe woningen, danwel als agrarische gronden. Al met al neemt de oppervlakte aan verharding in het plangebied dus fors af. Dit betekent dat het realiseren van watercompensatie niet aan de orde is.

Het hemelwater dat neerkomt op het dak van de te bouwen vrijstaande woning en de nieuwe bijgebouwen alsmede de bijbehorende erven wordt niet afgevoerd via de riolering, maar kan bijvoorbeeld via grindkoffers infiltreren in de bodem. Infiltratie is gezien de bodemsamenstelling (zand, matig grof, zwak siltig, niet tot humeus; zie het bodemonderzoek) en de normale grondwaterstand (meer dan 1,4 m –mv; zie het bodemonderzoek) in het plangebied naar verwachting goed mogelijk. De wijze van hemelwaterafvoer bij de twee voormalige bedrijfswoningen, die nu in gebruik worden genomen als burgerwoningen, wijzigt niet. De splitsing van één van de woningen leidt ook niet tot een andere wijze van hemelwaterafvoer.

Het huishoudelijk afvalwater vanuit de nieuwe woningen zal afgevoerd worden via het bestaande rioleringsstelsel dat in de omgeving aanwezig is. De woningen kunnen hierop worden aangesloten. Via dit rioleringsstelsel zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De afvoer van het huishoudelijk afvalwater vanuit de voormalige agrarische bedrijfswoningen verandert niet.

Het plan voorziet niet in het graven of dempen van watergangen. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ten noorden van het plangebied ligt de Haarbeek en ten zuiden een greppel die soms watervoerend is. De Haarbeek is een

hoofdwatergang. Deze watergang heeft in de legger van het waterschap Rijn en IJssel een kernzone en een beschermingszone (zie figuur 17). Deze zones reiken niet tot over het plangebied. In het plangebied is geen sprake van wateroverlast. In of nabij het plangebied bevinden zich verder geen waterkeringen of andere waterstaatkundige werken.



Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Wel ligt het plangebied in een intrekgebied, zoals benoemd in de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland. Op grond van artikel 2.38 uit deze omgevingsverordening zijn in intrekgebieden geen bestemmingen toegestaan die de winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas, mogelijk maken. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet hier niet in.

Het is, mede gezien de infiltratie van het hemelwater in de bodem, belangrijk om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitloogbare materialen (zoals zink) bij het bouwen zoveel mogelijk te worden vermeden.

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

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Veiligheid	Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2

Riolering en Afvalwaterketen	Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m3/uur?	Nee	2
	Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m2?	Nee	2
	Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m2?	Nee	1
	Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laaggelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	Beoogt het plan dempen van perceelstopen of andere wateren?	Nee	1
	Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Ja	1
	Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1
# IT de intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op bovenstaande vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.			

Tabel 3 - watertoetstabel

4.8.4 Conclusie

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

4.9 ECOLOGIE

4.9.1 Beleid en regelgeving

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

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

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

Gelders Natuurnetwerk

Naast de bescherming van de Wet natuurbescherming kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of Groene Ontwikkelingszone (GO); voorheen beiden Ecologische Hoofdstructuur. Op gronden binnen het GNN mogen geen nieuwe functies mogelijk worden gemaakt, tenzij er geen reële alternatieven aanwezig zijn, redenen zijn van groot openbaar belang en negatieve effecten op het gebied worden beperkt. Uitbreiding van bestaande functies in het GNN kan alleen als de kernkwaliteiten van het gebied per saldo worden versterkt. Op gronden die deel uitmaken van het GO zijn nieuwe ontwikkelingen of uitbreiding van bestaande functies alleen mogelijk als dat niet leidt tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van dat gebied.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). 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.

4.9.2 Ecologie in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt op het perceel Bielderweg 17a – 19 het gebruik van twee voormalige agrarische bedrijfswoningen als burgerwoningen

mogelijk alsmede de splitsing van één van die woningen in twee woningen en de bouw van één nieuwe vrijstaande woning. Om te beoordelen wat de effecten zijn van deze ontwikkelingen op de natuur, is door Econsultancy een natuurtoets in de vorm van een quickscan⁴ uitgevoerd, waarbij is gekeken naar gebiedsbescherming en soortenbescherming. De rapportage met daarin de onderzoeksresultaten is integraal als bijlage achter deze toelichting opgenomen. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder weergegeven.

Resultaten Quickscan flora en fauna

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Rijntakken, bevindt zich op circa 8 kilometer afstand ten westen van het plangebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect. Externe effecten als gevolg van licht, trilling en geluid als gevolg van het plan zijn, gezien de afstand tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden, niet te verwachten. Externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie zijn op voorhand niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek ten aanzien van stikstof wordt noodzakelijk geacht. Dit kan middels een berekening met AERIUS-calculator.

- **Stikstofdepositieberekening**

Omdat negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie niet op voorhand konden worden uitgesloten, is door Eco Reest een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd⁵ voor zowel de gebruiks- als de aanlegfase van het plan. De notitie met de uitgangspunten en resultaten van het onderzoek is opgenomen als bijlage bij de plantoelichting. Uit het onderzoek blijkt dat als gevolg van het plan in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase géén sprake is van stikstofdepositie boven de 0,00 mol N/ha/jr op (naderend) stikstofoverbelaste Natura 2000-gebieden. Het plan heeft daarmee géén negatief effect als gevolg van stikstofdepositie op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden. Het stikstofaspect staat vaststelling van het plan in het kader van de Wnb niet in de weg. Voor de uitvoering van het plan geldt ten aanzien van het aspect stikstof in het kader van de Wnb geen vergunningplicht.

GNN en GO

Het plangebied is niet gelegen in het GNN of GO. Het plangebied ligt ook niet in de nabijheid van gebieden die tot het GNN of GO behoren. Het meest nabijgelegen GNN- en GO-gebied bevindt zich circa 700 meter ten noorden van het plangebied. Vanwege de ligging buiten het GNN en GO is toetsing aan de beleidsregels voor de bescherming van het GNN en GO niet aan de orde. Deze regels gelden alleen voor ontwikkelingen die plaatsvinden op gronden die binnen het GNN en GO gelegen zijn. Het GNN en GO kent geen externe werking.

Soortenbescherming

De aanwezigheid van geschikt habitat binnen het plangebied voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in figuur 18. In de figuur is samengevat of

⁴ Econsultancy, 'Quickscan Wet natuurbescherming en landschappelijk inpassingsplan Bielderweg 17a en 19 te Harfsen', 23 februari 2022

⁵ Eco Reest, 'Berekeningen stikstofdepositie sloop en nieuwbouw t.p.v. Bielderweg 17a en 19 te Harfsen', 23 juni 2023

de uitvoering van het plan (ingreep) mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de figuur is tevens weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	ja	mogelijk	ja	mogelijk	nader onderzoek naar nestplaatsen huismus en steenuil
Vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	geen mogelijkheden in de te slopen bebouwing, wel onderzoek wanneer er werkzaamheden aan het woonhuis en de oude boerderij plaats zullen vinden
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	aandacht voor verlichting van bomenrij
	vliegroutes	ja	nee	nee	nee	bomenrij blijft behouden, aandacht voor verlichting bomenrij tijdens werkzaamheden
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	ja	mogelijk	nader onderzoek naar steenmarter
Amfibieën & algemene grondgebonden zoogdieren		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van amfibieën en algemene zoogdieren
Overige soortgroepen		nee	nee	nee	nee	-

Figuur 18 – Overzicht geschiktheid plangebied voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen (bron: Econsultancy)

Hieronder wordt per soortgroep een nadere toelichting gegeven op figuur 18.

Broedvogels jaarrond beschermd

- **Huisemus**

Indien er in het plangebied nestplaatsen van huismussen aanwezig zijn, hetgeen op basis van de quickscan niet is uit te sluiten, zal het plan kunnen leiden tot overtreding van de Wnb. Om vast te stellen of er broedgevallen van de huismus in het plangebied aanwezig zijn dient een nader onderzoek uitgevoerd te worden tijdens het broedseizoen van deze soorten.

- **Steenuil**

Om de functie van de bebouwing voor de steenuil vast te stellen is nader onderzoek benodigd. Tijdens dit onderzoek zal worden vastgesteld of de bebouwing functioneert als nestplaats of als roestplaats.

Broedvogels algemeen

Voor de algemene broedvogelsoorten die in het plangebied zijn te verwachten geldt dat, indien het groen buiten het broedseizoen wordt verwijderd, er geen overtreding van de Wnb plaats zal vinden met betrekking tot deze soorten. Dit geldt ook voor het slopen van de bebouwing waarin nesten van holenduiven aanwezig zijn. De nesten mogen echter wel worden weggenomen wanneer deze op dat moment niet in gebruik zijn. In de Wnb wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen.

Vleermuizen

De bebouwing die gesloopt zal worden is ongeschikt voor vleermuizen, waardoor nader onderzoek niet nodig is. Wanneer er werkzaamheden uitgevoerd zullen worden aan de twee voormalige bedrijfswoningen is nader onderzoek naar vleermuizen wel nodig, doordat deze bebouwing wel geschikt is voor vleermuizen.

Hetzelfde geldt voor de bomenrij aan de zuidzijde van het plangebied, die behouden blijft. Wanneer deze toch aangetast of verwijderd wordt, is nader onderzoek nodig naar de functies van verblijfplaatsen en vliegroute. Daarnaast dient er tijdens de werkzaamheden geen kunstlicht op deze bomenrij te schijnen tussen zonsondergang en zonsopkomst.

Steenmarter

De bebouwing in het plangebied zou een vaste rust- of verblijfplaats kunnen bieden voor steenmarters. Doordat deze bebouwing gesloopt gaat worden, gaat mogelijk een vaste rust- of voortplantingsplaats verloren. Nader onderzoek is nodig om vast te stellen of het plangebied een beschermde functie vervuld voor de steenmarter.

Algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën

Wat betreft overige grondgebonden zoogdieren en amfibieën dient er rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden, om het doden en verwonden van dieren te voorkomen.

Overige soorten

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wnb wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

4.9.3 Conclusie

Aan de hand van de resultaten en conclusies van de uitgevoerde quickscan blijkt dat nader onderzoek nodig is naar de soorten huismus, steenuil en steenmarter. Het nader onderzoek zal worden uitgevoerd in de daarvoor geschikte perioden en op basis van de daarvoor geldende protocollen. Voorafgaand aan de sloop van de bebouwing zal dit gereed zijn. Indien er nest- en/of verblijfplaatsen van deze beschermde soorten aanwezig blijken te zijn, dan kan een ontheffing van de Wnb worden aangevraagd bij het bevoegd gezag (de provincie Gelderland) en/of kunnen er mitigerende maatregelen worden getroffen (bijvoorbeeld in de vorm van het aanbieden van tijdelijke én permanente alternatieve verblijfplaatsen), waarmee gewaarborgd wordt dat de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar wordt gebracht. Dit is echter een traject in het kader van de Wnb in relatie tot de uitvoering van het plan en de aanvraag van de noodzakelijke omgevingsvergunningen, dat 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 de bestemmingsplanprocedure.

Voor de volledigheid wordt melding gemaakt dat, tijdens de uitvoering van eventuele werkzaamheden in de toekomst, uitvoering moet worden gegeven aan de algemene Zorgplicht uit de Wet natuurbescherming. Dit betekent dat ingrepen op zodanige wijze dienen plaats te vinden, dat de schade aan soorten beperkt wordt.

Bij de uitvoering moet rekening gehouden worden met kwetsbare perioden van soorten (voortplantingstijd, overwintering). Daarbij dienen alle soorten die tijdens de ingreep aangetroffen worden, verplaatst of beschermd te worden, zodat zij behouden kunnen blijven.

4.10 ARCHEOLOGIE

4.10.1 Beleid en regelgeving

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

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

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

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

Gemeentelijk beleid

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

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

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

4.10.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Voor het plangebied zijn twee categorieën uit het gemeentelijk archeologiebeleid van belang, te weten categorie 5 en categorie 7. Categorie 5 geldt voor de overgrote deel van het plangebied en categorie 7 voor een klein deel in het

noordwesten en zuiden. De beleidsuitgangspunten van deze categorieën luiden als volgt:

Categorie 5: hoge archeologische verwachting

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

Categorie 7: lage archeologische verwachting

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van veel bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een grote kans hebben op archeologische resten in de bodem. Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 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 is door archeologisch ingenieursbureau Econsultancy een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportage⁶ is toegevoegd als de bijlage bij deze toelichting. De belangrijkste conclusies worden hieronder uiteengezet.

Resultaten inventariserend archeologisch veldonderzoek

Volgens het archeologisch bureauonderzoek geldt voor het merendeel van het plangebied een hoge archeologische verwachting voor de periode (Laat-)Paleolithicum t/m Middeleeuwen, vanwege de ligging op een dekzandrug. De uiterst noordelijke strook van het noordelijk gelegen terreindeel ligt binnen een dalvormige laagte en heeft daarom een lage verwachting voor deze perioden. De hoger gelegen dekzandruggen hadden een gunstige ligging voor jager-verzamelaars (Laat-Paleolithicum t/m Vroeg-Neolithicum) als tijdelijke nederzittingslocatie (jachtkampementen). Ook voor landbouwers waren de dekzandruggen de meest gunstige locaties. De grootte van de dekzandruggen vormde voldoende areaal aan goed ontwaterde gronden voor landbouw. Eerder uitgevoerde onderzoeken uit de omgeving hebben in veel gevallen geresulteerd in het aantreffen van een verstoorde bodem, dan wel een bodem zonder archeologische indicatoren. Archeologische vindplaatsen zijn tot op heden niet aangetroffen, echter het aantal uitgevoerde onderzoeken binnen het onderzoeksgebied is vrij beperkt. In de eerste helft van de 19e eeuw is een boeren erf ontstaan ter plaatse van het huidige erf aan de Bielderweg 19, ter hoogte van de bestaande woonboerderij. De verwachting is dan ook hoog op het voorkomen van begin 19e -eeuwse resten in de oostelijke helft van het noordelijk gelegen terreindeel (ondergrondse restanten van steenbouw, bijvoorbeeld in de vorm van muurresten/funderingen). Wel hebben binnen het agrarisch bedrijfsterrein hebben in ieder geval gedurende de tweede helft van de 20e eeuw verschillende keren nieuwbouw werkzaamheden plaatsgevonden (vooral nieuwbouw/uitbreiding van veestallen), welke gepaard zijn gegaan met

⁶ E.M. ten Broeke, Econsultancy, 'Rapport archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Bielderweg 19 te Harfsen, in de gemeente Lochem'. Rapportnummer 23127.001, Doetinchem, 18 september 2023.

bodemverstoringen/ingrepen/vergravingen. Het zuidelijk gelegen woonerf (nr. 17A) is pas in de tweede helft van de 20e eeuw ontstaan.

Om de verwachtingen uit het bureauonderzoek te toetsen zijn binnen het onbebouwde deel van plangebied elf boringen gezet. Hieruit blijkt dat de bodem in de bebouwde zone van het plangebied tussen de 60 en maximaal 110 cm beneden het maaiveld bestaat uit vergraven en/of opgebracht materiaal. Op deze plekken in het plangebied zal zowel een eventuele vondst- als een sporenniveau voornamelijk zijn verdwenen of uit context zijn geraakt door verploeging. Voor de bebouwde zone in het plangebied kan om die reden de bestaande hoge archeologische verwachting naar een lage verwachting worden bijgesteld.

Na de uitvoering van het bureauonderzoek en verkennend booronderzoek wordt geadviseerd om het plangebied (zie figuur 19) vrij te geven voor wat betreft archeologie.

Selectiebesluit

De conclusies en aanbevelingen uit het archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek zijn bevestigd door de regio-archeoloog Stedendriehoek. In het selectiebesluit (d.d. 28 augustus 2023) is aangegeven dat voor het plangebied van het archeologisch onderzoek (zie figuur 19) vrijgegeven wordt voor wat betreft archeologie.



Vertaling in het bestemmingsplan

Omdat het plangebied van het bestemmingsplan, gezien vanuit het aspect archeologie, nog niet geheel is vrijgegeven, is op de verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan een dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5' en 'Waarde – Archeologie 7' ten behoeve van de bescherming van mogelijke archeologische waarden opgenomen.

De ligging van deze dubbelbestemming is afgestemd op de detailkaart van het plangebied uit het archeologisch bureau en verkennend booronderzoek en heeft betrekking op de gronden waar de agrarisch bestemming is gelegen.

In het kader van het onderhavige bouwplan voor twee woningen worden in deze zones echter geen bodemingrepen voorzien. Ten behoeve van de bouw van de woningen hoeft dus geen nader archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Voor het overige deel van het plangebied, welke geen onderdeel uitmaakt van het plangebied van het verrichte archeologisch onderzoek, blijft het vigerend archeologische beschermingsregeling (Waarde Archeologie 5 en Waarde Archeologie 7) gehandhaafd.

Wel blijft in alle gevallen de formele 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.

4.10.3 Conclusie

Gelet op de resultaten van het uitgevoerde archeologisch bureau en verkennend booronderzoek kan het plangebied op dit moment in archeologische zin (nog) niet geheel vrij worden gegeven en om die reden is op de gronden met een agrarische bestemming in het plangebied voor een dubbelbestemming opgenomen. Op deze wijze worden de archeologische belangen veiliggesteld.

4.11 CULTUURHISTORIE

4.11.1 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.

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.

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' 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.

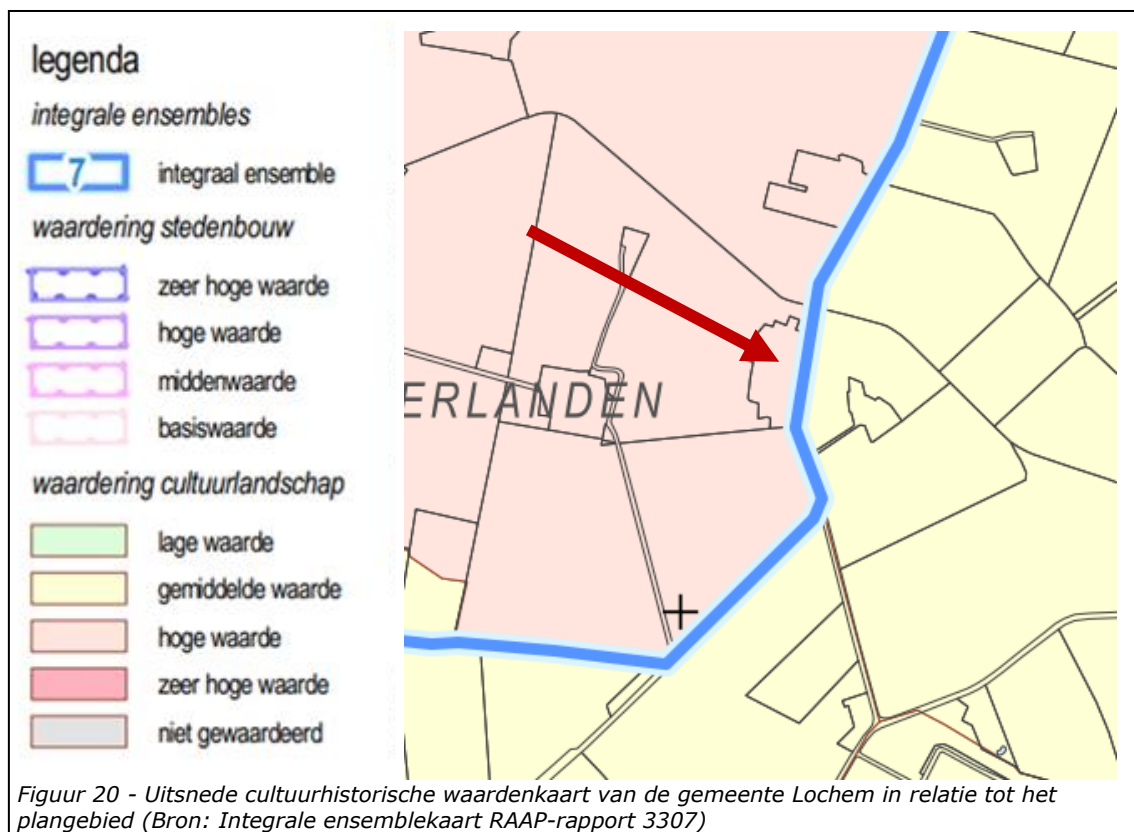
De cultuurhistorische waardenkaart is geschikt om de basis te gaan vormen voor toekomstig cultuurhistorisch beleid, waaronder de planologische borging.

4.11.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt op het perceel Bielderweg 17a – 19 een functieverandering van agrarisch bedrijfsperceel naar wonen mogelijk. De twee voormalige agrarische bedrijfswoningen zullen als burgerwoningen in gebruik worden genomen. Daarnaast wordt één van deze woningen gesplitst in twee woningen en wordt in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing één nieuwe vrijstaande woning gebouwd. De nieuwe woonpercelen worden landschappelijk ingepast.

Aan de hand van de cultuurhistorische waardenkaart van Lochem blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van een zone die is aangeduid als integraal ensemble 'Dorth e.o.'. Het ensemble bestaat uit de buitenplaats van Dorth, omgeven door een deels nog heel fraai bewaard gebleven kampenlandschap. De buitenplaats

wordt gekenmerkt door een dicht bebost terrein met veel sporen van historische bosbouw, door een fraai park rond Huize Dorth en door de boerderijen daaromheen. Het plangebied ligt helemaal aan de rand van het ensemble; de Bielderweg vormt de begrenzing. Het plangebied is derhalve niet gelegen op de buitenplaats, maar in het omliggende kampenlandschap. Voorts blijkt uit de cultuurhistorische waardenkaart dat het plangebied gelegen is in een cultuurlandschap met een hoge waarde. Dit zijn landschappen met zeer goed herkenbare historische karakteristieken met een geringe mate van landschappelijke verandering, zoals het afnemen van de hoeveelheid perceelsrandbeplanting.



In het plangebied zijn geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig. Evenmin maakt het plangebied deel uit van een cultuurhistorisch waardevol stedenbouwkundig ensemble of een beschermd stads- of dorpsgezicht. Derhalve herbergt het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven.

De cultuurhistorische waarden van het integraal ensemble 'Dorth e.o.' en de hoge cultuurhistorische waarden van het cultuurlandschap zullen door het plan niet worden aangetast, maar juist beter tot hun recht komen. De hoofdstructuur van het landschap blijft intact. De nieuwe vrijstaande woning wordt gebouwd op een voormalig agrarisch bedrijfsperceel waar al bebouwing aanwezig is, de andere drie woningen hebben betrekking op reeds bestaande gebouwen (twee voormalige agrarische bedrijfswoningen waarvan er één gesplitst wordt in twee woningen) en de bouwmassa in het landschap neemt per saldo fors af door de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. De nieuwe woonpercelen worden landschappelijk ingepast met beplanting die passend is bij het landschapstype ter

plaatse en het doorzicht vanaf de Bielderweg naar het achterliggende landschap wordt hersteld doordat de ruimte tussen de voormalige agrarische bedrijfswoning Bielderweg 17a en de voormalige agrarische bedrijfswoning Bielderweg 19 na sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing wordt ingericht als extensief grasland.

4.11.3 Conclusie

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

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 voorliggend bestemmingsplan worden twee nieuwe woningen (één nieuwe vrijstaande woning en één woning middels splitsing van een voormalige agrarische bedrijfswoning in een boerderijpand) mogelijk gemaakt in een plangebied met een oppervlakte van in totaal ca. 1,8 ha. Daarmee blijft deze ontwikkeling ruim onder de genoemde drempelwaarden en is niet rechtstreeks m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Ook hoeft voor het plan geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. De realisatie van twee woningen op een voormalig agrarisch bedrijfsperceel wordt namelijk niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. In dit kader wordt verwezen naar de uitspraak van de Raad van State van 12 juni 2019 (zaaknummer 201807060/1/R1). In deze uitspraak is geoordeeld dat de wijziging van het gebruik van een perceel door de realisatie van twee eengezinswoningen niet aangemerkt wordt als een stedelijk ontwikkelingsproject indien het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte bebouwing op het perceel. Dit geldt zonder meer ook voor het plangebied, aangezien het totaal aantal vierkante meters bebouwing op het perceel juist significant afneemt.

4.12.3 Conclusie

Voor het bestemmingsplan hoeft geen MER of (vormvrije) m.e.r.-beoordeling te worden gemaakt.

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

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

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

5.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

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

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), waar nodig 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. Voor de begripsomschrijvingen is aangesloten bij het SVBP2012 en het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

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 Agrarisch

Deze bestemming is gebruikt voor de gronden die voorheen tot het agrarisch bouwvlak aan de Bielderweg 17a – 19 behoorden, maar die niet in gebruik zullen worden genomen voor de woonfuncties (incl. erven en tuinen). Deze gronden zullen een agrarisch gebruik (in de vorm van grasland) behouden.

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

In de bestemming zijn geen agrarische bedrijven gelegen, maar uitsluitend agrarische gronden. Daarom zijn binnen deze bestemming alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van terreinafscheidingen toegestaan. Dit sluit aan op de bouwregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Artikel 4 Wonen- FAB

Het deel van het perceel Bielderweg 17a – 19 dat gebruikt zal gaan worden voor de woonfuncties (incl. erven en tuinen) heeft de bestemming 'Wonen-FAB' gekregen. Dit betreft zowel de twee bestaande voormalige agrarische bedrijfswoningen als de twee nieuwe woningen. Eén nieuwe woning ontstaat door splitsing van één van de voormalige agrarische bedrijfswoningen in twee woningen. De andere is een nieuw te bouwen vrijstaande woning.

De gronden binnen de bestemming 'Wonen-FAB' zijn bestemd voor wonen na functiewijziging van de agrarische bebouwing, waarbij specifieke bouwregels zijn opgenomen voor de bestaande (te behouden) voormalige agrarische bedrijfswoning Bielderweg 17a, de nieuw te bouwen vrijstaande woning en de te splitsen voormalige agrarische bedrijfswoning Bielderweg 19.

Voor de bestaande woning Bielderweg 17a is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bestaand' opgenomen. Ter plaatse is maximaal één woning toegestaan, waarbij de goothoogte niet meer mag bedragen dan 4,5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter.

De locatie van de nieuw te bouwen vrijstaande woning is voorzien van de aanduiding 'vrijstaand'. Ter plaatse van deze aanduiding is één woning toegestaan, waarvan de inhoud niet groter mag zijn dan 600 m³. De goothoogte van de woning mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 9 meter. Een omgevingsvergunning voor de bouw van de woning kan pas worden verleend als alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel is gesloopt. Zo is verzekerd dat de sloop van deze bebouwing ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd.

Voor het boerderijpand met de voormalige agrarische bedrijfswoning Bielderweg 19 is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn twee woningen mogelijk. Hierdoor kan het

boerderijpand in twee woningen worden gesplitst. De goot- en bouwhoogte en oppervlakte van het boerderijpand (hoofdgebouw) mogen niet worden vergroot, oftewel mogen niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte en oppervlakte van het boerderijpand. De karakteristieke verschijningsvorm van de boerderij dient immers behouden te blijven. De woningen in het pand dienen een inhoud te krijgen van minimaal 450 m³ en de woningen dienen aaneen te worden gebouwd.

De locaties van de bijgebouwen zijn voorzien van de aanduiding 'bijgebouwen'. Bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag bij elke woning niet meer bedragen dan 75 m². Uitzondering daarop vormt de voormalige agrarische bedrijfswoning Bielderweg 17a. Hier mag de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 150 m² bedragen. De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 6 meter.

Om te waarborgen dat de voorgenomen landschappelijke inpassing van de woonpercelen overeenkomstig het inpassingsplan daadwerkelijk wordt uitgevoerd, is binnen deze bestemming een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze houdt in dat het gebruiken van de nieuwe woning ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' overeenkomstig de bestemming alleen is toegestaan indien de landschappelijke inpassing conform het inpassingsplan wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden. De inpassing dient binnen 12 maanden na gereedmelding (als bedoeld in artikel 1.25, lid 2 van het Bouwbesluit 2012) van de woning te zijn gerealiseerd. De termijn van 12 maanden biedt de mogelijkheid om beplanting in het meest geschikte seizoen aan te planten. De voorwaardelijke verplichting betekent dat indien de nieuwe vrijstaande woning al meer dan één jaar wordt bewoond, terwijl de landschappelijke inpassing nog niet uitgevoerd is, er handhavend kan worden opgetreden. Eveneens kan handhavend worden opgetreden indien de landschappelijke inpassing weer verwijderd wordt, terwijl de bewoning van de woning wordt voortgezet. De voorwaardelijke verplichting bestaat immers niet alleen uit een realisatieverplichting, maar ook uit een instandhoudingsverplichting.

De woningen met bijgebouwen mogen ook worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep of kleinschalige bedrijvigheid aan huis. Er mag maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de gebouwen daarvoor worden aangewend tot een maximum van 100 m². Verder zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis' in de bijlage van de regels van dit bestemmingsplan.

Artikel 5 Leiding - Gas

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor de gasleiding die door het plangebied loopt. Dit betekent dat deze gronden mede bestemd zijn voor een gasleiding met bijbehorende beschermingszone. De regels van deze dubbelbestemming hebben voorrang op de onderliggende bestemmingen.

Het is verboden te bouwen ter plaatse van deze dubbelbestemming. Hiervan kan het bevoegd gezag afwijken, mits de bouw verenigbaar is met de belangen van de gasleiding, de leidingbeheerder daarover vooraf schriftelijk heeft geadviseerd en er geen kwetsbaar object wordt toegelaten. Verder is ook binnen de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' het uitvoeren van diverse werken en werkzaamheden

vergunningplichtig. Dat betekent dat de werken en werkzaamheden niet zijn toegestaan zonder omgevingsvergunning. Een vergunning kan alleen worden verleend als de werken en werkzaamheden verenigbaar zijn met de belangen van de leiding, de leidingbeheerder daarover vooraf schriftelijk heeft geadviseerd en er geen kwetsbaar object wordt toegelaten.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 5

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een hoge archeologische verwachting.

In de regels van deze bestemming is bepaald dat voor het oprichten van bouwwerken eerst archeologisch onderzoek moet worden verricht, tenzij de bodemingrepen niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of de betreffende bouwwerken een oppervlakte hebben van niet meer dan 250 m².

In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden voor de bescherming van de archeologische waarden. Alleen als er archeologisch onderzoek is verricht kan een vergunning worden verkregen. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, evenals werken en werkzaamheden die niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of die een oppervlakte hebben van niet meer dan 250 m².

Artikel 7 Waarde - Archeologie 7

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

Binnen de bestemming 'Waarde-Archeologie 7' gelden dezelfde regels als in de bestemming 'Waarde-Archeologie 5', met dien verstande dat in de bestemming 'Waarde-Archeologie 7' een oppervlaktegrens geldt van 2.500 m².

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

In dit artikel is onder meer een regeling opgenomen voor bestaande en afwijkende maatvoeringen, waarmee geregeld is dat deze, wanneer met vergunning

gerealiseerd, als uitgangspunt dienen bij nieuwe aanvragen indien deze maatvoeringen afwijken van de maatvoeringen zoals opgenomen in dit bestemmingsplan. Ook is een regeling voor ondergronds bouwen opgenomen.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn de gebiedsaanduidingen opgenomen, zoals in dit geval de aanduidingen 'overige zone – landschapstype beekdallandschap' en 'vrijwaringszone – laagvliegroute straaljagers'. Vanwege de digitaliseringsafspraken (RO-standaarden) moeten deze aanduidingen in een afzonderlijk artikel worden opgenomen. De genoemde aanduidingen zijn ongewijzigd overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. De aanduiding voor het landschapstype is vooral van belang bij eventuele afwijkingen en de verlening van omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden als onderdeel van de bestemming 'Agrarisch'.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 13 Overige regels

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren dienen daarom in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Daartoe is de regeling van de parkeerbepaling in de bouwverordening nu materieel overgenomen in dit bestemmingsplan. Een en ander leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van de beoogde toetsing. Aan het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was. Omdat de gemeente Lochem over een 'eigen' parkeernota beschikt (de 'Nota parkeernormen 2020' van 22 september 2020, en vastgesteld door de gemeenteraad op 16 november 2020), wordt in dit artikel verwezen naar die parkeernota.

Bovendien zijn de regels in dit artikel inhoudelijk afgestemd op het 'Parapluplan Parkeernormen' dat op 8 september 2021 door de gemeenteraad van Lochem is vastgesteld.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 14 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 15 Slotregel

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

6 UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de functieverandering van het voormalige agrarische bedrijfsperceel Bielderweg 17a – 19 naar wonen mogelijk. Er zijn in dit geval geen verhaalbare kosten als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f van het Bro. Derhalve hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Het plan betreft verder 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 de initiatiefnemer. Hiervoor is tussen de initiatiefnemer en de gemeente Lochem een anterieure overeenkomst afgesloten. Er zijn derhalve geen kosten voor de gemeente verbonden aan de uitvoering van het bestemmingsplan.

Geconcludeerd wordt dat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is en de financieel-economische haalbaarheid van het plan in voldoende mate is aangetoond.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

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

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

6.2.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat het college van

burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan eenieder zienswijzen naar voren brengen.

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 12 oktober 2023 tot en met 22 november 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het voorliggende bestemmingsplan is daarom ongewijzigd door de gemeenteraad vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1. VOORADVIES GEURHINDER VEEHOUDERIJ

BIJLAGE 2. RISICOBEREKENING HOGEDRUK AARDGASLEIDING (QRA)

BIJLAGE 3. VERKENNEND BODEM- EN ASBESTONDERZOEK

BIJLAGE 4. QUICKSCAN ECOLOGIE

BIJLAGE 5. STIKSTOFDEPOSITIEONDERZOEK

BIJLAGE 6.

ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK

