

TOELICHTING

VAN HET

BESTEMMINGSPLAN

BRAAKHEKKEWEG 9 HARFSEN 2023

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.474

IDnr. : NL.IMRO.0262.buBraakhekkeweg9Ha-BP41

Datum : februari 2024

Versie : 3

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 8 april 2024/ besl.nr: 2022-241008

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	6
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Nieuwe situatie.....	10
2.3	Vertaling in het bestemmingsplan	14
3	BELEIDSKADER.....	17
3.1	Inleiding	17
3.2	Rijksbeleid	17
3.3	Provinciaal beleid	19
3.4	Gemeentelijk beleid	21
4	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN.....	26
4.1	Inleiding	26
4.2	Geluid	26
4.3	Luchtkwaliteit.....	26
4.4	Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse).....	29
4.5	Geur	30
4.6	Externe veiligheid	32
4.7	Bodem	34
4.8	Water	35
4.9	Ecologie	41
4.10	Archeologie.....	44
4.11	Cultuurhistorie	46
4.12	Kabels en leidingen	48
4.13	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	49
5	JURIDISCHE ASPECTEN	51
5.1	Inleiding	51
5.2	Opbouw regels en verbeelding	52
5.3	Artikelgewijze toelichting	52
6	UITVOERBAARHEID	58
6.1	Economische uitvoerbaarheid	58
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	58
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		
Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek		
Bijlage 2 Quicksan Flora Fauna.....		
Bijlage 3 Notitie stikstofdepositieberekening		

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Aan de Braakhekkeweg 9, 9a en 9b is een agrarisch bedrijf (akkerbouw, het houden en fokken van runderen, het in stand houden van zeldzame rassen en aanverwante takken) gevestigd met diverse nevenactiviteiten zoals een camping met kleine horeca, landwinkel, bloembinderij en mosterdmakerij tezamen met de verkoop en productie van streekproducten en een ijsmakerij.

De initiatiefnemer heeft het voornemen om het bedrijf verder uit te breiden en gereed te maken voor opvolging door de volgende generatie. De uitbreiding bestaat uit het exploiteren van een herberg met professionelere horeca, produceren en toelevering van ambachtelijke (streek)producten. Verder zullen een deel van de gronden gebruikt worden voor de teelt van wijnranken.

Hiervoor is een herinrichting van het erf, inclusief de sloop en nieuwbouw van enkele gebouwen noodzakelijk. Zo zal er een nieuw bouwwerk (herberg) gekoppeld worden aan het bestaande hoofdgebouw. Ook is er ook de wens voor een klein kas buiten het huidige bouwvlak en een derde trekkershut aan de rand van de camping.

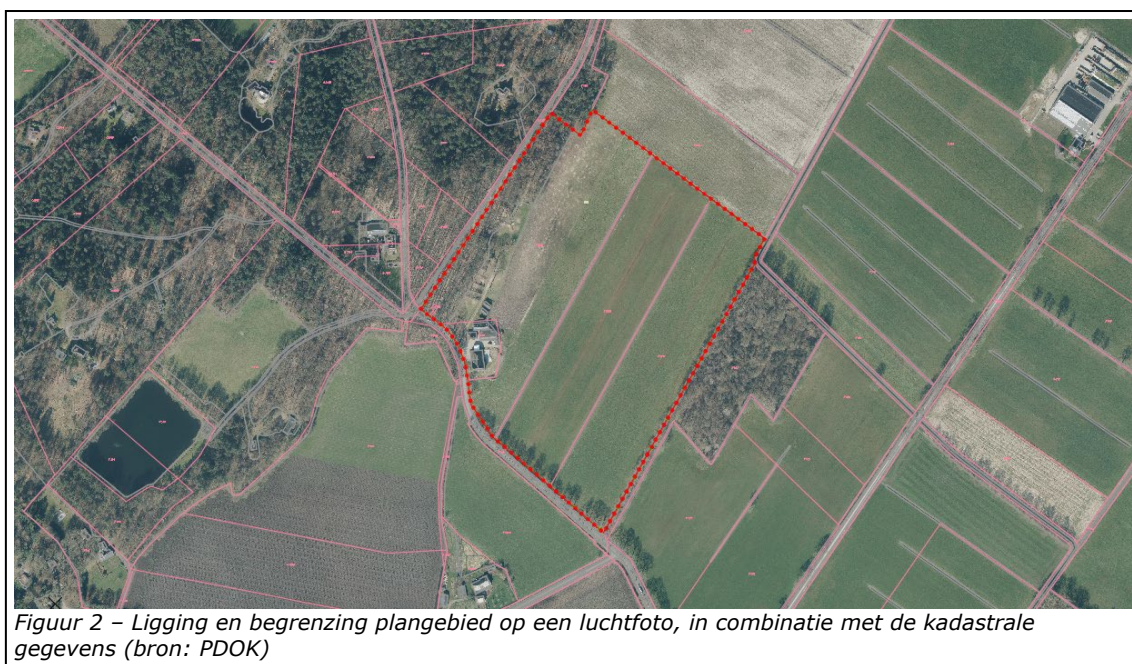
De gemeente heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het verzoek. De voorgenomen ontwikkeling past niet in het kader van de huidige bestemmingsplannen voor de locatie. Om de gewenste uitbreiding van het bedrijf mogelijk te maken, is derhalve een herziening van het geldende bestemmingsplannen noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'Braakhekkeweg 9 Harfsen 2023' dient hiertoe.

1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied aan Braakhekkeweg 9, 9a en 9b Harfsen ligt zuidelijk van de kern Harfsen in het Buitengebied van de gemeente Lochem.

Het gaat om een viertal percelen, kadastraal bekend onder Gorssel, sectie F, nummers 869, 1251, 1252 en 1253. De begrenzing is afgestemd op een combinatie van de grenzen uit het vigerende bestemmingsplan en de kadastrale grenzen. Het plangebied heeft daarmee een totale oppervlakte van ca. 110500 m² (ca. 11 hectare).

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



1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

1.3.1 Huidige bestemmingen

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

Verder geldt voor de gronden van het agrarische bouwkvael een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied, namelijk het plan 'Braakhekkeweg 9 Harfsen' dat op 10 juni 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. Dit plan had als doel de bouw van de trekkershutten op de camping mogelijk te maken.

De gronden binnen het plangebied hebben [grotendeels] de bestemming 'Agrarisch', als bedoeld in artikel 1 van de regels van de geldende bestemmingsplannen en zijn daarmee bestemd voor een grondgebonden agrarisch bedrijf.

Verder is aan de rand van het plangebied nog de bestemming 'Bos' van toepassing.

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

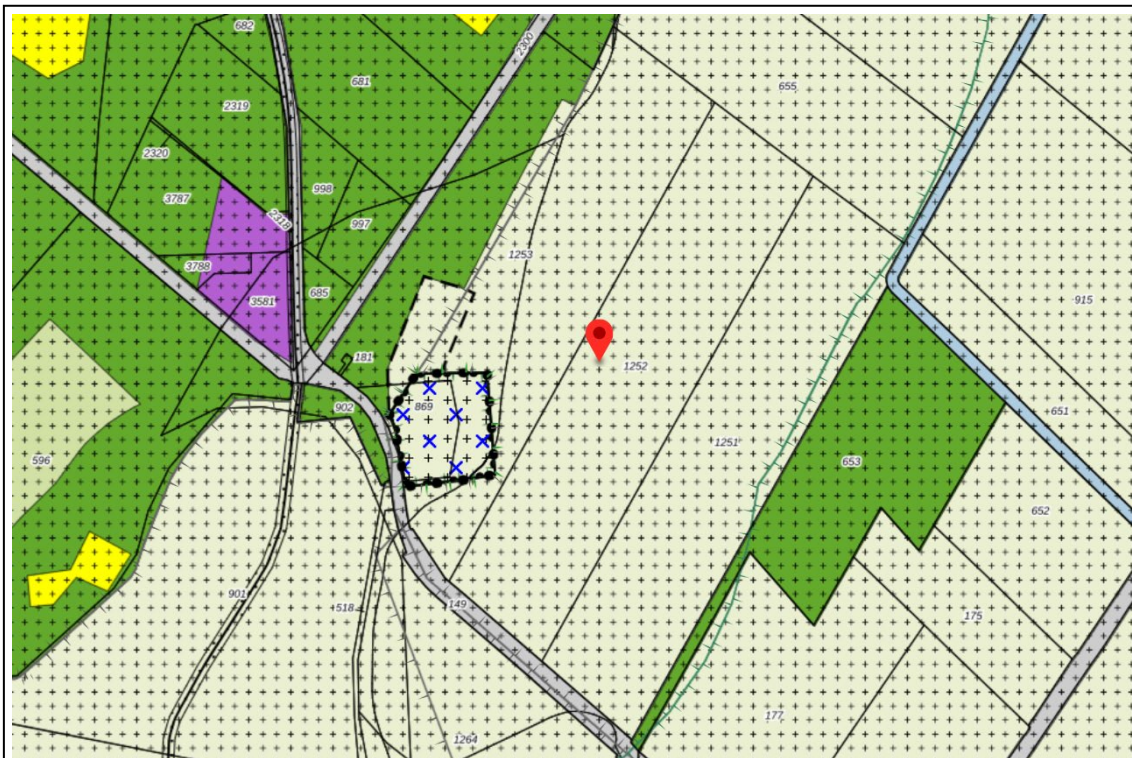
- 'overige zone – landschapstype open broekgebied.';
- 'overige zone – landschapstype bos en landgoederen landschap
- 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en
- 'vrijwaringszone – laagvliegroute straaljagers'

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – landschapstype bos- en landgoederenlandschap' is het beleid gericht op de instandhouding en de ontwikkeling van het bos- en landgoederenlandschap met de volgende kernkwaliteiten: parkachtige historische tuinen, oude boerderijen en landerijen, bos en houtwallen, afwisseling bos met kleinschalig landschap, boomgroepen en solitaire bomen in weides, lanen met dubbele bomenrijen.

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – landschapstype open broekgebieden' is het beleid gericht op de instandhouding en de ontwikkeling van het open broekgebied met de volgende kernkwaliteiten: vlak en open landschap met een regelmatig verkavelingspatroon, sloten, rechte wegen en grote open ruimten met weinig beplanting in de vorm van kleine boselementen en houtwallen;

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - laagvliegroute voor straaljagers' geldt een laagvliegroute voor straaljagers en is geen bebouwing hoger dan 40 meter toegestaan.

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



Tot slot beoogt het plan een planologische vastlegging van bestaande functies binnen de bestemming 'Bos'. Een deel van het camping ligt binnen de bosbestemming, die momenteel het gebruik van de gronden voor deze doelen niet mogelijk maakt.

Om boven genoemde reden, is een herziening van het geldende bestemmingsplan nodig. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.4 LEESWIJZER

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

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

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

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

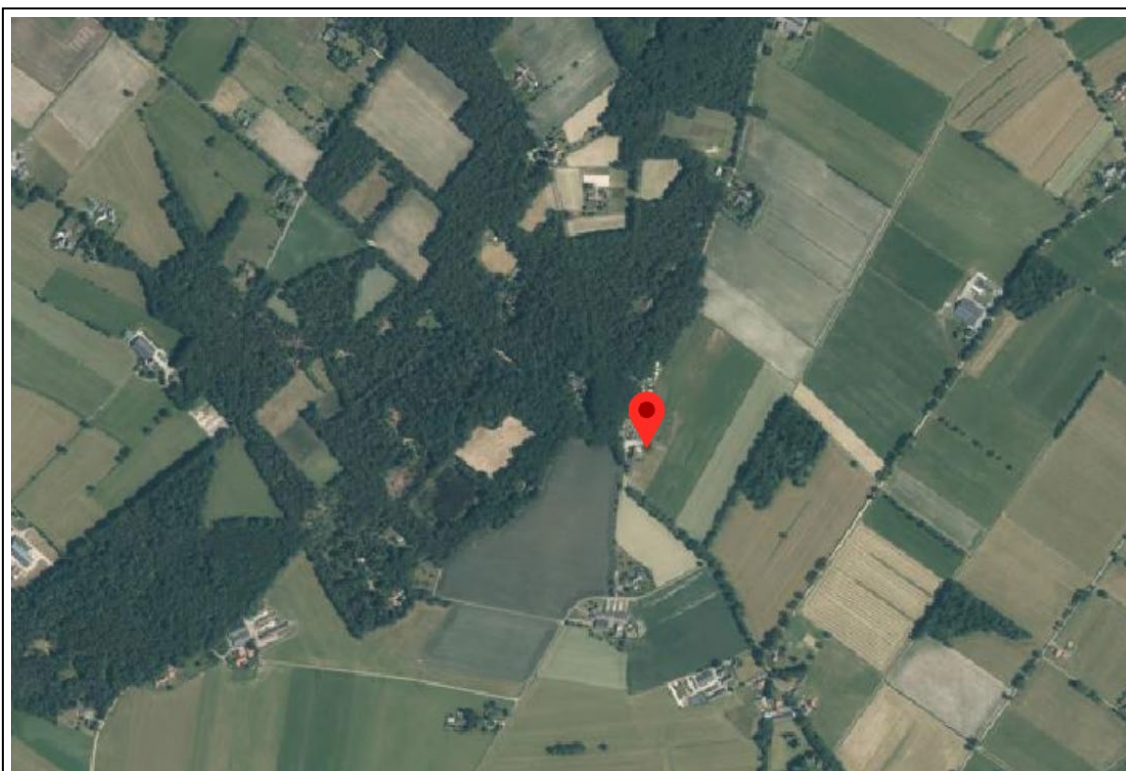
2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 BESTAANDE SITUATIE

Omgeving

Het plangebied ligt op de overgang van drie landschapstypen. Het bos en een landgoederenlandschap in het westelijk deel van het plangebied, gaat richting het oosten over in een open broekgebied. De omgeving ten noordoosten van het gebied wordt gekenmerkt door een meer rechtlijnig verkavelingspatroon, grote open ruimte met daarin kleine bouselementen en houtwallen. De wegen zijn over het algemeen recht en de verkaveling is regelmatig.

Westelijk van het plangebied gaat het landschap over in een besloten bos- en landgoederenlandschap met kleinere akkers en weilanden tussen de bospercelen in. Ten zuiden van de Braakhekkeweg loopt het landschap over in een essen- en enkenlandschap. Aan de Braakhekkeweg zijn zowel boerderijen, bedrijven, burgerwoningen alsook recreatiewoningen gelegen. Bijgaande figuren en foto's geven een indruk van het plangebied en directe omgeving.



Figuur 4 – Plangebied en omgeving op een luchtfoto



Figuur 5 – boerderij vanuit het westen gezien (bron: Google Streetview)



Figuur 6 – plangebied vanuit het meest zuidoostelijke punt gezien (bron: Google Streetview)



Figuur 7 – aanzicht camping (bron: BP Braakhekkeweg 9)



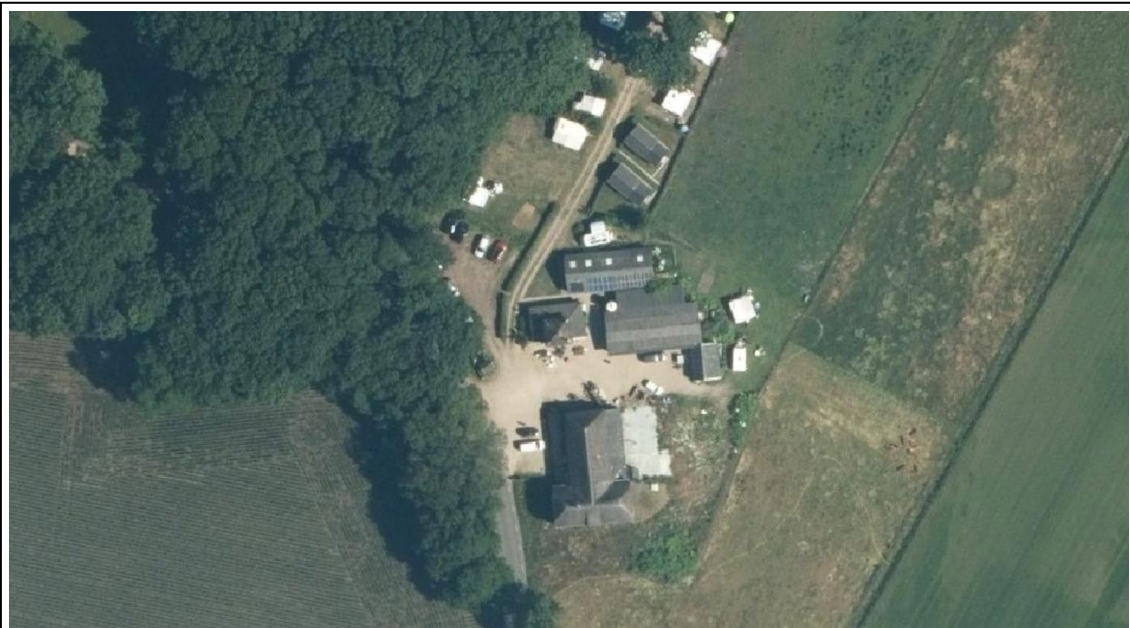
Figuur 8 – parkeerplaats met daarachter de camping, vanuit de zuidkant (bron: Google Streetview)

Huidige situatie plangebied

Het plangebied ligt zuidelijk van de kern Harfsen, ingebed tussen akkers en een bosrand. De bouwkaavel en de camping grenzen in het westen aan een bosgebied. Ten oosten van de bestaande boerderij en de camping ligt open agrarische grond, behorend bij het open broekgebied tussen Harfsen en Laren. De oostelijke grens van het plangebied wordt eveneens door een bosje begrenst.

De bouwkaavel van het agrarische bedrijf is ca. 4850 m² groot. Hiervan is ruim de helft bebouwd en/of verhard. Op het perceel staan vijf gebouwen; een (dubbele)bedrijfswoning (325 m²) en drie bijbehorende stallen/schuren (ca 365 m²) en een hooiberging (ca. 75 m²) waar de faciliteiten voor de camping zijn gesitueerd. In totaal is er ca. 765 m² aan bebouwing aanwezig. Recent is er een oude schuur van ca. 220 m² vanwege veiligheidsoverwegingen in overleg met de gemeente gesloopt.

Aan de noordelijke kant van de bouwkaavel, liggen nog twee trekkershutten. De grond van de aangrenzende camping bestaat uit een grasveld met bomen. Hier is geen vaste bebouwing aanwezig



Figuur 9 – overzicht bestaande bebouwing en inrichting erf

2.2 NIEUWE SITUATIE

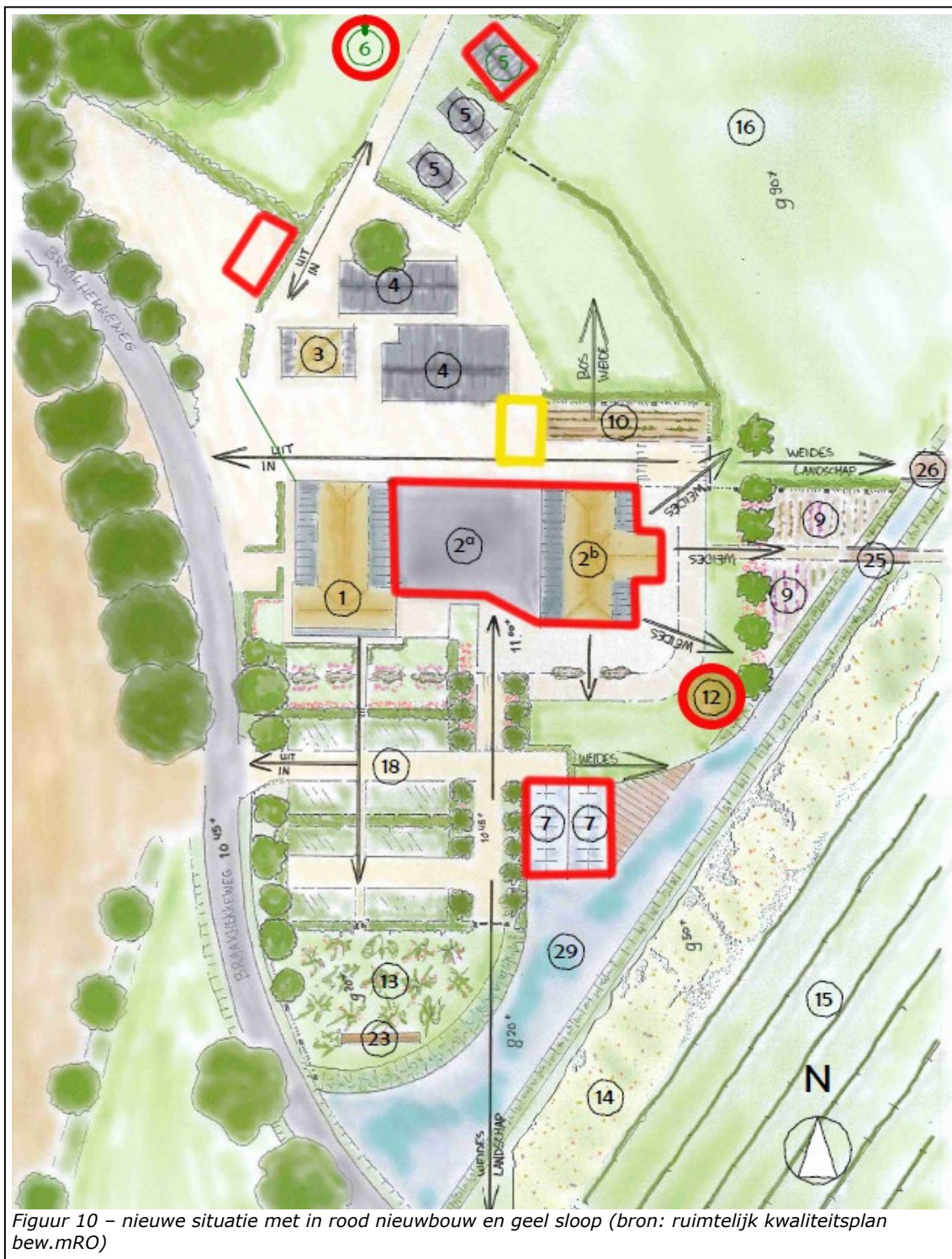
De initiatiefnemers zijn voornemens het agrarisch bedrijf verder uit te breiden en te verduurzamen. De volgende generatie is reeds toegetreden om het bedrijf voort te zetten. Het huidige agrarische erf kenmerkt zich door veehouderij van een zeldzaam rundvee ras, akkerbouw, camping, boerenlandwinkel, bloembinderij en soepen-/mosterd-/ijsmakerij. Om te voorzien in de vraag naar producten, de verbetering van arbeid efficiëntie en Arbo eisen, het creëren van nieuwe werkgelegenheid en nieuwe agrarische kansen (de ontwikkeling van een wijngaard met gastenontvangst en rondleidingen) is een herinrichting van het terrein met nieuwbouw gewenst.

In de nieuwe situatie zal het terrein vooral aan de zuid- en westkant van de bestaande boerderij helemaal opnieuw ingericht worden. Er worden enkele nieuwe gebouwen opgericht, waarvan 3 buiten de bouwkaal. Hierbij gaat het om een kweekkas, een sanitair gebouw en een trekkershut. Verder zal er een insectenhotel in vorm van het naam van het bedrijf opgericht worden. Een van de bestaande gebouwen op het erf zal gesloopt worden, een ander is reeds gesloopt. De bestaande boerderij met de twee bedrijfswoningen en de aangepaste streekwinkel/bloembinderij blijft in huidige vorm behouden, hier vindt alleen interne verbouwing plaats.

Verder zullen de ontsluiting en het parkeren aangepast oftewel uitgebreid worden, zodat onveilige situaties vermeden kunnen worden. Dat is nu niet altijd het geval in verband met de menging van verkeersstromen alsook het minder optimale zicht bij de huidige uitrit. Aan de rand van het huidige parkeerterrein zal een gebouw ten behoeve van energieopslag opgericht worden. Door brandweereisen mogen de batterijen voor de opslag van op het terrein opgewekte energie niet te dicht op de bestaande bebouwing geplaatst worden.

De nieuwe terreininrichting wordt landschappelijk ingepast en er zijn plannen de waterberging op het terrein uit te breiden middels een retentievijver met

natuurlijke oevers. Ook het omzetten van gronden voor de teelt van wijnranken is onderdeel van het plan. Bijgaande figuur geeft een overzicht over de nieuwe terreininrichting.



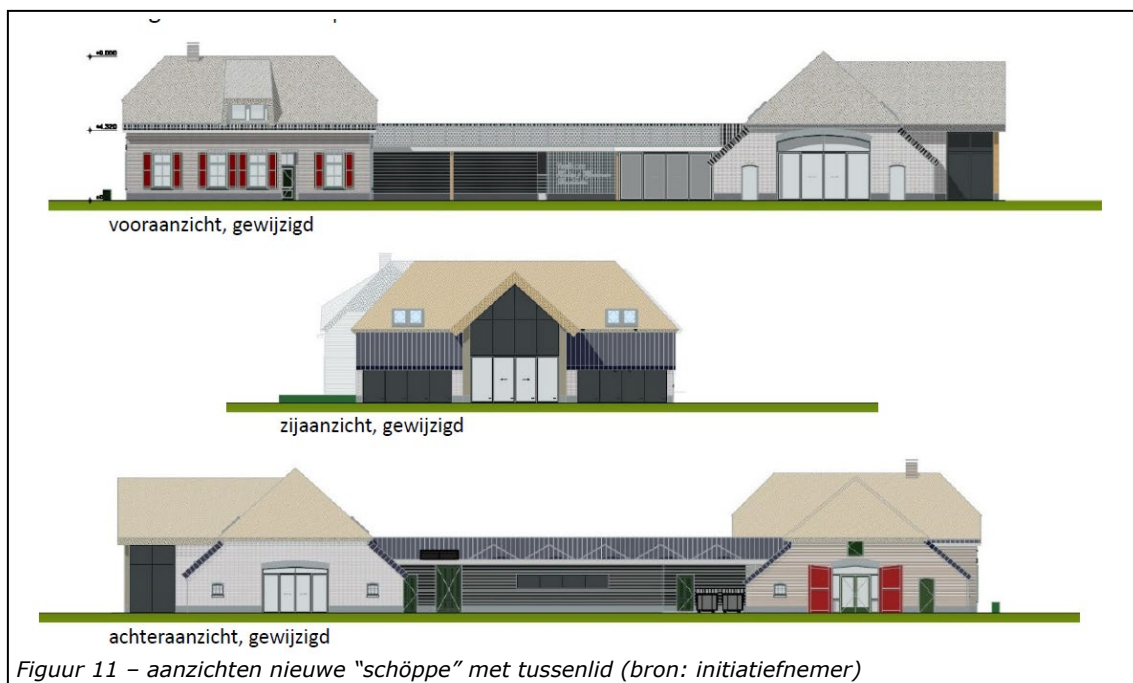
Herberg en tussenlid

Initiatiefnemers zijn van plan binnen de bouwkevel een nieuw gebouw op de richten dat middels een tussenlid aan de bestaande boerderij verbonden is. De bebouwing wordt opgericht op de vrije ruimte op de bouwkevel. Hier zal in toekomst de herberg en bijbehorende horeca gevestigd worden. In het tussenlid zullen productiefaciliteiten voor de streekproducten worden ondergebracht. De omvang van beiden is samen ca. 680 m².

De herberg zal uitgevoerd worden met een gelijke esthetische uitstraling als de toenmalige schöppe, welke ook door middel van een tussenliggend bouwwerk was gekoppeld aan de T-boerderij. Het gebouw heeft een verdieping met dak. De kapconstructie is zo uitgevoerd dat het gebouw visueel ondergeschikt aan het hoofdgebouw is. Door de gekozen ontwerprichting in authentieke bouwstijl, zijn de gootlijnen van de herberg laag gehouden en kaplijnen in gelijke verhouding tot het achterhuis van de T-boerderij. De maximale goot- en bouwhoogte zijn met 4,8 en 9,5 meter vergelijkbaar en de uitbouw in het midden brengt beide delen samen. De herberg behelst op de begane grond een multifunctionele ruimte met bar. Deze ruimte dient voor o.a. horeca- activiteiten, recreanten, toeristen en passanten. De verdieping biedt ruimte voor enkele sanitaire ruimten, een pantry en mogelijkheden tot cursusruimte, vergader-/ trainingsruimte, wijnproeverijen en summiere besloten feestjes. De herberg zal geheel toegankelijk te zijn voor mindervaliden.

Het tussenlid bestaat uit een verdieping met een overwegend plat dak, alleen in het midden zal een kleine kapconstructie de benodigde hoogte voor de machines in de keuken leveren.

Onderstaande figuur geeft een visualisatie van de toekomstige situatie weer.

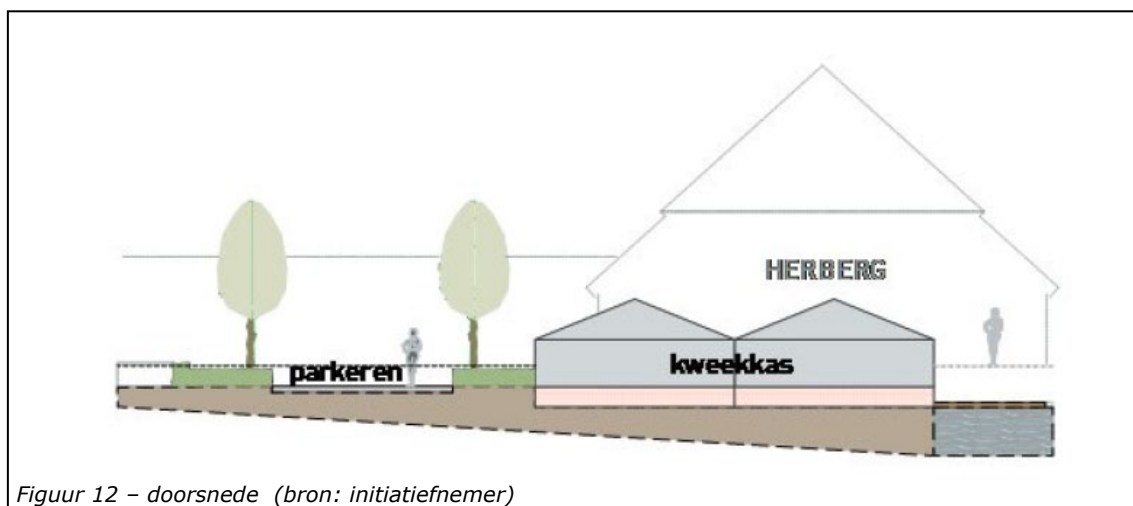


Kweekkas

Ten zuiden zal buiten de bouwkevel een (kweek)kas ten behoeve van de teelt van diverse gewassen worden opgericht. Deze kas komt zuidelijk van de bestaande

bebouwing aan de rand van de nieuwe parkeervoorziening. Door de kas in het zicht te plaatsen, zal een verbinding tussen voedselproductie en voedselconsumptie gelegd worden. Er zullen ook voorlichtingen worden gegeven.

De kas bestaat uit 2 delen, totaal 180 m² verdiept gelegen in het erf ten opzichte van de openbare weg / parkeerplaatsen, T-boerderij en nieuwbouw, waardoor het uitzicht vanuit de herberg minimaal wordt belemmerd. Door de verdiepte ligging en inpassing in het landschap is het bouwwerk minder zichtbaar en aanwezig op het erf.



Kampeerterein en trekkershutten

Ten noorden van de bestaande trekkershutten zal een derde trekkershut op de camping opgericht worden. De bestaande (sanitair)voorziening van de camping in de huidige hooiberg zullen verplaatst worden verder naar het midden van het camping. De afstand van sanitair gebouw naar kampeerplaatsen wordt zo geoptimaliseerd. In de vrijkomende hooiberg zullen andere functies worden ondergebracht. De hoofdontsluiting van het camperterrein is via de Braakhekkeweg noordwestelijk langs de bestaande bebouwing. Vanuit de Eemsbroekweg is er ook een ontsluiting bij calamiteiten en voor fietsers en voetgangers naar de camping. De omvang van het kampeerterein (max. 90 gasten en 30 kampeermiddelen) zal niet uitgebreid worden. Echter, delen van het terrein die in de huidige situatie niet goed planologisch vast gelegd zijn, zullen een passende bestemming krijgen. Het gaat hier met name om het noordelijke deel van de camping in de bosrand. Verder zal ter compensatie van de 4 kampeerplekken die door de verplaatsing van het sanitair gebouw verdwijnen, gronden oostelijk van de trekkershutten aangewezen worden voor kamperen.

Parkeren en ontsluiting

Met de herinrichting van het terrein en de realisatie van nieuwe functies op het erf is ook gekeken naar de ontsluiting en de parkeersituatie. In de huidige situatie zijn er tijden waar de bestaande parkeerfaciliteiten onvoldoende zijn en ook niet even veilig. Naast het bestaande parkeerterein aan de zuidkant van de camping, zal daarom ook een nieuw parkeerterein zuidelijk van de boerderijwoning worden aangelegd om een verstremgeling van de diverse verkeersstromen te voorkomen (camping, herberg, aanlevering van goederen, agrarisch werkverkeer) en zo geen onveilige situatie te laten ontstaan.

De ontsluiting van de herberg is via het nieuwe parkeerterrein gepland. Het is onwenselijk om het publiek voor de herberg elders op het erf te ontvangen in verband met toezicht, veiligheid en verstrengeling van diverse bezoekersstromingen.

Zoals ook uit paragraaf 3.4.3 van deze plantoelichting blijkt, is het parkeerbeleid in de gemeente Lochem verwoord in de 'Nota parkeernormen 2020'. Daarin is aangegeven dat bij nieuwe ontwikkelingen de gemeentelijke parkeereis moet worden berekend, waarbij geldt dat in de basis binnen het plan zelf (op eigen terrein) voldoende parkeercapaciteit wordt gecreëerd en deze niet wordt afgewenteld op de (directe) omgeving. Het plan is zeer divers wat betreft het parkeerbehoefte, van camping, tot streekwinkel en herberg. De gemeente heeft een berekening gedaan en op grond van deze normen dienen als onderdeel van het beoogde plan in totaal minimaal 28 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd te worden. Met het nieuwe parkeerterrein van minimaal 30 gewone en enkele mindervalide plekken wordt hierin voldaan.

Het inrichtingsplan voorziet naast parkeren en fietsenstalling ook een uitbreiding van de waterberging ter plekke.

2.3 VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, is de agrarische bestemming voor het plangebied aangepast naar een maatwerkbestemming voor het voorliggende initiatief.

Het bouwvlak is alleen minimaal qua vorm aangepast aan de nieuwe situatie, het oppervlak blijft met 4860m² ongeveer gelijk. Zo is er aan de zuidkant een strook afgehaald en aan de oostkant erbij gekomen. Hierdoor ontstaat iets meer ruimte voor het plaatsen van de nieuwe bebouwing. Er is een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – braakhekkeweg9' op het gehele bouwvlak toegevoegd, die de omvang van de nevenactiviteiten regelt. Er mogen 865 m² aan oppervlakte voor nevenactiviteiten gebruikt worden en waarvan maximaal 155 m² ten behoeve van een streekwinkel en bloembinderij, maximaal 315 m² ten behoeve van horeca cat.1 en voor de productie van streekproducten tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 395m². Ter plekke van de herberg is bovendien een aanduiding voor de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen, respectievelijk 4,8 en 9,5 meter.

Voor het gedeelte dat gebruikt mag worden ter compensatie van de 4 kampeerplaatsen is de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kamperen bij de boer' opgenomen. Hierbij is geregeld dat het maximum kampeerplaatsen in het gehele plangebied niet meer mag zijn dan 30. Ter plekke van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – sanitairgebouw', is het oprichten van een nieuw sanitair gebouw van 45 m² mogelijk. Verder is er de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – trekkershut' opgenomen ter plekke van de 3 trekkershutten. Het oppervlak van de hutten is maximaal 20 m² met een bouwhoogte van 3,5 meter. Ook wordt de bouw van een gebouw ten behoeve van energieopslag mogelijk gemaakt. De locatie is gekozen op advies van de brandweer, zodat de bestaande bebouwing op voldoende afstand ligt mocht er een brand uitbreken.

Om de bouw van het kweekkas mogelijk te maken is de aanduidingen 'kas' opgenomen. Hier is geregeld dat kassen van een omvang van 180 m² met een bouwhoogte van maximaal 3 meter mogen worden opgericht. Ook mag een insectenhotel met een hoogte van 2 meter aan het rand van het perceel worden opgericht. De locatie is eveneens vastgelegd met een aanduiding. De voorziene wijngaard van circa 6,5 ha is groter dan standaard in de agrarische bestemming is toegestaan. Hiervoor is een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – wijnranken' opgenomen die ook het gebruik van wijngaardpalen toestaat.

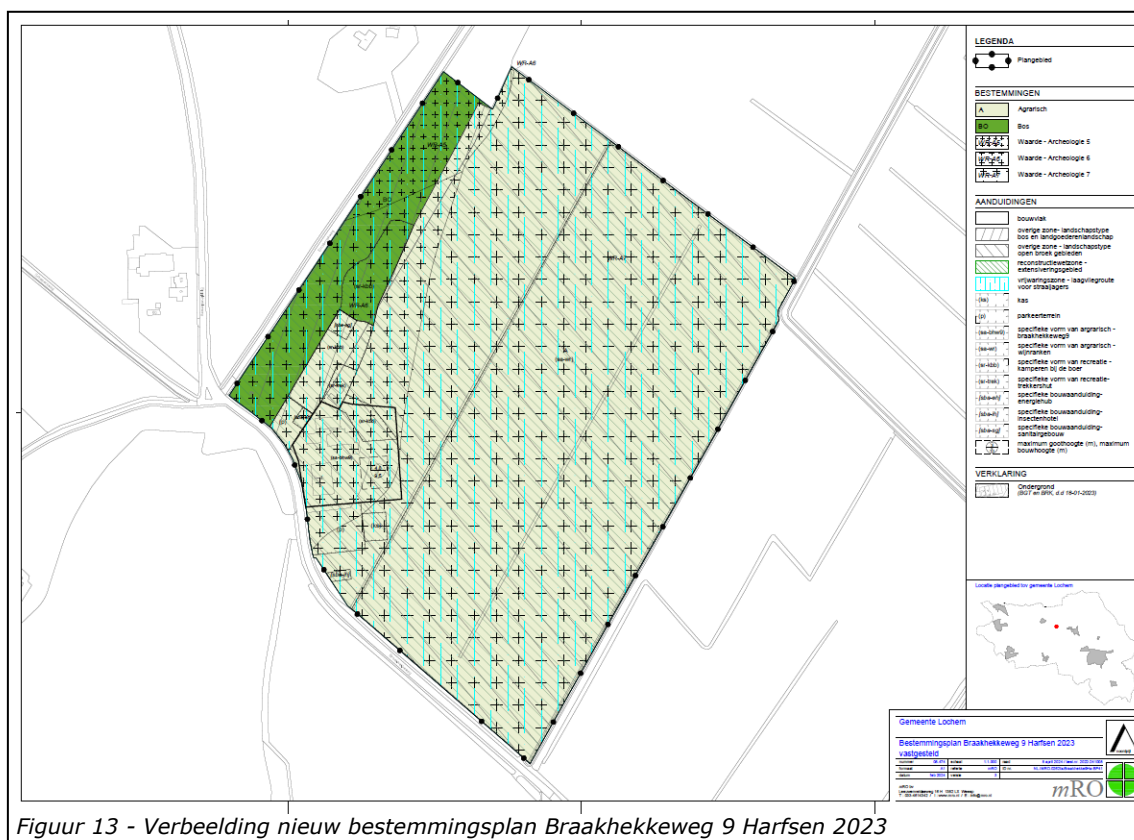
Verder is een aanduiding voor de parkeervoorzieningen opgenomen. In de regels is vastgelegd dat er voldoende parkeergelegenheden aangelegd moeten worden.

Ten behoeve van de camping is een deel van de bestemming 'Bos' met een aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kamperen bij de boer' voorzien. Dat ter vastlegging van het huidige gebruik ter plekke. Er is vastgelegd dat er maximaal 30 kampeerplekken en 90 bezoekers zijn toegestaan in het gehele plangebied, overeenkomstig de regeling binnen de agrarische bestemming. Er mag geen vaste bebouwing worden opgericht. De overige regels binnen de bestemming bos zijn conform de vigerende regeling.

In het nieuwe plan is de gebiedsaanduiding 'overige zone – landschapstype bos en landgoederenlandschap' als ook de aanduiding 'overige zone – landschapstype open broekgebied' één op één overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. Hetzelfde geldt ook voor de vrijwaringszone – straaljagers en de reconstructiewetzone – extensiveringgebied'.

Verder zijn aan het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 5' respectievelijk 6 en 7 toegekend. Deze zijn qua ligging en begrenzing één op één overgenomen uit het geldende 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' (zie ook paragraaf 4.9 uit deze plantoelichting).

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



3 BELEIDSKADER

3.1 INLEIDING

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

3.2 RIJKSBELEID

3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie*

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

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

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

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

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

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

Relatie met het plangebied

In de NOVI worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het plangebied. Wel is in het algemeen 'het realiseren van een goede

omgevingskwaliteit' van belang. Ter onderbouwing hiervan wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deze plantoelichting.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

Relatie met het plangebied

Het plangebied aan de Braakhekkeweg 9 te Harfsen maakt geen deel uit van de bovengenoemde gebieden. Het voorliggend bestemmingsplan is daarmee niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn regels opgenomen die eisen stellen aan de inhoud van een toelichting op een bestemmingsplan. Een toelichting dient een verantwoording van de in het plan gemaakte keuzen te bevatten, net als een waterparagraaf, de uitkomsten van het vooroverleg, resultaten van eventueel verrichte onderzoeken, inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan, etc. Deze toelichting voldoet daaraan.

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

Behoefteladder voor duurzame verstedelijking

Alvorens te toetsen aan de Ladder dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Voorliggend bestemmingsplan aan de Braakhekkeweg 9 Harfsen maakt de uitbreiding van nevenfuncties bij een bestaand agrarisch bedrijf mogelijk. Nieuwe bebouwing wordt overwegend binnen het bestaande bouwkegel opgericht, met uitzondering van een kas, een trekkershut en sanitaire voorzieningen ten behoeve van een bestaand camping. Het kas heeft een agrarische functie en de hut en sanitair voorziening een recreatieve functie. Dergelijke ontwikkeling worden niet

aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. Een nadere toetsing aan de ladder van de duurzame verstedelijking is derhalve niet noodzakelijk.

Uit de tot dusver gevormde jurisprudentie ten aanzien van dit begrip blijkt dat de omvang van de ontwikkeling een rol speelt. Zo wordt bij woningbouw een project met 12 of meer woningen aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. Een project dat minder woningen omvat wordt dus niet gezien als een stedelijke ontwikkeling.

3.2.4 Milieuwetgeving

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

3.3 PROVINCIAAL BELEID

3.3.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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

Hoewel de Omgevingsvisie met deze ambities vooral een visie op hoofdlijnen betreft, is ook een vijftal wettelijke planfiguren in de Omgevingsvisie opgenomen: ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Deze planfiguren waren ook al in de voorgaande Omgevingsvisie (vanaf 2014) opgenomen en worden daarmee gecontinueerd. Het gaat daarbij onder andere om de aanwijzing van functies van regionale oppervlaktewateren, van gebieden waar milieukwaliteit bijzondere bescherming behoeft, van Natura 2000-gebieden en van bijzondere natuurgebieden, en de aanwijzing van locaties voor de mogelijkheden om zonne-

en windenergie op te wekken. In dit kader zijn een viertal themakaarten opgesteld (Themakaart Ruimtelijk beleid, Themakaart Waterbeleid, Themakaart Milieubeleid en Themakaart Natuur- en landschapsbeleid) die bij de uitvoering van het provinciale beleid uit de Omgevingsvisie 2018 een belangrijke rol spelen.

Relatie met het plangebied

Aan de hand van de vier themakaarten is geconcludeerd dat er delen van het plangebied onderdeel uitmaken van het Gelders Natuur Netwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO). Verder zijn er geen andere (ruimtelijke) opgaven gelden waarmee specifiek in voorliggend bestemmingsplan rekening gehouden hoeft te worden. Specifiek voor het plangebied wordt vooral een uitbreiding van nevenfuncties van een bestaand agrarisch bedrijf mogelijk gemaakt, in combinatie met nieuwbouw binnen (en voor een klein deel ook buiten) het agrarische bouwvlak. Binnen het GNN/GO vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats op basis van voorliggend bestemmingsplan. Het plan beoogd hier een passende planologische vastlegging van bestaande functies. Daarmee is er geen strijdigheid met het provinciale beleid.

In zijn algemeenheid zet de provincie zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. Daarbij blijft de (Gelderse) ladder voor duurzaam ruimtegebruik ook een belangrijke rol spelen. Hoewel het plangebied in het buitengebied van de gemeente Lochem ligt, en daarmee geen deel uitmaakt van een stad/of dorp, draagt het voorliggende plan (toekomstbestendigheid van een bestaand agrarisch bedrijf door uitbreiding van nevenfuncties) wel bij aan de vitaliteit van het platteland.

3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

Tegelijk met de vaststelling van de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' is ook de 'Omgevingsverordening Gelderland' vastgesteld. De Omgevingsverordening betreft de juridische vertaling van de provinciale omgevingsvisie en heeft als doel om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, landbouw/veehouderij, natuur en landschap, grond- en drinkwater, milieu, verkeer en energie.

Naderhand zijn er nog diverse actualisatieplannen van de Omgevingsverordening vastgesteld met regels voor sectorale beleidsdoelen. Op 5 juli 2022 hebben de Provinciale Staten 'Actualisatieplan 9 Omgevingsverordening' vastgesteld. De genoemde actualisatieronde heeft geresulteerd in een geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Gelderland (januari 2023).

Relatie met het plangebied

He voorliggende plan, de uitbreiding en vastlegging van nevenactiviteiten bij een bestaand agrarisch bedrijf, maakt deels nieuw ruimtebeslag mogelijk. Dit in vorm van een kas, een trekkershut, parkeervoorzieningen en een sanitair gebouw buiten het bestaande agrarische bouwvlak. Waarbij de trekkershut en sanitair gebouw binnen het bestaande camping terrein worden opgericht en de kas en parkeervoorziening op agrarische gronden. Alle ontwikkelingen vinden de in de nabijheid van GNN/GO plaats, maar wel buiten de beschermingsgebieden zelf. De functies binnen de GNN en GO betreft bestaande functies die hier niet uitbreiden (camping). In paragraaf 5.8 daarop naarder ingegaan.



Verder zijn er geen aspecten uit de omgevingsverordening in het geding.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 Bestemmingsplan Buitengebied Lochem

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

Landschap

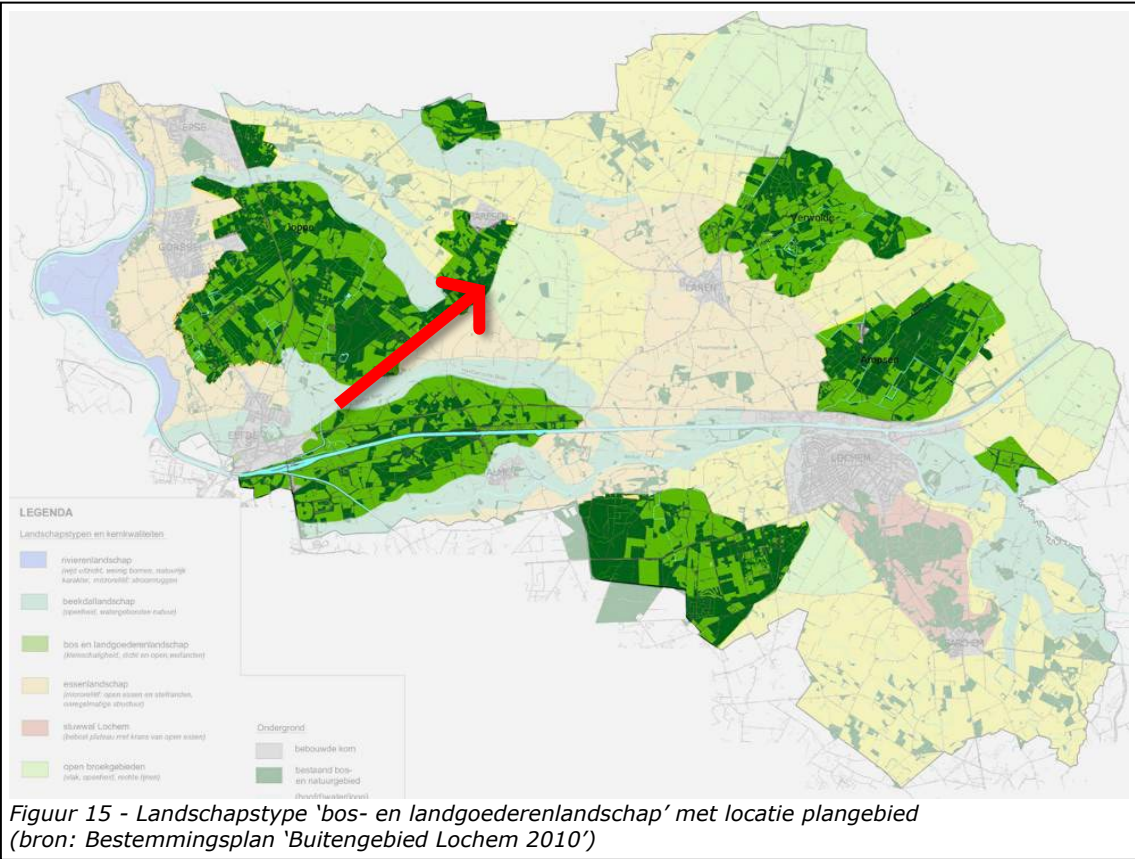
Een belangrijk uitgangspunt van het bestemmingsplan is de kwaliteit van het landschap. De landschappelijke kwaliteit in het buitengebied Lochem verschilt plaatselijk sterk als gevolg van ontwikkelingsgeschiedenis, verschillend grondgebruik en een verschillende ondergrond wat betreft geologie, bodem en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

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

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.

Zoals eerder benoemd, ligt het plangebied in het overgang van 'bos en landgoederenlandschap' naar 'open broekgebied'. In bijgaande tabel zijn de belangrijkste kenmerken van beide landschapstypes weergegeven.

Bos- en landgoederenlandschap

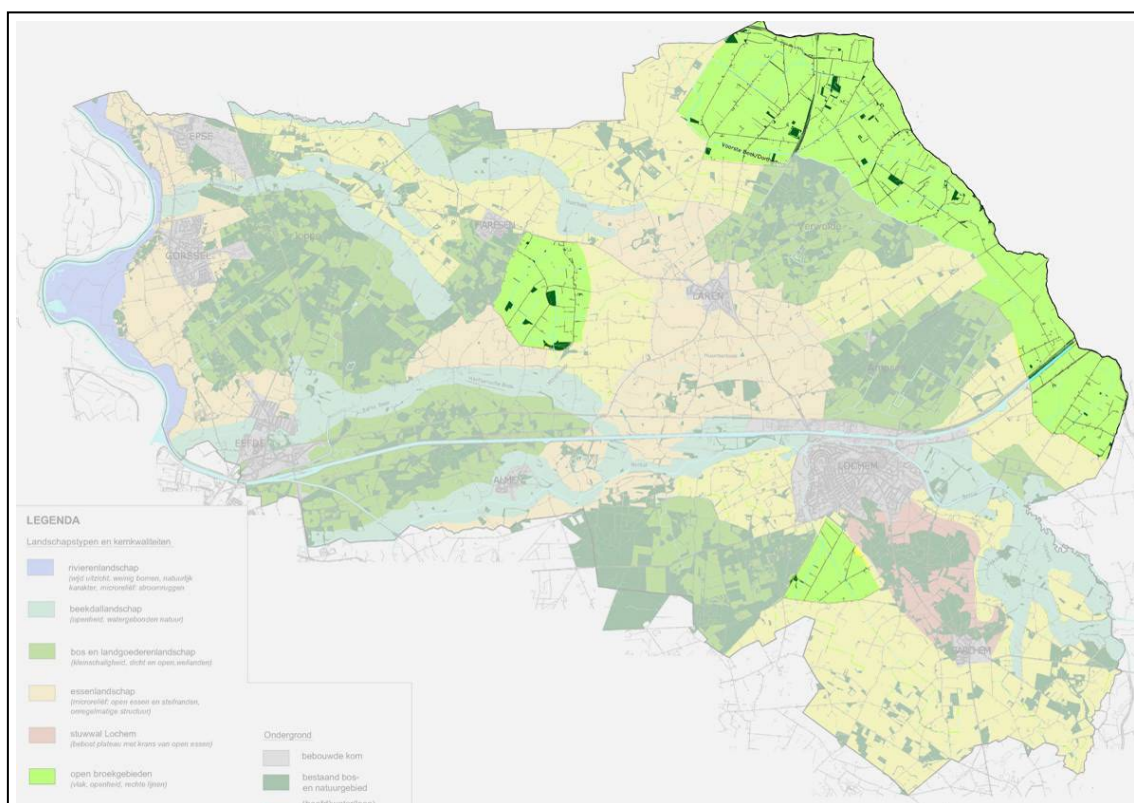


	Kenmerken	Uitgangspunten voor ontwikkelingen
Landschap	Kastelen, landhuizen, villa's met parkachtige, historische tuinen	Houtwallen versterken tot samenhangende structuren
	Oude boerderijen en landerijen	Boomgroepen en solitaire handhaven
	Bos en houtwallen	Lanen met dubbelbomenrijen versterken
	Afwisseling 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	Solitaren
	Geriefhoutbosjes: Gelderse roos, lijsterbes, meidoorn, sleedoorn, eik, etc.	Kleinschalige bebouwing: tuinachtige beplanting
	Solitaire bomen: bruine beuk, linde, kastanje	Landhuis: parkachtige beplanting en aanleg (exoten, rhododendron, vijvers)
	Hagen: beuk om 'hof'(voortuin), meidoorn, sleedoorn	
	Sierbeplanting en sierhagen (buxus)	

Tabel 1 – Kenmerken en Uitgangspunten voor ontwikkelingen in Landschapstype 'bos- en landgoederenlandschap'

Open broekgebieden



Figuur 16 - Landschapstype 'Open Broekgebieden' met locatie plangebied (bron: Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010')

	Kenmerken	Uitgangspunten voor ontwikkelingen
Landschap	Vlak en open	Openheid behouden
	Rechte wegenstructuur met (deels) beplanting	Wegbeplanting
	Grote, rechte percelen met sloten	Rechte lijnen

	Weinig beplanting	Natte natuur ontwikkelen, grofmazig met riet, els, wilg
	Bomen: els, wilg, vuilboom, Gelderse roos, vlier, vogelkers	Weidevogels beschermen
Bebouwing	Bebouwing uit jaren '30 en later	Materialen: afgestemd op omgeving
	Bebouwing met voorkant naar wegzijde	Maximaal 1 – 2 bouwlagen
	Bebouwing langs wegen gelegen	Sobere uitstraling
	Hallehuizen	
	Diverse bouwvormen vanaf begin 20e eeuw	
Erfbeplanting	Bomen: populier, wilg, berk, els, es	Hagen en windsingels versterken
	Hagen: beuk om 'hof' (voortuin), meidoorn, sleedoorn	Kleine boomgaarden behouden
	Windsingels op zuid-west zijde	
	Boomgaard klein	

Tabel 2 – Kenmerken en Uitgangspunten voor ontwikkelingen in Landschapstype 'open broekgebieden'

Relatie met het plangebied

Het voorliggende plan gaat met name om de uitbreiding van nevenactiviteiten behorend bij een bestaand agrarisch bedrijf. Een groot deel van deze ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaande bouwvlak. Zoals eerder genoemd zullen ook wat ontwikkelingen buiten het bouwvlak plaatsvinden, zowel op de camping aan de noordkant als ook zuidelijk van het bouwvlak. De camping is gelegen in het bos en landgoederenlandschap, terwijl de open gronden rond het bouwvlak gelegen zijn op het open broekgebied. Er is een passend erfinrichtingsplan bij de gewenste ontwikkelingen opgesteld.

Een van de doelen voor het open broekgebied is het behoud van de openheid. De gewenste ontwikkeling in vorm van een kas en parkeervoorziening naast de bestaande bebouwing en het aanplanten van wijnranken, doet hier geen afbreuk aan. Kas en parkeerplaats sluiten ruimtelijk gezien aan bij het bestaande bouwvlak en worden groen ingepast. Onder ander ook met een klein boomgaard aan de zuidkant. Door het vergroten van de wateroppervlak en het aanleggen van natuurlijke oevers ter plekke van de retentievijver ontstaat hier meer ruimte voor natte natuur.

De wijnranken zijn niet hoger dan gebruikelijke gewassen, zoals mais. Er zal ruimtelijk weinig verschil tussen het wijngaard en een maïsveld zijn. Sterker nog, door het planten in rijen en het natuurlijk grasland aan de randen, zullen de wijnranken waarschijnlijk luchtiger ogen dan mais. De openheid van het gebied wordt niet aangetast.

De ontwikkelingen op het bestaande kampeerterrein hebben landschappelijk weinig impact. De trekkershut wordt geplaatst naast de bestaande hutten en ook met een haag ingepast. Het sanitair gebouw komt tegen het bosrand aan te staan, zoals tijdens het seizoen nu de tenten of campers en dient ook ter verduurzaming omdat middels zonnepanelen eigen energie opgewekt wordt.

3.4.2 Parkeerbeleid

Het parkeerbeleid in de gemeente Lochem is verwoord in de 'Nota parkeernormen 2020' van 22 september 2020 (en vastgesteld door de gemeenteraad op 3 december 2020). De Nota parkeernormen is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en -plannen binnen de gemeente, daar waar het betreft:

- nieuwbouw;
- verbouw/uitbreiding;
- wijziging van functies.

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

De gemeente Lochem heeft haar parkeerbeleid tevens in het bestemmingplan 'Parapluplan Parkeernormen' verwoord en vastgelegd.

In paragraaf 2.2.3 van deze plantoelichting is het onderdeel parkeren in relatie tot de beoogde planontwikkeling nader toegelicht. Hieruit blijkt dat het nieuwe plan voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

4 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

4.1 INLEIDING

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

4.2 GELUID

4.2.1 *Beleid en regelgeving*

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

4.2.2 *Geluid in relatie tot het plangebied*

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de verbreding van nevenactiviteiten behorend bij een bestaand agrarisch bedrijf mogelijk. Er worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies toegestaan ook worden er geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen toegevoegd. Verblijfsgebouwen, trekkershut en herberg, ten behoeve van de recreatieve functie zijn geen geluidsgevoelige objecten in het kader van de Wgh.

4.2.3 *Conclusie*

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

4.3 LUCHTKWALITEIT

4.3.1 *Beleid en regelgeving*

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. De belangrijkste zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM₁₀ of NO₂ bedraagt 40 µg/³. De grenswaarde van PM_{2,5} ligt op 25 µg/³.

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

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde, of;
- een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit of;

- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

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

In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren 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. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Goede ruimtelijke ordening

Naast hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is ook het beginsel van een goede ruimtelijke ordening van toepassing. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitssituatie.

4.3.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan Braakhekkeweg 9, 9a en 9b Harfsen maakt de bouw van diverse gebouwen en bouwwerken met recreatief functie mogelijk, zoals een trekkershut, een herberg en een sanitairgebouw. Verder wordt er een kas en keuken voor de verwerking van streekproducten mogelijk gemaakt. Deel van de bebouwing valt binnen het bestaande agrarische bouwvlak.

Gezien de m² en het aantal aan bebouwing dat toegevoegd wordt, kan gesteld worden dat het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM worden veel omvangrijkere projecten, zoals boven genoemd, immers gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekende mate' project. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wlk gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

Vanuit het oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening' is daarnaast gekeken naar de concentratie stikstofdioxide en fijn stof in het plangebied. Uit de Grootschalige Concentratiekaarten van het RIVM (peiljaar 2022) blijkt dat de achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide ter hoogte van het plangebied niet hoger is dan $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor fijnstof (PM_{10}) niet hoger dan $16 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Deze concentraties zijn daarmee ruim lager dan de grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, waardoor het plan er niet toe zal leiden dat er grenswaarden worden overschreden. De achtergrondconcentratie $\text{PM}_{2,5}$ bedraagt ter hoogte van het plangebied circa $8,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (bron: GCN kaarten RIVM, peiljaar 2021).

Voorts maakt het bestemmingsplan de realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen niet mogelijk. De juridische regels zijn zodanig opgesteld dat binnen de bestemming 'Bos' en 'Agrarisch' gevoelige functies niet mogelijk worden gemaakt.

4.3.3 Conclusie

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

4.4 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)

4.4.1 *Beleid en regelgeving*

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

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

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een "rustig buitengebied". Naast het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. In een dergelijk gebied zijn dus kleinere milieuzones van toepassing. Bij een gemengd gebied kunnen de afstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd. Dit betekent dat de afstand van de eerstvolgende lagere categorie mag worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent.

4.4.2 *Milieuzonering in relatie tot het plangebied*

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de uitbreiding van nevenactiviteiten bij een bestaand agrarisch bedrijf mogelijk. Hierbij zal ook nieuwe bebouwing binnen en buiten het bestaande bouwvlak worden opgericht. De nevenactiviteiten hebben betrekking op de productie van streekproducten (keuken) en recreatieve functies (herberg, camping). Deze activiteiten zijn geen nieuwe milieugevoelige functies.

Voor de activiteiten die op de locatie plaatsvinden zijn richtafstanden opgesteld op basis van de bijhorende VNG brochure. In de tabel hieronder zijn mogelijke/vergelijkbare activiteiten weergegeven met de richtafstand per onderdeel (geur, stof, geluid en gevaar) en de bijbehorende milieucategorie.

Omschrijving	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Categorie
Fokken en houden van rundvee	50*	30	30	0	50*	3.2
Kampeertreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	30	0	50	30	50	3.1
Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10	10	10	1
Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30	10	30	2
Tuinbouw - kassen zonder verwarming	10	10	30	10	30	2
Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	10	1

*voor rundvee geldt een vaste geuraafstand van 50 meter in het buitengebied.

In de omgeving van de aangevraagde ontwikkeling bevinden zich wel meerdere (bedrijfs)woningen. De genoemde richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de gevel van de woningen. De werkelijke afstand is ook op die manier gemeten:

- Braakhekkeweg 6, Harfsen: 95 meter
- Braakhekkeweg 6a, Harfsen: 98 meter
- Braakhekkeweg 6b, Harfsen: 110 meter
- Emsbroekweg 1, Harfsen: 188 meter
- Schepersweg 40, Harfsen: 210 meter
- Kapeldijk 17, Harfsen: 220 meter

De grootste richtafstand is volgens bovenstaand tabel 50 meter. Alle omliggende woningen liggen op meer dan 50 meter afstand, waardoor de geplande ontwikkelingen geen verslechtering van woon- en leefklimaat betekenen.

Ook levert het plan en bijbehorende bestemmingssystematiek geen belemmering op voor de bedrijfsvoering van bestaande bedrijvigheid in de omgeving. Er worden immers geen milieugevoelige functies mogelijk gemaakt.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt wel opgemerkt dat een nieuwe recreatieve functie (de herberg) ook enig verkeersaantrekkende werking zal hebben. De herberg zal incidenteel gebruikt worden voor groepsevenementen zoals een wijnproeverij. Deze blijven echter beperkt en zal het verkeer ter plekke van woningen van derden al in het heersende verkeersbeeld van de Braakhekkeweg opgaan.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 GEUR

4.5.1 Beleid en regelgeving

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

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

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

De afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object dient in alle gevallen tenminste 50 meter te bedragen indien het geurgevoelige object gelegen is binnen de bebouwde kom en 25 meter te bedragen indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. Het beoordelingskader voor (intensieve) veehouderij is samengevat in tabel 3.

		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 3 - Geldende waarden/afstanden veehouderijen

4.5.2 Geur in relatie tot het plangebied

Het plan voorziet niet in de functiewijziging naar een geurgevoelig object. Het plan maakt ook geen nieuwe of uitbreiding van een "geurveroorzakende" functie mogelijk. Het bestaande agrarische bedrijf, oftewel de bouwvlak, gaat immers niet uitbreiden. Het betreft een veehouderij waar diercategorieën worden gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld. Tussen een dergelijke veehouderij en een geurgevoelig object dat gelegen is buiten de bebouwde kom moet een afstand van minimaal 50 meter worden aangehouden. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. (zie ook tabel paragraaf 4.4.2)

4.5.3 Conclusie

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

4.6 EXTERNE VEILIGHEID

4.6.1 *Beleid en regelgeving*

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

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

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

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10⁻⁶ per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers. Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Daarbij geldt dat binnen de PR 10⁻⁶ - contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet is toegestaan.

4.6.2 *Externe veiligheid in relatie tot het plangebied*

Het voorliggende plan heeft betrekking op een uitbreiding van nevenactiviteiten behorend bij een bestaand agrarisch bedrijf.

Het plangebied maakt zelf geen risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen mogelijk en vormt daarmee geen risicobron.

Aan de hand van de signaleringskaart externe veiligheid is bekeken of in de omgeving van het plangebied risicobronnen aanwezig zijn, die relevant zijn voor het plan vanuit het oogpunt van externe veiligheid. In figuur 17 is een uitsnede van de signaleringskaart opgenomen. De signaleringskaart externe veiligheid is een door de provincie Gelderland in samenwerking met de Gelderse omgevingsdiensten opgestelde verbeterde versie van de risicokaart.



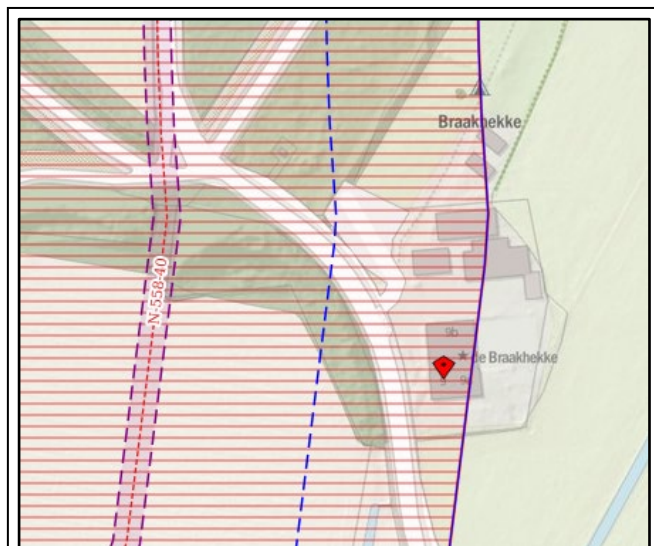
Beoordeling risicobronnen

Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. Hieruit blijkt dat het perceel aan de Braakhekkeweg niet aan een route gevaarlijke stoffen ligt en er ook geen bedrijven in de omgeving aanwezig zijn die een verhoogd veiligheidsrisico betekenen op grond van het Bevi.

Wel ligt er ten westen van het plangebied, op ruim 80 meter van de planlocatie, een buisleiding van de Nederlandse Gasunie N.V. Het betreft een aardgastransportleiding (N-558-40-KR-015) met een diameter van 8 inch en een werkdruk van 40 bar. De PR 10-6 -contour van deze leiding ligt niet buiten de belemmeringenstrook van 5 meter, gerekend vanuit het hart van de buisleiding. De PR 10-6 -contour heeft derhalve geen gevolgen voor het plan.

Het invloedsgebied voor het GR van de betreffende leiding is, conform bijlage 6 van het Bevb, gesteld op 95 meter. De nieuwe geplande ontwikkelingen, in het voorliggende geval betreft het de uitbreiding van nevenfuncties in vorm van een keuken, verplaatsing kampeerplekken, trekkershut en herberg vinden plaats buiten deze zone (zie het plaatje). Bovendien kent het gebied reeds een zeer lage personendichtheid, waardoor wordt aangenomen dat er geen sprake is van een significante toename van het groepsrisico ter plaatse, zodat het GR ruim onder de grens van 0,1 maal de oriëntatiewaarde blijft.

Aanvullend onderzoek m.b.t. externe veiligheid is daardoor niet noodzakelijk.



4.6.3 Conclusie

In de nabijheid van het plangebied zijn risicovolle inrichtingen of transportroutes gelegen. Er reiken plaatsgebonden risicocontouren (10^{-6} per jaar) over delen van het plangebied, de nieuwe ontwikkelingen liggen echter buiten deze zone. Het aspect externe veiligheid staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.7 BODEM

4.7.1 Beleid en regelgeving

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

Wet bodembescherming (Wbb)

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wbb. In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde 'spoed- of risicolocaties').

4.7.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Het voorliggende plan beoogt de uitbreiding van nevenfuncties bij een bestaand agrarisch bedrijf in vorm van een herberg, trekkershut en keuken voor streekproducten. Verder zal het bestaande sanitair gebouw van het camping verplaats gaan worden. Als onderdeel van het plan zullen bouwactiviteiten plaatsvinden welke de bodem zullen roeren.

In 2020 is door van der Poel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.¹ Het onderzoek stelde vast dat er enkele verontreinigingen aanwezig waren. De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met PAK en het grondwater is licht verontreinigd met barium.

De nieuwe bebouwing komt op gronden op het erf die deels onbebouwd waren en deels bebouwd met een oude schuur, die al een tijd gesloopt is. Deze schuur had een asbest houdend dak, dat in het verleden is gesaneerd. Tevens zaten er destijds dakgoten aan de schuur, dit water kwam terecht in het riool. De schuur stond op een betonplaat waardoor er sowieso geen drupzones op onverhard terrein waren. In afspraak met de gemeente is daarom besloten om aanvullend onderzoek naar asbest ter plaatse van het tussenlid 2a achterwege te laten.

De onbebouwde gronden op het erf gelden als onverdacht. Voor de bouw van het kas is het niet noodzakelijk om een bodemonderzoek uit te voeren. Als de groenten/fruit in de bestaande bodem/grond worden geteeld is het wel aan te raden om alsnog bodemonderzoek te doen.

¹ Van der Poel, Verkennend Bodemonderzoek Braakhekkeweg 9 Harfsen/ rapportnr. 200146, feb 2020

4.7.3 Conclusie

Er zijn geen bezwaren vanuit het aspect bodem voor het bestemmingsplan.

4.8 WATER

4.8.1 Waterbeheer en watertoets

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

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

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

4.8.2 Beleidskader

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

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

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal

- Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP);
- Waterwet.

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gaaf Gelderland;
- Omgevingsverordening Gelderland.

Regionaal/ lokaal

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

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

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

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

Klimaatrobuust gebied

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

Veilig gebied

Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. De ambitie is dat in 2050 de waterkeringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat daarbij wendbaar ingespeeld wordt op ontwikkelingen. Het beheer wordt op een duurzame wijze uitgevoerd en gewerkt aan behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.

Circulaire Economie en Energietransitie

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

Gezonde leefomgeving

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

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

4.8.3 Water in relatie tot het plangebied

Huidig watersysteem

Bestaande verharding

Het plangebied heeft betrekking op gronden die voornamelijk in agrarisch gebruik zijn of voor recreatieve nevenactiviteiten benut worden. De nieuwe bebouwing wordt grotendeels binnen het bestaande bouwvlak opgericht. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van ca 11ha, waarvan 4850 m² het bouwvlak is, welke ongeveer voor de helft verhard is. Bebouwing is voornamelijk binnen het bouwvlak aanwezig, met uitzondering van 2 trekkershutten op het camping. Ten behoeve van het camping is er een parkeerplaats met halfverharding.

Oppervlaktewater, waterkeringen en beschermingsgebieden

In het plangebied zelf is oppervlaktewater in vorm van sloten en greppels aanwezig. Er zijn geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen) in het plangebied aanwezig. Ook is het plangebied niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

Bodem en grondwater

Uit de veldwerkzaamheden blijkt dat de bodem van de onderzochte locatie opgebouwd is uit zand, matig fijn, zwak siltig, matig humeus. Volgens de Dienst Grondwaterverkenning van het TNO is de regionale bodemopbouw als volgt: Een en ander is gebaseerd op de dichtstbijzijnde boring.

Diepte in m –maaiveld	Grondsoort
0 - 1 m –mv	zand
1 - 7 m –mv	(lemig) zand
7 - 9 m –mv	grindhoudend zand
9 - 12 m –mv	fijn zand
12 - 20 m –mv	grof zand

De bodemlaag van 0-12 m -mv. behoort tot de formatie van Twente. Daaronder ligt tot een diepte van 20m -mv. de formatie van Kreftenheye en Urk. Vanaf 20 m -mv. wordt het tertiair aangetroffen, bestaande uit fijn zand. Vanaf 70 m -mv. wordt klei/leem gemeten. Het grondwaterniveau is tijdens het onderzoek vastgesteld op 1,61 m-mv. De regionale grondwaterstromingsrichting is noord-west. Plaatselijk kan de stromingsrichting van het grondwater worden beïnvloed door onttrekkingen (grondwaterwinning) sloten, beken, rioleringen e.d.

Toekomstig watersysteem

Waterbergingsopgave en watercompensatie

De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen wateroverlast op andere tijden of plaatsen veroorzaken. Het plan dient daarom "waterneutraal" ontwikkeld te worden. Dit wil zeggen dat als het verhard oppervlak significant toeneemt, compenserende maatregelen worden genomen om piekafvoeren op te vangen. Deze watercompensatie dient bij voorkeur gevonden te worden binnen het plangebied.

Aan de hand van het voorliggende plan wordt binnen het plangebied nieuwe bebouwing beoogd (herberg, trekkershut, sanitair gebouw en kas) met een oppervlakte van in totaal circa 1000 m². Rond de nieuwe bebouwing zal ook nog

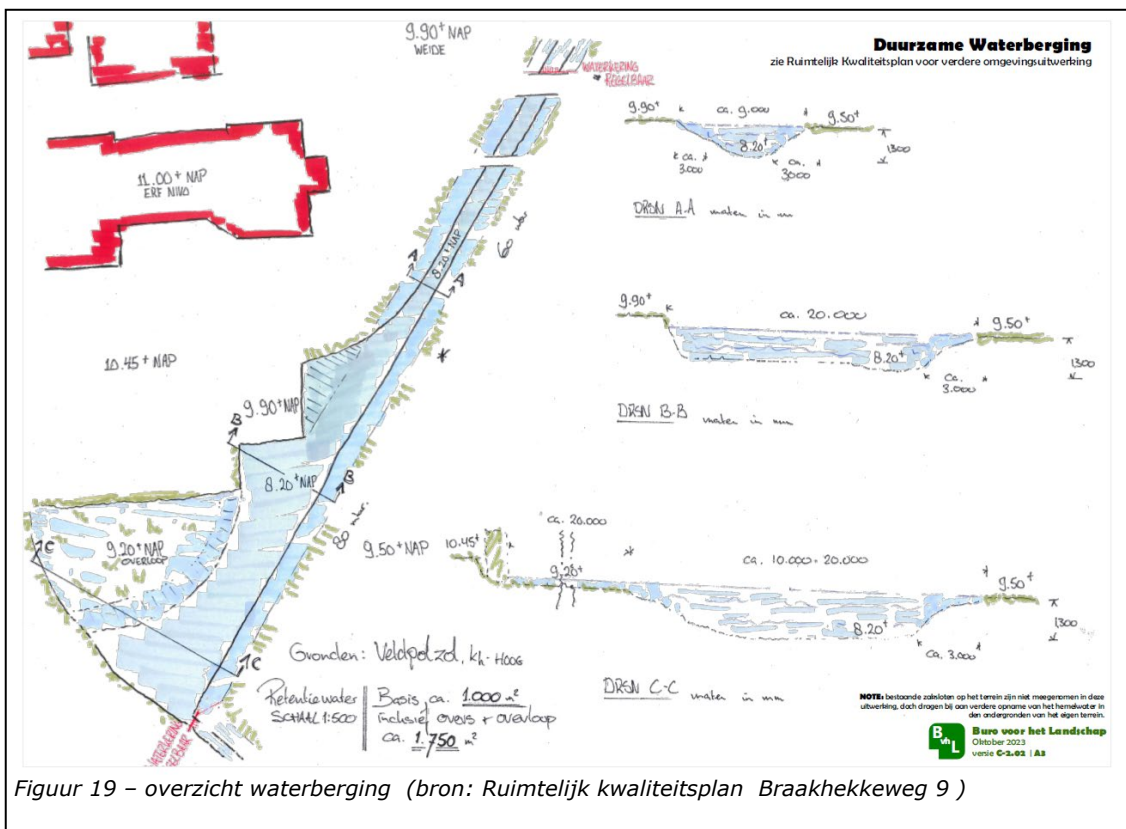
verharding (terras) en halfverharding (paden) toegevoegd worden. Ook komt er een nieuw parkeerterrein dat deels verhard en deels halfverhard is. De gronden die hiervoor worden aangewend hebben een oppervlakte van ca. 1.200 m². In vergelijking met de huidige situatie neemt de oppervlakte aan verharding en halfverharding binnen het plangebied daarmee met in totaal ca. 2200 m² toe.

Aan de hand van de beleidsregels van het waterschap is in het beheergebied van het Waterschap Rijn en IJssel de gemiddelde landelijke afvoercoëfficiënt bepaald op 0,8 l/s/ha. Ten aanzien van hemelwatervoorzieningen en kwantiteit dienen in een planlocatie in het buitengebied de bergings- en infiltratievoorzieningen een bui van 40 mm (T=10+10%) te kunnen opvangen. Bij extreme neerslaggebeurtenissen dient bui T=10 +10 % tot aan maaiveld geborgen te kunnen worden. Het waterschap hanteert 80 mm in twee dagen (48 uur) voor de T=10+10% bui. De afvoerhoeveelheid bedraagt hierbij 27 mm, wat resulteert in een restopgave van 53 mm. Op basis van het toekomstig verhard oppervlak en de bergingseis bedraagt de waterbergingsopgave voor het plangebied daarmee in totaal circa 120 m³ (2.200 m² x 0,053 m).

De bedoeling is dat binnen het plangebied zowel halfverharding als ook waterdoorlatende verharding wordt toegepast. De paden worden uitgevoerd in halfverharding. De parkeervakken worden met halfopen bestrating die grasdoorgroeiend is aangelegd en de bestrating van terras en wegen worden met gebakken materiaal dat waterpasserend is uitgevoerd. Het hemelwater dat op een dergelijke (waterbergende) verharding valt, zakt door de stenen of de voegen weg, naar de funderingslaag onder de verharding, die gelijk als bergingslaag functioneert. De funderingslaag bestaat uit grof gebroken materiaal met een hoog percentage holle ruimte dat omhuld is met een filterdoek. Een dergelijk systeem (zoals bijvoorbeeld Aquaflo) heeft een berging van 140 liter per m² ².

Als de rijbaan en terras (in totaal ca. 1000m²) met dit systeem worden aangelegd, is er al sprake van een bergend volume van 140 m³. Verder hebben ook de vlakken met halfverharding een bergend volume. Verder voorziet het inrichtingsplan de slot aan de zuidooskant van het erf uit te breiden qua oppervlak tot een natuurtvijver. Hierdoor ontstaat ook extra bergend volume bij regenbuien. Daarmee gesteld worden dat er kan worden voldaan aan de bergingseis.

² Bron: Aquaflo



Figuur 19 – overzicht waterberging (bron: Ruimtelijk kwaliteitsplan Braakhekkeweg 9)

Inrichting en beheer

Het plan voorziet in de verbreding van een bestaand slot tot natuurvijver. Dat is in afstemming met de waterschap gebeurt.

Riolering

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

Het hemelwater dat op de daken van de nieuwe bebouwing neerkomt, zal apart worden ingezameld en zal gescheiden blijven van het vuile huishoudelijke afvalwater. Dit hemelwater kan ondergronds worden aangesloten op de beoogde waterbergende verharding (zie ook hiervoor). Het hemelwater dat afkomstig is van het dakoppervlak infiltreert hierdoor over een groter oppervlak. Dit systeem is echter niet aan te bevelen in combinatie met een pluvia-hemelwatersysteem, omdat het hemelwater dan met een te hoge snelheid de infiltratievoorziening instroomt.

Waterkwaliteit

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

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

Thema	Vraag	Relevant
1. Algemeen	Maakt het plan deel uit van een groter plan, zoals een masterplan/ stedenbouwkundige visie?	Nee
2. Beheer en onderhoud	Wordt water aangelegd, gedempt of aangepast?	Ja
	Ligt in of nabij het plangebied een watergang?	Ja
3. Veiligheid	Ligt in of nabij het plangebied een waterkering (primaire waterkering, regionale waterkering, overige kering of kade)?	Nee
	Ligt het plangebied in een overstromingsgevoelig gebied of winterbed van een rivier?	Nee
4. Klimaatadaptatie (wateroverlast)	Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 500m ² ?	Ja
	Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 1500m ² ?	Ja
	Bevindt het plan zich in een waterbergingsgebied, laaggelegen gebied of beekdal?	Nee
	Is er in of rondom het gebied wel eens sprake (geweest) van wateroverlast of blijkt er gevoeligheid voor wateroverlast uit de klimaatatlas (https://www.weetvanwater.nl/klimaatatlas)	Nee
	Is het plangebied gevoelig voor hittestress? (bekijk hiervoor de klimaatatlas)	Nee
	Is het verschil tussen de hoogte van de weg en de bovenzijde van de begane-grondvloer minder dan 30 centimeter?	Nee
5. Waterkwaliteit	Is in of nabij het plangebied oppervlaktewater aanwezig of gepland?	Ja
	Bevindt het plan zich in een gebied met speciale functie (zoals KRW, EVZ, N2000, natte landnatuur, zwemwater)?	Nee
6. Afvalwaterketen	Worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd?	Nee
	Ligt in of nabij het plangebied een rioolwaterzuiveringsinstallatie/ rioolgemaal/ persleiding/ gemengde overstort?	Nee
	Wordt regenwater afgevoerd naar de rioolwaterzuivering?	Nee
	Vinden er activiteiten plaats op het verharde oppervlak waardoor verontreinigingen kunnen afspoelen en het oppervlaktewater mogelijk vervuild raakt?	Nee
	Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee
7. Grondwater-beheer	Bevindt het plan zich in een kwelgebied ?	Nee
	Is afstand tussen GHG en bovenkant vloer kleiner dan 80 cm?	Nee

	Ligt het plan in beschermingszone of intrekgebied van een (drink)wateronttrekking?	Nee
	Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee
	Worden drainagevoorzieningen aangelegd binnen een beperkingengebied voor drainage?	nee
8. Recreatie en beleving	Wordt recreatief medegebruik van wateren en oevers mogelijk gemaakt?	Ja
	Ligt in het plangebied een beschermd watererfgoed?	Nee

Tabel 4 - Watertoetstabel

Watertoets en vervolgtraject

Het waterschap Rijn en IJssel is op de hoogte gesteld van voorliggend plan in het kader van vooroverleg en heeft een positief advies gegeven.

4.8.4 Conclusie

Vanuit het aspect water zijn geen belemmeringen te verwachten voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 ECOLOGIE

4.9.1 Beleid en regelgeving

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

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

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

Gelders Natuurnetwerk

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

Soortenbescherming

Het doel van de Wnb is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen. De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

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

4.9.2 Ecologie in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de uitbreiding van nevenfuncties bij een bestaand agrarisch bedrijf in het buitengebied van de gemeente Lochem mogelijk. De nieuwe bebouwing wordt grotendeels opgericht binnen het bestaande bouwvlak. Delen van de nieuwe inrichting vallen echter buiten. Er is daarom een quickscan Flora en Fauna³ en een actualisatie⁴ hierop gedaan. Het onderzoek heeft zich met name op de soortenbescherming en beperkt op het gebiedsbeschermingsdeel van de wet (Natura2000) gericht. Tevens wordt de gedeeltelijke ligging binnen het Gelders Natuurnetwerk kort besproken.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

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

Dit geldt niet zonder meer voor het aspect stikstofdepositie. In dit kader is een separaat stikstofdepositieonderzoek⁵ uitgevoerd, voor de aanlegfase en de gebruiksfase van het voorliggende project.

>Stikstofdepositieonderzoek

De notitie met de uitgangspunten en resultaten van het onderzoek is opgenomen als bijlage bij de plantoelichting. Uit het onderzoek blijkt dat het plan aan de Braakhekkeweg 9 te Harfsen in zowel de aanlegfase alsook in de gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie (>0,00 mol stikstof ha/jaar) op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten in Natura 2000-gebieden. Deze planontwikkeling heeft derhalve geen negatieve effecten op de

³ Ecotierra, Quickscan Flora Fauna Braakhekkeweg 9, dec 2019

⁴ Ecotierra, Actualisatie quickscan flora en fauna Braakhekkeweg 9 te Harfsen, sept 2023

⁵ mRO, Notitie Stikstofdepositieberekening Braakhekkeweg 9 Harfsen 2023, nov 2023

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

GNN

Het plangebied is deels gelegen in het GNN of GO. De nieuwe ontwikkelingen in het plangebied vallen echter buiten de GNN/GO. Bestaande functies binnen het GNN worden planologisch passend vastgelegd. De provincie Gelderland kent geen externe werking ten aanzien van het NNN-beleid. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn, gezien de reeds huidige planologische mogelijkheden van het plangebied zoals camping en boerderij met nevenactiviteiten (zoals verkoop van streekproducten), ook geen negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken van het betreffende deelgebied en milieucondities (ecologische samenhang; -stilte; - duisternis; -openheid; en-rust) te verwachten.

Soortenbescherming

De beoogde ontwikkeling in het plangebied betreft voornamelijk de bouw van een gebouw en tussenlid op onbebouwd terrein binnen het bouwvlak dat nu als grasveld in gebruik is. Verder zullen er een aan de zuidkant van de bouwvlak een kas opgericht en parkeerplaats aangelegd worden en aan de noordkant een trekkershut en een nieuw sanitairgebouw worden opgericht. Als onderdeel van het voorliggende plan worden geen gebouwen gesloopt, dan wel houtopstanden en/of struiken verwijderd.

Flora

Er zijn geen beschermde soorten aangetroffen tijdens het veldbezoek. Uit het bronnenonderzoek zijn ook geen beschermde soorten naar voren gekomen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten aangaande deze soortgroep.

Vogels

Er zijn geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen binnen het daadwerkelijke plangebied. De nestkast van de kerkuil, de nesten van de huismus en de nesten van de boerenwaluw bevinden zich in opstallen die in de toekomstige situatie gehandhaafd blijven. Aantasting van deze nesten is dus niet aan de orde. Er zal door algemeen voorkomende soorten (soorten zonder jaarrond beschermd nest) gebroed worden binnen en nabij het plangebied. De versturende bouw- en inrichtingswerkzaamheden dienen derhalve van start te gaan voor de aanvang van het broedseizoen of buiten deze periode plaats te vinden (broedseizoen loopt globaal van begin maart tot en met juli/ augustus, afhankelijk van soort en weersomstandigheden). In het broedseizoen kan alleen worden gewerkt als voorafgaande is vastgesteld dat er geen broedgevallen binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden aanwezig zijn. Het plangebied betreft geen significant foerageergebied. Dergelijk gebied zal door de voorgenomen ingrepen dan ook niet verloren gaan. Indien aan genoemde voorwaarden wordt voldaan zijn er geen negatieve effecten op vogels te verwachten.

Grondgebonden zoogdieren

Er zijn geen soorten waargenomen die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zullen voorkomen binnen het plangebied. Dergelijke soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten aangaande grondgebonden zoogdieren.

Vleermuizen

Er zijn geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Aantasting van vleermuisverblijven is derhalve niet te verwachten. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. Dit is in onderhavige situatie niet het geval, er is in de directe omgeving voldoende foerageergebied aanwezig.

Er gaan geen essentiële vliegroutes verloren het kader van onderhavig project. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten aangaande vleermuizen.

Amfibieën, reptielen en vissen

Binnen het plangebied zijn geen exemplaren waargenomen of vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van beschermde of algemeen voorkomende soorten. Algemeen voorkomende soorten kunnen voorkomen binnen het plangebied. Dergelijke soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Oktober is in onderhavige situatie een goede maand om groen- en groenstructuren te verwijderen, dan zijn op land overwinterende soorten nog niet in winterslaap. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten aangaande deze soortgroepen, mits de zorgplicht wordt nageleefd.

Ongewervelden/ overige soorten

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of voorkomen op de 'nationale lijst'. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten aangaande overige soorten.

Met andere woorden, er zijn geen belemmeringen aanwezig voor de uitvoering van het plan vanuit het aspect soortenbescherming. Wel geldt ten alle tijden de algemene Zorgplicht uit de Wnb. Dit betekent onder andere dat soorten die tijdens mogelijke ingrepen in de toekomst toch aangetroffen worden, verplaatst of beschermd dienen te worden, zodat zij behouden kunnen blijven.

4.9.3 Conclusie

Het aspect ecologie staat niet in de weg aan de uitvoering van de met het bestemmingsplan beoogde ontwikkeling.

4.10 ARCHEOLOGIE

4.10.1 Beleid en regelgeving

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

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

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

Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. De nieuwe Omgevingswet treedt naar verwachting niet eerder in werking dan 1 juli 2022.

Gemeentelijk beleid

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

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

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

4.10.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Voor het plangebied zijn 3 categorieën uit het gemeentelijk archeologiebeleid van belang, te weten categorie 5, 6 en 7. De beleidsuitgangspunten van deze categorieën luiden als volgt:

Categorie 5: hoge archeologische verwachting

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

Categorie 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 veel bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een lage kans hebben op archeologische resten in de bodem. Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² én waarvan de

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

Afweging en vertaling in bestemmingsplan

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voor het perceel Braakhekkeweg 9, 9a en 9b Harfsen in het buitengebied van Lochem de uitbreiding van nevenfuncties bij een bestaand agrarisch bedrijf mogelijk gemaakt. Hiertoe is het oprichten van nieuwe bebouwing toegestaan. Ook worden de direct aangrenzende gronden heringericht, o.a. voor parkeren. De locatie van de werkzaamheden is gelegen in categorie 6 en 7.

Hoewel hiervoor bodemingrepen zullen plaatsvinden, met name voor het oprichten van kas, sanitairunit en herberg die dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld, bedraagt de oppervlakte hiervoor niet meer dan 1000 m². Ongeveer 800m² bebouwing vallen binnen categorie 6 en ca. 200m² bebouwing (kas) binnen categorie 7. Het plan overschrijdt daarmee niet de 'ondergrensen' van 1000m² respectievelijk 2.500 m² voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek, als onderdeel van categorie 6 en 7 uit het gemeentelijk archeologiebeleid.

Desalniettemin blijven de bovengenoemde categorieën voor de bescherming van de archeologische (verwachtings)waarden wel van toepassing door de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5', 'Waarde – Archeologie 6' en 'Waarde – Archeologie 7' (hoge, middelmatige en lage archeologische verwachting) ongewijzigd op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan op te nemen. In relatie tot het voorliggende plan betreft het vooral een signaleringsfunctie met het oog op eventuele (grotere en diepe) toekomstige grondbewerkingen. Immers, deze dubbelbestemming waarborgt dat bij bodemingrepen van meer dan respectievelijk 250 m², 1000 m² en 2.500 m² én die dieper gaan dan 30 cm, alsnog eerst archeologisch onderzoek verricht moet worden. De bijbehorende regels zijn afgestemd op het geldende 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. De dubbelbestemmingen waarborgen dat bij eventuele toekomstige grondbewerkingen, die de ondergrens wel overschrijden, archeologisch onderzoek moet worden gedaan.

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

4.10.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het plan.

4.11 CULTUURHISTORIE

4.11.1 Beleid en regelgeving

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

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

Gemeentelijk beleid

De cultuurhistorische waardenkaart van Lochem⁶ brengt de cultuurhistorische waarden integraal in beeld. Het sluit aan bij de steeds meer ruimtelijke benadering van de zorg voor het erfgoed, waarbij behalve naar objecten vooral ook naar de samenhang en de (historisch) ruimtelijke structuur wordt gekeken.

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

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

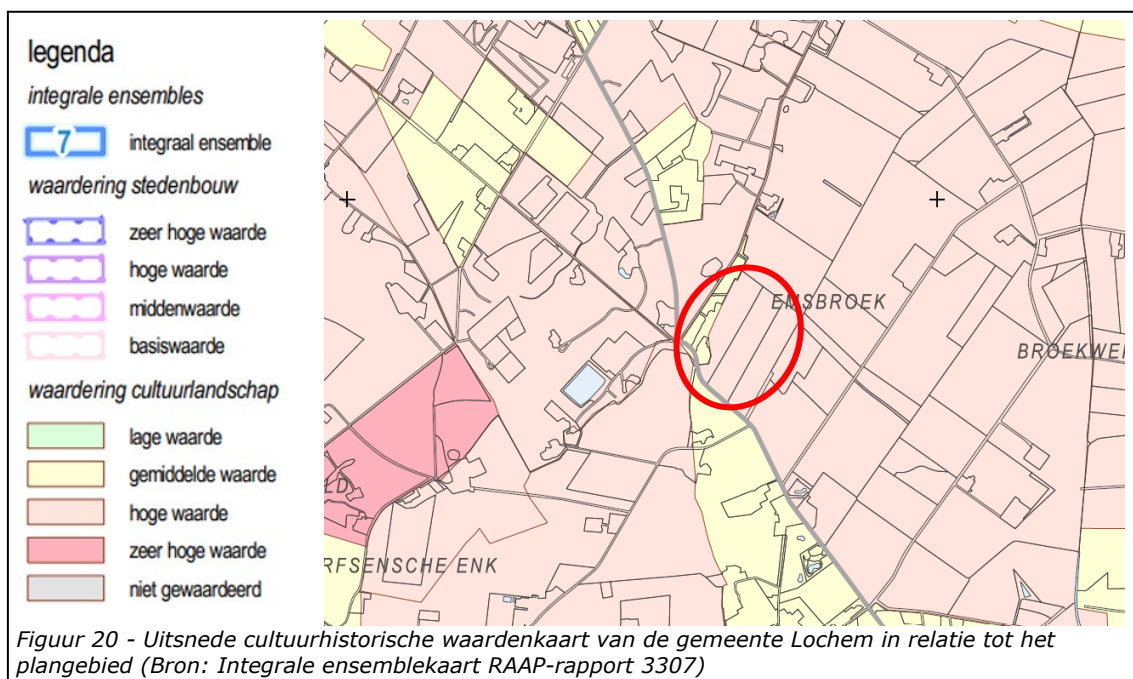
1. de gaafheid van de huidige topografie ten opzichte van de situatie omstreeks 1850 c.q. de situatie ten tijde van de ontginning, dat wil zeggen type grondgebruik, verkaveling, percelering etc.;
2. de gaafheid van de huidige verticale dimensie in het landschap (fysiognomie) ten opzichte van de situatie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

De historische bouwkunst en stedenbouw vormt eveneens een belangrijke basis voor het cultureel erfgoed. Onder de historisch-bouwkundige waarden en stedenbouw wordt in Lochem het beschermde en onbeschermde 'bovengrondse' gebouwde erfgoed verstaan: gebouwen (objecten, complexen en ensembles), stedenbouwkundige structuren, maar ook historisch straatmeubilair, grenspalen, herinneringsmonumenten, monumentale kunst in de openbare ruimte (dat wil zeggen: wandkunst, nagelvast verbonden met architectuur), etc. Tevens vallen beschermde stads- en dorpsgezichten, voor zover aanwezig, onder dit begrip, evenals andere bijzondere gezichten/ensembles, historische buitenplaatsen en overige gebieden.

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

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

⁶ '... over de toppen der heuvels, langs den zoom van het bosch, door diepe holle wegen ...'. Een cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Lochem. RAAP-rapport 3307 / d.d. 15 oktober 2018.



4.11.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Aan de hand van de cultuurhistorische waardenkaart van Lochem blijkt dat het plangebied 'hoge waarde' heeft vanuit het cultuurlandschap. Vanuit het aspect stedenbouw is er geen specifieke waardering gegeven, danwel 'waarde' van toepassing. Verder maakt het plangebied geen deel uit van een beschermd stads- en/of dorpsgezicht. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere objecten met een belangrijke cultuurhistorische waarde. Derhalve herbergt het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven.

De beoogde ontwikkelingen bij het bestaande agrarische bedrijf vinden vooral plaats ter plekke van het bestaande erf en camping of in nabijheid hiervan. De (cultuur)landschappelijke waarde richt zich in dat gebied vooral op de openheid en de ontstaansgeschiedenis oftewel verkaveling. Beiden worden door voorliggend plan niet aangetast. De nieuwe bebouwing en inrichting past qua vorm en volume in het landschapsbeeld.

4.11.3 Conclusie

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

4.12 KABELS EN LEIDINGEN

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

In het plangebied zelf zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Ook in de nabij het plangebied zijn geen leidingen aanwezig die een nadere motivering en afweging vergen (zie hiervoor ook paragraaf 4.5 van deze plantoelichting). Kabels en leidingen vormen derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan

4.13 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

4.13.1 Regelgeving

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

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

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

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

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

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

4.13.2 Beoordeling plan

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een gebouw voor sociaal medische voorzieningen, kantoren en dienstverlenende functies mogelijk op het perceel Braakhekkeweg 9 in Harfsen in het buitengebied van Lochem. In het geldende bestemmingsplan waren ook al bouwmogelijkheden binnen het bouwkveld toegestaan, echter uitsluitend bestemd voor agrarische functies omdat het bedrijf al zijn ruimte voor nevenfuncties al benut heeft. De nieuw te bouwen gebouwen zijn voor het merendeel voorzien binnen het bestaande bouwvlak die volgebouwd mocht worden. Alleen ca. 250m² aan bebouwing wordt buiten het huidige bouwvlak opgericht.

Daarmee wordt het plan niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r.. In dit kader wordt ook verwezen naar de uitspraak van de ABRvS op 28 juni 2017 (zaaknummer 201608869/1/R3). In deze uitspraak is namelijk geoordeeld dat de wijziging van het gebruik van een perceel niet

aangemerkt wordt als een stedelijk ontwikkelingsproject indien het ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging.

Dit geldt dus ook zonder meer voor het plangebied, aangezien deze gronden momenteel een agrarische bestemming hebben en de functie wijzigt naar agrarische nevenfuncties. Op grond van bovenstaande uitspraak en motivering wordt geconcludeerd dat in het kader van voorliggend plan geen m.e.r.-procedure nodig is.

4.13.3 Conclusie

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

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 INLEIDING

5.1.1 Algemeen

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

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

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

5.1.2 Digitaliseringsvereisten

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

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

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

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

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

5.2 OPBOUW REGELS EN VERBEELDING

5.2.1 Regels

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

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

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

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

5.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

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

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), waar nodig aangevuld met de Basisregistratie Kadaster (BRK).

5.3 ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

De bestemming 'Agrarisch' is van toepassing op alle gronden binnen het plangebied die niet de bestemming bos hebben. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Er is een bijhorend agrarisch bouwvlak opgenomen. Deze is minimaal van vorm aangepast ten opzichte van het vigerende bouwvak, maar heeft dezelfde oppervlakte.

Binnen het agrarisch bouwvlak is het bestaande aantal bedrijfswoningen, in voorliggend plan twee, toegestaan. De bedrijfswoningen betreft een gesplitste historische boerderij. Bedrijfswoningen mogen alleen herbouwd worden ter plaatse van de bebouwingscontour van de bestaande bedrijfswoning, of op een locatie die maximaal 10 meter van de huidige bebouwingscontour is gesitueerd.

Verder mogen binnen het bouwvlak agrarische bedrijfsgebouwen, bijgebouwen bij de bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde (waaronder silo's) worden gerealiseerd, ter plaatse van het opgenomen bouwvlak met een maximum goot en bouwhoogte van 6 om 12 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de toekomstige herberg de goot- en bouwhoogte op 4,8 en 9,5 meter is vastgelegd op de plankaart.

Voor het regelen van de toegestane nevenactiviteiten is de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – braakhekkeweg9' op het bouwvlak opgenomen. De aanduiding legt de omvang van de gewenste nevenactiviteiten vast. Voor de nevenactiviteiten mogen bestaande bedrijfsgebouwen worden aangewend, als ook nieuwbouw, met een totale grondoppervlakte van 865 m² (een streekwinkel en bloembinderij van 155 m², horeca uit categorie 1 van 315 m², de productie van streekproducten 395 m²) Voor de horeca van maximaal categorie 1 wordt verwezen naar het 'staat van horecaactiviteiten' dat als bijlage bij de regels is opgenomen. Er is de aanduiding 'kas' opgenomen om de bouw van de kweekkas buiten de bouwvlak mogelijk te maken met een maximaal oppervlak van 180 m² en een bouwhoogte van 3 meter.

De gronden waar binnen de bestemming agrarisch gekampeerd mag worden zijn aangeduid met 'specifieke vorm van recreatie – kamperen bij de boer'. Er is in de regels vastgelegd dat op alle onderdelen van het kampeerterrein binnen de bestemmingen 'Bos' en 'Agrarisch' gezamenlijk maximaal 30 kampeerplekken en 90 gasten zijn toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – trekkershut' mogen er 3 trekkershutten met een maximum oppervlak van 20m² worden opgericht. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding– sanitairgebouw' mag een sanitair gebouw van maximaal 43 m² worden opgericht. Ook mag er een gebouw ten behoeve van de opslag van energie van 20 m² worden opgericht.

Parkeren moet op eigen erf worden opgelost. Hiertoe is de aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen die de aanleg van parkeerplaatsen mogelijk maakt. Om de aanbouw van wijn mogelijk te maken is de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – wijnranken' opgenomen, buiten deze aanduiding mag geen wijn aangebouwd worden.

Verder zijn deze gronden bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van het landschapstype 'bos- en landgoederenlandschap' en 'open broekgebied'. Ter

bescherming van de binnen de bestemming 'Agrarisch' aanwezige waarden is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

Artikel 4 Bos

Deze bestemming is gebruikt voor het bestaande bos en een deel van de camping. Hiermee wordt het bestaande kampeerterrein positief bestemd. Er mag binnen de bestemming geen bebouwing opgericht worden, tenzij deze is nodig voor het onderhoud van het bos. De gronden waar in het bos gekampeerd mag worden zijn zodanig aangeduid met 'specifieke vorm van recreatie – kamperen bij de boer'. Het kappen van bomen is uiteraard omgevingsvergunningplichtig, maar daarbij is wel een uitzondering gemaakt voor het kappen dat in het kader van de Boswet al wordt getoetst. Indien een melding in het kader van de Boswet plaatsvindt en er gekapt wordt volgens een beheerplan ter versterking van de ecologische waarde van het bos, hoeft geen omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 5

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

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

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

Artikel 6 Waarde - Archeologie 6

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

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

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

Artikel 7 Waarde - Archeologie 7

De voor 'Waarde - Archeologie 7' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een lage 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 2.500 m².

In deze dubbelbestemming 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 2.500 m².

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

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

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen die gelden voor het bouwen van eventuele ondergrondse bouwwerken (gelijk aan het nu geldende bestemmingsplan) en bijzondere kapvormen (gelijk aan veel andere plannen in de kern Lochem).

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn de gebiedsaanduidingen opgenomen, zoals in dit geval de aanduiding:

- 'overige zone – landschapstype open broekgebied'
- 'overige zone – landschapstype bos en landgoederenlandschap'
- 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'
- 'vrijwaringszone – laagvliegroute straaljager'

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 2010'.

De aanduidingen voor het landschapstype zijn vooral van belang bij eventuele afwijkingen en de verlening van omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden als onderdeel van de bestemming 'Agrarisch'.

De reconstructiewetzone heeft betrekking op de vestiging van intensieve veehouderijen.

De vrijwaringszone heeft betrekking op de maximale bouwhoogtes in het plangebied en is geen bebouwing hoger dan 40 meter toegestaan.

Artikel 10 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 11 Overige regels

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren dienen daarom in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

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

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 12 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 13 Slotregel

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

6 UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de uitbreiding van nevenfuncties bij een bestaand agrarisch bedrijf mogelijk aan de Braakhekkeweg 9 te Harfsen mogelijk. Deze voorgenomen ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De financiering van de bestemmingsplanherziening, alsmede alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan, komen dan ook voor rekening van initiatiefnemer. Hierdoor zijn er geen kosten voor de gemeente aan de ontwikkeling verbonden. De gemeente zal met de initiatiefnemer een overeenkomst afsluiten inzake het kostenverhaal en eventuele planschade. Het kostenverhaal is daardoor anderszins verzekerd, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

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

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

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

Wel heeft over het voorliggende plan in een eerder stadium al overleg plaatsgevonden met het waterschap Rijn en IJssel. Naar aanleiding van deze reactie is de waterparagraaf in dit bestemmingsplan aangepast (zie hiervoor ook paragraaf 4.7.3).

6.2.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

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

betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan eenieder zienswijzen naar voren brengen.

In dit kader heeft het plan van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen, er zijn geen zienswijzen ingediend.

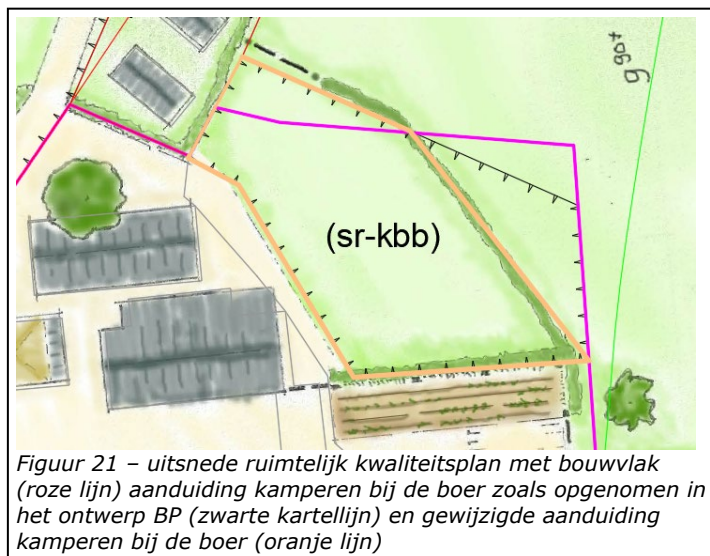
6.2.3 Ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn er enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd, zowel op de verbeelding alsook in de toelichting en de regels van het bestemmingsplan.

Dit heeft te maken met enkele redactionele fouten (spelling en opsommingen in de regels en toelichting), maar ook de vervanging van twee figuren in de toelichting.

Een figuur in hoofdstuk 2.2 met de weergave van de nieuwe terreininrichting was abusievelijk niet de meest recente variant zoals ook opgenomen in de bijlage bij de regels. Ook is de figuur met de nieuwe verbeelding vervangen. Verder is in de toelichting op de regels in hoofdstuk 5.2 voor de bestemming 'Agrarisch' de beschrijving van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie- kamperen bij de boer' toegevoegd, deze ontbrak.

Er heeft een kleine inhoudelijke aanpassing van de verbeelding plaatsgevonden op volgend onderdeel: de ligging van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie- kamperen bij de boer' binnen het bouwvlak (roze lijn). Uitgaand van het ruimtelijk kwaliteitsplan is de bedoeling dat het kamperen binnen het gebied dat met de haag is afgegrensd plaatsvindt (oranje lijn). De aanduidingsgrens in het ontwerp (kartellijn) volgt de haag echter alleen in delen. De aanduiding is verkleind en hierop aangepast. Zie ook onderstaande verbeelding.



Het voorliggende bestemmingsplan is daarom gewijzigd door de gemeenteraad vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1 VERKENNEND BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 2 QUICKSCAN FLORA FAUNA

BIJLAGE 3 NOTITIE STIKSTOFDEPOSITIEBEREKENING

