

TOELICHTING

VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Boedelhofweg 104 Eefde

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.292
IDnr. : NL.IMRO.0262.buBoedelhof104Ee-BP41
Datum : oktober 2016
Versie : v2
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 6 december 2016 – besluitnr. 2015-000813

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING.....	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	6
1.4	LEESWIJZER.....	8
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	9
2.1	ALGEMEEN.....	9
2.2	LANDSCHAP	9
2.3	BEBOUWING EN BEPLANTING	9
3	BELEIDSKADER	13
3.1	RIJKSBELEID	13
3.2	PROVINCIAAL BELEID	15
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	17
4	PLANBESCHRIJVING	21
4.1	HET INITIATIEF	21
4.2	BEBOUWING	21
4.3	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	22
4.4	VERKEER EN PARKEREN	23
4.5	VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN	23
5	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	27
5.1	GELUID	27
5.2	LUCHTKWALITEIT	28
5.3	GEUR	30
5.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE).....	31
5.5	EXTERNE VEILIGHEID	32
5.6	BODEM.....	35
5.7	WATER.....	37
5.8	ECOLOGIE	41
5.9	ARCHEOLOGIE	43
5.10	CULTUURHISTORIE	44
6	JURIDISCHE ASPECTEN	47
6.1	ALGEMEEN.....	47
6.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	48
6.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	49
7	UITVOERBAARHEID	53
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	53

Bijlagen

1. Van der Poel Milieu Advies, 'Verkennd bodemonderzoek Boedelhofweg 104 Eefde', april 2015;
2. Van der Poel Milieu Advies, 'Aanvullend bodemonderzoek Boedelhofweg 104 te Eefde', 15 juli 2015;

3. Van der Poel Milieu Advies, 'Quickscan flora en fauna – Boedelhofweg 24 Eefde', 10 april 2015

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Boedelhofweg 104 was een melkveehouderij gevestigd. Deze agrarische bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels beëindigd. De eigenaar van het perceel is voornemens om de bestaande boerderij, de voormalige bedrijfswoning in gebruik te nemen als burgerwoning en in ruil voor de sloop van de overige bedrijfsgebouwen, een nieuwe woning terug te bouwen. De tweede al bestaande voormalige bedrijfswoning op nummer 106 is afgesplitst en apart verkocht. Deze woning moet eveneens van een agrarische naar een woonbestemming gebracht worden om burgerbewoning mogelijk te maken.

Tevens zal het perceel worden heringericht. De gronden die niet bij de erven van de bestaande woningen (nummer 104 en 106) en de nieuwe woning worden getrokken, worden omgezet naar weiland met een agrarische bestemming zonder bouwvlak.

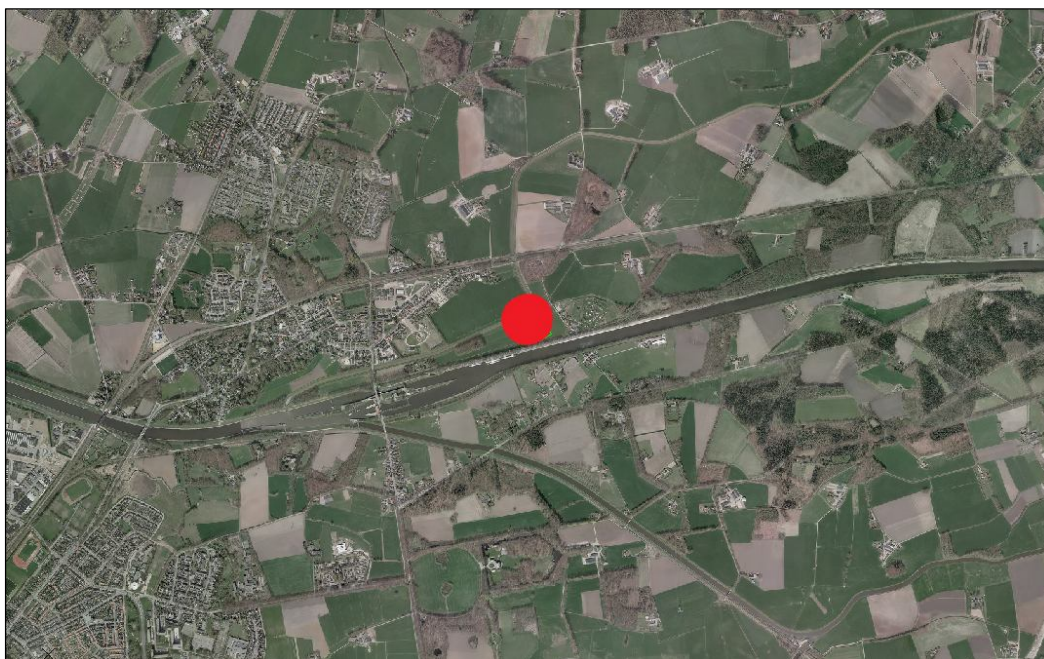
De realisatie van een nieuwe woning op het perceel Boedelhofweg 104 en het gebruik van de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoningen voor burgerwonen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. Om het gebruik van het perceel voor wonen alsmede de bouw van de nieuwe woning mogelijk te maken, is derhalve een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'Boedelhofweg 104' dient hiertoe.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel Boedelhofweg 104 ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem, zuidoostelijk van de kern Eefde tussen de Eefdsche Beek en het Twentekanaal. Het plangebied omvat het gehele perceel Boedelhofweg 104 (inclusief nummer 106), het voormalige agrarisch bouwvlak en gronden die als tuin in gebruik zijn bij nummer 104.



Ligging en begrenzing van het plangebied



Ligging van het plangebied

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door landbouwgronden en de Eefse Beek en aan de zuidzijde door het Twentekanaal. Aan de oost- en westgrens wordt de begrenzing bepaald door landbouwgronden. De ligging van het plangebied is in bijgaande figuren weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

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

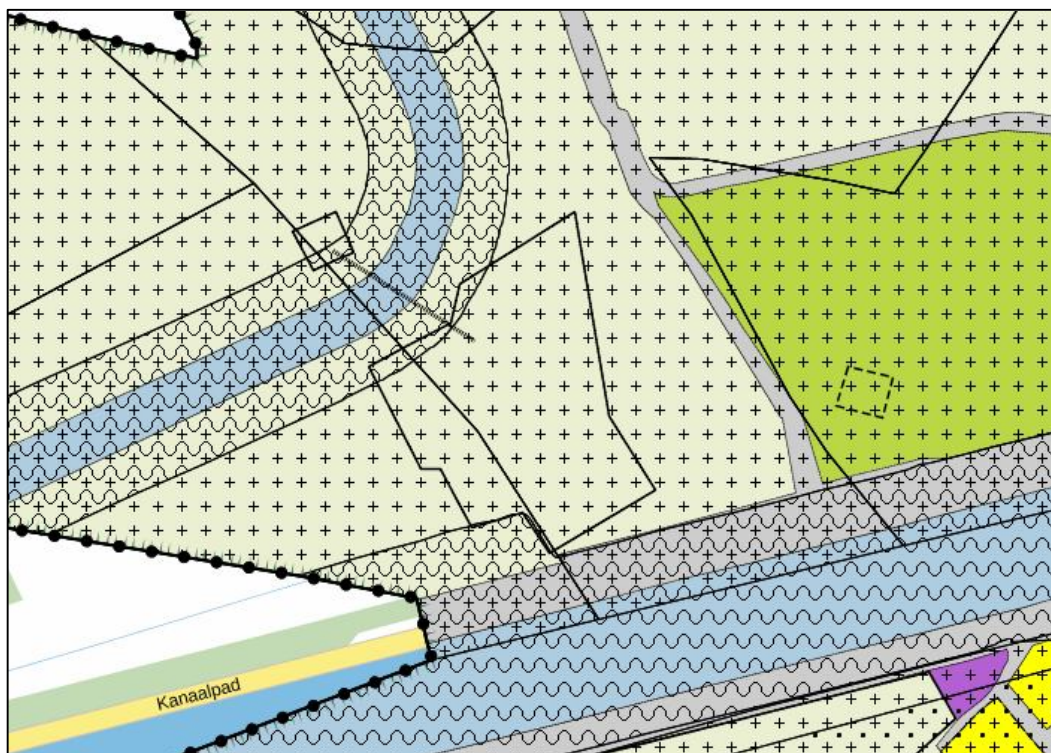
Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch' met een (gekoppeld) agrarisch bouwvlak. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Tevens hebben kleine delen van het plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' in verband met de hier gelegen waterkering van het Twentekanaal en de Eefse beek. Gronden met deze bestemming zijn mede bestemd voor de waterkering, waterhuishouding en waterstaat. Hier geldt een bouwverbod, waarvan kan worden afgeweken indien de bouw verenigbaar is met de belangen van de waterstaat en/of waterkering en de beheerder van de waterkering daarover heeft geadviseerd.

Voorts zijn er twee gebiedsaanduidingen van toepassing: 'overige zone landschapstype – bos en landgoederenlandschap' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. Deze liggen beide over het gehele plangebied.

Ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - landschapstype bos en landgoederenlandschap' is het beleid gericht op het behoud en de ontwikkeling van het landschap. Dat betekent dat er bij de uitvoering van agrarische activiteiten rekening moet worden gehouden met de karakteristieken van het landschap.

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

Tot slot geldt in het plangebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', vastgesteld door de raad op 20 januari 2014. Het plangebied heeft hierin deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' en deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een middelmatige respectievelijk lage archeologische verwachting. Volgens deze bestemmingen is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 5.9 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' voor het plangebied

Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

Hiervoor is reeds genoemd dat de gronden in het plangebied de bestemming 'Agrarisch' hebben. Op grond van deze bestemming is de realisatie van een nieuwe burgerwoning en het gebruik van de voormalige bedrijfswoningen als

burgerwoning niet mogelijk. Dit betreft immers geen agrarisch gebruik. Dat betekent dat het bestemmingsplan moet worden herzien om het gebruik van het perceel voor wonen alsmede de bouw van de nieuwe woning mogelijk te maken. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 6 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding (plankaart en de planregels) volgt. Tot slot is hoofdstuk 7 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

Het perceel Boedelhofweg 104 ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem, ten oosten van de kern Eefde. In het noorden en zuiden worden de gronden door de Eefdsche Beek en Twentekanaal begrensd. Ten oosten ligt op kleine afstand de camping het Waldhoorn. Op het perceel was een melkveehouderij gevestigd.

Het perceel bevindt zich aan de zuidzijde van de Boedelhofweg, ingeklemd tussen de twee watergangen. Het ligt op enige afstand van de weg en wordt middels een lang pad, dat door de weilanden en langs de Eefdsche beek loopt, ontsloten op de Boedelhofweg. De Boedelhofweg is lokale weg die vooral een functie vervult voor de ontsluiting van aanliggende percelen.

Het plangebied bevindt zich in een overgangsgebied van de kern Eefde naar het landelijk gebied. De directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich weliswaar door een agrarisch en landelijk karakter, maar er is een zichtrelatie naar de dorpsrand van Eefde.

Het perceel bevindt zich te midden van weide- en bouwland met in de nabijheid enkele bospercelen. In het bosperceel, noordelijk van het plangebied is een scouting gevestigd. Op de oostelijke buurperceel is een recreatief bedrijf, Camping het Waldhoorn, aanwezig. In de bredere omgeving zijn enkele agrarische bedrijven en verspreide burgerwoningen gesitueerd, westelijk van het plangebied ligt het dorp Eefde en het sluiscomplex in het Twentekanaal.

2.2 Landschap

Het plangebied ligt aan de rand van het bos- en landgoederenlandschap. Dit landschap kenmerkt zich door parkachtige historische tuinen, oude boerderijen en landerijen, bos en houtwallen, afwisseling van bos met kleinschalig landschap, boomgroepen en solitaire bomen in weides, lanen met dubbele bomenrijen. Oostelijk en noordelijk van het plangebied is het landschap dan ook kleinschalig met afwisselende landschapselementen zoals houtwallen en bosschages en ook grotere bosgebieden.

Westelijk en zuidelijk van het plangebied loopt het landschap over in stedelijk gebied. Het Twentekanaal, dat zuidelijk aan het plangebied grenst, is een dominant lijnelement. Gezien de nabijheid van het plangebied tot het kanaal, de sluis Eefde en de beplanting langs het kanaalpad speelt het kanaal voor de waarneming van het landschap rond het plangebied een dominante rol.

2.3 Bebouwing en beplanting

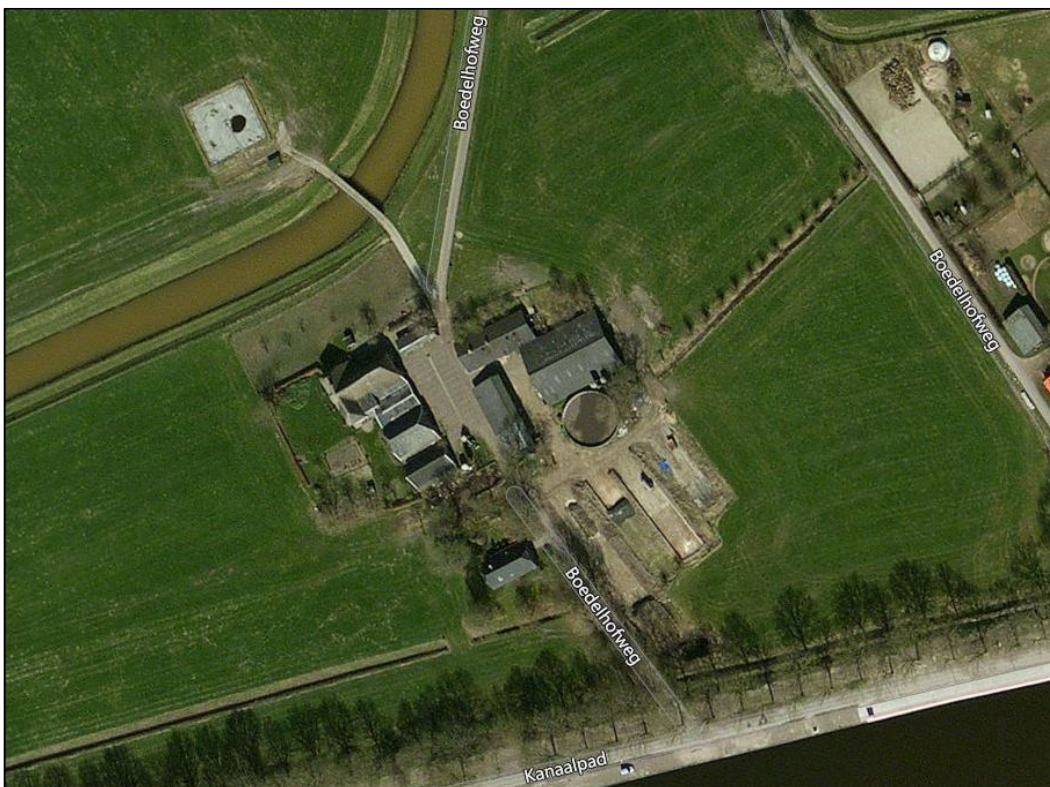
Het perceel Boedelhofweg 104 is jarenlang gebruikt ten behoeve van een agrarisch bedrijf, een melkveebedrijf. Dit bedrijf is enige tijd geleden beëindigd.

Op het perceel is alle voormalige bedrijfsbebouwing nog aanwezig. Deze bestaat uit een boerderij met daarin de eerste voormalige agrarische

bedrijfs woning, twee daaraan vast gebouwde schuren, een kleine schuur ten zuiden hiervan, een kleine schuur ten noordoosten van de boerderij, een wagenloods (kapschuur), twee stallen en een tweede bedrijfs woning (nummer 106). Zowel de schuren/stallen als de bedrijfs woningen bestaan uit één bouwlaag met een kap. In totaal is er circa 2.037m² aan gebouwen aanwezig.



Bestaande bebouwing op het perceel Boedelhofweg 104 (bron: Van der Poel Milieu Advies)



Luchtfoto huidige situatie Boedelhofweg 104 (bron: Bingmaps)

Verder is er een mestloos en kuilvoeropslag (sleufsilo's/kuilvoerplaten) op het perceel gelegen. Aan de overkant van de Eefse Beek is, door een brug verbonden met het perceel, een mestopslagplaats gesitueerd.

De terreindelen nabij en tussen de bebouwing zijn overwegend voorzien van verharding, bij de kuilvoeropslag is het terrein halfverhard. De onbebouwde en onverharde terreindelen direct nabij de bedrijfswoningen kennen een groene inrichting als tuin. Langs de randen van het perceel en tussen de gebouwen is een aantal bomen aanwezig.

Met uitzondering van het zuidelijke deel, waar het perceel aan de beplanting van de kanaalpad grenst, is er rond het perceel agrarisch grasland aanwezig. Aan de oostzijde loopt er een sloot met beplanting richting camping Het Waldhoorn. Het toegangspad naar het perceel is niet voorzien van beplanting.

3 BELEIDSKADER

Bij het opstellen van gemeentelijk beleid en ruimtelijke plannen, waaronder een bestemmingsplan, moet rekening worden gehouden met het beleid van de hogere overheden. Gezien de relatief kleinschalige ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd, wordt slechts kort ingegaan op het rijksbeleid, provinciale beleid en gemeentelijke beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De kaders van het rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig".

De SVIR omvat drie hoofddoelen, die als volgt zijn geformuleerd:

1. Concurrerend
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Bereikbaar
Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Leefbaar en veilig
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies.

De nationale belangen hebben onder andere betrekking op bijvoorbeeld ruimte voor waterveiligheid, behoud van nationale unieke cultuurhistorische kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur.

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Om beide te bereiken, gaat de SVIR voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro). De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. Is er een actuele regionale behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling (bedrijven, kantoren, woningen en andere stedelijke ontwikkelingen)? Zo ja, dan volgt trede 2 van het afwegingskader.
2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied binnen de regio, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins? Zo ja, dan wordt het initiatief daar in beginsel gerealiseerd. Zo nee, dan volgt trede 3.

3. Indien nieuwbouw buiten bestaand stedelijk gebied noodzakelijk is, dient een locatie gezocht te worden die passend multimodaal ontsloten is of kan worden voor het opvangen van die behoefte.

Relatie met het plangebied

Vanwege de aard, omvang en ligging van de beoogde ontwikkeling, zijn er geen nationale belangen in het geding. De ontwikkeling past binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing. In het plangebied wordt immers slechts één extra woning gerealiseerd. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde nationale belangen, zijn in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels opgenomen die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd.

Doel van het Barro is om onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijkswaagen;
- Kustfundament;
- Grote Rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een van de bovengenoemde gebieden. Derhalve is de beoogde ontwikkeling in voorliggend bestemmingsplan niet strijdig is met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.1.3 Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Flora- en faunawet, Besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie Gelderland is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. De omgevingsvisie is de vervanger van het Structuurplan/visie 2005 (streekplan), het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen.

De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. Een duurzame economische structuur;
2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

1. Duurzame economische structuurversterking

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. Het verbeteren van de economische structuur is een belangrijke opgave voor de Gelderse samenleving. Er zijn veel kansen om de economische structuur te verbeteren. De provincie wil samen met haar partners de kansen benutten, met oog voor de unieke kwaliteiten van Gelderland. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door een duurzame versterking van de ruimtelijk-economische structuur.

2. Borgen van de kwaliteit en de veiligheid van de leefomgeving

Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem. De provincie zet daarom in op het waarborgen en op het verder ontwikkelen van die kwaliteiten van Gelderland.

Vitaal platteland

Voor een vitaal platteland is het streven om gebruik te maken van de kansen die zich aandienen en voortkomen uit de bijzondere kwaliteiten van elk gebied. De provincie ondersteunt de regio's om hun eigen kracht te benutten bij het inspelen op veranderingen.

De grootste opgaven voor een vitaal platteland zijn de transitie in de landbouw, demografische transitie en het bieden van ruimte aan energietransitie. De omwenteling op het platteland vraagt om ruimte voor nieuwe economische dragers voor een gezond economisch toekomstperspectief voor de mensen. De provincie zoekt met partijen naar een goede balans tussen duurzame economische structuurversterking en het borgen van unieke, streekeigen kwaliteiten.

Voor een vitaal platteland is van groot belang het borgen van de kwaliteit van natuur en landschap, het groene kapitaal van Gelderland.

De ruimtelijke kwaliteit in de Achterhoek wordt bepaald door de landschappelijke kwaliteit en de cultuurhistorie in combinatie met verbetering van de leefbaarheid, de sociale cohesie op het platteland, de werkgelegenheid en het economisch bruto product van het platteland. Ontwikkelingen of

nieuwe functies in het landschap kunnen positief bijdragen aan de kwaliteit en de aantrekkelijkheid van het Achterhoeks landschap. Functieverandering, als onderdeel van een vitaal platteland, wordt daarbij specifiek benoemd.

Functieverandering

In het provinciale beleid is functieverandering van voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing mogelijk. Hieronder wordt “het hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing in het buitengebied” verstaan.

Uitgangspunt is dat bij functieverandering door de initiatiefnemer wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar de functieverandering aan de orde is.

Het beleid ten aanzien van functieverandering heeft invulling gekregen in het gemeentelijk beleidskader ‘Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem’, dat verderop in deze toelichting (paragraaf 3.3) aan de orde komt.

Tegelijkertijd wordt in de structuurvisie aangegeven dat functieveranderingen over het algemeen kleinschalig van aard zullen zijn, zodat een expliciete afweging met de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik niet aan de orde is.

Relatie met het plangebied

Met het voorliggende plan wordt functiewijziging van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel naar wonen mogelijk gemaakt. De bestaande bedrijfsbebouwing wordt merendeels gesloopt en in ruil daarvoor wordt op het perceel een nieuwe woning gerealiseerd. Tevens voorziet het plan in een passende landschappelijke inpassing van het perceel zodat de kwaliteit van het ter plaatse aanwezige landschap verhoogd wordt. De voormalige agrarische bedrijfswoningen krijgen een functie als burgerwoning. Met het plan verbetert de ruimtelijke structuur en de ruimtelijke kwaliteit. Gelet hierop draagt het plan bij aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en leefbaarheid van het platteland. Het plan past daarmee binnen het provinciale beleidskader. De functiewijziging naar wonen levert bovendien geen beperkingen op voor de omgeving en omliggende bebouwing en functies. Dit wordt in hoofdstuk 5 nader toegelicht.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. De Omgevingsverordening betreft de juridische vertaling van de nieuwe provinciale Omgevingsvisie Gelderland en vervangt daarmee de Ruimtelijke Verordening Gelderland uit 2010.

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Doel van de verordening is 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

In relatie tot het voorliggende plan, de functieverandering van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel naar wonen, waarbij een nieuwe woning wordt gebouwd in ruil voor sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de voormalige agrarische bedrijfswoningen in gebruik genomen worden voor burgerwonen, zijn geen specifieke regels opgenomen in de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn er in het plangebied op grond van de verordening geen specifieke aspecten van belang die in het kader van het bestemmingsplan een nadere afweging vergen.

3.3 Gemeentelijk beleid

Ook op gemeentelijk niveau is voor een dergelijke kleinschalige ontwikkeling weinig beleid van toepassing. De gemeente Lochem heeft wel een structuurvisie opgesteld die nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een kader geeft. Verder vormt het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' een belangrijk afwegingskader voor onder meer de landschappelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente. Tot slot is het gemeentelijk beleid voor functieverandering van belang.

3.3.1 Structuurvisie 2012-2020

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

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

De structuurvisie is afgestemd op het bestaande beleid van de gemeente. Eveneens heeft, voor zover relevant, afstemming plaatsgevonden met bestaand rijks- en provinciaal beleid en regelgeving. De onderstaande documenten zijn inhoudelijk leidend geweest bij het opstellen van de structuurvisie en zijn voor het plangebied in meer of mindere mate van belang:

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

3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied Lochem

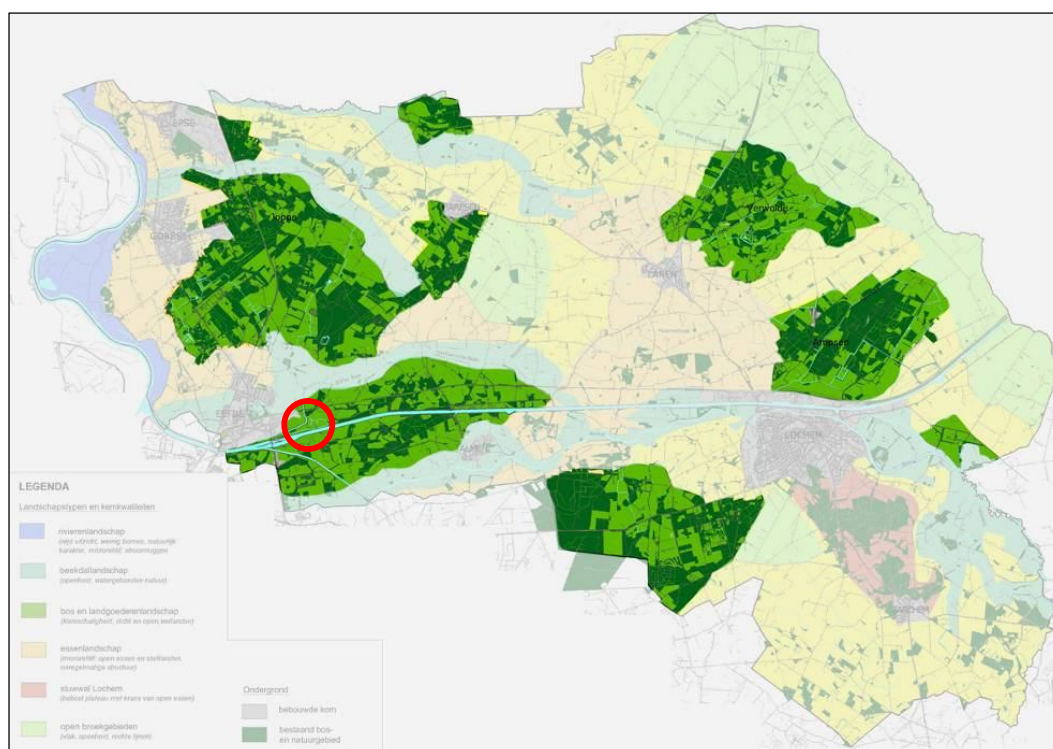
Het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' vormt een belangrijk toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van

Lochem. Het bestemmingsplan is onder meer gebaseerd op de visie Buitengebied Lochem en het Landschap Ontwikkelingsplan (LOP).

Landschap

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

Het plangebied ligt in een gebied dat is te typeren als een bos- en landgoederenlandschap. In navolgend schema zijn de kenmerken van dit type landschap weergegeven.



	Kenmerken	Uitgangspunten voor ontwikkelingen
Landschap	Kastelen, landhuizen, villa's met parkachtige, historische tuinen	Houtwallen versterken tot samenhangende structuren
	Oude boerderijen en landerijen	Boomgroepen en solitaire handhaven
	Bos en houtwallen	Lanen met dubbelbomenrijen versterken
	Afwisseling bos met kleinschalig landschap	Handhaven en herstellen kleinschalig landschap met kenmerkende patronen
	Boomgroepen en solitaire in weides	Behoud en omvorming bestaande bossen
	Lanen met dubbele bomenrijen vaak grenzend aan beekdalen	
Bebouwing	Cultuurhistorisch waardevol	Materialen: baksteen, hout, riet, rode of antracietkleurige pannen of riet genieten voorkeur
	Hallehuis-boerderijen	Eenduidige hoofdvorm
	Herkenbaar gekleurde luiken	Massa afhankelijk van omgeving
	Voorzijde vaak naar weg gericht	
Erfbeplanting	Zware erfbeplanting	Zware erfbeplanting
	Bomen: eik, beuk, kastanje, linde	Solitaire
	Geriefhoutbosjes: Gelderse roos, lijsterbes, meidoorn, sleedoorn, eik, etc.	Kleinschalige bebouwing: tuinachtige beplanting
	Solitaire bomen: bruine beuk, linde, kastanje	Landhuis: parkachtige beplanting en aanleg (exoten, rododendron, vijvers)
	Hagen: beuk om 'hof' (voortuin), meidoorn, sleedoorn	
	Sierbeplanting en sierhagen (buxus)	

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.

De voorgenomen functieverandering van het voormalige agrarische bedrijfsperceel Boedelhofweg naar wonen past binnen het landschapsbeleid. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de kernkwaliteiten van het bos- en landgoederenlandschap. Met de bouw van een nieuwe woning in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, neemt de oppervlakte aan bebouwing en daarmee de verstening per saldo af. Dit zorgt voor een kwaliteitsimpuls van het landschap. Alle bebouwing wordt geconcentreerd en de nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd op het voormalige agrarische bedrijfsperceel. Er gaan hierdoor geen landschapselementen verloren. De landschappelijke kwaliteit wordt bovendien verhoogd door de landschappelijke inpassing waarmee de functieverandering gepaard gaat. De landschappelijke inpassing voorziet onder meer in het toevoegen van erfbeplanting, de realisatie van een boomgaard en een schapenweide met knotbomen op de plaats van de voer- en mestopslag.

3.3.3 Beleidskader Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem

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

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

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

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

Ook wordt gestreefd naar minder 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 beoogde functieverandering van het voormalige agrarisch bedrijfsperceel in het plangebied past binnen de hierboven gestelde kaders. Zo bedraagt het gezamenlijk oppervlak aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing dat gesloopt wordt circa 1512 m². Alle voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. In ruil voor de sloop van de bedrijfsbebouwing wordt één nieuwe woning (maximaal 600 m³) met bijgebouw opgericht. Per saldo neemt met het plan de oppervlakte aan bebouwing en daarmee de verstening af. Tot slot zal het perceel landschappelijk worden ingepast. Hiervoor is een inpassingsplan opgesteld. 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.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Het initiatief

De agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel Boedelhofweg 104 zijn beëindigd. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing zal daarom voor het overgrote deel worden gesloopt. In ruil daarvoor zal één nieuwe burgerwoning worden gebouwd. De twee bestaande voormalige agrarische bedrijfswoningen blijven gehandhaafd en zullen gebruikt gaan worden voor burgerbewoning. Op het perceel is dus een functieverandering beoogd van agrarisch bedrijfsp perceel naar wonen. Tevens zal het perceel landschappelijk worden ingepast met beplanting. Doordat de oppervlakte aan bebouwing en daarmee de versterking per saldo fors afneemt, de landschappelijke inpassing ervoor zorgt dat er nieuwe landschapselementen worden toegevoegd en de bebouwing meer wordt geconcentreerd, leidt het plan voor een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsimpuls.

4.2 Bebouwing

De bestaande oude boerderij met daarin één van de twee voormalige agrarische bedrijfswoningen blijft behouden. Ook de tweede voormalige bedrijfswoning op het perceel blijft gehandhaafd. Alle overige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. In bijgaande figuur is dit weergegeven; rood de te slopen bebouwing, groen te behouden bebouwing. In totaal is er in de huidige situatie circa 1.512 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (exclusief de twee te handhaven bedrijfswoningen) aanwezig die wordt gesloopt.

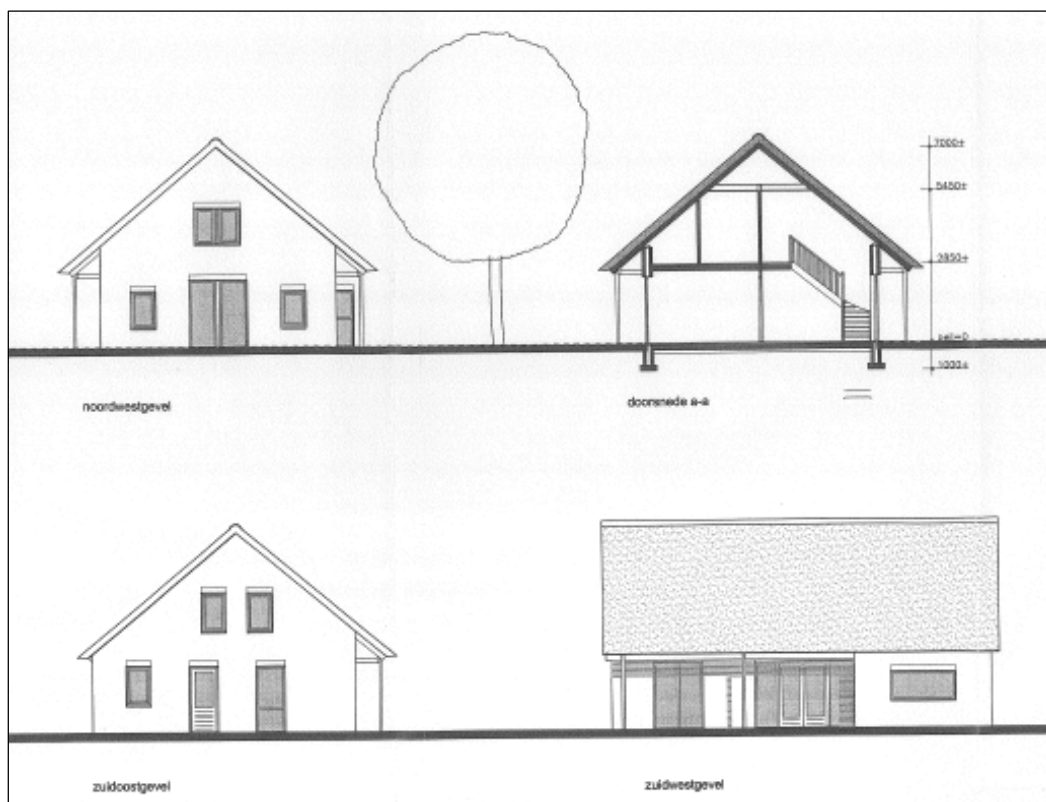
Bij de twee te behouden woningen kunnen nieuwe bijgebouwen worden gerealiseerd. De oppervlakte van deze gebouwen mag bij de boerderij gezamenlijk maximaal 150 m² bedragen en bij de tweede woning maximaal 75 m².



Beoogde sloop van gebouwen. Rood te amoveren, groen te behouden

Ten oosten van de te handhaven boerderij wordt een nieuwe vrijstaande woning opgericht met een bijgebouw. De totale inhoud van de woning bedraagt circa 588 m³ en de oppervlakte circa 125 m². De oppervlakte van het bijgebouw bedraagt maximaal 75m². De woning bestaat uit 1 bouwlaag met een kap. Dit komt neer op een goothoogte van circa 3 meter en nokhoogte van ongeveer 7,5 meter. Een dergelijke omvang en hoogte voegt zich goed in het landelijk gebied.

Met de voorgestane inrichting wordt alle bebouwing op een redelijk compact woonerf geconcentreerd. In de navolgende figuur is de beoogde nieuwe situatie met landschappelijke inpassing in beeld gebracht.



Gevelaanzichten te bouwen woning (bron: Bouwbedrijf Geers)

4.3 Landschappelijke inpassing

De functieverandering van het perceel zal gepaard gaan met de aanleg van beplanting om te komen tot een goede landschappelijke inpassing van het perceel en de nieuwe woning. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit plan is weergegeven in de onderstaande figuur.

Het perceel kent thans een redelijke landschappelijke inpassing, gelet op het landschapstype ter plaatse. Deze landschappelijke inpassing wordt bepaald door het aanwezige groen op het perceel. Deze beplanting blijft ongewijzigd gehandhaafd en er wordt beplanting aan de randen toegevoegd. Ter plekke van de huidige voer- en mastopslag wordt de verharding verwijderd en komt groen in vorm van een schapenweitje. Deze is omgeven met knotbomen. De nieuwe bebouwing wordt ingepast binnen dit groene raamwerk. Oostelijk van

het perceel is een elzensingel gepland en zal langs de bestaande watergang een rij knotbomen worden aangebracht. Voorts wordt een recreatief wandelpad aangelegd over het perceel tussen het Kanaalpad en de overzijde van de Eefsche beek.

De vormgeving van de nieuwe woning en bijgebouwen zal passend zijn bij het landschap. Dit onder meer omdat deze zullen bestaan uit één bouwlaag met kap. De genoemde inpassing van de bebouwing in het landschap en de concentratie van bebouwing zorgen ervoor dat de kernkwaliteiten van het ter plaatse aanwezige landschapstype niet worden aangetast.



Landschappelijke inpassing Boedelhofweg 104 (bron: Het Ruiterpad)

4.4 Verkeer en parkeren

De nieuwe woning wordt ontsloten via het bestaande toegangspad naar de Boedelhofweg. Dit pad blijft ongewijzigd gehandhaafd. Er is voldoende ruimte op eigen terrein aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte voor de nieuwe woning. De verkeersaantrekkende werking van de extra woning is bovendien dermate gering, dat deze probleemloos op zal gaan in het heersende verkeersbeeld op de Boedelhofweg.

4.5 Vertaling in het bestemmingsplan

De gronden binnen het voormalige agrarisch bouwvlak die in gebruik worden genomen voor wonen, zijn voorzien van de bestemming 'Wonen-FAB'. Daarmee wordt aangesloten bij de plansystematiek uit het geldende

bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' voor functiewijziging van voormalige agrarische bedrijfspercelen en de mogelijkheid om hiervoor in de plaats een nieuwe woning te bouwen.

Er zijn specifieke bouwregels opgenomen voor de bestaande (te behouden) voormalige agrarische bedrijfswoningen en de nieuw te bouwen woning.

Voor de bestaande woningen is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bestaand' opgenomen op de verbeelding. Ter plaatse is maximaal 1 woning toegestaan, waarbij de goothoogte niet meer mag bedragen dan 4,5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter

Voor de nieuwe woning is de aanduiding 'vrijstaand' op de verbeelding opgenomen. Hier is één woning toegestaan. De inhoud van de woning mag niet meer zijn dan 600 m³. De goothoogte van de woning mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 8 meter.

Bij de twee bestaande woningen en de nieuwe woning mogen bijgebouwen worden opgericht. De gezamenlijke oppervlakte hiervan mag bij de boerderij niet meer bedragen dan 150 m² en bij de tweede voormalige bedrijfswoning en de nieuwe woning niet meer dan 75 m². De goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter zijn en de bouwhoogte 6 meter. Bijgebouwen dienen op minimaal 5 meter afstand van de woning te worden gerealiseerd. De afstand mag echter niet meer bedragen dan 25 meter.

Om te borgen dat de landschappelijke inpassing wordt uitgevoerd, is binnen deze bestemming een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze regelt dat de nieuwe woning uitsluitend mag worden bewoond, indien binnen 12 maanden na ingebruikname van de woning 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.

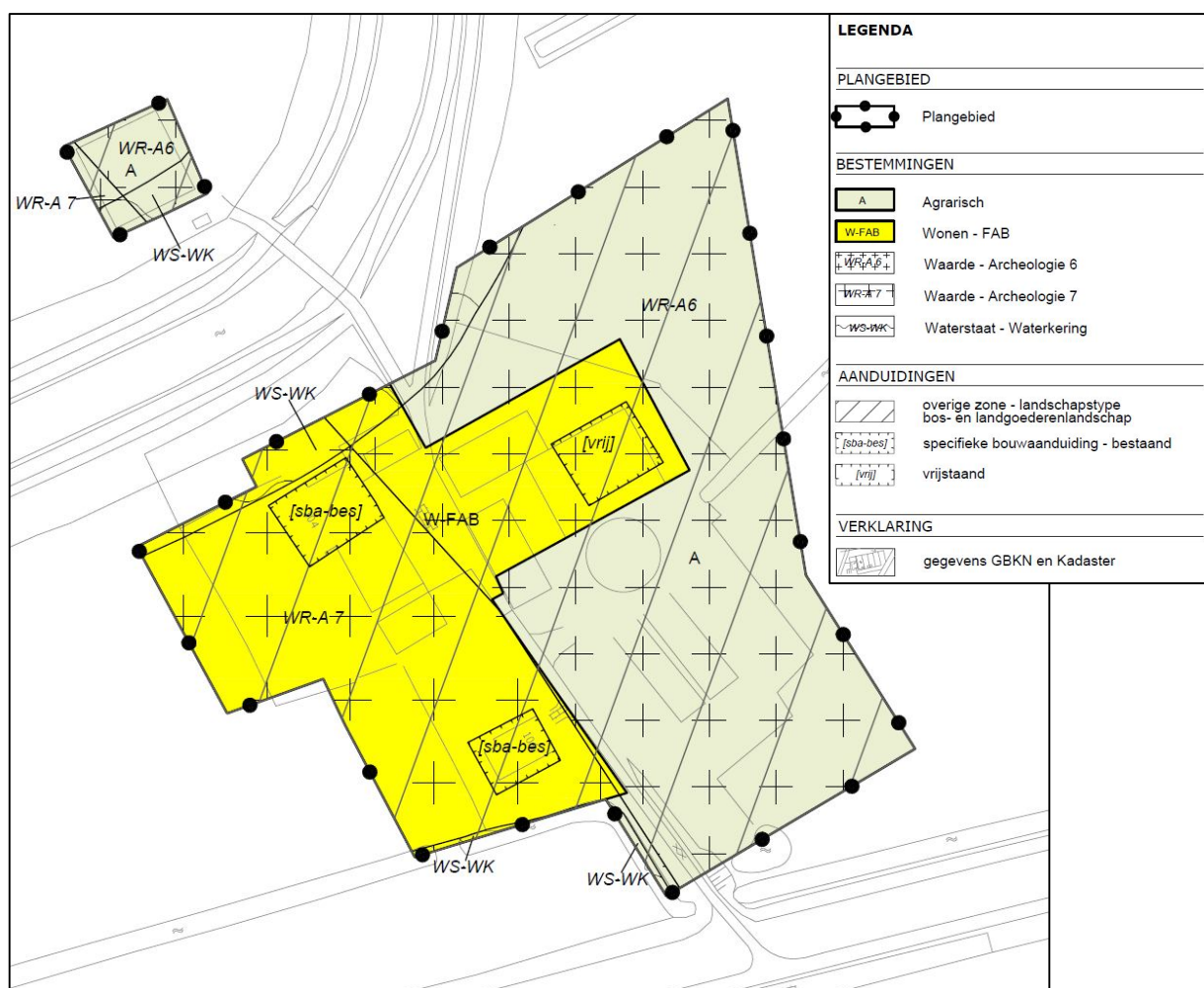
Een deel van het voormalige agrarisch bouwvlak zal een agrarisch gebruik krijgen in de vorm van een schapenweide. Aan deze gronden is de bestemming 'Agrarisch' toegekend. De regels zijn afgestemd op het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. Dit betreft gronden ten zuiden van de nieuwe woning.

De gronden ten noordoosten van de nieuwe woning krijgen eveneens de bestemming 'Agrarisch'. Hieraan is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' een deel van het bouwvlak toegekend dat echter niet gebruikt is en dus nog steeds agrarisch grasland is. Ook de voormalige opslagruimte ten noorden van de Eefse beek krijgt de bestemming Agrarisch, daar deze gronden weer ingericht zullen worden als weiland.

De gebiedsaanduiding 'overige zone – landschapstype bos en landgoederenlandschap' en de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterkering' zijn één op één overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 6 en 7' zijn overgenomen uit het Paraplubestemmingsplan archeologie. Zie hiervoor paragraaf 5.9.

De aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' is niet in het bestemmingsplan vertaald. Reden is dat deze aanduiding alleen betrekking heeft op agrarische bedrijven. Omdat er geen agrarische bedrijven meer in het plangebied voorkomen, is het niet zinvol om deze gebiedsaanduiding in het plan op te nemen.

In navolgende figuur is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.



Verbeelding bestemmingsplan Boedelhofweg 104

5 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen.

5.1 Geluid

5.1.1 *Beleid en regelgeving*

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

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

In het kader van dit bestemmingsplan is alleen wegverkeerslawaai van belang. Er liggen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen gezoneerde bedrijventerreinen. Het plangebied ligt buiten de geluidzone van de nabij gelegen spoorwegen Zutphen – Hengelo en Zutphen – Winterswijk.

Wegverkeerslawaai

Geluidzones

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

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

Grenswaarden

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

onthefing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

5.1.2 Geluid in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het gebruik van het perceel Boedelhofweg 104 voor wonen mogelijk, waarbij één nieuwe woning wordt gerealiseerd en twee bestaande bedrijfswoningen omgezet worden naar burgerwoningen. Woningen worden op grond van de Wgh aangemerkt als geluidgevoelig object. De drie woningen zijn op ruim 350 m vanaf de Boedelhofweg gesitueerd. Deze weg heeft op grond van de Wgh ter plaatse van het plangebied een zone van 250 meter. De woningen vallen derhalve buiten de geluidszone van deze weg. Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wgh derhalve niet nodig.

Het zuidelijk van het plangebied gelegen Kanaalpad is voor gemotoriseerd verkeer slechts beperkt toegankelijk. Vanwege de geringe verkeersintensiteit op dit pad (uitsluitend bestemmingsverkeer) ter hoogte van het plangebied en de afstand van het pad tot gevel van de dichtstbijzijnde woning (circa 60 meter) wordt aangenomen dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van de woningen ten gevolge van dit pad niet overschreden zal worden.

Overigens hoeft de geluidsbelasting van wegen op de voormalige agrarische bedrijfswoningen op basis van artikel 76 lid 3 van de Wgh formeel gezien niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Dit artikel maakt 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.

5.1.3 Conclusie

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

5.2 Luchtkwaliteit

5.2.1 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 $25 \mu g/m^3$.

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 $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dit komt overeen met $1,2 \text{ microgram}/\text{m}^3$ 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 fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

5.2.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan maakt het gebruik van het perceel Boedelhofweg voor wonen mogelijk, waarbij één nieuwe woning wordt gerealiseerd en twee bestaande bedrijfswoningen worden omgezet naar burgerwoningen. Er ontstaat zo één extra woning. 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 gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekenende 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 $\text{PM}_{2,5}$ kan het volgende opgemerkt worden. $\text{PM}_{2,5}$ maakt deel uit van de bijdrage PM_{10} . Dit betreft immers alle stofdeeltjes met een diameter van $10 \mu\text{m}$ of kleiner. Aangezien de bijdrage PM_{10} lager is dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$, is de bijdrage $\text{PM}_{2,5}$ dat ook. De huidige achtergrondconcentratie $\text{PM}_{2,5}$ bedraagt ter hoogte van het plangebied circa $11 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (bron: GCN kaarten RIVM). Derhalve zal de realisatie van de extra woning niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$ ($25 \mu\text{g}/\text{m}^3$).

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.

5.2.3 Conclusie

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

5.3 Geur

5.3.1 Algemeen

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

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat een beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die 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 de onderstaande tabel.

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

Tabel geldende waarden/afstanden veehouderijen

Voor geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij, of die op of na 19 maart 2000 hebben opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij, zoals bedrijfswoningen en voormalige

bedrijfswoningen, gelden niet de in de tabel genoemde maximale geurbelastingen in odour units, maar gelden op grond van artikel 3, lid 2 van de Wgv, minimale afstanden tussen de veehouderij en het geurgevoelig object. Deze afstand bedraagt 100 meter indien het geurgevoelige object is gelegen binnen de bebouwde kom en 50 meter indien het geurgevoelige object is gelegen buiten de bebouwde kom.

5.3.2 Geur in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan maakt het gebruik van het perceel Boedelhofweg 104 voor wonen mogelijk, waarbij één nieuwe woning wordt opgericht en twee voormalige bedrijfswoningen worden omgezet naar burgerwoningen. De drie 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 woning en een veehouderij met dieren zonder geuremissiefactor dient eveneens een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Daarnaast geldt voor de nieuwe woning vanwege de ligging in een concentratiegebied een maximale geurbelasting van 14 ouE/m³ voor dieren met een geuremissiefactor.

Binnen 50 meter van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. In de directe omgeving zijn ook geen veehouderijen aanwezig met dieren met een geuremissiefactor. Het dichtstbijzijnde bedrijf met dieren met een emissiefactor, een pluimveehouderij, is op een afstand van meer dan 550 meter gesitueerd. Gezien deze ruime afstand is aannemelijk dat de geurbelasting ter plaatse van de nieuwe woning ruim onder de 14 ouE/m³ zal blijven.

Verder ligt er een kampeerterrein met een paardenbak op afstand van ruim 100 meter van de nieuw te bouwen woning. Gezien de afstand met 100 meter ook ruim boven de 50 meter ligt, wordt ook hier ruimschoots voldaan aan de geurnormen.

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

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)

5.4.1 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.

5.4.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het gebruik van het perceel Boedelhofweg 104 voor wonen mogelijk, waarbij één nieuwe woning wordt gebouwd en twee bestaande voormalige bedrijfswoningen worden omgezet naar burgerwoningen. Wonen is een milieugevoelige functie. In de directe omgeving van het perceel is een niet-agrarisch bedrijf gevestigd, te weten een kampeerterrein. Kampeerterreinen hebben op grond van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand van 50 meter. De afstand van zowel de nieuw te bouwen woning als de bestaande woningen tot het kampeerterrein is ruim 100 meter en derhalve voldoende om geen milieuhinder te ondervinden. Dit betekent dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect milieuzonering voor de realisatie van de nieuwe woning en de omzetting van de agrarische bedrijfswoningen in burgerwoningen. Tevens worden bedrijven in de omgeving niet in hun bedrijfsvoering beperkt door het plan.

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

5.4.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect 'bedrijven en milieuzonering' voor het plan.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Algemeen

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

Wettelijk kader

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

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

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

Gemeentelijk beleid

Overeenkomstig het gestelde in de Externe Veiligheidsvisie (EV-visie) van Lochem conformeert de gemeente Lochem zich aan het wettelijke kader voor het omgaan met de externe veiligheidsproblematiek. Verder geeft de EV-visie richtinggevende uitspraken over:

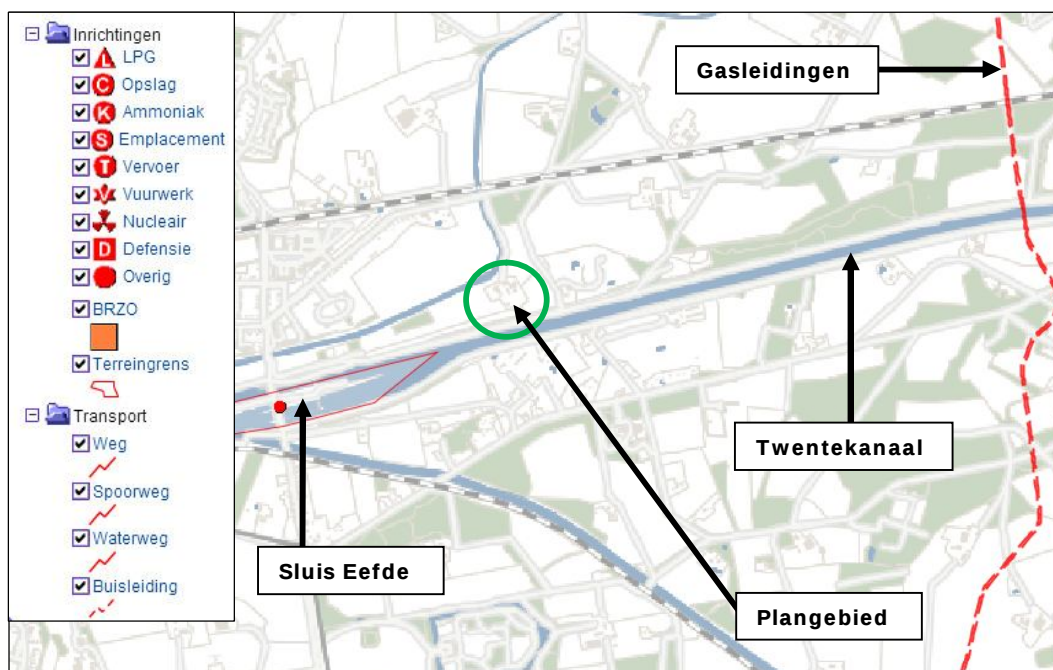
- de invulling van de beleidsvrije ruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) rondom de meest risicovolle bedrijven (BEVI-bedrijven), en langs relevante transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- de gebieden waar nieuwe risicorelevante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

5.5.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. Bijgaand is een uitsnede van de provinciale risicokaart opgenomen.

Risicovolle inrichtingen

In het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt. Enig object in de omgeving is de sluis Eefde met een reservoir voor brandbare vloeistoffen op een afstand van ruim 500 meter. Het plangebied ligt echter ruimschoots buiten de PR-contour en het invloedsgebied voor het GR.



Uitsnede risicokaart voor het plangebied en omgeving (bron: www.risicokaart.nl)

Transportroutes gevaarlijke stoffen

In het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig. Ten zuiden van het plangebied is wel een dergelijke transportroute over het spoor aanwezig. Dit betreft de spoorlijn Zutphen – Delden. Eveneens is ten zuiden een dergelijke route over het water aanwezig: het Twentekanaal.

Spoorlijn Zutphen - Delden

Het plangebied ligt buiten de PR-contour van deze spoorlijn, maar wel binnen het invloedsgebied van het toxisch scenario op het spoor. Het toxisch effectgebied strekt zich namelijk uit tot 4000 meter aan weerszijden van het spoor. Dit betekent dat het groepsrisico dient te worden verantwoord.

- *Verantwoording groepsrisico*

Omdat het plangebied op meer dan 200 meter afstand van het spoor ligt, hoeft op grond van artikel 7 van het Bevt alleen ingegaan te worden op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op het spoor en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op het spoor een ramp voordoet.

- *Maatgevende scenario*

Het maatgevende scenario voor de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid waarbij het plangebied binnen het invloedsgebied van toxische vloeistoffen/gassen ligt, is een toxische wolk. Onderstaand is vanuit dit scenario ingegaan op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

- *De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp*

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident met toxische stoffen te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

- *De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen*

Bij een calamiteit met toxische stoffen is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij een scenario waarin toxische stoffen vrijkomen, is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden.

- *Conclusie*

Op basis van de bovenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat er voldoende mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid zijn.

Twentekanaal

Het Twentekanaal was in het ontwerp Basisnet Water aangeduid als groene vaarweg. Dit houdt in dat het een minder belangrijke vaarweg is. Deze is daarom niet in de Regeling Basisnet opgenomen. Groene vaarwegen hebben geen plaatsgebonden risicocontour, ook niet op het water. Vanwege het beperkte transport van gevaarlijke stoffen is langs groene vaarwegen geen groepsrisicoverantwoording nodig. Deze vaarwegen kennen ook geen Plasbrandaandachtsgebied.

Buisleidingen

In het plangebied zijn geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen aanwezig. Ten oosten, op grote afstand van het plangebied, liggen wel buisleidingen voor dergelijke stoffen. Dit betreffen twee hogedruk aardgastransportleidingen. Het plangebied ligt niet binnen de PR-contouren en het invloedsgebied voor het GR van de leidingen.

5.5.3 Conclusie

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

5.6 Bodem

5.6.1 Algemeen

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

5.6.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Verkennd bodemonderzoek

Door Van der Poel Milieu Advies is een verkennd bodemonderzoek¹ uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Uit het onderzoek komt het volgende naar voren.

Uit historisch vooronderzoek blijkt dat op de onderzoekslocatie meerdere tanks aanwezig zijn geweest.

Op basis van het historisch onderzoek kan de onderzoekslocatie ten aanzien van de parameter asbest in de bodem als onverdacht worden aangemerkt. Een verkennd onderzoek asbest conform de NEN5707 wordt niet noodzakelijk geacht. De voormalige bovengrondse en ondergrondse tanks zijn als verdachte deellocatie onderzocht.

Uit de veld- en laboratoriumwerkzaamheden is het volgende naar voren gekomen:

- De bodem van de onderzochte locatie is tot 2,5 m –mv opgebouwd uit zand. De bovenlaag (0-0,5 m-mv) is plaatselijk humeus, grindig en roestig. In de ondergrond is eveneens grind en roest aangetroffen. Tijdens de veldwerkzaamheden bevond het grondwater zich op een diepte van circa 1,0 m –mv.
- Het opgeboorde materiaal is in het veld zintuiglijk beoordeeld. Hierbij is ter plaatse van boring 2 en 6 een olie- en waterreactie waargenomen. Daarnaast is ter plaatse van boring 14 puin aangetroffen en ter plaatse van boring 17 kolengruis. Plaatselijk worden sporen puin aangetroffen of in een zwakke hoeveelheid. Tijdens het veldwerk is door de veldmedewerkers ter plaatse van de boringen in de bodem en op het maaiveld van de locatie zintuiglijk geen asbest verdacht materiaal waargenomen.
- Uit het verkennd onderzoek blijkt dat ter een deellocatie (nr. 2 uit het onderzoek, ter plaatse van een voormalige ondergrondse HBO-tank) een interventiewaarde overschrijding aan minerale olie is aangetroffen. Daarnaast overschrijden minerale olie en kobalt ter plaatse van deellocatie 4 de achtergrondwaarden. In het grondwater overschrijdt de concentratie barium ter plaatse van peilbuis 1 de desbetreffende streefwaarde. De gemeten waarden voor de pH, NTU en de EGV kunnen als normaal worden beschouwd. De troebelheid van grondwatermonster van peilbuis 3 is licht verhoogd ten opzichte van de troebelheid grondwater onder natuurlijke omstandigheden. Dit kan een overschatting van de concentraties aan organische parameters als gevolg hebben.

De gemeten interventiewaarde overschrijding aan minerale olie ter plaatse van de voormalige ondergrondse HBO tank (oostelijk van de boerderij) is dusdanig dat een aanvullend bodemonderzoek werd geadviseerd om na te gaan wat de aard en de omvang van de verontreiniging is. De gestelde hypothese dat de locatie ten aanzien van de parameter asbest in de bodem als onverdacht kan worden aangemerkt is juist gebleken.

¹ Van der Poel Milieu Advies, 'Verkennd bodemonderzoek Boedelhofweg 104 Eefde', april 2015

Aanvullend bodemonderzoek

Het aanvullend bodemonderzoek is in juli 2015 door Van der Poel Milieu Advies² uitgevoerd. De rapportage met de resultaten is eveneens in de bijlage van deze toelichting opgenomen.

In dat onderzoek is de vervuiling gelokaliseerd en onderzocht. Conclusie is dat sprake is van een verontreiniging in de grond met een omvang van 20 m³. Er is geen sprake van een ernstige verontreiniging. Geadviseerd wordt de verontreiniging in combinatie met de schuur te verwijderen. Alvorens de verontreiniging kan worden verwijderd dient een plan van aanpak te worden ingediend bij en goedgekeurd door het bevoegde gezag.

5.6.3 Conclusie

Er zal een saneringsplan worden opgesteld en worden voorgelegd aan het bevoegd gezag. Na goedkeuring van dit saneringsplan zal de sanering worden uitgevoerd. Daarna bestaan er met betrekking tot het aspect bodem geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

5.7 Water

5.7.1 Waterbeheer en watertoets

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

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

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

5.7.2 Beleidskader

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

² Van der Poel Milieu Advies, 'Aanvullend bodemonderzoek Boedelhofweg 104 te Eefde', 15 juli 2015

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

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal

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

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gelderland;
- Ruimtelijke Verordening.

Regionaal / lokaal

- Waterbeheerplan Rijn en IJssel 2016-2021.

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

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

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

5.7.3 Water in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan maakt op het perceel Boedelhofweg 104 een functieverandering van agrarisch bedrijfskavel naar wonen mogelijk. De voormalige agrarische bedrijfswoningen zullen als burgerwoning in gebruik

worden genomen. Daarnaast wordt in ruil voor de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing één nieuwe woning gebouwd. De realisatie van het plan heeft tot gevolg dat de oppervlakte aan bebouwing in het plangebied per saldo met circa 1087 m² afneemt. Daarnaast zal de oppervlakte aan terreinverharding per saldo fors afnemen. Thans is een groot deel van het perceel immers verhard met terreinverharding. Dit zal worden verwijderd en deze gronden zullen in gebruik genomen worden voor tuin/erf bij de nieuwe woning en als schapenweitje. 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 woning alsmede het bijbehorende erf en bijgebouwen wordt niet afgevoerd via de riolering, maar kan, bijvoorbeeld via grindkoffers, infiltreren naar het grondwater. Infiltratie is gezien de bodemsamenstelling (zand en grind; zie het bodemonderzoek) en de grondwaterstand (circa 1 m –mv; zie het bodemonderzoek en aanvullend bodemonderzoek) in het plangebied naar verwachting goed mogelijk. De wijze van hemelwaterafvoer bij de voormalige bedrijfswoningen, die nu in gebruik worden genomen als burgerwoningen, wijzigt niet.

Het huishoudelijk afvalwater vanuit de nieuwe woning zal afgevoerd worden via het bestaande rioleringsstelsel dat in de omgeving aanwezig is. De woning kan 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. In het plangebied is geen sprake van wateroverlast.

Langs de Eefse beek, ten noorden van het plangebied, alsmede het Twentekanaal, ten zuiden van het plangebied, zijn waterkeringen aanwezig. Een klein deel van de beschermingszones van deze keringen valt binnen het plangebied. De nieuwe woning wordt buiten de beschermingszones gebouwd. De beschermingszones en daarmee de waterkeringen, worden beschermd middels de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering'. Op grond van deze dubbelbestemming geldt hier een bouwverbod, tenzij blijkt dat de bouw verenigbaar is met de belangen van de waterstaat en/of waterkering. Hierbij heeft de beheerder van de kering een adviesrol. Tevens geldt op gronden met de bestemming 'Waterstaat-Waterkering' een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van diverse werken en werkzaamheden, zoals het afgraven en ophogen van gronden. Ook hiervoor geldt dat een vergunning alleen verleend kan worden indien de werken en/of werkzaamheden verenigbaar zijn met de belangen van de waterstaat en/of waterkering en de beheerder van de kering daarover heeft geadviseerd. Een uitzondering op deze vergunningplicht geldt voor werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ten behoeve van de realisatie van de landschappelijke inpassing overeenkomstig het daarvoor opgestelde inrichtingsplan (zie paragraaf 4.3). Deze kunnen immers in het kader van de voorliggende plan al worden beoordeeld.

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied, intrekgebied of boringsvrije zone ten behoeve van de drinkwaterwinning.

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	1. Licht in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Ja	2
	2. Licht het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Licht in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Licht in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelstoppen of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Licht het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Ja	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Licht in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief	Nee	2

Thema	Toetsvraag	REL	IT
	recreatief medegebruik mogelijk wordt?		
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1
# IT de intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op bovenstaande vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.			

Watertoetstabel

5.7.4 Conclusie

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

5.8 Ecologie

5.8.1 Algemeen

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

5.8.2 Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet

De gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet beschermt drie typen gebieden: Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), Beschermde natuurmonumenten en Wetlands. Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.

Gelders Natuurnetwerk

Naast de bescherming van de Natuurbeschermingswet 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.

5.8.3 Soortenbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten

en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Soortenbescherming geldt voor elk plangebied. In elk gebied kunnen bijzondere soorten voorkomen en / of elk plangebied kan geschikt zijn voor deze soorten. Voor iedereen in Nederland geldt dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. In het kader van de soortenbescherming dient beoordeeld te worden wat via het ruimtelijke project wordt toegelaten. Zo is sloop van bebouwing of het verrichten van werken (maaien, kappen etc.) vaak ook al mogelijk zonder een ruimtelijk besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

5.8.4 Ecologie in relatie tot het plangebied

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in of direct nabij Natura 2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten of andere natuurgebieden die beschermd worden door de Natuurbeschermingswet. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied 'Rijntakken' (voorheen Uiterwaarden IJssel). Dit gebied bevindt zich op een afstand van circa 3 kilometer. Het plangebied is niet gelegen in het Gelders Natuurnetwerk of de Groene Ontwikkelingszone.

Van der Poel Milieu Advies³ heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Uit het onderzoek blijkt dat er geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden zijn te verwachten als gevolg van het plan.

Soortenbescherming

In de bovengenoemde quickscan worden ten aanzien van de soortenbescherming de volgende conclusies getrokken.

Soortgroepen

Er zijn geen exemplaren van streng of strikt beschermde soorten of voortplantings-, verblijfs- of groeiplaatsen ervan aangetroffen binnen het daadwerkelijke plangebied.

- Negatieve effecten op beschermde soorten zijn derhalve niet te verwachten.

Vogels

Algemeen voorkomende vogelsoorten kunnen broeden binnen het plangebied.

- De sloop- en rooiwerkzaamheden zullen buiten het broedseizoen van vogels moeten plaatsvinden.

Flora- en faunawet

Op basis van de bevindingen kan geconcludeerd worden dat er in de huidige situatie geen procedurele gevolgen zijn ten gevolge van de voorgenomen ingrepen.

- Een ontheffing Flora en faunawet is niet noodzakelijk;
- Op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht

³ Van der Poel Milieu Advies, 'Quickscan flora en fauna – Boedelhofweg 24 Eefde', 10 april 2015

te worden genomen voor in het wild levende dieren en hun leefomgeving;

- Voor algemeen voorkomende soorten (Tabel 1) geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

5.8.5 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect ecologie voor de uitvoering van het plan, mits sloop- en rooiwerkzaamheden buiten het broedseizoen worden uitgevoerd en de algemene zorgplicht uit de Flora- en faunawet in acht wordt genomen.

5.9 Archeologie

5.9.1 Beleid en regelgeving

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijk beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologisch 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.

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

5.9.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

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

Categorie 6: middelmatige archeologische verwachting

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

Categorie 7: Lage archeologische verwachting

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van weinig bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een lage kans hebben op archeologische resten in de bodem. Hieronder vallen ook de gebieden met een verhoogde kans op archeologische off-site resten (met bijzondere vondstcategorieën, zoals bruggen, dammen, fuiken en rituele deposities).

Geen noodzaak tot streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² én waarvan de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Vertaling in bestemmingsplan

Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is voor het plangebied ten behoeve van de bescherming van de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' of 'Waarde - Archeologie 7' opgenomen. Dit betekent dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm en groter dan 1.000 m² respectievelijk 2.500 m² archeologisch onderzoek benodigd is.

De te bouwen nieuwe woning is gesitueerd ter plaatse van de bestemming 'Waarde-Archeologie 6'. Aangezien de oppervlakte van de te bouwen woning niet groter is dan 1.000 m², levert de dubbelbestemming geen belemmering op voor de bouw van de woning.

5.9.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5.10 Cultuurhistorie

5.10.1 Algemeen

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

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

5.10.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd stads- en/of dorpsgebied. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig. Het plangebied herbergt daarmee geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven. De cultuurhistorische waarden die verbonden zijn aan het bos- en landgoederenlandschap, zullen door het plan niet worden aangetast. Dit omdat de nieuwe woning wordt gebouwd op het voormalige agrarisch bedrijfsperceel, en het perceel landschappelijk wordt ingepast op een wijze die passend is bij het landschapstype.

5.10.3 Conclusie

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

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 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.

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, als opvolger van de RO Standaarden 2008, 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 een ieder.

6.2 Opbouw regels en verbeelding

Regels

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

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

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

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

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

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 Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart. In de legenda van de verbeelding is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

6.3 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

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

Artikel 3 Agrarisch

Deze bestemming is gebruikt voor de gronden die voorheen tot het agrarisch bouwvlak van Boedelhofweg 104 behoorden, maar die nog onbebouwd zijn en niet in gebruik zullen worden genomen voor de woonfunctie. Deze gronden zullen een agrarisch gebruik (in de vorm van weide of bouwland) behouden. Tevens is deze bestemming toegekend aan de gronden ten zuiden van de nieuwe woning, waar thans mest- en voederopslagen zijn gesitueerd, maar die zullen worden ingericht als schapenweide. Ook de gronden van de voormalige opslagruimte ten noorden van de Eefse beek zijn voorzien van de bestemming 'Agrarisch'.

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 bos- en landgoederenlandschap' op de verbeelding opgenomen. Deze aanduidingen komen terug in het vergunningstelsel.

In de bestemming zijn geen agrarische bedrijven gelegen, maar uitsluitend landbouwgronden. 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'.

Artikel 4 Wonen - FAB

Het deel van het perceel Boedelhofweg 104 dat gebruikt zal gaan worden voor de woonfunctie, heeft de bestemming 'Wonen – FAB' gekregen. Dit betreft dus zowel het perceelsdeel met de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoningen alsook het deel van het perceel waar een nieuwe vrijstaande woning opgericht zal worden. De gronden binnen deze bestemming zijn daarmee bestemd voor wonen na functiewijziging van de agrarische bebouwing, waarbij specifieke bouwregels zijn opgenomen voor de bestaande (te behouden) voormalige agrarische bedrijfswoningen en de nieuw te bouwen woning.

Voor de bestaande woningen 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 woning is binnen deze bestemming 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 8 meter.

Bij de drie woningen mogen bijgebouwen worden opgericht. Bijgebouwen dienen op minimaal 5 meter afstand van de woning te worden opgericht. De

afstand tot de woning mag echter niet meer bedragen dan 25 meter. Dit om ongewenste verspreiding van gebouwen over grote percelen tegen te gaan. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag bij de boerderij (nummer 104) niet meer zijn dan 150 m² en bij de voormalige tweede bedrijfswoning (nummer 106) en de nieuwe woning niet meer dan 75 m². De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 6 meter.

Om te waarborgen dat de voorgenomen landschappelijke inpassing van het perceel daadwerkelijk wordt uitgevoerd, is binnen deze bestemming een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze houdt in dat het gebruiken van de nieuwe woning ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' overeenkomstig de bestemming alleen is toegestaan indien de landschappelijke inpassing conform het landschappelijk inpassingsplan is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. De inpassing dient binnen 12 maanden na gereedmelding van de nieuwe woning te worden aangelegd. Het doen van een gereedmelding is een verplichting die gekoppeld is aan een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Artikel 5 Waarde-Archeologie 6

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

In de regels van deze bestemming is bepaald dat voor het oprichten van bouwwerken eerst archeologisch onderzoek moet worden verricht, tenzij de bodemingrepen niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of de betreffende bouwwerken een oppervlakte hebben van niet meer dan 1000 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 1000 m².

Artikel 6 Waarde-Archeologie 7

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

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

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van de waterkeringen van het Twentekanaal en de Eefse beek. Daartoe zijn deze gronden,

behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de waterkering, waterhuishouding en waterstaat.

In de regels is een bouwverbod opgenomen voor gronden met deze bestemming. Hier kan vanaf geweken worden met een omgevingsvergunning, indien de bouw verenigbaar is met de belangen van de waterstaat en/of waterkering en de beheerder van de waterkering daarover heeft geadviseerd.

Tevens geldt op gronden met de bestemming 'Waterstaat-Waterkering' een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van diverse werken en werkzaamheden, zoals het afgraven en ophogen van gronden. Er kan alleen een vergunning worden verkregen indien de werken en/of werkzaamheden verenigbaar zijn met de belangen van de waterstaat en/of waterkering. De beheerder van de kering dient daarover te adviseren.

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.

Artikel 9 *Algemene bouwregels*

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

Artikel 10 *Algemene gebruiksregels*

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

Artikel 11 *Algemene aanduidingsregels*

In de algemene aanduidingsregels zijn de gebiedsaanduidingen opgenomen, zoals in dit geval de aanduiding 'overige zone – landschapstype bos en landgoederenlandschap'. Vanwege de digitaliseringsafspraken (RO-standaarden) moeten deze aanduidingen in een afzonderlijk artikel worden opgenomen. De genoemde aanduidingen zijn ongewijzigd overgenomen uit het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem' en zijn van belang bij voor het omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden dat in de bestemming 'Agrarisch' is opgenomen.

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 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 14 Slotregel

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

7 UITVOERBAARHEID

7.1 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 agrarisch bedrijfsterrein Boedelhofweg 104 naar wonen mogelijk. De voormalige agrarische bedrijfswoningen zullen in gebruik genomen worden als burgerwoningen en er wordt één nieuwe woning gebouwd in ruil voor de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. De gemeente Lochem zal met de initiatiefnemer van het plan een anterieure overeenkomst afsluiten, waarin onder meer afspraken zullen worden vastgelegd inzake het kostenverhaal. Vanwege deze overeenkomst is het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' en hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Het plan betreft een particulier initiatief. De financiering van de bestemmingsplanherziening, alsmede alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan, komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Er zijn derhalve geen kosten voor de gemeente verbonden aan de uitvoering van het bestemmingsplan.

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

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

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

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 een ieder zienswijzen naar voren brengen.

Daarna neemt de Gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en neemt daarbij ook een standpunt in met betrekking tot eventueel ingediende zienswijzen. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit ter inzage gelegd.

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Boedelhofweg 104' vanaf 8 september 2016 tot en met 19 oktober 2016 (6 weken) ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het voorliggende bestemmingsplan wordt daarom ongewijzigd door de gemeenteraad vastgesteld.

