

TOELICHTING

VAN HET

BESTEMMINGSPLAN

DORTHERWEG 43 EPSE

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.371

IDnr. : NL.IMRO.2062.buDortherweg43Ep-BP41

Datum : feb 2020

Versie : 4

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 7 april 2020 / besluitnr. 2019-140132

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.....	4
2	BESCHRIJVING BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE	5
2.1	BESTAANDE SITUATIE.....	5
3	BELEIDSKADER.....	8
3.1	RIJKSBELEID	8
3.2	PROVINCIAAL BELEID	9
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	12
4	PLANBESCHRIJVING	17
4.1	ALGEMEEN	17
4.2	VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN.....	19
5	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	21
5.1	GELUID	21
5.2	LUCHTKWALITEIT	22
5.3	GEUR	23
5.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	24
5.5	EXTERNE VEILIGHEID	25
5.6	BODEM	27
5.7	WATER	28
5.8	ECOLOGIE.....	31
5.9	ARCHEOLOGIE	32
5.10	CULTUURHISTORIE	34
5.11	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	34
6	JURIDISCHE ASPECTEN	36
6.1	INLEIDING.....	36
6.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	37
6.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	37
7	UITVOERBAARHEID	41
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	41

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1 QUICKSCAN FLORA EN FAUNA

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Op het perceel aan de Dortherweg 43 te Epse is een voormalig agrarisch bedrijf gelegen, thans bestemd voor (burger)wonen. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn nog aanwezig. Deze zullen worden gesloopt conform het FAB beleid van de gemeente Lochem en zodoende ontstaat de mogelijkheid een nieuwe (burger)woning op het perceel te realiseren.

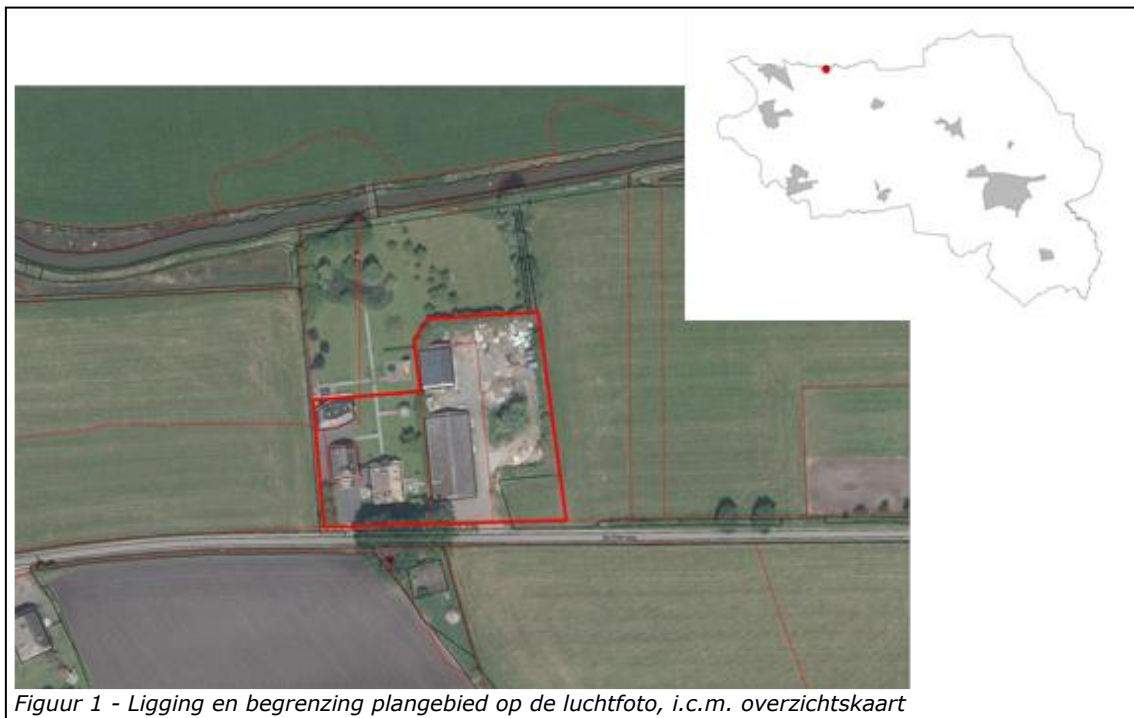
Om dit mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'Dortherweg 43 Epse' dient hiertoe.

1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied ligt ten westen van de kern Epse, aan de noordzijde van de Dortherweg. Het gaat om het perceel aan de Dortherweg 43 te Epse, inclusief de gronden die in de huidige situatie in gebruik zijn als erf, kadastraal bekend onder de (kadastrale) gemeente Gorssel, sectie B, (gedeeltes van) perceel-nummers, 3680, 3681, 3698, en 3702. Het plangebied heeft daarmee een omvang van 5.920 m².

De zuidelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de Dortherweg zelf, de noordgrens door de Dortherbeek. De overige grenzen worden bepaald door de aanpalende agrarische percelen aan de Dortherweg

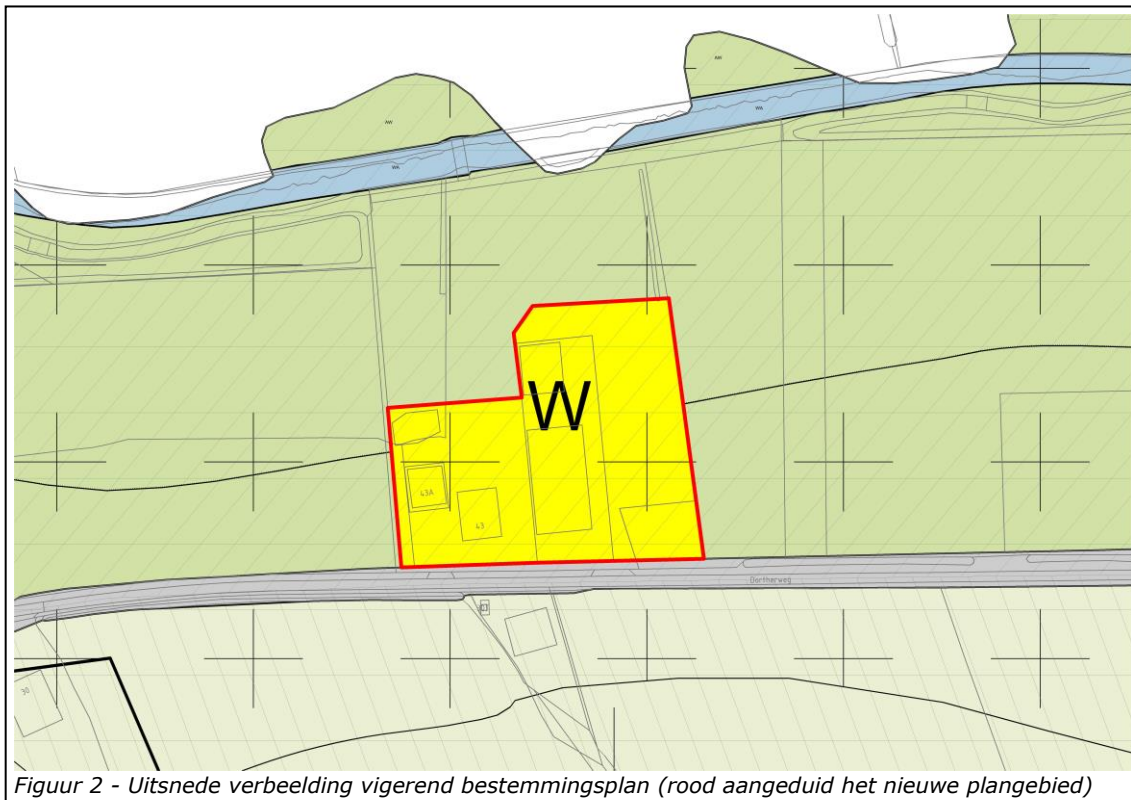
De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in bijgaande figuur weergegeven en zijn afgestemd op de grenzen uit het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 1 - Ligging en begrenzing plangebied op de luchtfoto, i.c.m. overzichtskaart

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

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



De gronden binnen het plangebied hebben de bestemming 'Wonen' als bedoeld in artikel 24 van de regels en zijn daarmee bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met beroepen aan huis, mantelzorg en bijbehorende erven en tuin. In de regels is bepaald dat, tenzij anders aangeduid, er één woning per bestemmingsvlak is toegestaan.

De bestaande (voormalige) agrarische bijgebouwen zijn daarmee onder het overgangsrecht gebracht.

Tevens zijn er een aantal gebiedsaanduidingen van kracht, te weten 'overige zone – ecologische verbindingszone', 'overige zone – landschapstype beekdallandschap', 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' en 'vrijwaringszone – laagvliegroute voor straaljagers.

Tot slot geldt in het plangebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', vastgesteld door de raad op 20 januari 2014. Het plangebied heeft hierin de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5', 'Waarde – Archeologie 6' en 'Waarde – Archeologie 7'. De gronden zijn daarmee mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een hoge archeologische verwachting. Volgens deze bestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 5.9 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voorziet in een woonbestemming voor het plangebied voor het gebruik voor één (burger)woning.

Een nieuwe woning, waarvoor conform het FAB-beleid de agrarische bijgebouwen zullen worden gesloopt, past niet binnen deze bestemming. Teneinde deze mogelijk te maken, dienen aanvullende aanduidingen aangebracht te worden.

De aanpalende gronden zijn in het vigerende plan bestemd als 'Agrarisch met waarden'. Deze bestemming en gebruik van de gronden blijven onveranderd en zijn derhalve ook niet in onderhavig bestemmingsplan opgenomen.

1.4 LEESWIJZER

De toelichting is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie beschreven.

Hoofdstuk 5 gaat in op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 6 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding (plankaart en de planregels) volgt. Tot slot is hoofdstuk 7 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE

Het erf is gelegen aan de noordzijde van de Dortherweg ten westen van de kern Epse, in het buitengebied van de gemeente Lochem.

2.1 BESTAANDE SITUATIE



Figuur 3 – luchtfoto bestaand erf Dortherweg 43 te Epse

Op het perceel is nog de bebouwing en erfinrichting aanwezig van het voormalige agrarische bedrijf op deze locatie, bestaande uit de historische boerderij en schöppe, aangevuld met een drietal schuren en bijgebouwen rondom de boerderij. Aan de overzijde van de Dortherweg staan nog een veldschuur en hooiopslag die tot het voormalige agrarische bedrijf behoorden.

Bijgaande foto's geven een beeld van de bestaande bebouwing op het erf.



Figuur 4 – te slopen veldschuur



Figuur 5 – te slopen kapschuur (loods)



Figuur 6 – de (voormalige) boerderijwoning en de Schöppe, gezien vanaf de Dortherweg 43 te Epse



Figuur 7 – te slopen ligboxenstal

3 BELEIDSKADER

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

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

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

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

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

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

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Om beide te bereiken, gaat de SVIR voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro). Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Deze houdt in dat indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, gemotiveerd moet worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Relatie met het plangebied

Voorliggend bestemmingsplan maakt een dubbele (burger)woonfunctie mogelijk ter plaatse van een voormalig agrarisch bedrijf. Er zijn geen nationale belangen in het geding. De ontwikkeling past binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing; in het plangebied wordt immers slechts één extra woning mogelijk gemaakt. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat een

dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

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

Relatie met het plangebied

Het plangebied ligt niet de invloedssfeer van één van bovengenoemde nationale belangen. Daarmee wordt ervan uitgegaan dat de beoogde ontwikkelingen in voorliggend bestemmingsplan niet strijdig zijn met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.1.3 Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, de Erfgoedwet, de Wet natuurbescherming, de Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam. Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer. Een op de toekomst toegerust klimaatbeleid (klimaatbestendig);
3. Circulaire economie: sluiten van kringlopen; Een voortvarend en innovatief circulair beleid zonder afval.
4. Biodiversiteit: werken met de natuur en een beschermend beleid voor biodiversiteit.
5. Bereikbaarheid: Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag.

6. Vestigingsklimaat: Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat.
7. Woon- en leefomgeving: Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat en anticiperend op ontwikkelingen.

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

Relatie met het plangebied

Aan de hand van de vier themakaarten is geconcludeerd dat er geen (ruimtelijke) opgaven gelden waarmee specifiek in voorliggend bestemmingsplan rekening gehouden hoeft te worden. In z'n algemeenheid zet de provincie zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. Daarbij blijft de (Gelderse) ladder voor duurzaam ruimtegebruik ook een belangrijke rol spelen.

Met het voorliggende plan wordt op een voormalig agrarisch bedrijfsperceel één extra woning toegevoegd, ter compensatie van het slopen van de agrarische bijgebouwen.

Tevens voorziet het plan in een passende landschappelijke inpassing van het perceel zodat de kwaliteit van het ter plaatse aanwezige landschap verhoogd wordt. De realisatie van deze landschappelijke inpassing is bovendien geborgd door een voorwaardelijke verplichting in de regels die bepaalt dat de nieuwe woning alleen gebruikt mag worden als de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en in stand wordt gehouden overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan¹ dat als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan is gevoegd.

Met het plan verbetert de ruimtelijke structuur en de ruimtelijke kwaliteit. Gelet hierop draagt het plan bij aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en leefbaarheid van het platteland. Het plan past daarmee binnen het provinciale beleidskader. De tweede woning levert bovendien geen beperkingen op voor de omgeving en omliggende bebouwing en functies. Dit wordt in hoofdstuk 5 nader toegelicht.

Gelet hierop zijn de ontwikkelingen op het perceel Dortherweg 43 te Epse in overeenstemming met het provinciale beleid.

Voor de (Gelderse) ladder voor duurzaam ruimtegebruik in relatie tot het onderhavige plan, wordt verwezen naar paragraaf 3.1.1 van deze plantoelichting.

¹ Dortherweg 43 te Epse, Landschappelijk inpassingsplan (Eelerwoude, maart 2019)

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Tegelijk met de vaststelling van de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' hebben Provinciale Staten op 19 december 2018 ook het 'Actualisatieplan 6 Omgevingsverordening' vastgesteld. Hiermee is de oorspronkelijke Omgevingsverordening Gelderland uit 2014 afgestemd op de recent vastgestelde Omgevingsvisie. De genoemde actualisatieronde heeft bovendien geresulteerd in een geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Gelderland (december 2018). De Omgevingsverordening betreft de juridische vertaling van de provinciale omgevingsvisie en heeft als doel om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, landbouw/veehouderij, natuur en landschap, grond- en drinkwater, milieu, verkeer en energie.

Relatie met het plangebied

Met het voorliggende plan wordt een tweede burgerwoning mogelijk gemaakt ter plaatse van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. Daarbij zijn de volgende aspecten uit de omgevingsverordening van belang:

Wonen

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

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

Water

De planlocatie is gelegen binnen een intrekgebied. In de provinciale omgevingsverordening van de provincie Gelderland is bepaald dat binnen deze zone geen winning van fossiele energie is toegestaan.

In voorliggend bestemmingsplan is geen sprake van dergelijke ontwikkelingen en er zijn geen nadere beperkingen als gevolg van de provinciale verordening.

Natuur- en landschapsbeleid

Het plangebied is gelegen in de ecologische verbindingszone (en daarmee tevens van de Groene Ontwikkelingszone). De bescherming van de ter plaatse geldende ecologische en natuurlijke waarden staan daar voorop. In beginsel zijn alleen kleine ontwikkelingen mogelijk, mits de kernkwaliteiten per saldo worden verbeterd.

Een onderdeel van de planvorming is de verbetering van de kernkwaliteiten. Daartoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld die als voorwaardelijke verplichting aan voorliggend bestemmingsplan is gekoppeld.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

Ook op gemeentelijk niveau is voor een dergelijke kleinschalige ontwikkeling weinig beleid van toepassing. De gemeente Lochem heeft wel een structuurvisie voor de kernen opgesteld die nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een kader geeft.

3.3.1 *Structuurvisie 2012-2020*

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

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

De structuurvisie is afgestemd op het bestaande beleid van de gemeente. Eveneens heeft, voor zover relevant, afstemming plaatsgevonden met bestaand rijks- en provinciaal beleid en regelgeving.

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

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

3.3.2 *Bestemmingsplan Buitengebied Lochem*

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

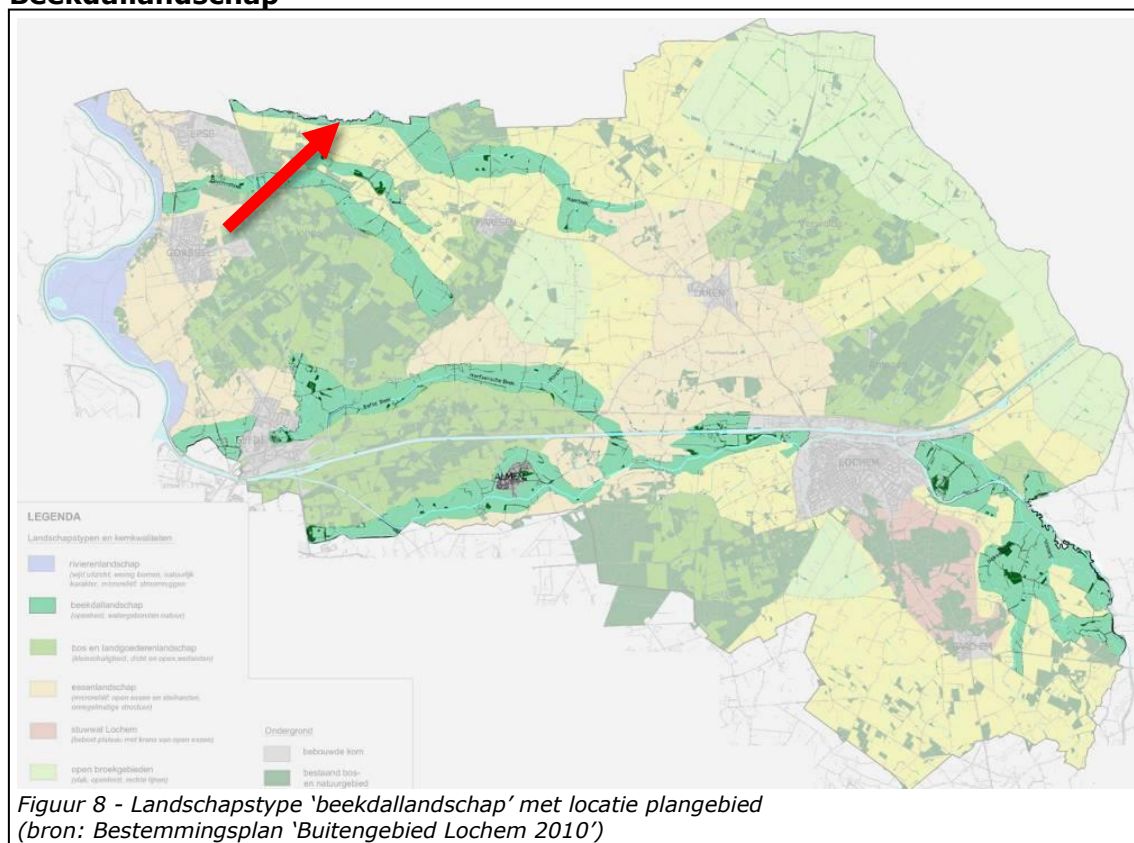
Landschap

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

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

Het plangebied ligt op de grens van een tweetal landschapstypen, te weten het beekdallandschap en het bos- en landgoederengebied. In bijgaande tabel zijn de belangrijkste kenmerken van deze types landschap weergegeven.

Beekdallandschap



	Kenmerken	Uitgangspunten voor ontwikkelingen
Landschap	Vlak en reliëfrijk door ondiepe dalen, lage heuvels, ruggen en welvingen	Oost-west richting versterken
	Beken in oost-west richting	Gedifferentieerd in kamers en stroken
	Wegen parallel aan beken	Openheid handhaven
	Bebouwing en beplanting op rand en overgang naar hogere gronden en andere landschapstypen	Natte natuur (poelen en natuuroevers) bevorderen
	Beek begeleiden de beplanting	Verdichting (beplanting) op de randen naar hogere gronden.
		Beek begeleidende beplanting
Bebouwing	Geen bebouwing in beekdalen, wel op de hoge ruggen.	Openhouden van de beekdalen

	Bebouwing (T-boerderijen) op hoge randen	Geen bebouwing ter plaatse van laagtes, vlakten (overstromings vlakten)
--	--	---

Erfbeplanting	Windschermen door boomrijen/singels op zuid-west zijde	
	Bomen: populier, wilg, es, els, eik	Windschermen door boomrijen/singels op zuid-west zijde versterken
	Hagen: meidoorn, sleedoorn	Zware erfbeplanting op overgang
	Beplanting mede afhankelijk van aangrenzend landschap	Nabij beek ruimte voor natte natuur ontwikkeling
	Grote boomgaarden	Versterken van de gebiedseigen beplantingsstructuren

Landschappelijke structuurdragers

Eveneens is sprake van enkele beken die als structuurdrager kunnen worden aangemerkt, maar die niet (meer) manifest aanwezig zijn in het landschap. Het betreft de Huurnerbeek, de Molenbeek en de Dortherbeek/Voorstebeek. Gepleit wordt om deze oost-west gerichte structuurdragers ook manifest te maken in het landschap.

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

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

Relatie met het plangebied

Met het voorliggende plan wordt op het bestaande woonperceel een tweede, nieuwe (burger)woning mogelijk gemaakt en wordt het perceel van een landschappelijke inpassing met onder meer aanplant voorzien.

Er is daarin geen sprake van strijdigheid met het gemeentelijk beleid.

3.3.3 Beleidskader Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem

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

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

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

- Het versterken van de cultuurhistorische kwaliteiten van het landelijk gebied door restauratie van karakteristieke bebouwing;
- Het versterken van de recreatieve infrastructuur (voetpaden, fietspaden en dergelijke) door middel van verevening.

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

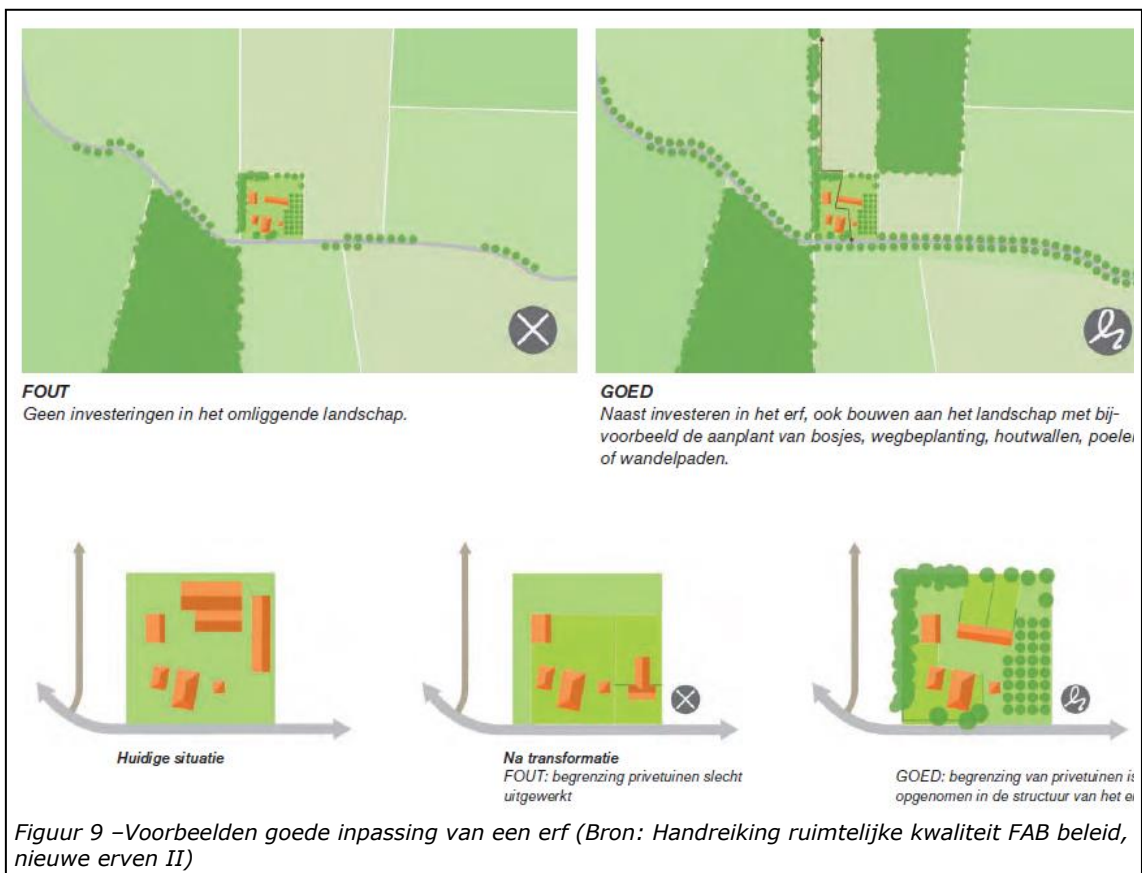
Ook wordt gestreefd naar minder verstening en behoud of versterking van lokale landschappelijke kwaliteiten. Bij nieuwbouw voor wonen is dan ook sloop van alle huidige fysiek aanwezige en niet her te gebruiken vrijkomende bebouwing vereist. Hiervoor geldt een aantal voorwaarden en uitgangspunten. De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

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

Nieuwe Erven

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

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



Relatie met plangebied

De tweede, nieuwe woning op het erf past binnen de hierboven gestelde kaders. Zo zullen alle nog bestaande (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt één vrijstaande woning opgericht (maximaal 600 m³). Bij de woningen zal ook een bijgebouwen (max. 150 m²) worden gebouwd.

Daarnaast zal het terrein landschappelijk worden heringericht. In dit kader wordt ook verwezen naar hoofdstuk 4 van deze plantoelichting, evenals het inpassingsplan dat als bijlage bij de regels van voorliggend bestemmingsplan is gevoegd.

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

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 ALGEMEEN

Voorliggend plan ziet enkel toe op het toevoegen van een tweede, nieuwe (burger)woning op het erf en de landschappelijke inpassing van het nieuwe erf.



Te slopen bebouwing

De bestaande (voormalige agrarische) bijgebouwen op het erf worden gesloopt. Hiermee wordt voldaan de voorwaarde uit het FAB beleid en ontstaan mogelijkheden om de benodigde ruimtelijke kwaliteitsverbetering te kunnen realiseren. Er wordt voor 1.000 m² aan bijgebouwen gesloopt. Daarmee ontstaat er één bouwrecht voor een nieuwe woning met bijgebouw.



Figuur 11 – Te slopen bebouwing

Nieuwe woning

Aan de oostzijde van de woonboerderij is een nieuwe woning voorzien. Deze zal ter plaatse van de voormalige agrarische schuur worden gerealiseerd. Op geringe afstand is een bijgebouw bij de woning toegestaan.

De nieuwe woning krijgt een zelfstandige ontsluiting op de Dortherweg. Daarbij zal (deels) gebruik worden gemaakt van de bestaande verharding op het erf.

Landschappelijke inpassing

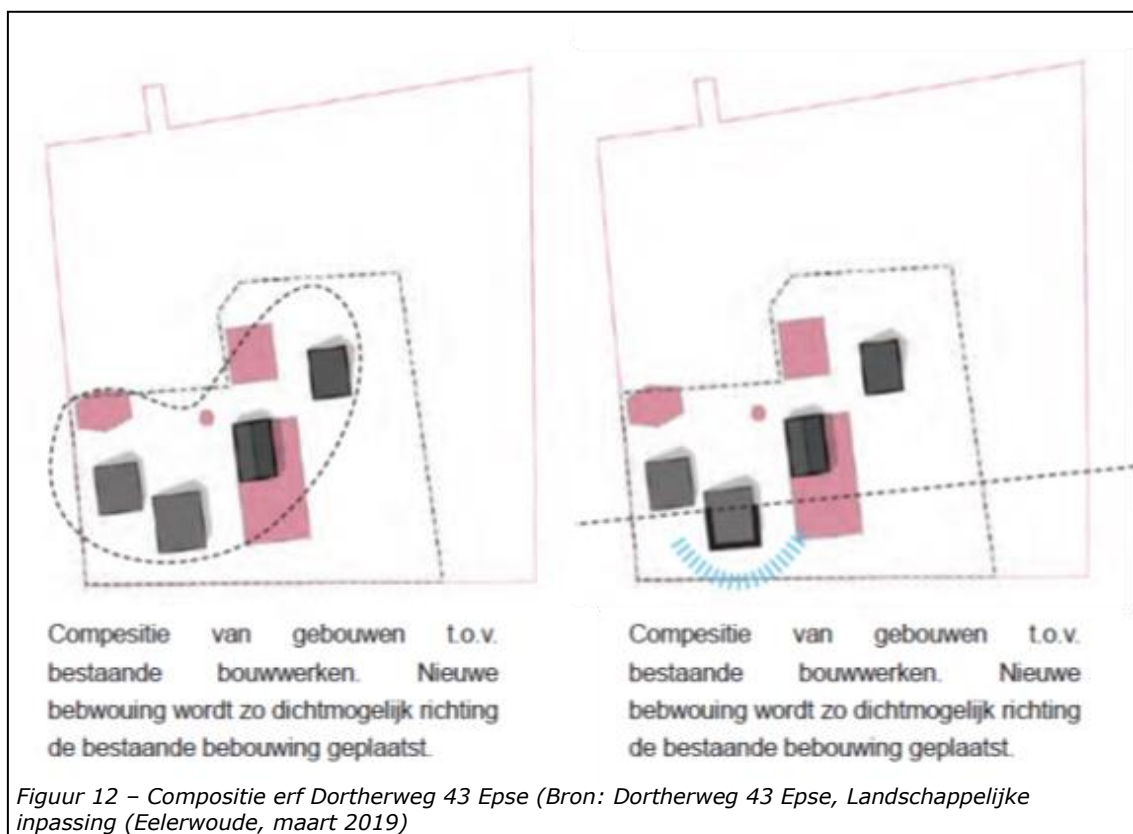
De bestaande beplantingstructuren worden verlengd door de aanplant van nieuwe houtsingels en landschappelijke hagen. Hierdoor ontstaat een doorlopende groene structuur rondom de bestaande en nieuwe woning.

Aan de oostzijde zal een nieuwe houtsingel worden aangeplant. De samenstelling van de houtsingel zal bestaan uit inheemse soorten met onder meer schietwilg, els en meidoorn.

Aan de westzijde is een nieuwe landschappelijke haag voorzien, bestaande uit diverse soorten struweel. Op sommige plekken wordt het struweel aangevuld met enkele losse bomen.

Vóór de nieuwe woning worden sierheesters aangeplant met daarin enkele noten- en fruitbomen.

Aan de voorzijde van het erf wordt een bomenweide gerealiseerd. Dit is een gezamenlijke plek die wordt ingevuld met grotere statige zomereiken, zodat er wordt aangesloten op de boomgroepen langs de Dortherweg en hiermee een eenduidig beeld vanaf de weg ontstaat.



4.2 VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN

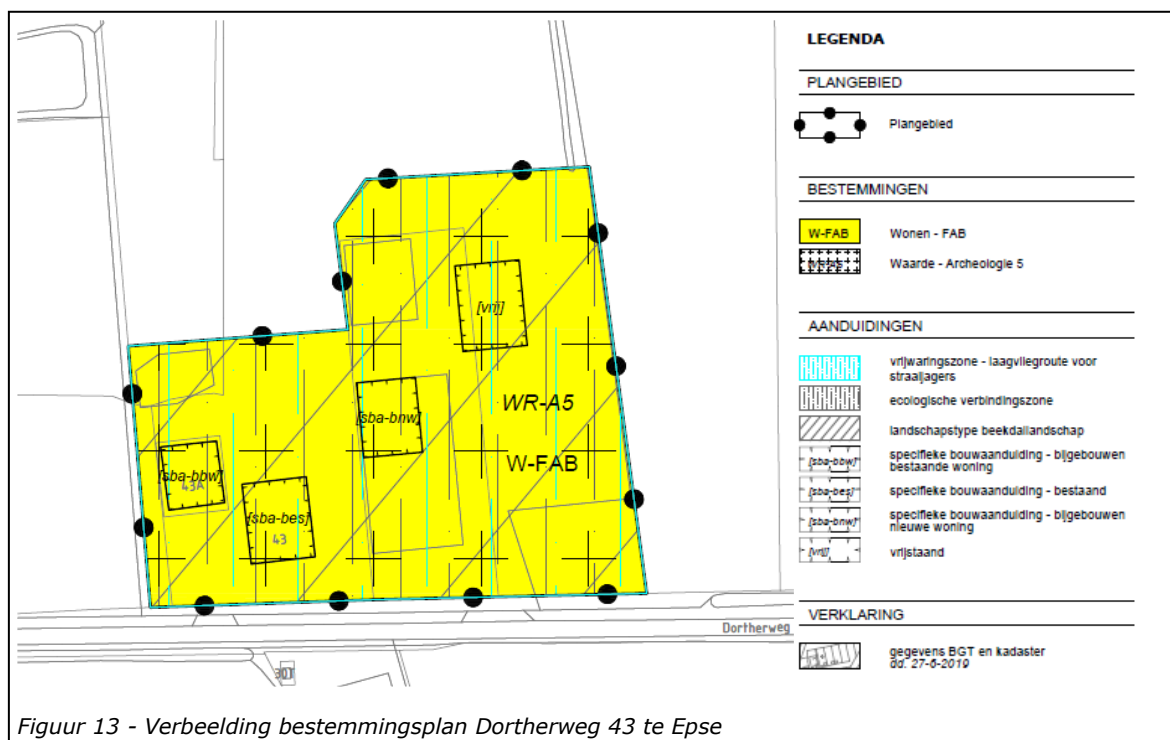
Het plangebied wordt in het onderhavige bestemmingsplan bestemd voor 'Wonen - FAB' en komt in de plaats van de bestemming 'Wonen'.

Binnen de bestemming 'Wonen-FAB' is de bestaande woonboerderij, de hoofdwoning op het erf, aangeduid als [*specifieke bouwaanduiding – bestaand*]. De locatie van de tweede, nieuwe woning is aangeduid als [*vrijstaand*]. Aanvullend zijn voor beide woningen de locaties van de bijgebouwen aangeduid.

Verder is binnen het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5' van toepassing. Deze is één op één overgenomen uit het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' (zie ook paragraaf 5.9 uit deze plantoelichting).

Tenslotte zijn de gebiedsaanduidingen uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen, met uitzondering van de reconstructiewetzone – verwevingsgebied', deze is *niet* in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. Reden is dat deze aanduiding vooral betrekking heeft op regelingen bij agrarische bedrijfsactiviteiten. Omdat er geen agrarische bestemming of bouwvlak in het plangebied voorkomt, is het niet zinvol om deze gebiedsaanduiding in het bestemmingsplan op te nemen.

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



Figuur 13 - Verbeelding bestemmingsplan Dortherweg 43 te Epse

5 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

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

5.1 GELUID

5.1.1 *Beleid en regelgeving*

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

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

Wegverkeerslawaai

Geluidzones

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

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

Tabel 2 - Geluidzones bij wegen

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidzones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Deze waarde bedraagt in vrijwel alle gevallen 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het soort geluidsgevoelig object en de geluidsbron. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

5.1.2 *Geluid in relatie tot het plangebied*

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het gebruik van het perceel Dortherweg 43 te Epse voor een twee woningen mogelijk, er ontstaat daarbij één nieuwe

woning. Deze worden op grond van de Wgh aangemerkt als geluidgevoelig object en dienen op basis van artikel 76 lid 3 van de Wgh getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wgh.

De Dortherweg fungeert echter hoofdzakelijk als ontsluitingsweg van een beperkt aantal aanliggende woningen en agrarische bedrijven. De verkeersintensiteit is daardoor laag. Er wordt geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde verwacht.

Een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting van de Dortherweg op de woningen wordt daarom niet nodig geacht.

5.1.3 Conclusie

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

5.2 LUCHTKWALITEIT

5.2.1 Beleid en regelgeving

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

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

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

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

5.2.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan heeft tot doel om een tweede, nieuwe woning als (burger)woning mogelijk te maken. Er ontstaat zodoende één nieuwe woning. Het plan draagt daardoor 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekende mate' project.

Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

Voor wat betreft de bijdrage van het plan aan de concentratie $PM_{2,5}$ kan het volgende opgemerkt worden. $PM_{2,5}$ maakt deel uit van de bijdrage PM_{10} . Dit betreft immers alle stofdeeltjes met een diameter van 10 μm of kleiner. Aangezien de bijdrage PM_{10} lager is dan 1,2 $\mu g/m^3$, is de bijdrage $PM_{2,5}$ dat ook. De huidige achtergrondconcentratie $PM_{2,5}$ bedraagt ter hoogte van het plangebied minder dan 11 $\mu g/m^3$ (bron: GCN kaarten RIVM, jaar 2018). Derhalve zal de bouw van de extra woning niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ (25 $\mu g/m^3$).

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

5.2.3 Conclusie

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

5.3 GEUR

5.3.1 Algemeen

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

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

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

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

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

		concentratie- gebied	niet-concentratie- gebied	afstand buitenzijde dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object
binnen bebouwde kom	diercategorieën rgv	max. 3 oue/m ³	max. 2 oue/m ³	min. 50 m
	andere diercategorieën	min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	
buiten bebouwde kom	diercategorieën rgv	max. 14 oue/m ³	max. 8 oue/m ³	min. 25 m
	andere diercategorieën	min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	

Tabel 3 – Geldende waarden/afstanden veehouderijen

Voor geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij, of die op of na 19 maart 2000 hebben opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij, zoals bedrijfswoningen en voormalige bedrijfswoningen, gelden niet de in de tabel genoemde maximale geurbelastingen in odour units, maar gelden op grond van artikel 3, lid 2 van de Wgv, minimale afstanden tussen de veehouderij en het geurgevoelig object.

Deze afstand bedraagt 100 meter indien het geurgevoelige object is gelegen binnen de bebouwde kom en 50 meter indien het geurgevoelige object is gelegen buiten de bebouwde kom.

5.3.2 Geur in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan maakt het gebruik op het perceel Dortherweg 43 te Epse voor twee woningen mogelijk. Deze worden aangemerkt als geurgevoelig object en zijn gelegen buiten de bebouwde kom.

Tussen de woning aan de Dortherweg en een veehouderij dient formeel een afstand van 50 meter te worden aangehouden.

Er zijn verschillende agrarische bedrijven in de nabije omgeving van het plangebied aanwezig, echter deze zijn allen op geruime afstand (meer dan 250 m.) gelegen.

Tevens zijn er in de bestaande situatie ook al (burger)woningen gelegen op en rondom het plangebied. De tweede, nieuwe woning in het plangebied ligt op grotere afstand ten opzichte van omringende (intensieve) veehouderijen en is derhalve geen bedreiging voor de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven in de omgeving.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)

5.4.1 Beleid en regelgeving

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in

ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

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

5.4.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan maakt een tweede, nieuwe woning op het perceel Dortherweg 43 te Epse mogelijk. Wonen is een milieugevoelige functie. In de nabije omgeving van het perceel zijn geen inrichtingen gevestigd die in dit kader van belang zijn.

Met andere woorden, er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect milieuzonering voor het gebruik van het perceel Dortherweg 43 voor wonen. Tevens worden er geen bedrijven in de omgeving in hun bedrijfsvoering beperkt door het plan.

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

5.4.3 Conclusie

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

5.5 EXTERNE VEILIGHEID

5.5.1 Algemeen

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

Wettelijk kader

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

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

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

Gemeentelijk beleid

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

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

5.5.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Op basis van de landelijke risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. In figuur 14 is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.

Risicovolle inrichtingen

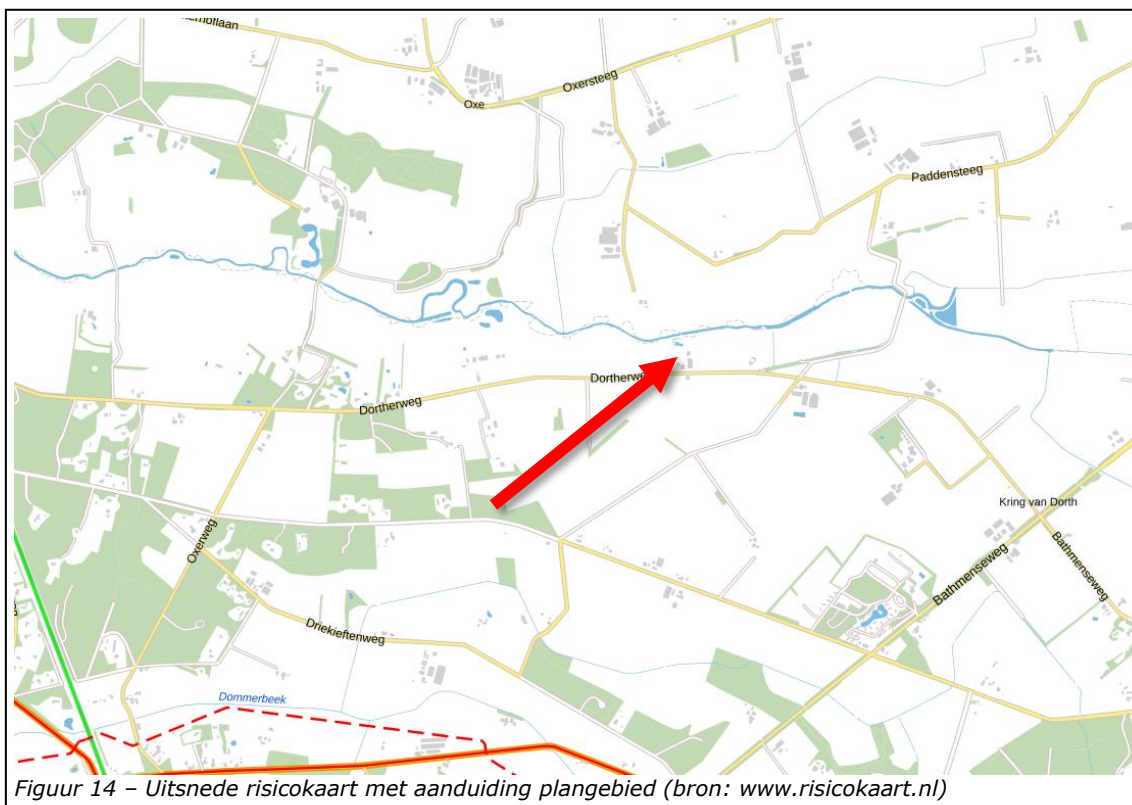
In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

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

Buisleidingen

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



5.5.3 Conclusie

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

5.6 BODEM

5.6.1 Algemeen

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

Wet bodembescherming (Wbb)

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

5.6.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Het perceel Dortherweg 43 te Epse betreft een voormalige agrarische locatie. In dit geval ziet het bestemmingsplan toe op de realisatie van een tweede nieuwe woning op het perceel. Daartoe zullen eerst de nog aanwezige voormalig agrarische bijgebouwen worden gesloopt.

In de provinciale atlas van de provincie Gelderland is aangegeven dat er weliswaar geen asbestverdachte activiteiten aanwezig zijn (het betreft een historische

agrarische locatie, maar het (historisch) gebruik van de gronden geeft geen aanleiding om aan te nemen dat de gronden op voorhand geschikt zijn voor de woon- en erf functie in verband met mogelijke verontreiniging.

Verkennd bodemonderzoek

Om aan te tonen dat de gronden geschikt zijn voor de nieuwe woon- en erf functie, zal er een verkennd bodemonderzoek worden uitgevoerd. Dit onderzoek zal in een later stadium worden toegevoegd aan voorliggend bestemmingsplan.

5.6.3 Conclusie

Er dient nog worden aangetoond dat de gronden geschikt zijn voor de nieuwe functies.

5.7 WATER

5.7.1 Waterbeheer en watertoets

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

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

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

5.7.2 Beleidskader

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

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

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal

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

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gelderland;
- Omgevingsverordening Gelderland.

Regionaal / lokaal

- Waterbeheerplan Rijn en IJssel 2016-2021.

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

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

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

5.7.3 Water in relatie tot het plangebied

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een tweede, nieuwe (burger)woning beoogd. Daarbij zullen de bestaande (voormalig) agrarische bijgebouwen worden gesloopt en vervangen door een nieuwe woning met bijgebouw. Het verharde oppervlak op het perceel zal daardoor netto afnemen.

Het plangebied ligt niet in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied voor drinkwaterwinning. Derhalve zijn er voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit geen aanvullende maatregelen noodzakelijk. Het gebied ligt ook niet in een zone die is aangewezen als natte EVZ en/of waterbergingsgebied.

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

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.500 m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

IT de intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op bovenstaande vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.

Tabel 4 - Watertoetstabel

5.7.3 Conclusie

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

5.8 ECOLOGIE

5.8.1 Algemeen

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

5.8.2 Gebiedsbescherming

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Gelders Natuurnetwerk

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

5.8.3 Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Op dit punt vervangt de Wnb per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet. Het doel van de Wnb is het instandhouden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen.

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

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

5.8.4 Ecologie in relatie tot het plangebied

Soortenbescherming

Het voorliggend bestemmingsplan zie toe op de realisatie van een tweede nieuwe woning op het perceel. Daartoe zullen eerst de nog aanwezige voormalig agrarische bijgebouwen worden gesloopt. In dat kader is een quickscan ecologie uitgevoerd om in kaart te brengen of daarbij mogelijk ecologische waarden bedreigd worden.

Quickscan ecologie

Door Jansen&Jansen Groenadviesbureau is in juni 2019 een quickscan flora en fauna opgesteld. Het onderzoekrapport² is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

De conclusies uit de quickscan zijn als volgt:

- Er is een beperkte kans dat er een kleine zomer- of paarverblijfplaats van vleermuizen aanwezig is in één van de bestaande schuren. Derhalve is een vervolgonderzoek nodig, in de vorm van twee avondonderzoeken, in de daarvoor geschikte periode. Eén van de onderzoeken dient ten minste uitgevoerd te worden in de paarperiode.
- Het plangebied wordt in beperkte mate gebruikt door kerkuilen. Het is noodzakelijk om mitigerende maatregelen te treffen in de vorm van minimaal 1 kerkuilenkast en te voorzien in roestgelegenheid voor kerkuilen in de nieuwe bebouwing. Een en ander dient afgestemd te worden met een deskundige op het gebied van kerkuilen.
- De aanwezigheid van overige beschermenswaardige flora en fauna in het plangebied kan worden uitgesloten.

5.8.5 Conclusie

Vast staat al dat er mitigerende maatregelen getroffen te worden in verband met het gebruik van het plangebied door kerkuilen. Deze bestaan minimaal uit het aanbrengen van ten minste één kerkuilenkast in de nieuwe woning en het voorzien in roestgelegenheid. Dit dient begeleidt te worden door een deskundige.

Voordat de schuren kunnen worden gesloopt, dient nog aanvullend een onderzoek uitgevoerd te worden om vast te stellen of vleermuizen gebruik maken van de bestaande schuren als zomer en paarverblijfplaats. Dit staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan echter niet in de weg.

Voor de volledigheid wordt wel melding gemaakt van het feit dat tijdens de uitvoering van eventuele werkzaamheden in de toekomst, uitvoering moeten worden gegeven aan de algemene Zorgplicht uit de wet Natuurbescherming. Dit betekent dat ingrepen op zodanige wijze dienen plaats te vinden, dat de schade aan soorten beperkt wordt. Bij de uitvoering moet rekening gehouden worden met kwetsbare perioden van soorten (voortplantingstijd, overwintering). Daarbij dienen alle soorten die tijdens de ingreep aangetroffen worden, verplaatst of beschermd te worden, zodat zij behouden kunnen blijven.

5.9 ARCHEOLOGIE

5.9.1 Beleid en regelgeving

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting

² Quickscan flora en fauna Epse, Jansen&Jansen Groenadviesbureau, 24 juni 2019

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 2021.

Gemeentelijk beleid

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

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

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

5.9.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Voor het plangebied is categorie 5 uit het gemeentelijk archeologiebeleid van belang. De beleidsuitgangspunten van deze categorie luiden als volgt:

Categorie 5: Hoge archeologische verwachting

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van weinig bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een lage kans hebben op archeologische resten in de bodem. Hieronder vallen ook de gebieden met een verhoogde kans op archeologische off-site resten (met bijzondere vondstcategorieën, zoals bruggen, dammen, fuiken en rituele deposities). Geen noodzaak tot streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.50 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Vertaling in bestemmingsplan

Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is voor het plangebied, ten behoeve van de bescherming van de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden, de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' opgenomen. Dit betekent dat bij bodemingrepen groter dan respectievelijk 250 m² én dieper dan 30 cm archeologisch onderzoek benodigd is.

Doordat de nieuwe woning en bijgebouwen worden gerealiseerd op gronden die in de huidige situatie reeds zijn bebouwd met de (voormalig) agrarische bijgebouwen en waarvan de gronden reeds zijn verstoord, is er ten behoeve van het bestemmingsplan *geen* archeologisch onderzoek nodig.

Voor de volledigheid wordt melding gemaakt van het feit dat de dubbelbestemming waarborgt dat bij toekomstige bodemingrepen van meer dan 250 m² én dieper gaan dan 30 cm, alsnog eerst archeologisch onderzoek verricht moet worden.

5.9.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5.10 CULTUURHISTORIE

5.10.1 Algemeen

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

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

5.10.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een (beschermde) cultuurhistorisch waardevol gebied. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere objecten of structuren aanwezig met een belangrijke cultuurhistorische waarde. Derhalve herbergt het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven.

5.10.3 Conclusie

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

5.11 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

5.11.1 Normstelling en beleid

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage ingegaan. Een belangrijk nieuw element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst. Dat betekent dat als een project (ruim) onder de drempelwaarden blijft er wel een toetsing moet worden gedaan. Het bevoegd gezag moet zich er van gewis dat er daadwerkelijk geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn.

De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. (kolom 2-'gevallen' in de D-lijst) zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat

bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden. Dat hoeft echter niet altijd het geval te zijn: in bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang wel degelijk belangrijke nadelige milieugevolgen hebben.

De nieuwe regeling betekent dat in elk besluit of plan, dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst, aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Er zal een toets moeten worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dus altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan alleen vereisten voor de inhoud en niet voor de vorm.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet slechts in de vestiging van een tweede woning met bijgebouw op het perceel.

Gelet op de kenmerken van het project en de kleinschalige ontwikkeling in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r. (categorie D11.2: 2000 of meer woningen), de locatie van het initiatief en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen er geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de beschrijving van de diverse milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 INLEIDING

6.1.1 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.

6.1.2 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.

6.2 OPBOUW REGELS EN VERBEELDING

6.2.1 Regels

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

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

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

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

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

6.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

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

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

6.3 ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

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

Artikel 3 Wonen-FAB

De bestemming 'Wonen-FAB' komt in de plaats van de bestemming 'Wonen' en ligt over het gedeelte van het woonperceel met bijbehorend erf /tuin dat ook als

zodanig in gebruik is. De gronden binnen deze bestemming zijn daarmee bestemd voor wonen volgens het FAB-beleid van de gemeente Lochem.

Voor de bestaande boerderijwoning is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bestaand' opgenomen. Ter plaatse is één woning toegestaan met een goot-en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 10 meter. De bestaande woning mag worden vergroot volgens een daartoe opgenomen tabel, waarbij de huidige inhoud van de woning bepalend is. Bijgebouwen bij deze woning zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bijgebouwen bestaande woning'. De oppervlakte en goot- en bouwhoogte van bijgebouwen mogen niet meer bedragen dan de bestaande situatie.

De locatie van de nieuw te realiseren woning binnen deze bestemming is voorzien van de aanduiding 'vrijstaand'. Ter plaatse van deze aanduiding is één woning toegestaan met een maximale inhoud van 600 m³. De goothoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 9 meter. Bij de nieuwe woning mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bijgebouwen nieuwe woning' bijgebouwen worden opgericht. De oppervlakte aan bijgebouwen mag bij de nieuwe woning niet meer dan 150 m² bedragen. De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 6 meter.

De huidige bijgebouwen, met een gezamenlijke oppervlakte van 1.000 m², dienen te worden gesloopt in ruil voor de bouw van de nieuwe woning. Om dit te waarborgen is in de regels opgenomen dat een omgevingsvergunning voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' pas kan worden verleend als de bestaande bebouwing is gesloopt. De te slopen bebouwing is in bijlage 3 van de regels aangeduid. Een uitzondering hierop vormt het gebouw met de aanduiding D in bijlage 3. Dit gebouw hoeft pas gesloopt te worden na oplevering van de nieuwe woning. De sloop van gebouw D dient binnen 12 maanden na gereedmelding van de woning te gebeuren. Het doen van een gereedmelding is een verplichting (op grond van artikel 1.25 lid 2 van het Bouwbesluit) die gekoppeld is aan een omgevingsvergunning voor het bouwen. De latere sloop van gebouw D is mogelijk gemaakt om dit gebouw tijdens de bouw van de nieuwe woning nog te kunnen gebruiken voor de opslag van bouw materiaal en -materieel.

Om te waarborgen dat de voorgenomen landschappelijke inpassing van het perceel daadwerkelijk wordt uitgevoerd, is binnen deze bestemming een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze houdt in dat het gebruik van de nieuwe woning ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' alleen is toegestaan indien de landschappelijke inpassing conform het landschappelijk inpassingsplan is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. De inpassing dient binnen 12 maanden na gereedmelding van de woning te worden aangelegd. Deze landschappelijke inpassing is als bijlage 2 bij de regels opgenomen.

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

Artikel 4 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 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 250 m².

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

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn de gebiedsaanduidingen opgenomen, zoals in dit geval de aanduidingen 'overige zone – landschapstype beekdallandschap', 'vrijwaringszone – laagvliegroute straaljagers' en 'ecologische verbindingzone'.

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

Artikel 9 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 10 Overige regels

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan niet meer

van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren dienen daarom in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Daartoe is de regeling van de parkeerbepaling in de bouwverordening nu materieel overgenomen in dit bestemmingsplan. Een en ander leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van de beoogde toetsing. Aan het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was. Omdat de gemeente Lochem niet over een eigen parkeernota beschikt, wordt in artikel 11 verwezen naar CROW-publicatie 381.

Artikel 11 Overgangsrecht

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

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

Artikel 12 Slotregel

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

7 UITVOERBAARHEID

7.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van een tweede, nieuwe (burger)woning op het perceel mogelijk.

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

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

7.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.2.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Aangezien het slechts een bestemming van een bestaande en vergunde situatie betreft, is in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geen vooroverleg gevoerd.

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

7.2.2 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 een ieder zienswijzen naar voren brengen.

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Dortherweg 43 Epse' van 2 januari 2020 tot en met 12 februari 2020 (6 weken) ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het ontwerpbestemmingsplan wordt daarom ongewijzigd door de gemeenteraad vastgesteld.