

**TOELICHTING**

***VAN HET***

***WIJZIGINGSPLAN***

**EMSBROEKWEG 3 HARFSEN 2023**

***GEMEENTE LOCHEM***

Opdrachtnummer : 08.489

IDnr. : NL.IMRO.0262.buEmsbroekw32023Ha-WP41

Datum : februari 2024

Versie : 3

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 20 februari 2024 / besluitnr. 2023-280637

## INHOUD VAN DE TOELICHTING

|          |                                                         |           |
|----------|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING.....</b>                                   | <b>3</b>  |
| 1.1      | AANLEIDING .....                                        | 3         |
| 1.2      | LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED .....                  | 3         |
| 1.3      | VIGEREND BESTEMMINGSPLAN .....                          | 4         |
| 1.4      | LEESWIJZER.....                                         | 6         |
| <b>2</b> | <b>BESCHRIJVING PLANGEBIED .....</b>                    | <b>7</b>  |
| 2.1      | BESTAANDE SITUATIE.....                                 | 7         |
| 2.2      | NIEUWE SITUATIE .....                                   | 8         |
| 2.3      | VERTALING IN HET WIJZIGINGSPLAN .....                   | 9         |
| <b>3</b> | <b>BELEIDSKADER .....</b>                               | <b>11</b> |
| <b>4</b> | <b>TOETSING VOORWAARDEN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID .....</b> | <b>13</b> |
| 4.1      | INHOUD WIJZIGINGSVOORWAARDEN MOEDERPLAN .....           | 13        |
| 4.2      | TOETS PLAN AAN WIJZIGINGSVOORWAARDEN MOEDERPLAN .....   | 13        |
| 4.3      | CONCLUSIE .....                                         | 15        |
| <b>5</b> | <b>RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN .....</b>           | <b>16</b> |
| 5.1      | INLEIDING.....                                          | 16        |
| 5.2      | GELUID .....                                            | 16        |
| 5.3      | LUCHTKWALITEIT .....                                    | 17        |
| 5.4      | BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE) .....    | 18        |
| 5.5      | GEUR .....                                              | 19        |
| 5.6      | EXTERNE VEILIGHEID .....                                | 20        |
| 5.7      | BODEM .....                                             | 23        |
| 5.8      | WATER .....                                             | 23        |
| 5.9      | ECOLOGIE .....                                          | 27        |
| 5.10     | ARCHEOLOGIE .....                                       | 29        |
| 5.11     | CULTUURHISTORIE .....                                   | 30        |
| 5.12     | VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING .....                      | 33        |
| <b>6</b> | <b>JURIDISCHE ASPECTEN .....</b>                        | <b>35</b> |
| 6.1      | ALGEMEEN .....                                          | 35        |
| 6.2      | VERBEELDING.....                                        | 35        |
| 6.3      | REGELS .....                                            | 35        |
| <b>7</b> | <b>UITVOERBAARHEID .....</b>                            | <b>37</b> |
| 7.1      | ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....                       | 37        |
| 7.2      | MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....                  | 37        |

# **1 INLEIDING**

## **1.1 AANLEIDING**

Bij de gemeente Lochem is een verzoek binnengekomen voor woningsplitsing van de bestaande bebouwing aan de Emsbroekweg 3 te Harfsen. Bedoeling is dat door woningsplitsing van de bestaande woning, twee zelfstandige wooneenheden ontstaan.

Het perceel Emsbroekweg 3 maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Emsbroekweg 3 Harfsen', dat is vastgesteld op 14 maart 2016. Burgemeester en wethouders zijn volgens artikel 4.5 van de regels bevoegd om het plan te wijzigen in die zin dat splitsing van een woning wordt toegestaan mits er voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden uit dat artikel.

Het onderhavige verzoek tot woningsplitsing voldoet aan de voorwaarden zoals die in het bestemmingsplan 'Emsbroekweg 3 Harfsen' aan woningsplitsing zijn gesteld. In het voorliggende wijzigingsplan wordt dit nader gemotiveerd. Ook voor het overige zijn er geen omstandigheden om medewerking aan de splitsing van de bestaande woning te weigeren.

Het voorliggende wijzigingsplan 'Emsbroekweg 3 Harfsen 2023' beoogt dan ook uitsluitend om de splitsing van de bestaande woning in twee zelfstandige woningen planologisch mogelijk te maken.

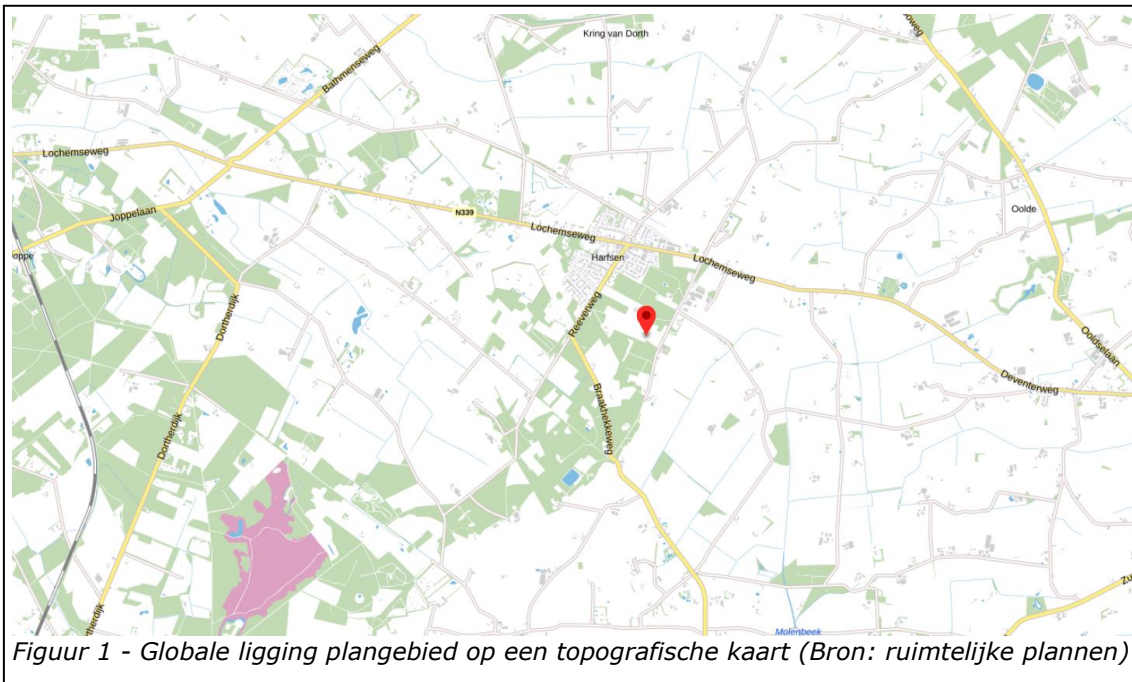
## **1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED**

Het plangebied Emsbroekweg 3 ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem, oostelijk van de kern Harfsen. Het gaat om een woonboerderij westelijk van de Emsbroekweg.

De begrenzing van het plangebied is afgestemd op het bestemmingsvlak 'Wonen' uit het vigerende bestemmingsplan 'Emsbroekweg 3 Harfsen' uit 2016 en is circa 2.120 m<sup>2</sup> groot.

Het plangebied heeft betrekking op gronden die kadastraal bekend zijn als gemeente Almen, sectie B, nummers 2911, 3985 en 3984 (allen gedeeltelijk).

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



## 1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

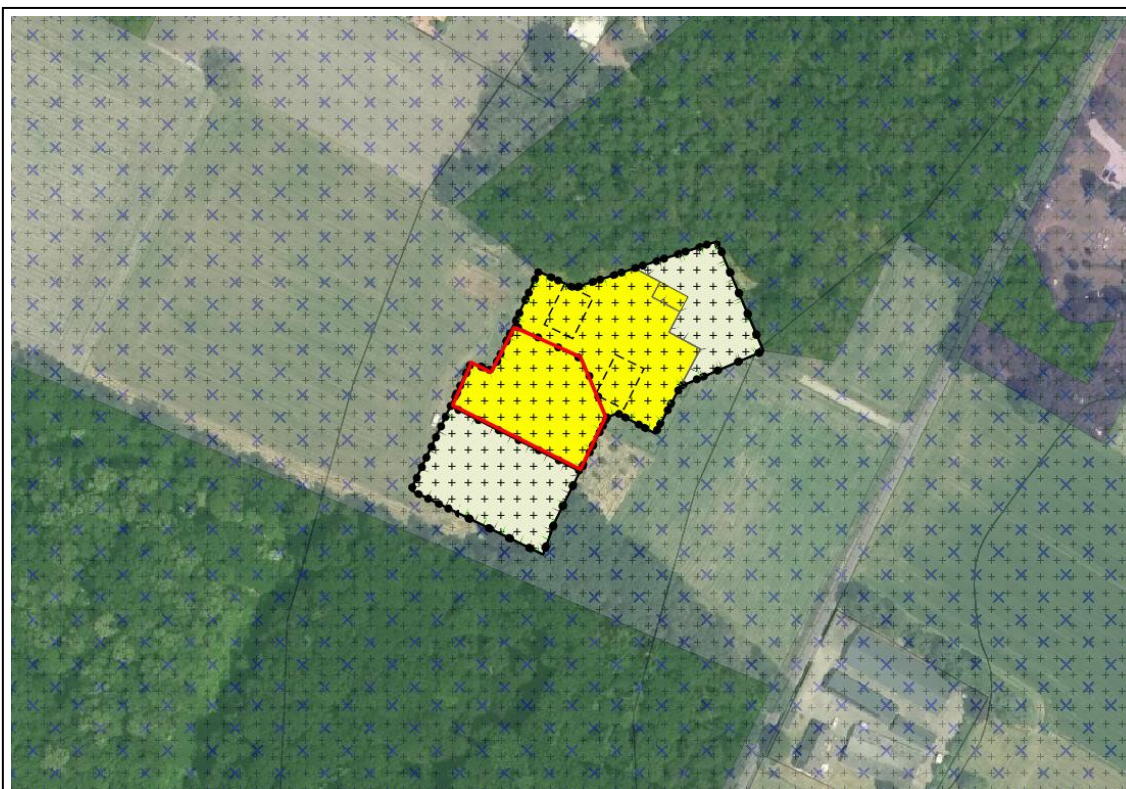
### 1.3.1 Huidige bestemmingen

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Emsbroekweg 3 Harfsen' dat op 14 maart 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld, in combinatie met het

bestemmingsplan 'Parapluherziening 2019 - BAG en uitgebreide omgevingsvergunningen' (vastgesteld op 22 maart 2021). In dit laatstgenoemde plan zijn 107 locaties in overeenstemming gebracht met de feitelijke (legale) en / of vergunde situatie. Voor het plangebied in voorliggend bestemmingsplan is een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' (2) toegevoegd aan de woonbestemming.

Het plangebied heeft de bestemming 'Wonen' als bedoeld in artikel 4 van de planregels. Binnen het bestemmingsvlak is alleen het bestaande aantal woningen toegestaan. Verder is er in artikel 4.5 de mogelijkheid opgenomen om de bestaande woning te splitsen. Hieraan zijn diverse voorwaarde verbonden. In hoofdstuk 4 wordt hierop nader ingegaan.

Verder is er één gebiedsaanduiding van toepassing op het plangebied, te weten 'vrijwaringszone - laagvliegroute voor straaljagers'. Binnen deze aanduiding is geen bebouwing hoger dan 40 meter toegestaan.



*Figuur 3 - Uitsnede verbeelding behorend bij het vigerend bestemmingsplan 'Emsbroekweg 3 Harfsen' (2016), inclusief 'Parapluherziening 2019 - BAG en uitgebreide omgevingsvergunningen' (2021), ter hoogte van het plangebied dat in rood is omlijnd (Bron: ruimtelijke plannen)*

Binnen het plangebied is ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' aanwezig. 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. Er geldt wel een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 5.10 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

Tot slot is het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen' onlangs (8 november 2021) door de gemeenteraad vastgesteld. In dit (paraplu) bestemmingsplan is het geldende parkeerbeleid van de gemeente planologisch vastgelegd.

#### **1.4 LEESWIJZER**

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

In hoofdstuk 2 wordt de voorgenomen woningsplitsing (de toekomstige situatie) beschreven. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord.

In hoofdstuk 4 wordt de toetsing van de beoogde woningsplitsing aan de wijzigingsvoorwaarden uit het geldende bestemmingsplan 'Emsbroekweg 3 Harfsen' behandeld. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op een aantal relevante milieu- en omgevingsaspecten 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.

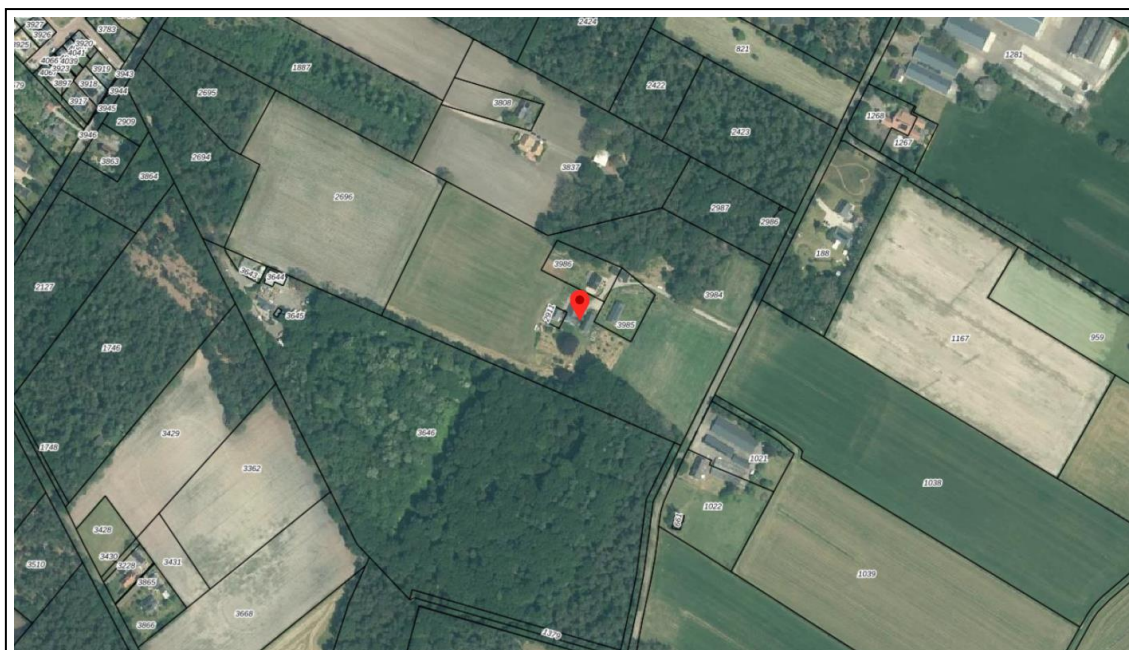
Tot slot is hoofdstuk 7 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische als ook de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

## 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

### 2.1 BESTAANDE SITUATIE

#### 2.1.1 Omgeving

Het perceel Emsbroekweg 3 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Lochem, ten oosten van de kern Harfsen. Het plangebied ligt in agrarisch gebied waar het omringd is met agrarische gronden, bospercelen, woningen in landelijk gebied en enkele agrarische en niet-agrarische bedrijven. Onderstaande figuur geeft de ligging van het perceel en de omgeving weer.



Figuur 4 - Luchtfoto en omgeving

Het plangebied is gesitueerd te midden van het bos- en landgoederenlandschap. In het geldende bestemmingsplan is het bos- en landgoederenlandschap beschreven als een landschapstype met de aanwezigheid van parkachtige historische tuinen, oude boerderijen en landerijen, bos en houtwallen, afwisseling bos met kleinschalig landschap, boomgroepen en solitaire bomen in weides, lanen met bomenrijen.

Langs de Emsbroekweg is een menging van burgerwoningen, (agrarische) bedrijven en bospercelen aanwezig. Bebouwingconcentraties bevinden zich verspreid langs de weg.

#### 2.1.2 Bebouwing en het erf

Aan de Emsbroekweg 3 is momenteel een woonboerderij (nr.3) en woning (nr. 3a) gesitueerd, bestemd voor twee burgerwoningen. De woonboerderij staat op 150 meter van de weg. De woning is westelijk van de woonboerderij gesitueerd. Zowel in de woonboerderij alsook in de woning is één zelfstandige woning aanwezig. De woonboerderij ligt centraal in het plangebied. De grondoppervlakte van de totale woonboerderij bedraagt circa 210 m<sup>2</sup> en heeft een inhoud van circa 1.050 m<sup>3</sup>. Ten oosten is nog een bijgebouw van ca. 90 m<sup>2</sup> aanwezig. De overige gronden in het plangebied zijn in gebruik als tuin of erf.

Het huidige woonerf wordt via een pad op de Emsbroekweg ontsloten. Dit pad loopt ten oosten van de woonboerderij en ontsluit ook de direct ten noorden gelegen vrijstaande woningen Emsbroekweg nr. 3b en 3c.

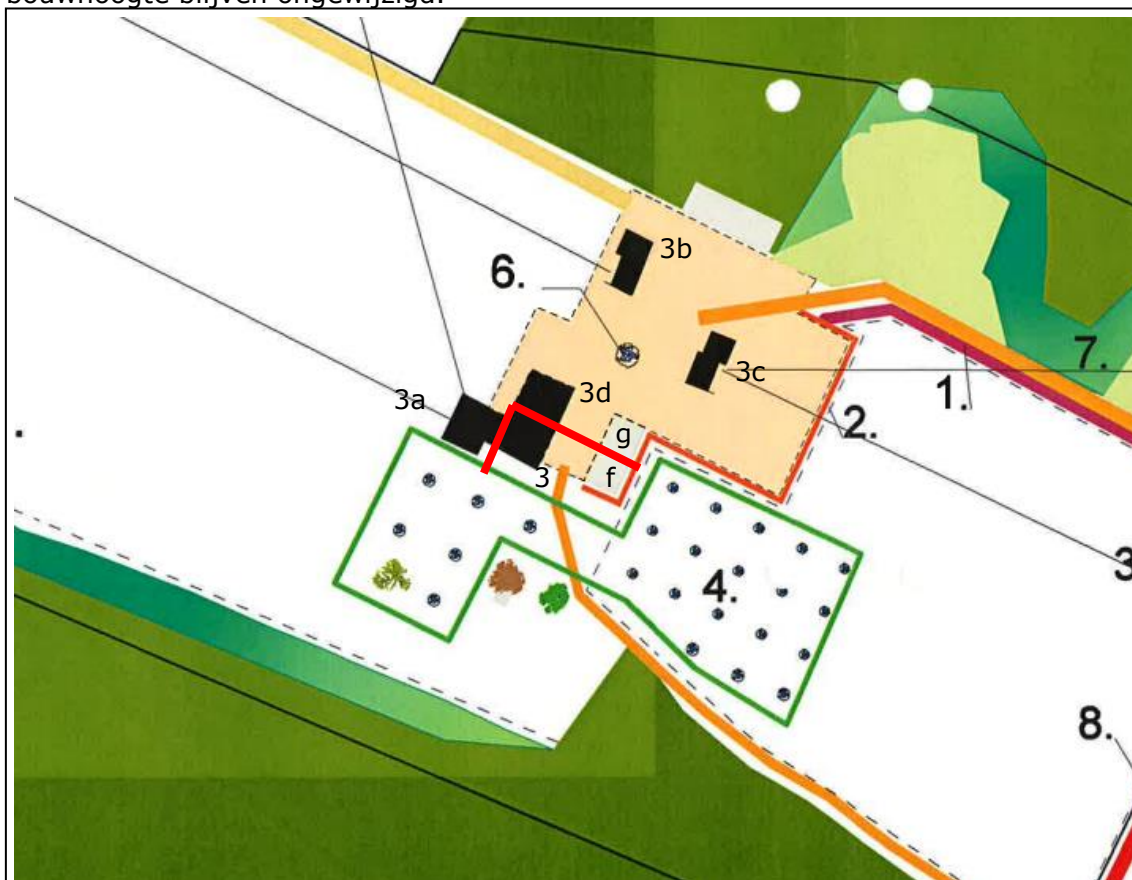
De Emsbroekweg zelf is een weg in het buitengebied van de gemeente Lochem waar ter plaatse een maximumsnelheid geldt van 60 km/u. Deze weg functioneert uitsluitend als ontsluitingsweg voor de aanliggende woningen, bedrijven en landbouwpercelen en kent daarmee geen hoge verkeersintensiteit.

## 2.2 NIEUWE SITUATIE

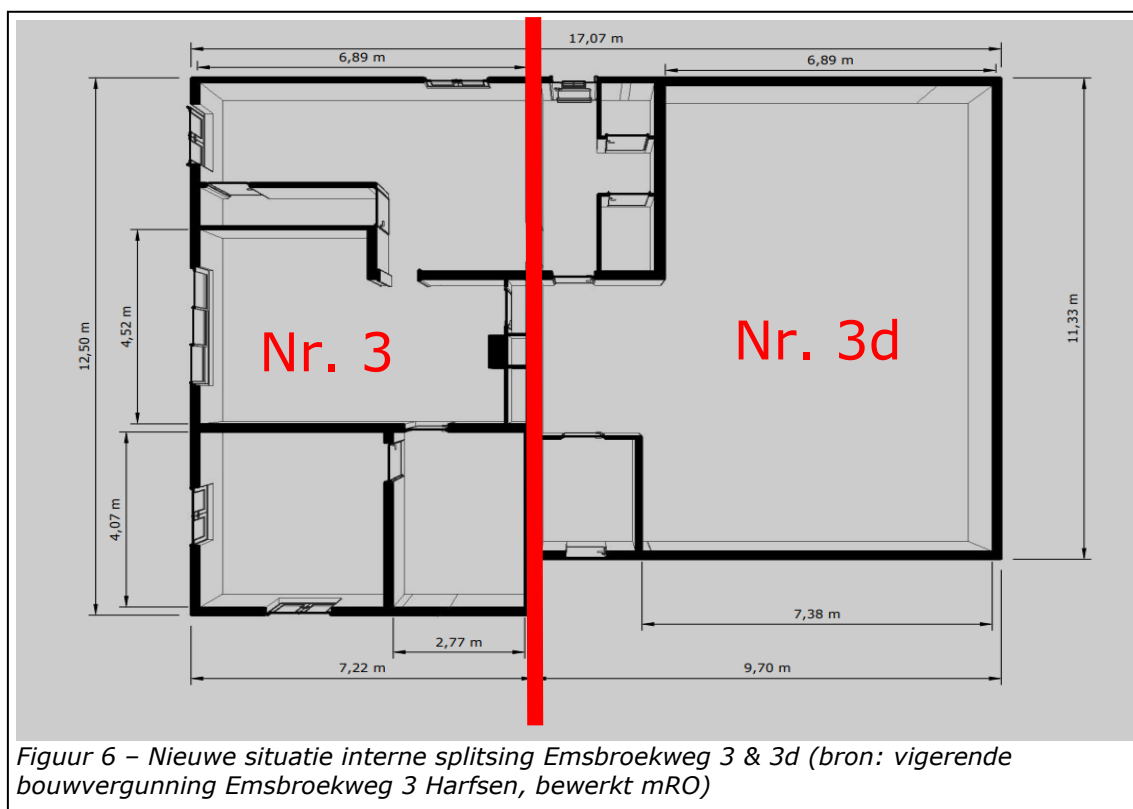
De bestaande woonboerderij Emsbroekweg 3 zal in de nieuwe situatie worden gesplitst, zodat er twee zelfstandige wooneenheden ontstaan. Hiertoe zal de woonboerderij worden verbouwd. In figuur 5 is inzichtelijk gemaakt hoe het woonperceel wordt verdeeld (in Emsbroekweg 3 en Emsbroekweg 3d) en hoe de bestaande woning 3a behouden blijft.

Ook het bestaande bijgebouw, oostelijk van de woonboerderij, wordt gesplitst over de twee nieuwe wooneenheden. In de nieuwe situatie behoort het zuidelijk deel (bijgebouw f in figuur 5) bij Emsbroekweg 3 en behoort het noordelijk deel (bijgebouw g in figuur 5) bij nummer 3d.

Na de splitsing hebben beide woningen een inhoud van meer dan 450 m<sup>3</sup> (circa 550 m<sup>3</sup> voor nr. 3 en 500 m<sup>3</sup> voor nr. 3d). De grondoppervlakte van het oorspronkelijke hoofdgebouw wijzigt niet en blijft in totaal circa 210 m<sup>2</sup>. Ook de goot- en bouwhoogte blijven ongewijzigd.



Figuur 5 – Nieuwe situatie Emsbroekweg 3 t/m 3d (bron: Inrichtingsplan Emsbroekweg 3 Harfsen, bewerkt mRO)



Om de natuurwaarden op de woonpercelen aan de Emsbroekweg te vergroten en de landschappelijke inpassing te verbeteren, is in het verleden een inrichtingsplan opgesteld. Hierin zijn diverse inrichtingsmaatregelen benoemd, zoals het toevoegen van enkele hagen, de aanplant van een bomengroep en een hoogstamboomgaard. Daarbij is het de bedoeling dat waardevolle bomen behouden blijven en gebiedsvreemde soorten worden vervangen door inheemse soorten passend bij het bos- en landgoederenlandschap. Als onderdeel van de woningsplitsing is het de bedoeling dat hieraan verder gevolg gegeven wordt. Het volledige inrichtingsplan / landschapsplan is opgenomen als bijlage 1 bij de regels.

Er is verder voldoende ruimte op het 'eigen terrein' aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte voor een extra wooneenheid. Aan de hand van de gemeentelijke 'Nota parkeernormen 2020' blijkt dat rekening gehouden dient te worden met een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning.

Om ervoor te zorgen dat er bij de uitvoering van de plannen ook daadwerkelijk voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd, danwel aanwezig blijven, is in de regels van het 'Parapluplan Parkeernormen' hiervoor een parkeerbepaling opgenomen.

## 2.3 VERTALING IN HET WIJZIGINGSPLAN

Aan het gehele plangebied is de bestemming 'Wonen' toegekend, gelijk aan het bestemmingsplan 'Emsbroekweg 3 Harfsen', het zogenaamde 'moederplan'. Door de beoogde woningsplitsing ontstaan op het perceel Emsbroekweg 3/3a drie wooneenheden. Deze worden planologisch mogelijk gemaakt door de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' te wijzigen (van 2 naar 3).

Verder wordt een maatwerkregeling toegepast door enkele aanduidingen toe te voegen waarbinnen de woningen zijn toegestaan. Zo zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw 1' (de woonboerderij) maximaal 2 woningen toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding hoofdgebouw 2' (de bestaande woning) is maximaal 1 woning toegestaan.

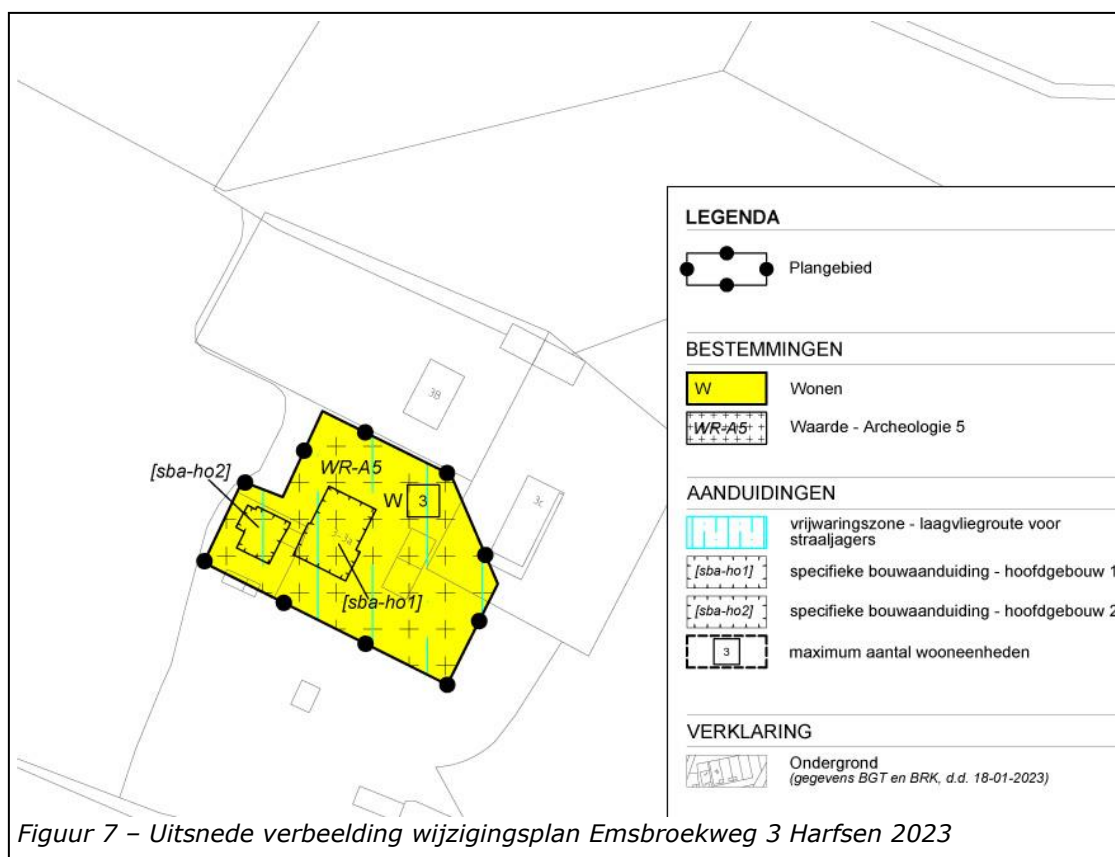
Verder zijn enkele aanvullende bouwregels toegevoegd, die ook met name van toepassing zijn op de twee woningen die na de splitsing ontstaan. Dit is duidelijk gemaakt door de verwijzing naar de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw 1'.

Voor de rest van de bouwregels wordt teruggevallen op de bouwregels uit het bestemmingsplan 'Emsbroekweg 3 Harfsen'.

In het voorliggende wijzigingsplan is verder de van toepassing zijnde gebiedsaanduiding één op één overgenomen uit het bestemmingsplan 'Emsbroekweg 3 Harfsen'. De wijzigingsregels zien niet toe op een aanpassing hiervan. Het betreft de aanduiding 'vrijwaringszone - laagvliegroute voor straaljagers'.

Ditzelfde geldt min of meer voor de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5' uit het geldende 'Emsbroekweg 3 Harfsen' (zie ook paragraaf 5.10 uit deze plantoelichting).

In figuur 7 is de verbeelding van het nieuwe wijzigingsplan weergegeven.



### 3 BELEIDSKADER

Op provinciaal en regionaal niveau is in het kader van het behoud van de leefbaarheid van het platteland aangegeven, dat het zinvol kan zijn om woningsplitsing mogelijk te maken. De voorwaarden voor woningsplitsing kunnen daarbij door de gemeente zelf worden ingevuld.

In dit kader heeft de gemeente Lochem de beleidsnotitie 'Functieverandering van (agrarische) gebouwen in het buitengebied van Lochem' opgesteld (vastgesteld op 25 september 2006)<sup>1</sup>. Hierin is aangegeven dat woningsplitsing, onder voorwaarden, mogelijk is binnen de bestemming woondoeleinden en bij vrijkomende agrarische bouwpercelen. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' zijn daartoe ook wijzigingsbevoegdheden voor woningsplitsing voor burgerwoningen opgenomen in de bestemmingen 'Wonen' en 'Wonen – FAB'.

Volgens het gemeentelijk beleid moeten woningen na splitsing een minimale inhoud hebben van 450 m<sup>3</sup>.

Er is in het buitengebied echter ook vraag naar kleinere woningen voor jongeren en ouderen. Bij deze laatste doelgroep speelt ook het aspect van de mantelzorg. Aangezien deze beide groepen ook als doelgroepen van beleid zijn genoemd in het kwalitatief woningbouwprogramma, is besloten om aan deze vraag tegemoet te komen. Bij woningsplitsingen voor deze doelgroepen wordt een minimale inhoudsmaat van 300 m<sup>3</sup> aangehouden. Een nog kleinere woning zou voor een te kleine groep gebruikers interessant zijn en daarom niet passen in het nieuwe woonbeleid (multifunctionele en levensloopbestendige woningen).

Daarnaast zijn volgens het gemeentelijke beleid de volgende voorwaarden aan een woningsplitsing (burgerwoning) verbonden:

- Alleen het hoofdgebouw inclusief het (voormalige) deel mag worden gesplitst;
- De bestaande woning moet een inhoud hebben van ten minste 900 m<sup>3</sup> en mag nog niet eerder zijn gesplitst. De woningen moeten na splitsing elk een inhoud hebben van minimaal 450 m<sup>3</sup>. In geval van jongeren en ouderen (mantelzorg) geldt een minimale inhoudsmaat van 300 m<sup>3</sup>, mits een levensloopbestendige woning wordt gerealiseerd;
- De woning kan slechts één keer worden gesplitst;
- De bestaande footprint mag niet worden uitgebreid en de goot- en nokhoogte mag niet worden vergroot om geen afbreuk te doen aan de bestaande (karakteristieke) bebouwing;
- Het oprichten van nieuwe bijgebouwen is niet toegestaan. De reden daarvoor is dat de cultuurhistorische herkenbaarheid van de oorspronkelijke bebouwing beter behouden blijft en dat een verdere verstening van het buitengebied wordt tegengegaan. De bestaande bijgebouwen mogen uiteraard wel worden gebruikt;
- De ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing in relatie tot de omgeving wordt verbeterd;
- De woningsplitsing is alleen mogelijk als het perceel in een verwevings- of extensiveringsgebied ligt (Reconstructieplan Achterhoek en Liemers);
- Reeds gesplitste woningen dienen onder één dak te blijven. Deze kunnen bij sloop en nieuwbouw niet uit elkaar worden getrokken.

---

<sup>1</sup> Hoewel binnen de gemeente Lochem middels de notitie 'Beleidskader Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem' (december 2015) een actueel functieveranderingsbeleid geldt, dient voor het onderdeel 'woningssplitsing' nog steeds getoetst te worden aan de notitie uit 2006.

Er zijn geen andere beleidsmatige wijzigingen of gewijzigde feiten en omstandigheden die nopen tot een andere belangenafweging. Voor het overige beleid wordt dan ook verwezen naar de toelichting van het moederplan.

## 4 TOETSING VOORWAARDEN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

In dit hoofdstuk komen de wijzigingsvoorwaarden aan de orde voor het kunnen toepassen van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Emsbroekweg 3 Harfsen' uit 2016, ook wel het moederplan genoemd.

### 4.1 INHOUD WIJZIGINGSVOORWAARDEN MOEDERPLAN

De wijzigingsbevoegdheid die voor het perceel Emsbroekweg 3 van toepassing is om het bestaande hoofdgebouw te splitsen in twee woningen, is opgenomen in artikel 4.5 van het bestemmingsplan 'Emsbroekweg 3 Harfsen'. Dit artikel luidt als volgt:

#### ***Wijzigingsbevoegdheid***

*Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de splitsing van een woning wordt toegestaan, onder de volgende voorwaarden:*

- a. alleen het hoofdgebouw inclusief het (voormalige) deel mag worden gesplitst;*
- b. de te splitsen woning moet een inhoud hebben van ten minste 900 m<sup>3</sup> en mag nog niet eerder zijn gesplitst;*
- c. de woningen moeten na splitsing elk een inhoud hebben van minimaal 450 m<sup>3</sup>;*
- d. de woning kan slechts één keer worden gesplitst;*
- e. de bestaande oppervlakte van de woning mag niet worden uitgebreid en de bestaande goot- en nokhoogte mag niet worden vergroot om geen afbreuk te doen aan de bestaande (karakteristieke) bebouwing;*
- f. het oprichten van nieuwe bijgebouwen is niet toegestaan;*
- g. de landschappelijke kernkwaliteiten daardoor niet worden aangetast;*
- h. de bebouwing landschappelijk wordt ingepast met beplanting die eigen is aan het landschapstype ter plaatse.*

### 4.2 TOETS PLAN AAN WIJZIGINGSVOORWAARDEN MOEDERPLAN

In deze paragraaf zal het voorliggende wijzigingsplan puntsgewijs worden getoetst aan de in paragraaf 4.1 genoemde wijzigingsvoorwaarden.

#### Ad a.

De bestaande woonboerderij zal worden gesplitst in twee woningen, zoals ook te lezen is in paragraaf 2.2 van deze toelichting. De situering en omvang van de bestemming 'Wonen', zoals deze op de verbeelding van het 'moederplan' is opgenomen, wijzigt daarbij niet. Wel wordt er een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw 1' en 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw 1' toegevoegd, en de 'maximum aantal wooneenheden' gewijzigd. Op basis van het aangeduide aantal (3) zijn ter plaatse maximaal 3 wooneenheden toegestaan en onder hoofdgebouw 1 is een splitsing naar 2 wooneenheden mogelijk, onder hoofdgebouw 2 is één bestaande woning mogelijk. De aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' [3] ligt overigens conform de plansystematiek van het 'moederplan' over het volledige plangebied. In figuur 6 is dit in beeld gebracht.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

#### Ad b.

De inhoud van het bestaande woongedeelte bedraagt circa 1.050 m<sup>3</sup> en is niet eerder gesplitst.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad c.

Door de beoogde splitsing en bijbehorende verbouwing zullen er twee wooneenheden ontstaan. Beide woningen zullen na de splitsing een inhoud van meer dan 450 m<sup>3</sup> hebben, namelijk circa 550 m<sup>3</sup> (Emsbroekweg 3) en circa 500 m<sup>3</sup> (Emsbroekweg 3d). Dit is dus groter dan de voorgeschreven minimale omvang waarmee beide woningen voldoen aan de wijzigingsvoorwaarde. De minimale inhoud van 450 m<sup>3</sup> is ook opgenomen in de regels van het wijzigingsplan.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad d.

In de toekomst zal de woning niet nogmaals worden gesplitst. Daartoe zijn de regels aangevuld met de bepaling dat na de gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid de bestaande oppervlakte niet mag worden uitgebreid en de bestaande hoogtes niet mogen worden vergroot.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad e.

Om de beoogde woningsplitsing mogelijk te maken wordt de bestaande maatvoering van de boerderijwoning gehandhaafd. Het oppervlak wordt niet vergroot. Daarmee wordt geen afbreuk gedaan aan de bestaande (karakteristieke) bebouwing.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad f.

De oppervlakte aan bijgebouwen per woning bedraagt 45 m<sup>2</sup>, en zal daarmee niet meer zijn dan de huidige gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen (90 m<sup>2</sup>). Om dit juridisch planologisch vast te leggen, wordt een bepaling toegevoegd aan het wijzigingsplan.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad g.

Het plangebied is gelegen in het landschapstype bos- en landgoederengebied. Voor de woningsplitsing is een landschapsplan opgesteld. Hiermee wordt de landschappelijke inpassing van de bebouwing en de erfinrichting verbeterd op een wijze die aansluit op de kernkwaliteiten van het open broek gebied. De kernkwaliteiten worden zo versterkt.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad h.

Zoals reeds is aangegeven in paragraaf 2.2 van deze plantoelichting, is een landschapsplan opgesteld. Dit plan wijzigt en versterkt de erfbeplanting op het perceel waardoor sprake is van een goede landschappelijke inpassing van de bebouwing. Hierbij wordt beplanting toegepast die passend is bij het ter plaatse aanwezige landschapstype, het bos- en landgoederengebied. Om de uitvoering van het landschapsplan zeker te stellen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen

in de planregels. Hiertoe is het landschapsplan ook als bijlage opgenomen bij de regels.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

#### **4.3 CONCLUSIE**

Het wijzigingsplan voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden die gesteld zijn in het moederplan.

## **5 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN**

### **5.1 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.

### **5.2 GELUID**

#### **5.2.1 *Beleid en regelgeving***

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

In de Wgh zijn geluidgevoelige objecten benoemd. Voor deze objecten gelden de geluidswaarden die de Wgh opgeeft. Geluidsgevoelige objecten zijn woningen, woonwagendstandplaatsen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, en speciaal benoemde gezondheidszorggebouwen. Voor woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

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

#### **5.2.2 *Geluid in relatie tot het plangebied***

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

Het voorliggende wijzigingsplan maakt de woningsplitsing van de bestaande woonboerderij Emsbroekweg 3 mogelijk.

De woonboerderij wordt gesplitst en zal in gebruik genomen worden als twee burgerwoningen. Ten opzichte van de oorspronkelijke situatie wordt daarmee een extra zelfstandige woning toegevoegd.

Op de Emsbroekweg in het buitengebied van Lochem geldt ter plaatse een maximumsnelheid van 60 km/u. Daarmee ligt de woning binnen de geluidszone (250 meter) van de Kielerdijk. Uit akoestisch onderzoek van soortgelijke 60 km/h wegen blijkt dat de 48 dB geluidscontour, zonder rekening te houden met afscherming, op circa 13 meter uit de weg ligt. De nieuw af te splitsen woning ligt op een grotere afstand, buiten deze contour. Derhalve is aannemelijk dat ter plaatse van de nieuwe woning sprake is van een goed akoestisch klimaat. Akoestisch onderzoek wordt om deze reden niet nodig geacht.

#### **5.2.3 *Conclusie***

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

## 5.3 LUCHTKWALITEIT

### 5.3.1 *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 fijnstof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) 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<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> bedraagt 40 µg/<sup>3</sup>. De grenswaarde van PM<sub>2,5</sub> ligt op 25 µg/<sup>3</sup>.

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 fijnstof of stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m<sup>3</sup>. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>.

Als de 3% grens voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> 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 fijnstof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als in een onderzoekszone de grenswaarden voor fijnstof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

### 5.3.2 *Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied*

Het wijzigingsplan maakt de realisatie van één extra woning mogelijk middels woningsplitsing. Hiermee draagt het plan 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluiting immers gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekende mate' project. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan

de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkelingen voldoet aan het wettelijke 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  $\mu m$  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 9  $\mu g/m^3$  (bron: GCN kaarten RIVM, jaar 2021). Derhalve zal de realisatie 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.

### **5.3.3 Conclusie**

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

## **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**

Door de woningsplitsing zal op het perceel aan de Emsbroekweg 3 een extra woning worden gerealiseerd. Dit is een milieugevoelige functie.

In de omgeving van het plangebied zijn twee niet-agrarische bedrijven aanwezig, die in het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' een bestemming 'Bedrijf' hebben. Het betreft een verhuurbedrijf van bouw- en slopmachines aan de Emsbroekweg 6 en een autosloper/herstelinrichtingsbedrijf aan de Reeveerweg 27-27a.

Het bedrijf aan de Emsbroekweg behoort op grond van de VNG-brochure 'Bedrijven

en milieuzonering' tot categorie 3.1 met een richtafstand van 50 meter. De afstand tussen het plangebied en de perceelsgrens van dit bedrijf bedraagt circa 150 meter, waardoor er ruimschoots aan de richtafstand wordt voldaan.

Het bedrijf aan de Reeeverweg 27-27a behoort tot milieucategorie 3.2, waarvoor een richtafstand geldt van 100 meter. Omdat de perceelsgrens van dit bedrijf op meer dan 210 meter van het plangebied in dit wijzigingsplan ligt, wordt ook aan deze richtafstand voldaan.

Met andere woorden, de extra woning levert geen beperkingen op voor de bedrijfsvoering van de omliggende niet-agrarische bedrijven en er kan voldaan worden aan een goed woon- en leefklimaat.

Overigens liggen er ook enkele agrarische bedrijven nabij (> 90 meter) het plangebied. Voor de agrarische bedrijven in de omgeving is het aspect geur bepalend. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.5.

### **5.4.3 Conclusie**

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

## **5.5 GEUR**

### **5.5.1 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 1.

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

Tabel 1 - Geldende waarden/afstanden veehouderijen

### 5.5.2 Geur in relatie tot het plangebied

Het wijzigingsplan maakt een extra woning op het perceel Emsbroekweg 3 mogelijk door middel van woningsplitsing. Deze extra woning wordt aangemerkt als een geurgevoelig object en is gelegen buiten de bebouwde kom. Tussen een nieuwe woning en een veehouderij met dieren zonder geuremissiefactor dient een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Daarnaast geldt voor de nieuwe woning een maximale geurbelasting van 14 ouE/m<sup>3</sup> voor dieren met een geuremissiefactor. De gemeente Lochem is immers gelegen in een concentratiegebied.

Er zijn geen veehouderijen gelegen binnen 50 meter afstand van het plangebied. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is op het perceel Emsbroekweg 5 gevestigd. Het agrarisch bouwvlak van dit bedrijf ligt op ca. 90 meter van het plangebied. En ten zuidoosten van het plangebied is aan de Emsbroekweg 4 t/tm 4a ook nog een agrarisch bedrijf gevestigd, waarvan het bijbehorende agrarisch bouwvlak op ca. 120 meter van het plangebied ligt.

In de directe omgeving zijn ook geen veehouderijen aanwezig met dieren met een geuremissiefactor. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf met dergelijke dieren, is op een afstand van circa 340 meter gesitueerd. Gezien deze afstand is het aannemelijk dat de geurbelasting ter plaatse van de nieuwe woning onder de 14 ouE/m<sup>3</sup> zal blijven.

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

### 5.5.3 Conclusie

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

## 5.6 EXTERNE VEILIGHEID

### 5.6.1 Beleid en regelgeving

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat

het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

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

Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd. Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans  $1 \times 10^{-6}$  (één op de miljoen) bedraagt. Het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

#### Wettelijk kader

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

#### *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*

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

#### *Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)*

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

#### *Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen*

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

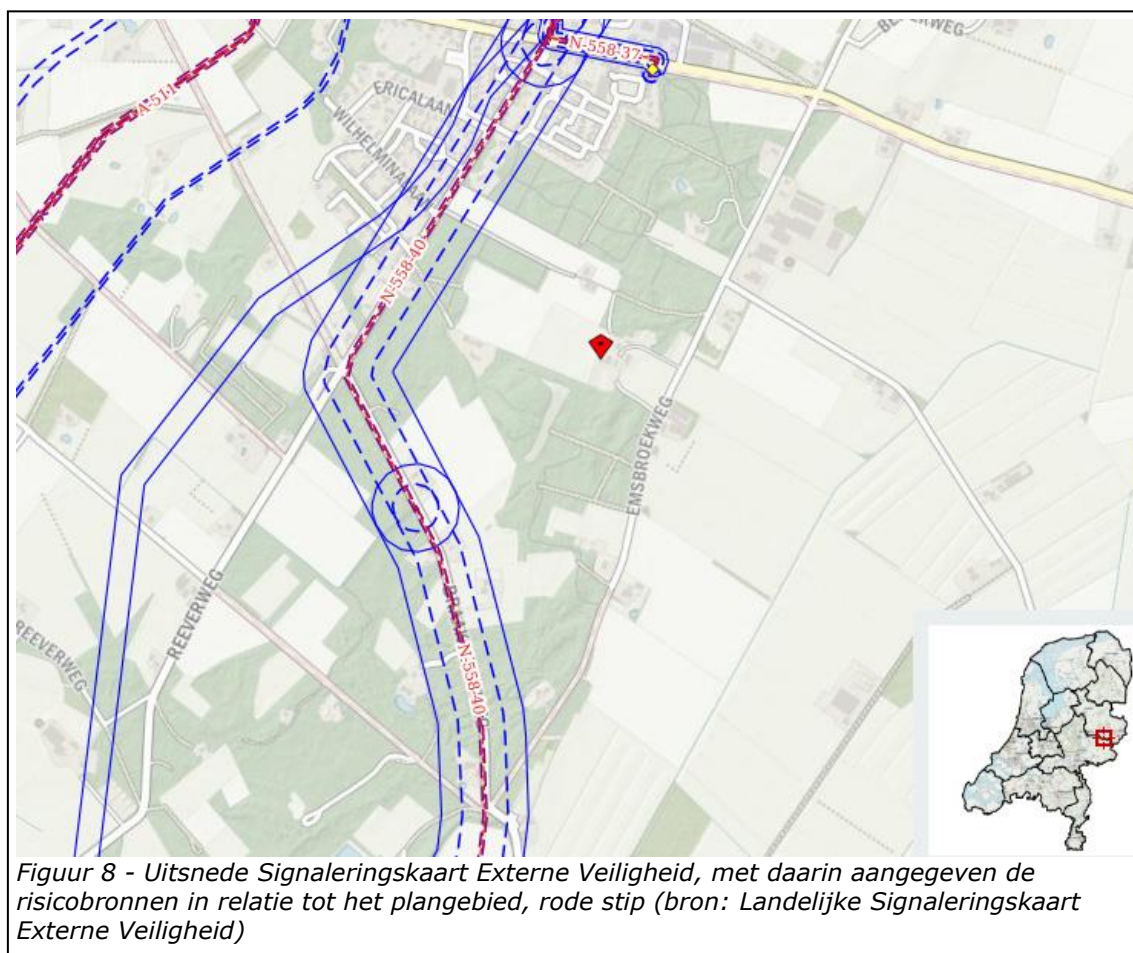
#### Gemeentelijk beleid

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

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

### 5.6.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Aan de hand van de Landelijke 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 8 is een uitsnede van deze signaleringskaart opgenomen. De Landelijke Signaleringskaart Externe Veiligheid is ontwikkeld vanuit het IPO en betreft een verbeterde versie van de risicokaart.



#### Risicovolle inrichtingen

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

#### Transportroutes gevaarlijke stoffen

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

#### Buisleidingen

Ten het westen van het plangebied is de buisleiding N-558-40 gelegen. Het betreft een hogedruk aardgasleiding van de Gasunie die valt onder de werkingssfeer van het Bevb. Deze leiding kent een 100% letaliteitszone van 50 meter en een 1% letaliteitszone (invloedsgebied) van 95 meter. De afstand tussen het plangebied en de betreffende buisleiding bedraagt ruim 470 meter afstand. Vanwege deze grote afstand is een nadere onderbouwing niet nodig.

#### **5.6.3 Conclusie**

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

### **5.7 BODEM**

#### **5.7.1 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').

#### **5.7.2 Bodem in relatie tot het plangebied**

Het voorliggende wijzigingsplan beoogt een woningsplitsing naar twee afzonderlijke wooneenheden.

Er is binnen de gemeente geen informatie bekend waaruit blijkt dat het perceel als 'verdachte locatie' is aangemerkt, danwel is aangewezen als perceel waar (ernstige) bodemverontreiniging aanwezig is. Er is derhalve geen reden om aan te nemen dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde gebruik.

#### **5.7.3 Conclusie**

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

### **5.8 WATER**

#### **5.8.1 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.

### **5.8.2 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 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

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

#### Provinciaal

- Omgevingsvisie Gaaf Gelderland
- Omgevingsverordening Gelderland

#### Regionaal / lokaal

- Waterbeheerprogramma 2022-2027 (waterschap Rijn en IJssel).

Wat betreft laatstgenoemde kan het volgende worden benoemd.

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

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

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

#### *Klimaatrobuust gebied*

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

#### *Veilig gebied*

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

#### *Circulaire Economie en Energietransitie*

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

#### *Gezonde leefomgeving*

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

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

### **5.8.3 Water in relatie tot het plangebied**

Met het voorliggende wijzigingsplan wordt uitsluitend een woningsplitsing beoogd. Een bestaande woonboerderij zal daardoor intern verbouwd worden om één extra wooneenheid mogelijk te maken.

#### Oppervlaktewater en waterkeringen

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig en er bevinden zich geen waterkeringen of andere waterstaatkundige werken. Het voorliggende plan voorziet tevens niet in het graven van watergangen.

### Grondwaterbescherming

Het plangebied ligt niet in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Op het perceel en directe omgeving is geen sprake van wateroverlast.

### Bebouwing, verharding en wateroverlast

Door de woningsplitsing neemt het bebouwde oppervlakte op het perceel niet toe. Op het perceel en in de directe omgeving is geen sprake van wateroverlast of ondiepe grondwaterstanden. Problemen hieromtrent worden dan ook niet verwacht.

### Riolering

Het vuile huishoudelijk afvalwater zal beperkt toenemen vanwege de toevoeging van één wooneenheid. Dit is voldoende af te voeren via het aanwezige rioolstelsel op het perceel, welke aansluit op het gemeentelijk rioleringssysteem in de directe omgeving. Via het gemeentelijk rioleringssysteem zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Andere waterhuishoudkundige thema's die normaliter in de onderbouwing van een ruimtelijk plan worden beschouwd zijn niet relevant voor de beoogde woningsplitsing. Desalniettemin zijn de waterhuishoudkundige thema's in bijgaande watertoetstabel 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?                                                                                                                                                                                                   | Nee      |
|                                     | Ligt in of nabij het plangebied een watergang?                                                                                                                                                                                                 | Nee      |
| 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 <sup>2</sup> ?                                                                                                                                      | Nee      |
|                                     | Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 1500m <sup>2</sup> ?                                                                                                                                     | Nee      |
|                                     | Bevindt het plan zich in een waterbergingsgebied, laaggelegen gebied of beekdal?                                                                                                                                                               | Nee      |
|                                     | Is er in of rondom het gebied wel eens sprake (geweest) van wateroverlast of blijkt er gevoeligheid voor wateroverlast uit de klimaatatlas ( <a href="https://www.weetvanwater.nl/klimaatatlas">https://www.weetvanwater.nl/klimaatatlas</a> ) | 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?                                                                                                                                                                            | Nee      |
|                                     | 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?                                                                                 | Nee |
|                          | Ligt in het plangebied een beschermd watererfgoed?                                                                                                   | Nee |

*Watertoetstabel*

#### **5.8.4 Conclusie**

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

## **5.9 ECOLOGIE**

### **5.9.1 Beleid en regelgeving**

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

#### Gebiedsbescherming

##### *Wet Natuurbescherming*

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

##### *Gelders Natuurnetwerk*

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

functies alleen mogelijk als dat niet leidt tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van dat gebied.

#### Soortenbescherming

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

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

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

#### **5.9.2 Ecologie in relatie tot het plangebied**

Het wijzigingsplan maakt een extra woning op het perceel Emsbroekweg 3 mogelijk door middel van woningsplitsing.

#### Gebiedsbescherming

##### *Natura 2000*

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een Natura 2000-gebied. Door de aard en omvang van het plan (de realisatie van één extra woning middels splitsing van een bestaande woning) en door de afstand tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ('Rijntakken', ca. 7,3 km) worden er geen negatieve effecten als gevolg van het plan op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden verwacht. Ook niet ten gevolge van stikstofdepositie. Voor de verbouwing van de extra woning wordt gestreefd om duurzame maatregelen te treffen, zodat de woning aardgasvrij ready is. Het aantal verkeersbewegingen zal slechts beperkt toenemen. De emissie (uitstoot) van stikstof als gevolg van deze ontwikkeling is zo gering dat gezien de afstand van circa 7,3 km tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, geen toename van stikstofdepositie ( $>0,00$  mol/ha/jr) in Natura 2000-gebieden te verwachten is als gevolg van het plan.

##### *GNN*

Het plangebied is niet gelegen in het GNN. Door de aard en omvang van het plan (de realisatie van één extra woning middels splitsing van een bestaande woning) en door de afstand tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde GNN (ca. 40 m) worden geen nadelige gevolgen voor de kernkwaliteiten van het GNN verwacht.

#### Soortenbescherming

Met dit wijzigingsplan wordt alleen de woningsplitsing van de bestaande woonboerderij op het perceel Emsbroekweg 3 naar twee wooneenheden mogelijk gemaakt. Gezien de aard en omvang van deze ontwikkeling is het niet aannemelijk

dat er vaste rust- of verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten door de uitvoering van dit plan verloren gaan of worden aangetast.

Wel zal tijdens de uitvoering van werkzaamheden 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.

### **5.9.3 Conclusie**

Het aspect ecologie levert geen belemmeringen op voor het wijzigingsplan. Wel wordt volledigheidshalve genoemd dat tijdens de uitvoering van (mogelijk toekomstige) werkzaamheden altijd de algemene zorgplicht geldt.

## **5.10 ARCHEOLOGIE**

### **5.10.1 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 januari 2024.

#### 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

### **5.10.2 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 veel bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een grote kans hebben op archeologische resten in de bodem. Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m<sup>2</sup> 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 wijzigingsplan

Omdat de beoogde ontwikkeling in voorliggend plan (woningsplitsing, uitsluitend interne verbouwing) niet voorziet in bodemingrepen die de bovengenoemde diepte- en oppervlakteondergrenzen overschrijden, is er ten behoeve van het wijzigingsplan geen archeologisch onderzoek nodig.

Desalniettemin blijft de bovengenoemde categorie voor de bescherming van de archeologische (verwachtings)waarde wel van toepassing door de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' (hoge archeologische verwachting) ongewijzigd op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan op te nemen. De ligging en bijbehorende regels zijn daarbij afgestemd op het geldende bestemmingsplan 'Emsbroekweg 3 Harfsen', waarin de regeling uit het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' al was opgenomen.

In relatie tot het voorliggende bestemmingsplan betreft het vooral een signaleringsfunctie met het oog op (eventuele grote en diepe) toekomstige groundbewerkingen. Immers, deze dubbelbestemming waarborgt dat bij bodemingrepen van meer dan 250 m<sup>2</sup> én die dieper gaan dan 30 cm, alsnog eerst archeologisch onderzoek verricht moet worden.

Ook 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.

### **5.10.3 Conclusie**

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het wijzigingsplan.

## **5.11 CULTUURHISTORIE**

### **5.11.1 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 Lochem<sup>2</sup> 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.

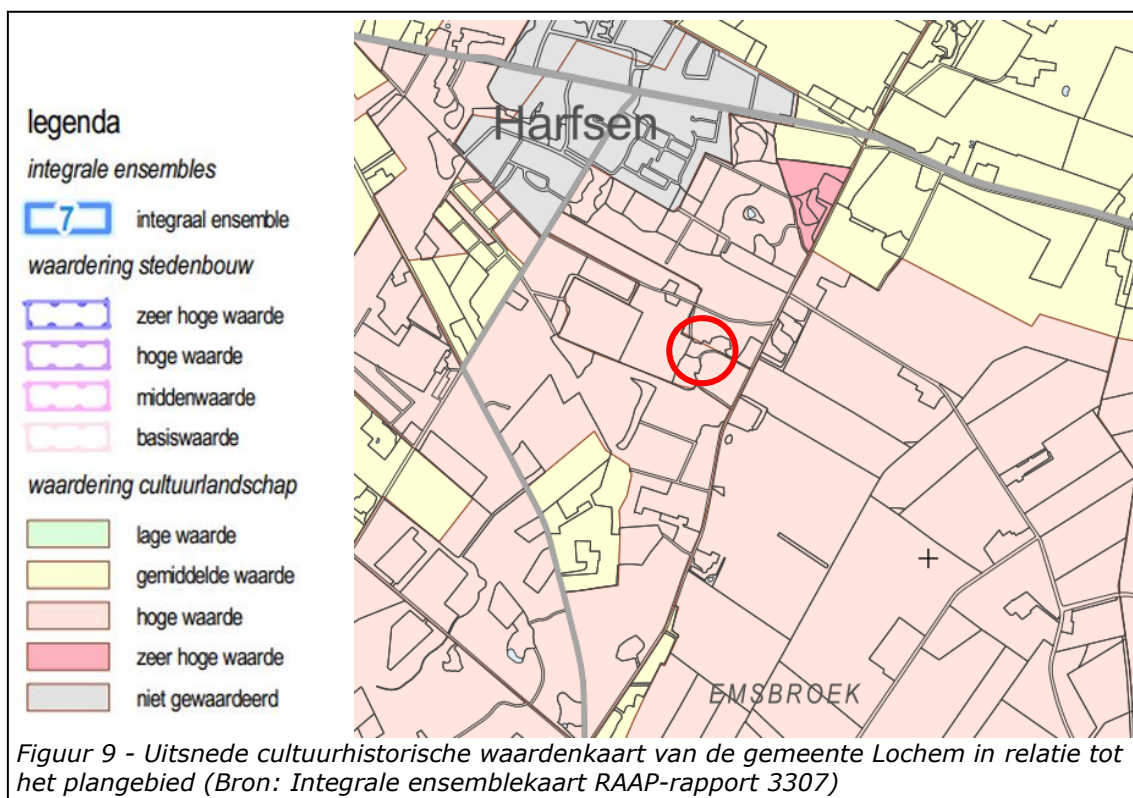
De historische bouwkunst en stedenbouw vormt eveneens een belangrijke basis voor het cultureel erfgoed. Onder de historisch-bouwkundige waarden en stedenbouw wordt in Lochem het beschermde en onbeschermde 'bovengrondse' gebouwde erfgoed verstaan: gebouwen (objecten, complexen en ensembles), stedenbouwkundige 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.

---

<sup>2</sup> '... 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.



### 5.11.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Aan de hand van de cultuurhistorische waardenkaart van Lochem blijkt dat het plangebied geen deel uitmaakt van een zone die gezien vanuit het aspect stedenbouw een (hoge) waarde heeft. De locatie ligt evenmin in een 'integraal ensemble' die van belang is. Ook zijn er in het plangebied geen rijksmonumenten en/of gemeentelijke monumenten als object (gebouw) aanwezig.

Wel ligt het plangebied in een zone die is aangeduid met 'hoge waarde' in het cultuurlandschap. Dit zijn landschappen met in de regel goed herkenbare historische karakteristieken met een geringe mate van landschappelijke verandering, zoals het afnemen van de hoeveelheid perceelsrandbeplanting. Het voorliggende plan voorziet in een woningsplitsing van een bestaande woonboerderij. Daarmee kan het plan een bijdrage leveren aan het behoud van (karakteristieke) boerderijen in het buitengebied door het gebruik en het onderhoud zeker te stellen. Het plan doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van het landschap. Het perceel wordt (verder) landschappelijk ingepast met beplanting die passend is bij het landschapstype ter plaatse (bos- en landgoederenlandschap), volgens het inrichtingsplan / landschapsplan dat als bijlage 1 bij de regels is opgenomen.

### 5.11.3 Conclusie

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

## **5.12 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING**

### **5.12.1 Regelgeving**

De milieueffectrapportage (MER) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit m.e.r. 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.

### **5.12.2 Beoordeling plan**

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) m.e.r.-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 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Met het voorliggend wijzigingsplan wordt de woningsplitsing van een bestaand pand op het perceel Emsbroekweg 3 te Harfsen mogelijk gemaakt, zodat deze (intern) kan worden verbouwd tot twee zelfstandige woningen.

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 12 juni 2019 (zaaknummer 201807060/1/R1). In deze uitspraak is namelijk geoordeeld dat de wijziging van het gebruik van een perceel door de realisatie van onder andere twee eengezinswoningen niet aangemerkt wordt als een stedelijk ontwikkelingsproject indien het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte bebouwing op het perceel.

Dit geldt dus ook zonder meer voor het plangebied, aangezien hier een zelfstandige woning aanwezig is die wordt gesplitst in twee woningen waarbij de omvang van het pand niet groter wordt. Op grond van bovenstaande uitspraak en motivering wordt geconcludeerd dat in het kader van het voorliggende plan geen m.e.r.-procedure nodig is.

### **5.12.3 Conclusie**

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

## **6 JURIDISCHE ASPECTEN**

### **6.1 ALGEMEEN**

Bij het opstellen van een wijzigingsplan dient het college van burgemeester en wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde regels, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Emsbroekweg 3 Harfsen' uit 2016, het zogenaamde moederplan. Het wijzigingsplan vormt daarom geen zelfstandig nieuw bestemmingsplan.

Met dit wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid voor het de woningsplitsing zoals opgenomen in artikel 4.5 uit het moederplan.

De wijziging heeft alleen betrekking op het perceel Emsbroekweg 3 (incl. 3a) dat als een 'compleet samenhangend gebied' is opgenomen in het voorliggende wijzigingsplan.

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Omdat het moederplan na 1 januari 2010 is vastgesteld, gelden bovendien de landelijke RO-standaarden en moet het wijzigingsplan eveneens digitaal beschikbaar worden gesteld.

Het voorliggende wijzigingsplan 'Emsbroekweg 3 Harfsen 2023' voldoet aan deze digitale verplichting.

### **6.2 VERBEELDING**

Op de verbeelding is de splitsing mogelijk gemaakt door voor het perceel Emsbroekweg 3/3a in totaal drie wooneenheden mogelijk te maken. Hiervoor is de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' gewijzigd (van 2 naar 3). Deze aanduiding ligt conform de plansystematiek van het 'moederplan' (inclusief de Parapluerziening 2019 - BAG en uitgebreide omgevingsvergunningen) over het volledige plangebied.

Verder wordt een maatwerkregeling toegepast door enkele aanduidingen toe te voegen waarbinnen de woningen zijn toegestaan. Zo zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw 1' (de woonboerderij) maximaal 2 woningen toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding hoofdgebouw 2' (de bestaande woning) is maximaal 1 woning toegestaan.

De bestemming 'Wonen', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' alsook de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - laagvliegroute voor straaljagers' zijn ongewijzigd overgenomen uit het moederplan.

Voor de motivering op deze onderdelen zij dan ook verwezen naar de toelichting van het moederplan c.q. het parapluplan. Er zijn geen gewijzigde feiten of omstandigheden, beleids- of andere regels die nopen tot andere afweging.

### **6.3 REGELS**

De regels bestaan uit vier hoofdstukken en is afgestemd op de 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplan 2012' (SVBP2012):

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;

- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 zijn de inleidende regels opgenomen die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken. Het onderhavige wijzigingsplan is in dit hoofdstuk gedefinieerd, waarbij verder verwezen wordt naar de regeling uit het moederplan. Omdat nadien ook nog diverse (paraplu)bestemmingsplannen zijn vastgesteld en van toepassing zijn, worden deze plannen ook onder het begrip 'bestemmingsplan' benoemd. De regels uit deze plannen worden hiermee ook op de bestemming uit het voorliggende wijzigingsplan 'van toepassing verklaard'.

In hoofdstuk 2 wordt verwezen naar de bestemming 'Wonen', evenals de van toepassing zijnde dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Hierbij wordt opgemerkt dat aan de bestemming 'Wonen' uit het moederplan enkele regels worden toegevoegd die hun grondslag vinden in de wijzigingsvoorwaarden, waaronder een voorwaardelijke verplichting voor de realisatie van het landschapsplan en een maximale oppervlakte voor bijgebouwen. Zie ook paragraaf 4.2.

In hoofdstuk 3 worden algemene bouw-, gebruiks-, aanduidings- en afwijkingsregels opgenomen. Omdat deze identiek zijn aan het moederplan wordt hiernaar verwezen. Ook is een anti-dubbeltelregel opgenomen, afgestemd op de standaard bepaling uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro verplicht om deze bepaling niet alleen in het bestemmingsplan op te nemen, maar ook in een wijzigingsplan. 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 volgens de regels beoogt toe te staan.

Tot slot staan in hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. Ook de overgangsregels (bouwen en gebruik) dienen op basis van de bepalingen uit het Bro te worden opgenomen in het wijzigingsplan. In de slotregel wordt uiteraard de naam van het onderhavige wijzigingsplan aangehaald.

## 7 UITVOERBAARHEID

### 7.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Tegelijkertijd met de vaststelling van een wijzigingsplan 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 wijzigingsplan maakt woningsplitsing op het perceel Emsbroekweg 3 mogelijk. Er zijn in dit geval geen verhaalbare kosten als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f van het Bro. Derhalve hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Het plan betreft verder een particulier initiatief. De financiering van de planherziening, alsmede alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het wijzigingsplan, komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor zijn tussen de initiatiefnemer en de gemeente Lochem anterieure overeenkomsten gesloten.

Er zijn derhalve geen kosten voor de gemeente verbonden aan de uitvoering van het plan.

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

### 7.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

#### 7.2.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

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

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

#### 7.2.2 Zienswijzen ontwerp wijzigingsplan

De formele planprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerp van het wijzigingsplan. Volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een wijzigingsplan 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 ontwerpwijzingsplan met ingang van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het voorliggende wijzingsplan is daarom ongewijzigd door de gemeenteraad vastgesteld.

