

TOELICHTING
VAN HET
BESTEMMINGSPLAN
ESVELDSDIJK 4 HARFSEN
GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.473
IDnr. : NL.IMRO.0262.buEsvelsd4Ha-BP41
Datum : april 2024
Versie : 3
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 17 juni 2024 / besluitnr. 2023-267743

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	2
1.1	Aanleiding.....	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Nieuwe situatie.....	9
2.3	Vertaling in het bestemmingsplan	14
3	BELEIDSKADER.....	16
3.1	Inleiding	16
3.2	Rijksbeleid	16
3.3	Provinciaal beleid	18
3.4	Gemeentelijk beleid	20
4	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN.....	26
4.1	Inleiding	26
4.2	Geluid	26
4.3	Luchtkwaliteit.....	27
4.4	Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)	28
4.5	Geur	29
4.6	Externe veiligheid	31
4.7	Bodem	33
4.8	Water.....	34
4.9	Ecologie.....	38
4.10	Archeologie.....	41
4.11	Cultuurhistorie	45
4.12	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	47
5	JURIDISCHE ASPECTEN	49
5.1	Inleiding	49
5.2	Opbouw regels en verbeelding.....	50
5.3	Artikelgewijze toelichting	50
6	UITVOERBAARHEID	55
6.1	Economische uitvoerbaarheid	55
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
	BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	57
	Bijlage 1. Verkennend Bodemonderzoek	
	Bijlage 2. Quicksan Ecologie	
	Bijlage 3. Stikstofdepositieonderzoek	
	Bijlage 4. Archeologisch onderzoek	
	Bijlage 5. Nota van Zienswijzen	

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

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

Op het agrarische bouwterrein aan de Esveldsdijk 4 te Harfsen, gelegen in het buitengebied van de gemeente Lochem, zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten recentelijk beëindigd. De eigenaar van het terrein, tevens initiatiefnemer, is voornemens de agrarische bebouwing te slopen en één nieuwe woning met bijgebouw te realiseren. De bestaande boerderij krijgt ook een nieuw bijgebouw en de agrarische bestemming wordt omgezet naar een FAB-woonbestemming. Daarmee kan de (voormalige) agrarische bedrijfswoning gebruikt worden als een reguliere (burger)woning en een nieuwe vrijstaande woning inclusief bijgebouw worden ontwikkeld.

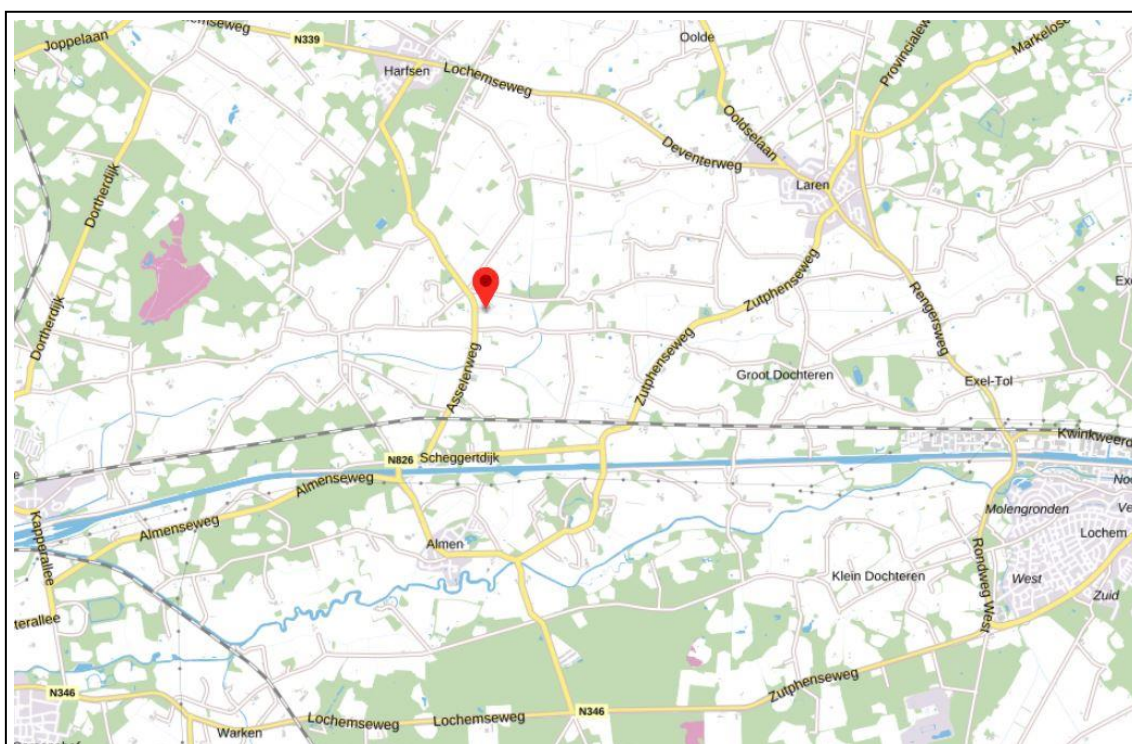
Het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' maakt het gebruik van het terrein Esveldsdijk 4 voor burgerbebouwing niet mogelijk. Om het gebruik en bouwen voor wonen mogelijk te maken, is derhalve een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'Esveldsdijk 4 Harfsen' dient hiertoe.

1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied Esveldsdijk 4 ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem, zuidelijk van de kern Harfsen. Het gaat om het agrarische bouwterrein zuidelijk van de Esveldsdijk en oostelijk van de Asselerweg.

De begrenzing van het plangebied is afgestemd op het agrarisch bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan en is circa 14.950 m² groot. Het plangebied heeft betrekking op gronden die kadastraal bekend zijn als gemeente Gorssel, sectie F, nummers 580, 394, 582, 534 (gedeeltelijk). De percelen 394 & 534 zijn niet in eigendom van de initiatiefnemer, maar worden wel meegenomen in het plangebied om het agrarisch bouwvlak geheel uit het vigerende bestemmingsplan te verwijderen en te voldoen aan de voorwaarden van het FAB-beleid.

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



Figuur 1 - Globale ligging plangebied op een topografische kaart (Bron: ruimtelijke plannen)



Figuur 2 - Begrenzing plangebied op een luchtfoto

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

1.3.1 Huidige bestemmingen

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

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

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

- 'overige zone – landschapstype essenlandschap';
- 'reconstructiewetzone – verweavingsgebied';
- vrijwaringszone-laagvliegroute straaljagers.

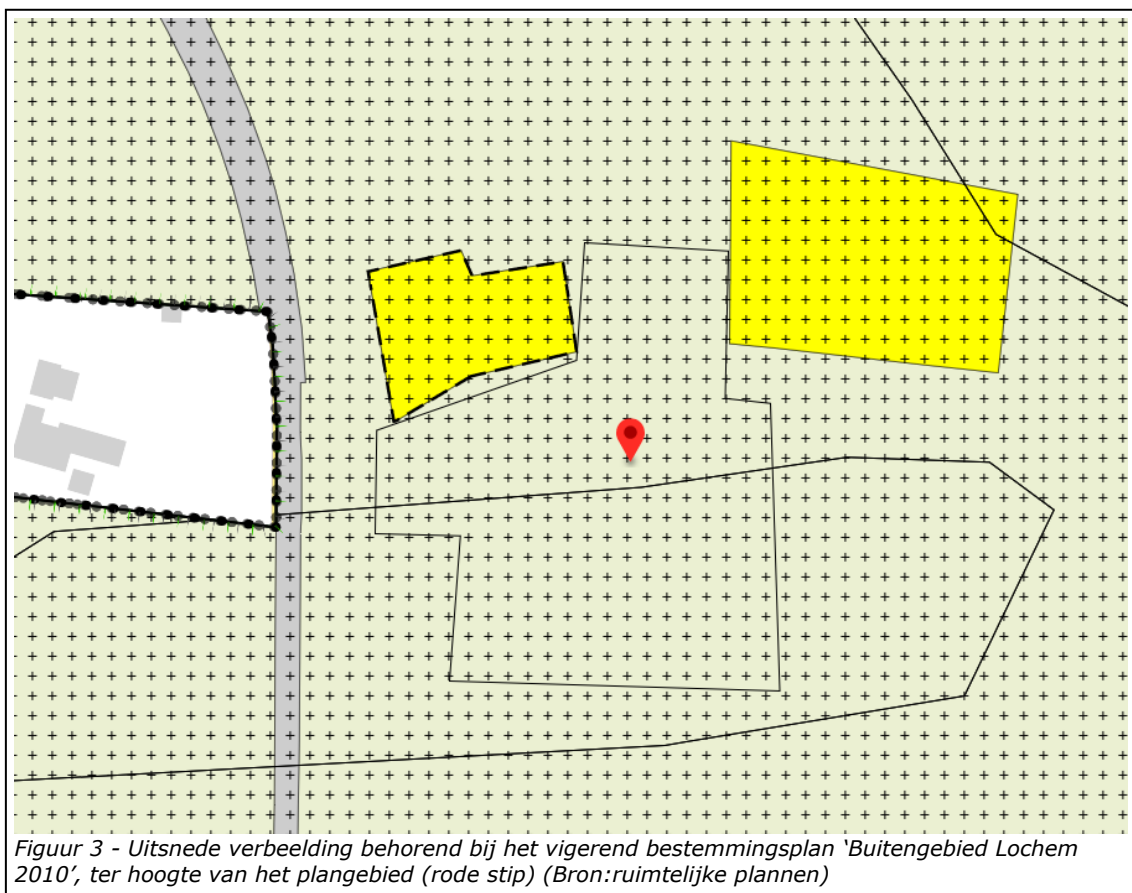
Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – landschapstype essenlandschap' is het beleid gericht op de instandhouding en de ontwikkeling van het essenlandschap met de volgende kernkwaliteiten: microreliëf in de vorm van grote essen en steilranden, perceelrandbeplanting, houtwallen en houthakbosjes, onregelmatige verkaveling, grillige wegenstructuur, oude boerderijen en open essen en enken.

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

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

Verder geldt in het plangebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', vastgesteld door de raad op 20 januari 2014. Het plangebied heeft hierin de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5' gekregen. De gronden zijn daarmee mede bestemd voor de bescherming van respectievelijk archeologische resten van historische stads- of dorpskernen en terreinen met een middelmatige archeologische verwachting. Volgens deze bestemmingen is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Er geldt wel een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 4.10 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

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



1.3.2 Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

Hierboven is reeds genoemd dat de gronden in het plangebied de bestemming 'Agrarisch' hebben. Op gronden met de bestemming 'Agrarisch' is de realisatie van een nieuwe woning niet mogelijk. Dit betreft immers geen agrarisch gebruik. Ook het gebruik van de voormalige bedrijfswoning op de planlocatie als burgerwoning is niet mogelijk.

Dit betekent dat het ter plaatse geldende bestemmingsplan moet worden herzien om het gebruik van het perceel Esvelsdijk 4 voor een woonfunctie en het realiseren van één nieuwe woning mogelijk te maken.

Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.4 LEESWIJZER

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

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

Hoofdstuk 4 gaat in op een aantal relevante milieu- en omgevingsaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in

hoofdstuk 5 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding (plankaart en de planregels) volgt.

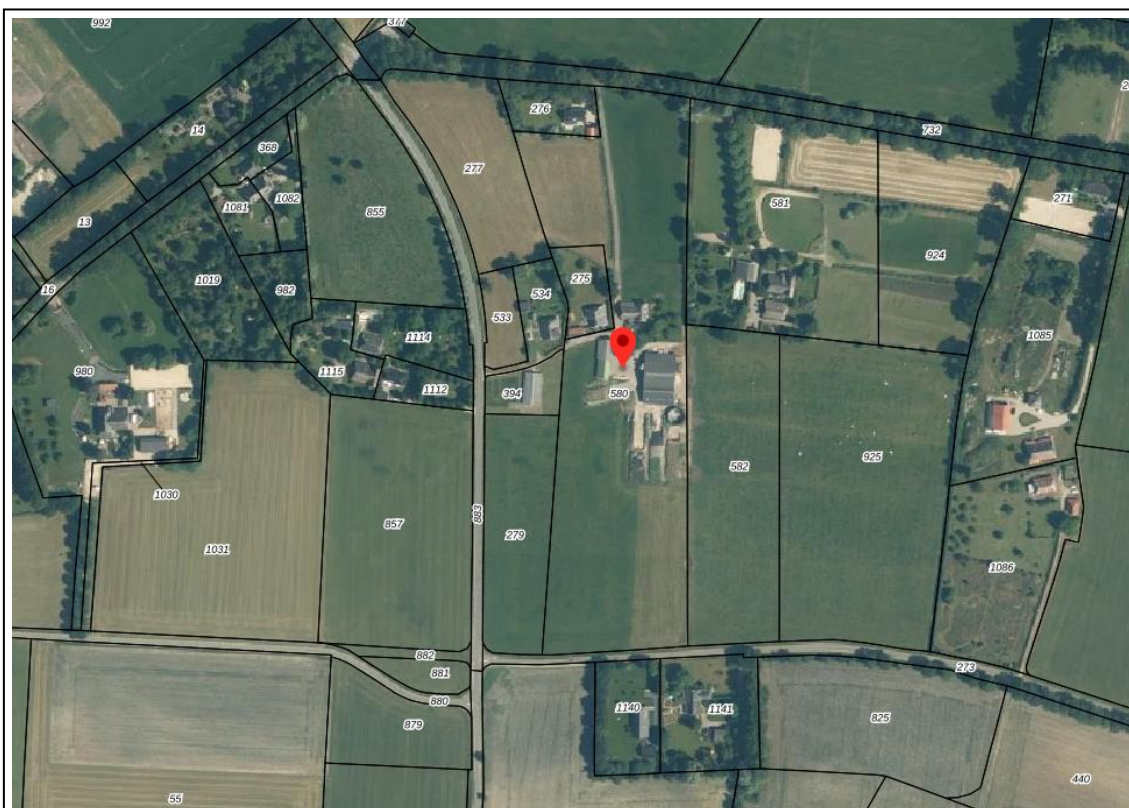
Tot slot is hoofdstuk 6 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 BESTAANDE SITUATIE

2.1.1 Omgeving

Het perceel Esveldsdijk 4 is gelegen ten zuiden van de Esveldsdijk in het buitengebied van de gemeente Lochem, ten zuiden van de kern Harfsen. Het plangebied ligt in agrarisch gebied waar het omringd is door agrarische gronden, woningen in landelijk gebied en agrarische bedrijven. Aangrenzend aan de planlocatie liggen agrarische gronden en woonpercelen. Onderstaande figuur geeft de ligging van het perceel en de omgeving weer.



Figuur 4 – Luchtfoto plangebied en omgeving

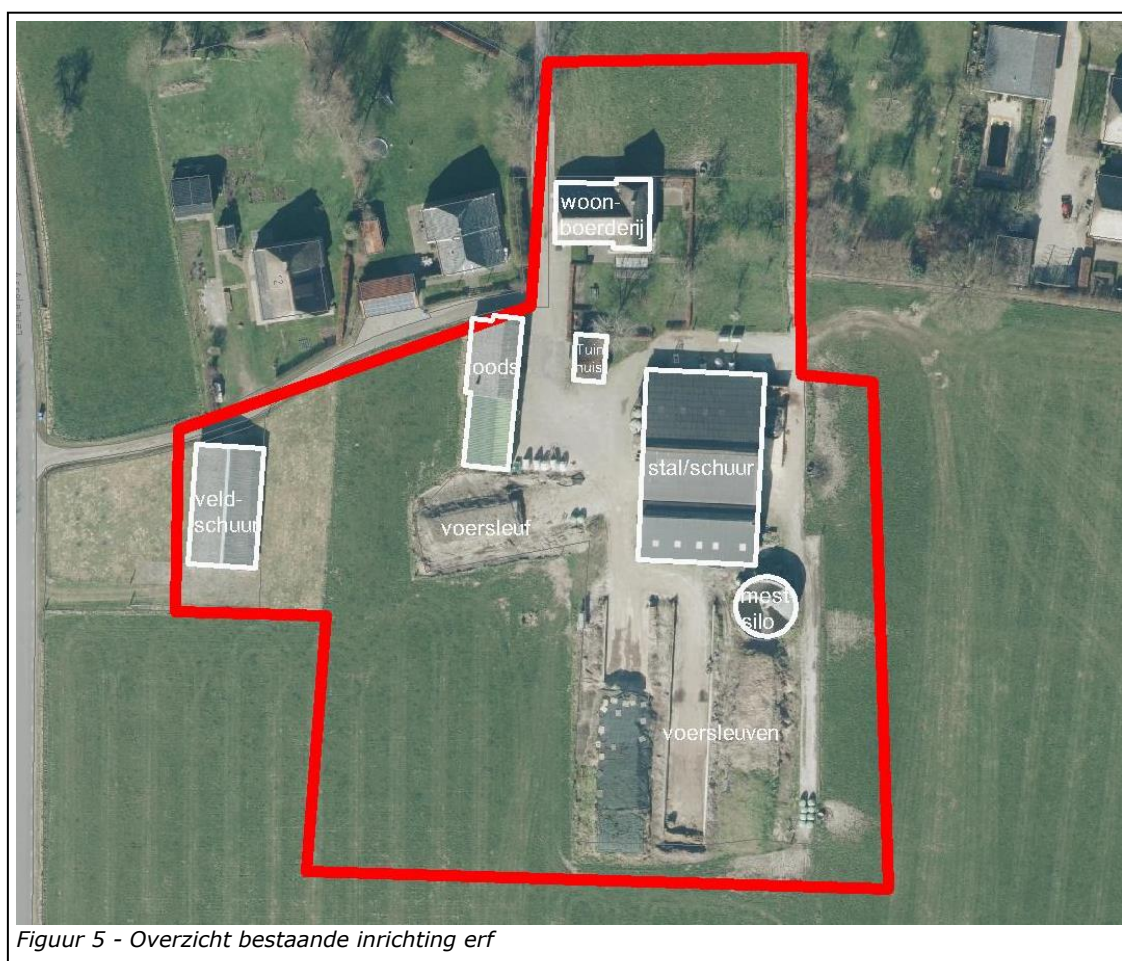
Het plangebied is gesitueerd te midden van het essenlandschap. In het geldende bestemmingsplan is het essenlandschap beschreven als een landschapstype met een kleinschalig landschap met aanwezig microreliëf, houtwallen en hakhoutbossen. Het landschap bestaat uit een onregelmatige verkaveling dat wordt doorkruist door een grillige wegenstructuur met beplanting, oude boerderijen en open essen en enken.

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

2.1.2 Bebouwing en het erf

Op het perceel Esveldsdijk 4 was voorheen een veehouderij (melkrundveebedrijf) gevestigd, maar dit bedrijf is recentelijk beëindigd. Er zijn nog wel diverse gebouwen en bouwwerken op het perceel aanwezig die refereren aan dit voormalige agrarische gebruik.

De boerderijwoning aan de Esveldsdijk is rond het begin van 20^e eeuw opgericht. Het grote stalgebouw en de mestlo zuidelijk daarvan zijn rond 1995 opgericht en vermoedelijk is hiervoor de oude stal, die op de historische kaarten te zien is, gesloopt. De westelijke loods is rond 1930 opgericht en later uitgebreid. De meest westelijke veldschuur is rond 1970 opgericht, maar is niet in het bezit van de initiatiefnemer, vandaar dat deze gehandhaafd blijft. Verder zijn er kuilvoerplaten aanwezig, in totaal ruim 1.250 m² aan bebouwing.



Figuur 5 - Overzicht bestaande inrichting erf

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

Het agrarisch bedrijfsperceel wordt in het noorden en westen ontsloten via 2 toegangswegen vanuit de Esveldsdijk en Asselerweg.

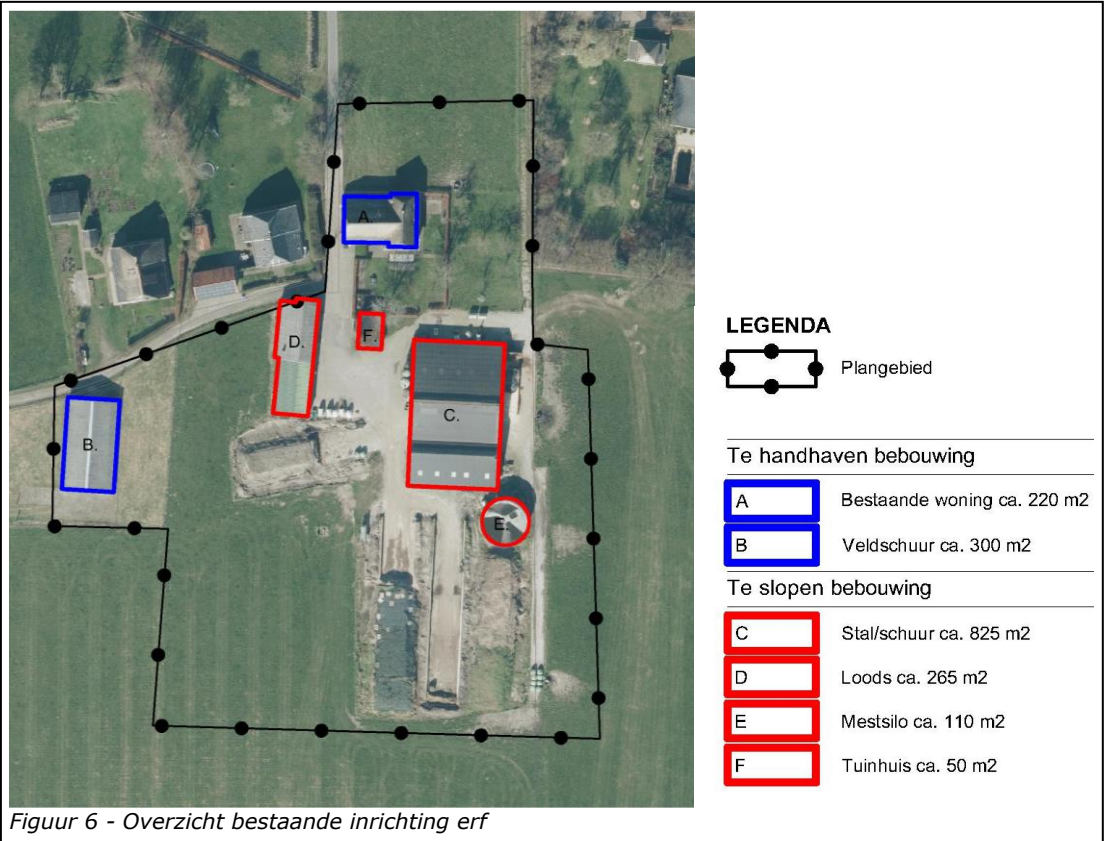
De Esveldsdijk en Asselerweg zijn beiden wegen in het buitengebied van Lochem waar ter plaatse een maximumsnelheid geldt van 60 km/u. Beiden functioneren

daarbij uitsluitend als ontsluitingsweg voor de aanliggende woningen en bedrijven en kennen daarmee geen hoge verkeersfunctie.

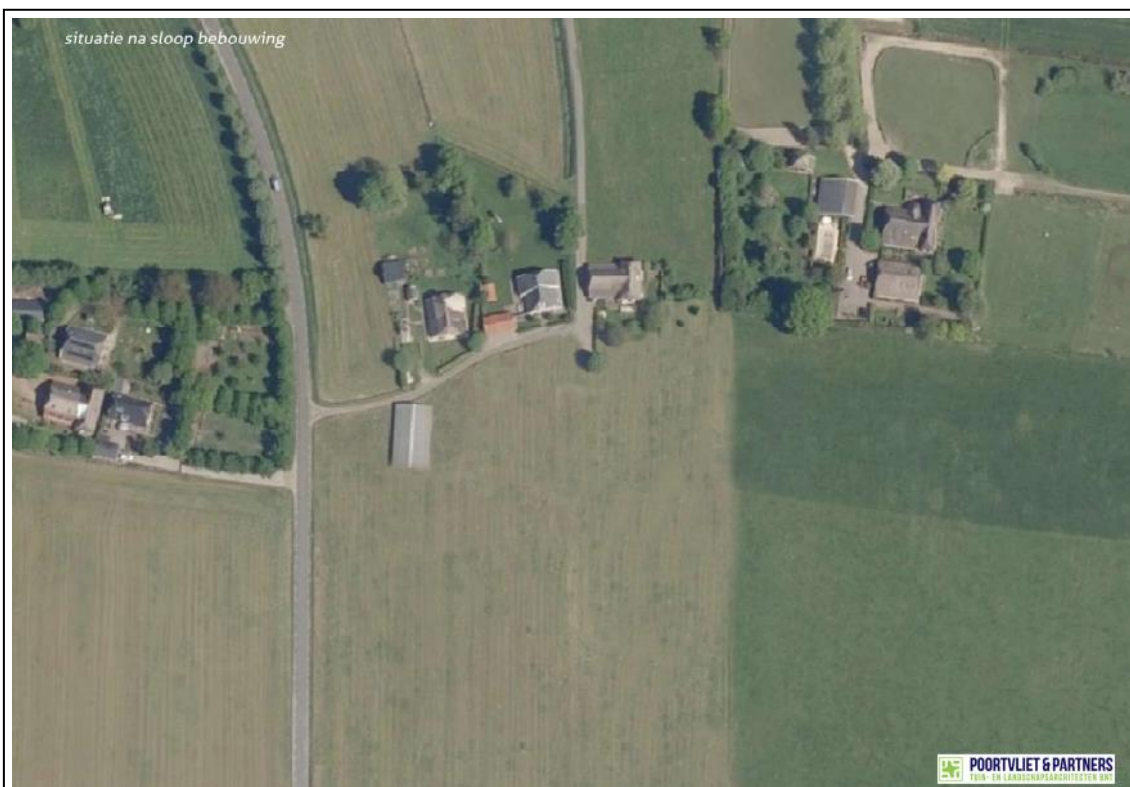
2.2 NIEUWE SITUATIE

2.2.1 Het initiatief

De agrarische bedrijfsactiviteiten aan de Esvelddijk 4 te Harfsen, zijn recent beëindigd. De initiatiefnemer is voornemens om de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel te slopen en in ruil daarvoor één nieuwe burgerwoning (incl. bijgebouw) op het perceel te realiseren. Onderstaand een overzicht van de te handhaven en de te slopen bebouwing op het erf, inclusief het oppervlak.



Ook is het de bedoeling om de bestaande bedrijfswoning van het bedrijf (nr. 4) te voorzien van een (burger)woonbestemming en nieuw bijgebouw. Bij de totale herinrichting van het terrein is een landschappelijke inpassing voorzien. In bijgaande figuren is dit in beeld gebracht.



Figuur 7 - Overzicht inrichting erf na sloop bebouwing (Bron: Poortvliet & Partners)



Figuur 8 - Erfinrichtingsplan/landschappelijke inpassing perceel Esveldsdijk 4 (Bron: Poortvliet & Partners)



Figuur 9 - beplantingsplan/landschappelijke inpassing perceel Esvelddijk 4
(Bron: Poortvliet & Partners)

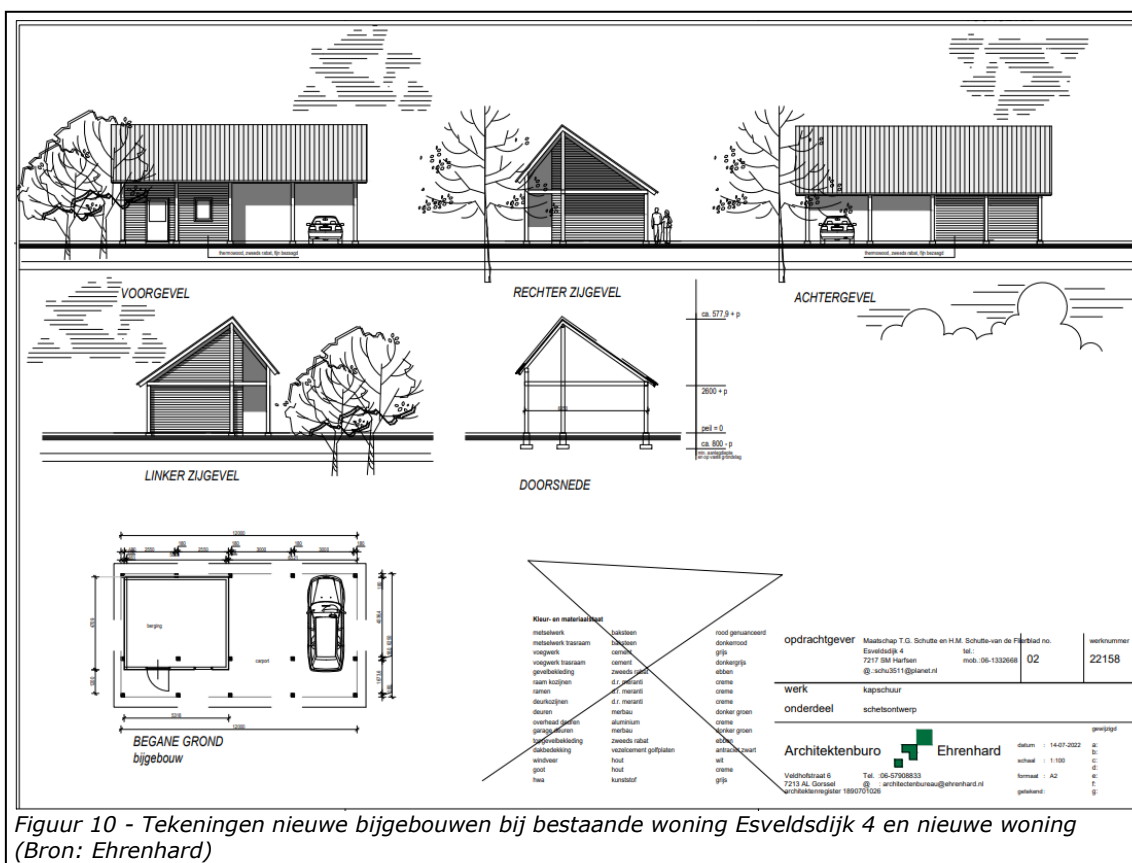
Op het perceel is dus een functieverandering beoogd van agrarisch bedrijfsperceel naar wonen. Doordat de oppervlakte aan bebouwing en daarmee de verstening op de planlocatie fors afneemt en de landschappelijke inpassing ervoor zorgt dat er nieuwe landschapselementen worden toegevoegd, leidt het plan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

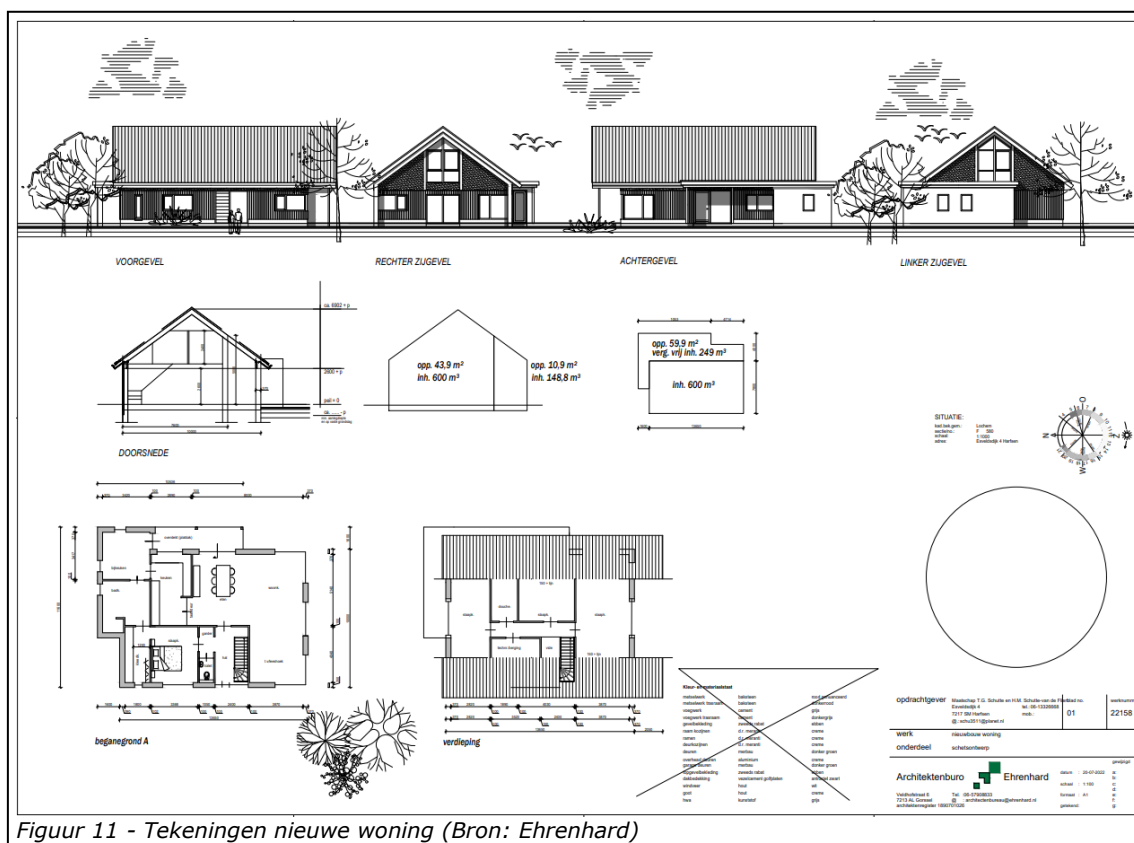
2.2.2 Bebouwing en gebruik

In de nieuwe situatie worden binnen het totale plangebied twee burgerwoningen voorzien.

Bestaande woning

Op het perceel aan de Esvelddijk 4 wordt alle huidige bedrijfsbebouwing (exclusief veldschuur) gesloopt, alleen de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning blijft gehandhaafd. Hier wijzigt de functie van bedrijfswoning naar burgerwoning. Ten noorden van de woning zal een nieuw bijgebouw met een oppervlakte van 75 m2 worden opgericht.





- Aanplant van bloemrijk grasland

Nieuwe (FAB) woning

De inpassing van de nieuwe woning blijft beperkt tot de aanplant van solitaire bomen op de kavel en de aanplant van een kleine boomgaard ten noordoosten van de woning en bijgebouw. Hagen op de kavelgrenzen vormen een belangrijk onderdeel van de groenstructuur in het gebied. De aanwezige hagen op de erf- en perceelsafschieding bestaan voornamelijk uit beukenhagen (*Fagus sylvatica*). Deze soort wordt ook voor de nieuw te planten hagen toegepast. Hierdoor blijven de karakteristieke ruimtelijke eenheid en een heldere beeldvorming van de erven en erfgronden behouden. De gazons/grasvelden rond de woningen lopen over in een bloemrijk grasveld.

De landschappelijke inpassing bestaat uit de volgende elementen:

- Aanplant van hoogstamboomgaard (400m², 6 stuks vooral appels en peren)
- Aanplant van beukenhaag (ca. 200m lang, tot een hoogte van 1m);
- Aanplant van solitaire bomen (b.v. zachte berk en winterlinde)
- Aanplant van bloemrijk grasland

Zie figuur 8 voor de inrichting.

2.3 VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN

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

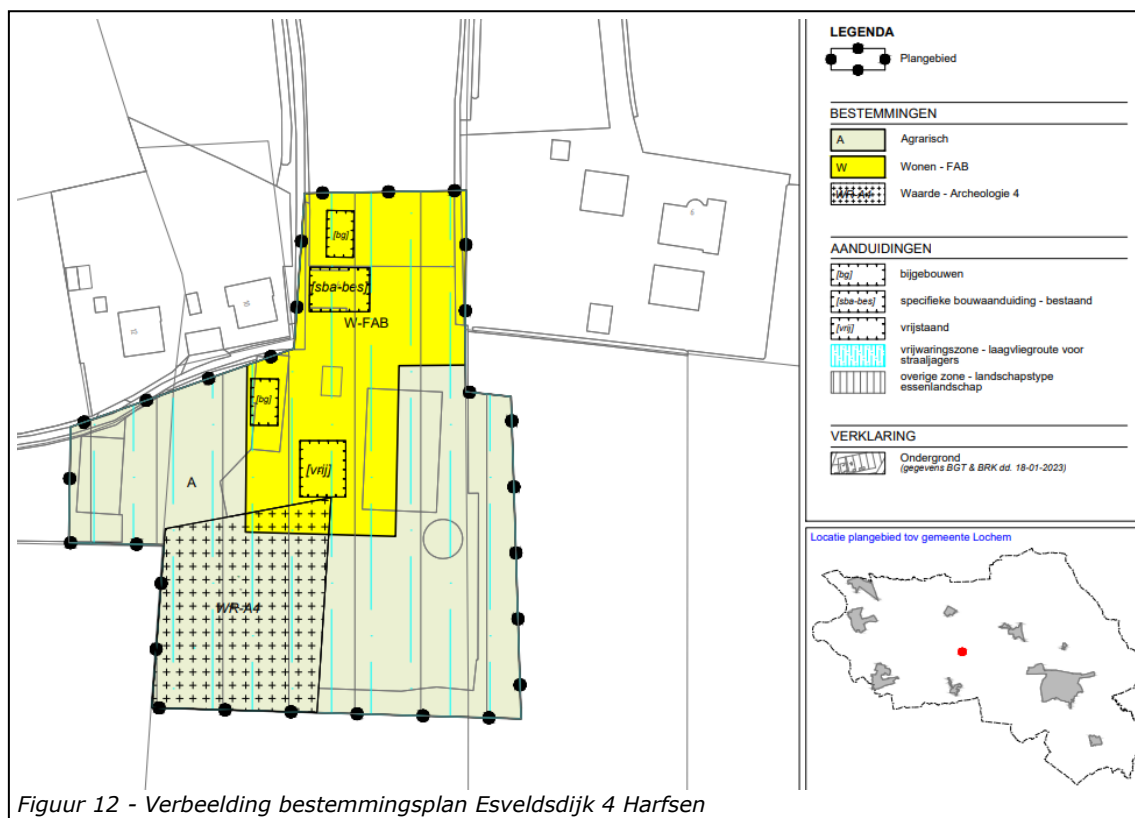
De bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning die gebruikt zal worden als burgerwoning heeft de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bestaand' gekregen. Voor de nieuwe vrijstaande woning is de aanduiding 'vrijstaand' opgenomen. De nieuwe woning mag uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding worden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

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

In het nieuwe plan is de gebiedsaanduiding 'overige zone – landschapstype essenlandschap' één op één overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. De aanduiding 'reconstructiezone –verwevingsgebied' keert niet meer terug omdat deze geen betekenis meer heeft in het nieuwe bestemmingsplan.

Verder is aan het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4' toegekend. Deze is qua ligging en begrenzing één op één overgenomen uit het selectiebesluit van de gemeentelijk archeoloog (zie ook paragraaf 4.10 uit deze plantoelichting).

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



Figuur 12 - Verbeelding bestemmingsplan Esveldsdijk 4 Harfsen

3 BELEIDSKADER

3.1 INLEIDING

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

3.2 RIJKSBELEID

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

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

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

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

Relatie met het plangebied

Met de beoogde functiewijziging van een voormalig agrarisch bedrijf aan de Esveldsdijk 4 te Harfsen, waarbij een deel van de gronden met een agrarische

bestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming (en de oppervlakte aan bebouwing op het perceel niet toeneemt), zijn geen nationale belangen in het geding. De ontwikkeling past binnen de beleidsuitgangspunten van de NOVI.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

Relatie met het plangebied

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

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

Verder dienen bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe stedelijke ontwikkelingen een verantwoording te bevatten aan de hand van de zogenoemde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: de Ladder), die is vastgelegd in artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Dit afwegingskader verplicht overheden tot het maken

van een zorgvuldige ruimtelijke afweging bij het mogelijk maken van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in een bestemmingsplan. Het doel is om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder is daarmee een belangrijk instrument voor een goede ruimtelijke ordening.

Behoefte/ladder voor duurzame verstedelijking

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

3.2.4 Milieuwetgeving

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

3.3 PROVINCIAAL BELEID

3.3.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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

Hoewel de Omgevingsvisie met deze ambities vooral een visie op hoofdlijnen betreft, is ook een vijftal wettelijke planfiguren in de Omgevingsvisie opgenomen: ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Deze planfiguren waren ook al

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

Relatie met het plangebied

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

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

De ontwikkelingen die het voorliggende bestemmingsplan mogelijk maken, sluiten aan op dit beleid. Met het plan wordt de bouw van één woning op de planlocatie mogelijk gemaakt in ruil voor de sloop van vrijgekomen agrarische bebouwing op de planlocatie in het buitengebied. Tevens wordt het gebruik van het voormalig agrarisch bedrijfsperceel voor wonen mogelijk gemaakt, waarbij de voormalige agrarische bedrijfswoning op het perceel in gebruik wordt genomen als burgerwoning.

Met het plan wordt ruimtelijke kwaliteitswinst behaald door de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de realisatie van landschappelijke inpassing, afgestemd op het landschapstype ter plaatse. Bovendien worden door de ontwikkeling geen agrarisch bedrijven in hun functioneren belemmerd en verbetert het woon- en leefklimaat van omliggende woonpercelen.

3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

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

Relatie met het plangebied

Het plan voorziet in het realiseren van één nieuwe woning. Hierdoor is artikel 2.2 van belang. Hieronder wordt nader op dit artikel ingegaan.

Artikel 2.2 Regionale woonagenda

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

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

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

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

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

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 Bestemmingsplan Buitengebied Lochem

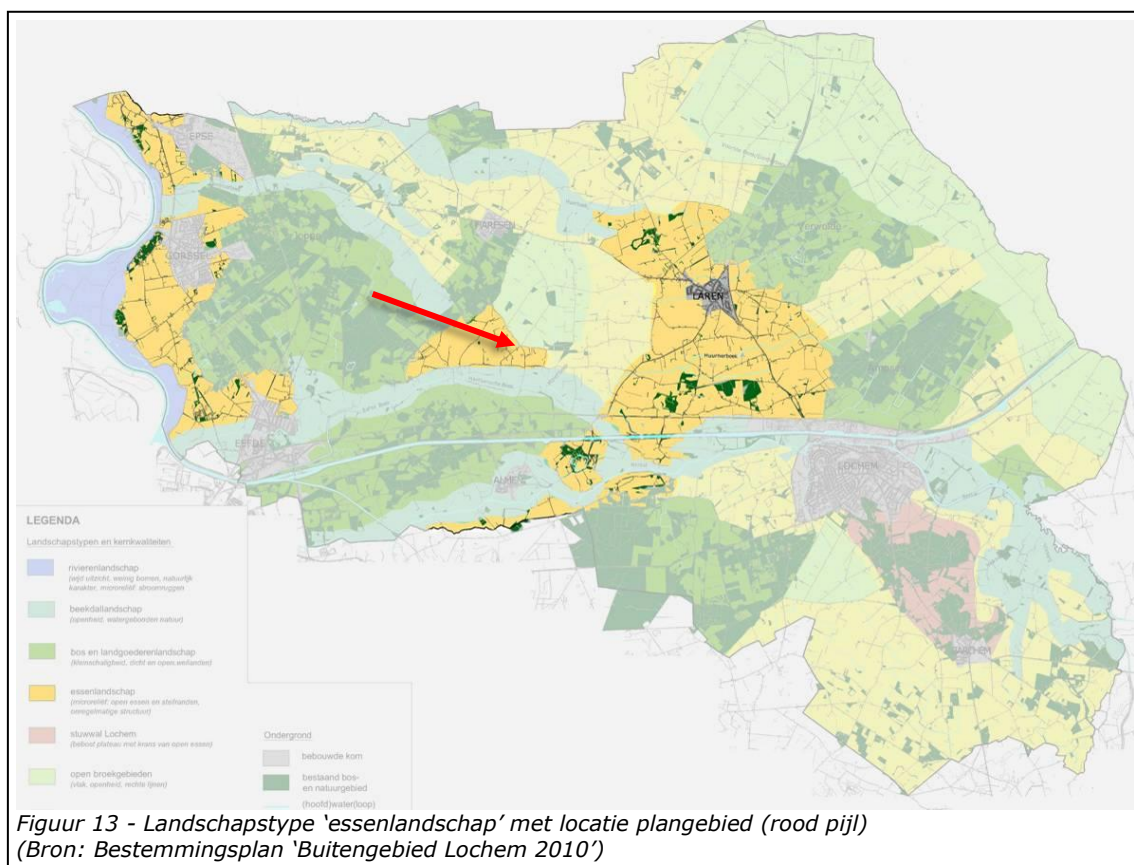
Het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' vormt een belangrijk toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Lochem. Het bestemmingsplan is onder meer gebaseerd op de visie Buitengebied Lochem en het Landschap Ontwikkelingsplan (LOP).

Landschap

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

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

Zoals eerder benoemd, ligt het plangebied in het 'essenlandschap' (zie figuur 12). In bijgaande tabel zijn de belangrijkste kenmerken van het landschapstype weergegeven.



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

	Kenmerken	Uitgangspunten voor ontwikkelingen
Landschap	Microreliëf: grote essen en steilranden	Perceelrandbeplanting versterken
	Perceelrandbeplanting	Wegbeplanting versterken
	Houtwallen en hakhoutbosjes	Openhouden essen; randen beplanten
	Grillige wegenstructuur met beplanting	
	Onregelmatige verkaveling	
	Oude boerderijen	
Bebouwing	Cultuurhistorisch waardevol	Materialen: afgestemd op omgeving
	Hallehuisboerderijen	Bij voorkeur traditionele kapvorm
	Achterzijde vaak naar de weg gericht	Bij voorkeur 1 bouwlaag, altijd aan de rand van de essen
	Kleine boerderijtjes	

Erfbeplantin g	Zware erfbeplanting	Zware erfbeplanting
	Boomgaard voor of naast voorhuis	Erfbeplanting herstellen en versterken in de 4 lagen: grote bomen, kleine bomen (fruit), heesters en hagen
	Geriefhoutbosjes: Gelderse roos, lijsterbes, meidoorn, sleedoorn, eik, etc.	
	Hagen: beuk om 'hof' (voortuin), meidoorn, sleedoorn	

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

Relatie met het plangebied

De voorgenomen functieverandering, van voormalig agrarisch bedrijfsperceel naar woonperceel en de ontwikkeling van een nieuwe woning, past binnen het aangegeven landschapsbeleid en doet geen afbreuk aan de kernkwaliteiten van het omliggende landschap. Dit door de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, waardoor de verstening per saldo fors afneemt, en de aanleg van landschappelijke inpassing waarmee de realisatie van de nieuwe woning en de functieverandering van het voormalige agrarische bedrijfsperceel gepaard gaat. Deze landschappelijke inpassing is afgestemd op het ter plaatse aanwezige landschapstype.

3.4.2 Woonvisie 2018-2025

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

Hoofdpunten van het gemeentelijke woonbeleid

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

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

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

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

Figuur 14 – hoofdpunten en strategische keuzes (Bron: Woonvisie 2018-2025)

Kwantitatieve opgave

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

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

Kwalitatieve opgave

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

Relatie met het plangebied

In het woningbouwprogramma is de bouw van FAB-woningen specifiek opgenomen. Derhalve past de bouw van 1 woning op de planlocatie binnen de Woonvisie.

3.4.3 Kernvisie Wonen Harfsen – Kring van Dorth

In aanvulling en nadere uitwerking van het gemeentelijk woonbeleid worden voor de verschillende kernen binnen de gemeente Lochem kernvisies opgesteld, waarin per kern staat beschreven wat er nodig is op het gebied van woningbouw. Het gaat om het aantal nieuwbouwwoningen, type woningen en locaties voor de periode tot 2030.

Specifiek voor het dorp Harfsen is de 'Kernvisie Wonen Harfsen – Kring van Dorth' (juli 2022) opgesteld en op 18 oktober 2022 door de gemeenteraad vastgesteld. Het voorliggende FAB-plan is in deze visie specifiek benoemd als transformatielocatie kernen en de Functieverandering Agrarische bebouwing (FAB) in het buitengebied, met een indicatieve zachte plancapaciteit van 140 woningen. Het voorliggende plan beoogt de functieverandering van een agrarisch bouwperceel, waarbij de voormalige bedrijfswoning wordt gewijzigd voor gebruik

als burgerwoning. Door de te slopen bedrijfsbebouwing wordt één nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd. In totaal voegt het plan netto één nieuwe woning toe aan de woningvoorraad. De reservering voor nieuwe (transformatie)plannen, FAB's en sloop-vervanging kent een plancapaciteit van 140 woningen. De extra woning in het voorliggende plan past daarmee in de kwantitatieve behoefte voor de Kern Harfsen.

3.4.4 Beleidskader Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem

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

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

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

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

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

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

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

Relatie met het plangebied

De beoogde ontwikkelingen in het plangebied passen binnen de hierboven gestelde kaders. In ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Esveldsdijk 4 Harfsen, mag één nieuwe woning worden gebouwd. Deze woning wordt gebouwd op de eigen kavel.

De locatie Esveldsdijk 4 biedt voldoende vierkante meters sloop voor de bouw van één FAB-woning op de planlocatie. Op de locatie wordt een stal/schuur van circa 825 m² en loods van circa 265 m² gesloopt. Netto wordt er circa 1.090 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt.

Het voormalige agrarische bedrijfsperceel, dat nu een functie voor burgerwonen krijgt met één woning (de voormalige agrarische bedrijfswoning) en één nieuwe vrijstaande woning, wordt landschappelijk ingepast. Al met al wordt met het plan de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het landelijk gebied verhoogd en een bijdrage geleverd aan de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland. Concluderend kan worden gesteld dat er wordt voldaan aan de gestelde kaders uit het gemeentelijk FAB-beleid.

3.4.5 Parkeerbeleid

Het parkeerbeleid in de gemeente Lochem is verwoord in de 'Nota parkeernormen 2020' van 22 september 2020 (en vastgesteld door de gemeenteraad op 4 december 2020). De Nota parkeernormen is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en -plannen binnen de gemeente, daar waar het betreft:

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

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

De gemeente Lochem heeft haar parkeerbeleid tevens in het bestemmingplan 'Parapluplan Parkeren' planologisch verankerd.

Relatie met het plangebied

Aan de hand van de gemeentelijke parkeernota dient voor woningen in het buitengebied rekening te worden gehouden met 2,4 parkeerplekken per woning. Voor het plangebied geldt dat er voldoende ruimte op het erf aanwezig is om hieraan invulling te geven.

4 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

4.1 INLEIDING

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

4.2 GELUID

4.2.1 Beleid en regelgeving

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder ten gevolge van wegverkeer, 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. Verder gaat deze wet onder meer in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

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

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

4.2.2 Geluid in relatie tot het plangebied

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

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het gebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning als burgerwoning mogelijk alsmede de bouw van één nieuwe woning op het perceel Esveldsdijk 4. Woningen worden op grond van de Wgh aangemerkt als geluidgevoelig object. Zowel de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning als de nieuwe woning zijn gesitueerd in de geluidzone van de Esveldsdijk en Asselerweg. Deze wegen hebben op grond van de Wgh ter plaatse van het plangebied een zone van 250 meter. Op deze wegen in het buitengebied van Lochem geldt ter plaatse een maximumsnelheid van 60 km/u. Gelet op de verkeersintensiteit van deze wegen, het wegdek (asfalt) en de afstand van de woningen tot de wegen (meer dan 110 meter), wordt verwacht dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) ter plaatse van de woningen niet wordt overschreden. Akoestisch onderzoek wordt om deze reden niet nodig geacht.

Overigens hoeft de geluidsbelasting van de wegen op de voormalige agrarische bedrijfswoning op basis van artikel 76 lid 3 van de Wgh formeel gezien niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Dit artikel maakt namelijk een uitzondering voor bestaande woningen die in de zone van een weg aanwezig zijn op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning.

4.2.3 Conclusie

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

4.3 LUCHTKWALITEIT

4.3.1 Beleid en regelgeving

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

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

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde, of;
- een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit of;
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Besluit Niet In 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 $1,2 \text{ microgram}/m^3$ voor zowel PM_{10} als NO_2 .

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

4.3.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan heeft tot doel om het gebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning als burgerwoning mogelijk te maken, alsmede de bouw van één nieuwe woning op het perceel Esveldsdijk 4. Er ontstaat zo één extra woning.

Hiermee draagt het plan 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg immers gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekende mate' project. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

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

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

4.3.3 Conclusie

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

4.4 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)

4.4.1 Beleid en regelgeving

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

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

4.4.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het gebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning als burgerwoning mogelijk alsmede de bouw van één nieuwe woning op het perceel Esveldsdijk 4. Wonen is een milieugevoelige functie. In de omgeving van het perceel zijn geen niet-agrarische bedrijven gevestigd. Dit betekent dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect milieuzonering voor de realisatie van de nieuwe woning en de omzetting van de agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning.

In het kader van een goed woon- en leefklimaat wordt nog gesteld dat het meest dichtbijgelegen bedrijf, een agrarisch bedrijf aan de Broekstraat 21, op meer dan 200 meter ten westen van het plangebied ligt. Op grond van het geldende bestemmingsplan is daar een agrarisch bedrijf toegestaan. Een dergelijk bedrijf valt in milieucategorie 3.1 en heeft een richtafstand van 100 meter. Daarmee ligt het plangebied ruimschoots buiten deze richtafstand.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 GEUR

4.5.1 Beleid en regelgeving

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

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

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

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

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

Tabel 2 - Geldende waarden/afstanden veehouderijen

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

4.5.2 Geur in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt op het perceel Esveldsdijk 4 het gebruik van de voormalige agrarische bedrijfswoning als burgerwoning mogelijk. Daarnaast voorziet het plan in de bouw van één extra woning op het perceel. Beide woningen worden aangemerkt als geurgevoelig object en zijn gelegen buiten de bebouwde kom. Tussen de voormalige agrarische bedrijfswoning en een veehouderij dient een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Tussen de nieuwe woning en een veehouderij met dieren zonder geuremissiefactor dient eveneens een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Daarnaast geldt voor de nieuwe woning vanwege de ligging in een concentratiegebied een maximale geurbelasting van 14 ouE/m³ voor dieren met een geuremissiefactor.

Binnen 50 meter van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. Het meest dichtbij gelegen agrarische bedrijf bevindt zich op meer dan 200 meter afstand ten westen van het plangebied (Broekstraat 21). In de directe omgeving zijn ook geen veehouderijen aanwezig met dieren met een geuremissiefactor. Bovendien zijn tussen het plangebied en de veehouderijen in de omgeving al bestaande geurgevoelige objecten aanwezig, waar de veehouderijen rekening mee moeten houden.

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.

4.5.3 Conclusie

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

4.6 EXTERNE VEILIGHEID

4.6.1 Beleid en regelgeving

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

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

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

Wettelijk kader

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

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

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

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

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

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

Gemeentelijk beleid

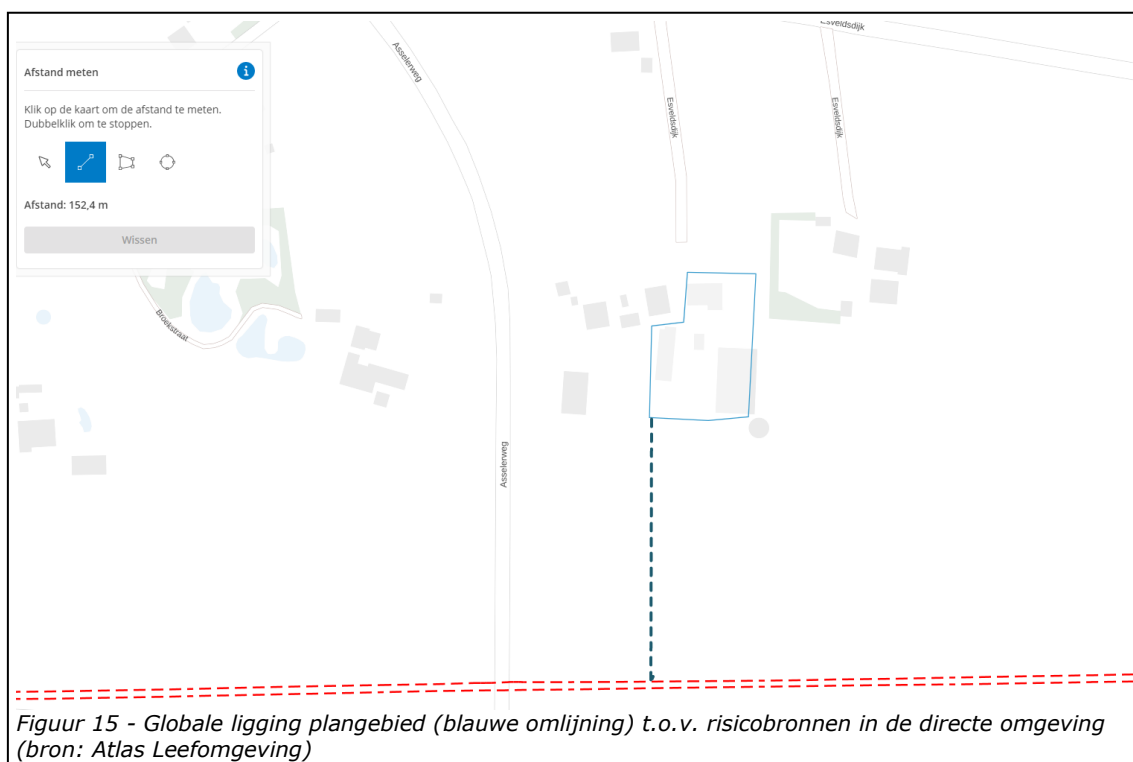
De gemeente Lochem heeft een Externe Veiligheidsvisie vastgesteld op 17 november 2008. De gemeente Lochem wil haar burgers en bedrijven een veilige leef- en werkomgeving bieden. De gemeente Lochem streeft naar een verantwoord evenwicht tussen risico's en de behoefte aan de activiteiten die de risico's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

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

4.6.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het gebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning als burgerwoning mogelijk alsmede de bouw van één nieuwe woning op het perceel Esveldsdijk 4.

Met behulp van de risicokaart 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 15 is een uitsnede van deze kaart opgenomen.



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

Uit de risicokaart komt naar voren dat in het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op circa 90 meter ten zuiden van het plangebied liggen twee hogedruk aardgasleidingen, leiding N-558-70 en leiding N-558-71, beide met een maximale werkdruk van 40 bar en een uitwendige diameter van 12 inch. De leidingen vallen onder de werkingssfeer van het Bevb. Het plangebied ligt buiten de PR-contouren en de belemmeringenstrook (4 meter) van de leidingen. De leidingen hebben een invloedsgebied voor het GR (1% letaliteitszone) van 140 meter. Daarmee reiken de invloedsgebieden tot over het plangebied, maar niet over de nieuwe woonpercelen. Een verantwoording van het GR is daarom niet aan de orde. Vanuit externe veiligheid zijn de buisleidingen niet relevant voor het beoogde plan.

4.6.3 Conclusie

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

4.7 BODEM

4.7.1 Beleid en regelgeving

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

Wet bodembescherming (Wbb)

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

4.7.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Ten behoeve van de bestemmingswijziging van het perceel Esveldsdijk 4 en de nieuwbouw van de woning is door EstInvent een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd. De belangrijkste resultaten, conclusies en aanbevelingen worden hierna weergegeven.

¹ EstInvent, 'Verkennd bodemonderzoek Esveldsdijk 4 te Harfsen gemeente Lochem', 29 november 2022

Resultaten verkennend bodemonderzoek

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

Uit de veldwerkzaamheden blijkt dat de bodem van de onderzochte locatie opgebouwd is uit zand, matig fijn, zwak siltig zand. Het grondwaterniveau is tijdens het onderzoek vastgesteld op 1,7 m-mv.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen die kunnen duiden op een bodemverontreiniging. Zintuiglijk zijn op het maaiveld en in de opgeboorde grond geen asbestverdachte materialen waargenomen.

In de boven- en ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. In het grondwater is een licht verhoogde naftaleen-, barium- en nikkel concentratie aangetoond.

Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit blijkt de boven- en ondergrond als bodemkwaliteitsklasse AW2000 (vrij toepasbaar) te worden beoordeeld.

Aangezien er slechts sprake is van een lichte overschrijding in het grondwater wordt een nader onderzoek niet noodzakelijk geacht. Er zijn derhalve vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie.

4.7.3 Conclusie

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

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

4.8 WATER

4.8.1 Waterbeheer en watertoets

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

In het Besluit ruimtelijke ordening is de 'watertoets' wettelijk verankerd. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een

goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder tot stand.

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

4.8.2 Beleidskader

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

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

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal

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

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gaaf Gelderland;
- Omgevingsverordening Gelderland.

Regionaal/ lokaal

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

Wat betreft laatstgenoemde kan het volgende worden benoemd.

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

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

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

Klimaatrobuust gebied

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

Veilig gebied

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

Circulaire Economie en Energietransitie

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

Gezonde leefomgeving

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

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

4.8.3 Water in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt op het perceel Esvelddijk 4 een functieverandering van agrarisch bedrijfsperceel naar wonen mogelijk. De voormalige agrarische bedrijfswoning zal als burgerwoning in gebruik worden genomen. Daarnaast wordt in ruil voor de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing één nieuwe woning gebouwd. De realisatie van het plan heeft tot gevolg dat de oppervlakte aan bebouwing in het plangebied per saldo met circa 775 m² afneemt. Daarnaast zal de oppervlakte aan terreinverharding per saldo fors afnemen. Thans is een groot deel van het perceel immers verhard met klinkerbestrating en beton/asfalt. Dit zal worden verwijderd en deze gronden zullen in gebruik genomen worden voor tuin/erf bij de nieuwe woning. Al met al neemt de oppervlakte aan verharding in het plangebied dus fors af. Dit betekent dat het realiseren van watercompensatie niet aan de orde is.

Het hemelwater dat neerkomt op het dak van de te bouwen woning alsmede het bijbehorende erf wordt niet afgevoerd via de riolering, maar kan bijvoorbeeld via

grindkoffers infiltreren naar het grondwater. Infiltratie is gezien de bodemsamenstelling (zand, matig fijn en licht siltig zand; zie het bodemonderzoek) en de normale grondwaterstand (meer dan 1,7 m –mv; zie het bodemonderzoek) in het plangebied naar verwachting goed mogelijk. De wijze van hemelwaterafvoer bij de voormalige bedrijfswoning, die nu in gebruik wordt genomen als burgerwoning, wijzigt niet.

Het huishoudelijk afvalwater vanuit de nieuwe woning zal afgevoerd worden via het bestaande rioleringssysteem dat in de omgeving aanwezig is. De woning kan hierop worden aangesloten. Via dit rioleringssysteem zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De afvoer van het huishoudelijk afvalwater vanuit de voormalige agrarische bedrijfswoning verandert niet.

Het plan voorziet niet in het graven of dempen van watergangen. In of nabij het plangebied is geen noemenswaardig oppervlaktewater aanwezig. In het plangebied is geen sprake van wateroverlast. In of nabij het plangebied bevinden zich verder geen waterkeringen of andere waterstaatkundige werken.

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

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

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

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Veiligheid	Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laaggelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1

Grondwater-overlast	Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1
# IT de intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op bovenstaande vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.			

Tabel 3 - watertoetstabel

4.8.4 Conclusie

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

4.9 ECOLOGIE

4.9.1 Beleid en regelgeving

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

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in

beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Gelders Natuurnetwerk

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

Soortenbescherming

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

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

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

4.9.2 Ecologie in relatie tot het plangebied

Om te beoordelen wat de effecten zijn van het beoogde bouwplan aan de Esveldsdijk 4 te Harfsen op de natuur, is door adviesbureau Natuurbank Overijssel een natuurtoets in de vorm van een quickscan² uitgevoerd, waarbij is gekeken naar gebiedsbescherming en naar soortenbescherming, gebaseerd op een bronnenonderzoek en een veldbezoek. Dit veldbezoek heeft op 1 november 2022 plaatsgevonden.

De rapportage met daarin de onderzoeksresultaten is integraal als bijlage achter deze toelichting opgenomen. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder weergegeven.

Resultaten Quickscan flora en fauna

² Natuurbank Overijssel, 'Quickscan natuurwaardenonderzoek Esveldsdijk 4 en Asselerweg 2 Harfsen', 28 november 2022

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het plangebied ligt op minimaal 7,4 kilometer afstand van een Natura 2000-gebied. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied is het gebied Rijntakken. Het plangebied is niet zichtbaar vanuit Natura 2000-gebieden. Negatieve effecten, zoals geluid, licht en optische verstoring zijn daarom niet aan de orde. Ook zijn in Natura 2000-gebieden geen negatieve effecten, zoals trillingen waarneembaar. Met uitzondering van het aspect stikstofdepositie, kunnen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden uitgesloten worden.

- **Stikstofdepositieberekening**

Omdat negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie niet op voorhand konden worden uitgesloten, is door mRO een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd³ voor de gebruiks- en aanlegfase. De notitie met de uitgangspunten en resultaten van het onderzoek is opgenomen als bijlage bij de plantoelichting. Uit het onderzoek blijkt dat het bouwplan aan de Esveldsdijk 4 te Harfsen in zowel de aanlegfase alsook in gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie (>0,00 mol stikstof ha/jaar) op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten in Natura 2000-gebieden. De ontwikkeling heeft derhalve geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie. Het plan voldoet daarmee aan de Wnb.

GNN en GO

Het plangebied is niet gelegen in het GNN of GO. Het plangebied ligt op ruime afstand van gebieden die tot het GNN (ca. 1.300 meter) en GO (ca. 1.300 meter). Vanwege de ligging buiten het GNN en GO, is toetsing aan de beleidsregels voor de bescherming van het GNN en GO niet aan de orde, omdat de bescherming van het GNN en GO geen externe werking kent.

Soortenbescherming

Uit de bureaustudie in combinatie met het terreinbezoek is gebleken dat (het leefgebied van) een aantal in het kader van de Wnb beschermde soorten aanwezig zijn en/of mogelijk verwacht worden in het plangebied, danwel (nog) niet volledig zijn uit te sluiten. Het betreft de volgende soorten:

- *Vogels*

Er zijn geen geschikte nestlocaties en/of sporen voor jaarrond beschermde vogels waargenomen en ook niet te verwachten. Wel zijn niet jaarrond beschermde nesten van algemene broedvogels aangetroffen. De sloopactiviteiten dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden;

- *Grondgebonden zoogdieren*

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten kan niet uitgesloten worden dat de vaste rust- en/of voortplantingsplaats van een bos- of huisspitsmuis beschadigd of vernield wordt. De betekenis van het plangebied als foerageergebied voor grondgebonden zoogdieren neemt niet af. Er geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen voor het beschadigen en vernielen van de vaste rust- en voortplantingsplaats. Mits geen dieren opzettelijk gedood worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden, mogen ze verjaagd of weggevangen worden.

- *Vleermuizen*

³ mRO b.v., 'Notitie Stikstofdepositieonderzoek Esveldsdijk 4 Harfsen', 2 juni 2023

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt geen vleermuis verstoord of gedood en wordt geen vaste rust- of voortplantingsplaats verstoord, beschadigd of vernield. Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen niet af. Het plangebied vormt geen verbindende schakel in een lijnvormig landschapselement en maakt daarom geen onderdeel uit van een vliegroute van vleermuizen. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten heeft geen negatief effect op vliegroutes van vleermuizen.

- **Amfibieën**

Door het verwijderen van opgeslagen goederen en rommel wordt mogelijk een vaste (winter)rustplaats van een amfibie beschadigd en/of vernield. Amfibieën als bruine kikker en gewone pad benutten de buitenruimte mogelijk als foerageergebied. Als gevolg van de voorgenomen activiteiten neemt de geschiktheid van het plangebied als foerageergebied van amfibieën niet af. Voor het beschadigen/vernielen van de (winter)rust- en voortplantingsplaats geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen. Om te voorkomen dat deze dieren (opzettelijk) gedood worden, dienen ze weggevangen te worden en elders weer losgelaten te worden. Mits geen amfibieën (opzettelijk) gedood worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties.

- **Overige soorten**

Het plangebied behoort niet tot functioneel leefgebied van andere beschermde flora- of faunasoorten. Vanwege de lokale invloedssfeer heeft de voorgenomen activiteit geen negatief effect op andere beschermde soorten.

Er is geen aanleiding om een aanvullend ecologisch onderzoek uit te voeren. Het verwijderen van de nesten van algemene broedvogels is mogelijk buiten het broedseizoen. De eventueel aanwezige verblijfplaatsen van de bos- en huisspitsmuis, bruine kikker en gewone pad zijn te verwijderen en vrijgesteld van een natuurontheffing.

Verder geldt voor alle soorten de zorgplicht uit de Wnb. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken.

4.9.3 Conclusie

Het aspect ecologie levert geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan.

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

4.10 ARCHEOLOGIE

4.10.1 Beleid en regelgeving

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor

gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

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

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

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

Gemeentelijk beleid

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

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

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

4.10.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Voor het plangebied zijn twee categorieën uit het gemeentelijk archeologiebeleid van belang, te weten categorie 4 en categorie 5. Categorie 4 geldt voor de zuidelijke helft van het plangebied en categorie 5 voor het noordelijke helft. De beleidsuitgangspunten van deze categorieën luiden als volgt:

Categorie 4: historische stads- of dorpskern

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 100 m² én waarvan de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Categorie 5: hoge archeologische verwachting

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

Archeologisch onderzoek

In verband met de beoogde herontwikkeling van het terrein is door archeologisch onderzoeksbureau RAAP een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportage⁴ is toegevoegd als de bijlage bij deze toelichting. De belangrijkste conclusies worden hieronder uiteengezet.

Resultaten inventariserend archeologisch veldonderzoek

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied door de mogelijke ligging in een gedurende de steentijd voor bewoning aantrekkelijke gradiëntzone langs een voormalige beek, tenminste een middelhoge verwachting voor resten van tijdelijke kampementen uit het paleolithicum tot en met het mesolithicum. Resten uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen liggen met name op de hogere delen van het dekzandlandschap, zoals ten zuiden van het plangebied, waar deze ook zijn opgegraven. De verwachting voor nederzettingsresten uit deze perioden is derhalve voor het plangebied, eerder middelhoog dan hoog. Rond 1800 is het perceel als bouwland in gebruik, naar verwachting zal een deel van het plaggendek zijn verploegd, maar gezien de verwachte dikte kunnen oudere resten zich hier nog onder manifesteren.

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

De bodem in de onbebouwde zone van het plangebied bestaat tot 70 cm beneden het maaiveld uit een homogene laag donkerbruine matig humeuze zandpakket. Hoewel dit pakket op 70 cm -mv zeer abrupt overgaat op de natuurlijke ondergrond, is het waarschijnlijk dat hiertussen nog sprake is van een eventueel ouder sporenniveau. In deze twee boorkernen kan dat echter niet met zekerheid worden bevestigd.

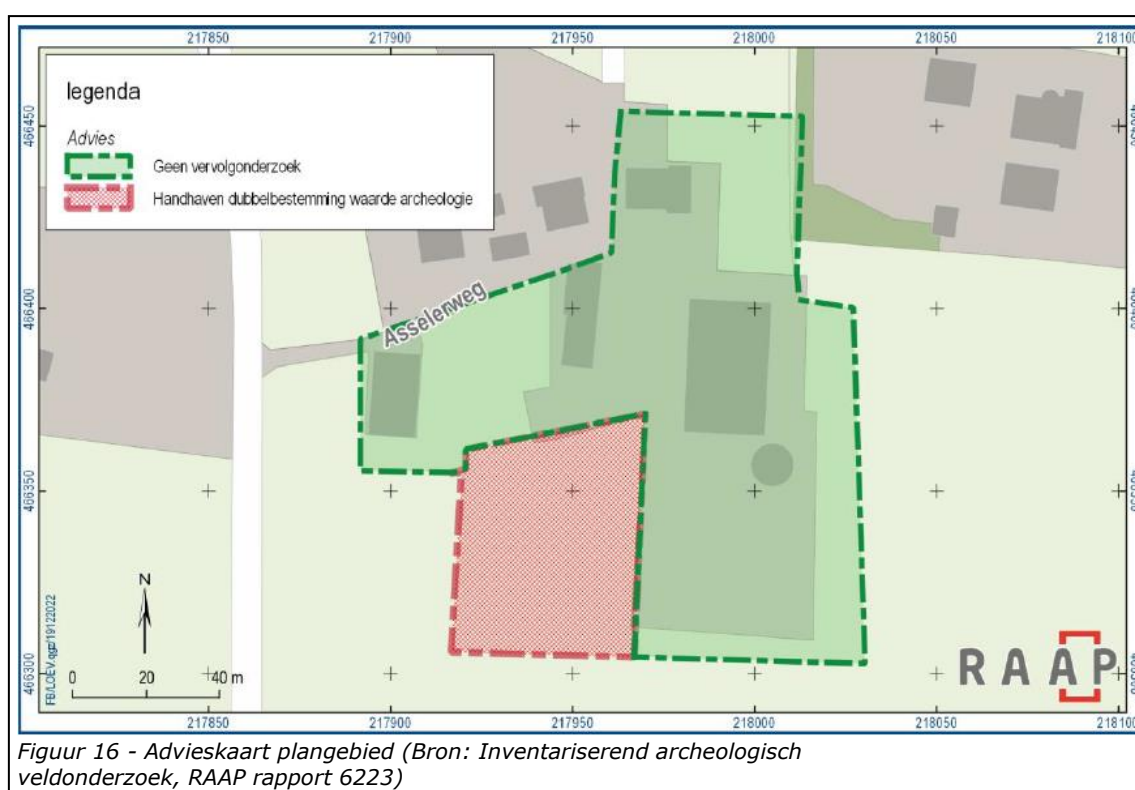
Na de uitvoering van het bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek wordt geadviseerd om de bestaande dubbelbestemming archeologie (categorie 4): hoge archeologische verwachting aan de zuidwestzijde van het plangebied te handhaven.

Selectiebesluit

⁴ Berghuis, F. & J. Vosselman, 'Esveldsdijk 4 te Harfsen. Gemeente Lochem. Archeologisch vooronderzoek: Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O)'; RAAP Rapport 6223, Eijsden, 13 januari 2023.

De conclusies en aanbevelingen uit het archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek zijn bevestigd door de regio-archeoloog Stedendriehoek. In het selectiebesluit (d.d. 6 december 2022) is aangegeven dat voor de rood gearceerde zone (zie figuur 16) een archeologische dubbelbestemming dient te worden opgenomen, die overeenkomt met beleids categorie 4, met vrijstellingsgrenzen van 100 m² en 30 cm -Mv. De rest van het plangebied kan worden vrijgegeven en behoeft ook geen dubbelbestemming in het bestemmingsplan te krijgen.

Indien er wél bodemingrepen plaats gaan vinden in de rood gearceerde zone groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm -Mv, dan is een archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk. Voorafgaand daaraan is een Programma van Eisen (PvE) nodig, dat door een archeologische uitvoerder dient te worden opgesteld en voorafgaand aan het veldwerk dient te worden goedgekeurd door de gemeente Lochem / de regio-archeoloog Stedendriehoek.



Figuur 16 - Advieskaart plangebied (Bron: Inventariserend archeologisch veldonderzoek, RAAP rapport 6223)

Vertaling in het bestemmingsplan

Omdat het plangebied, gezien vanuit het aspect archeologie, nog niet geheel is vrijgegeven, is op de verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' ten behoeve van de bescherming van mogelijke archeologische waarden opgenomen. Hiervoor geldt dat bij bodemingrepen dieper dan 30 centimeter onder het maaiveld én groter dan 100 m² vooraf eerst archeologisch onderzoek benodigd is.

De ligging van deze dubbelbestemming is afgestemd op de advieskaart uit het inventariserend archeologisch veldonderzoek, met in het verlengde daarvan het selectieadvies, en heeft betrekking op een zone in het zuidwesten van het plangebied. De voorwaarde voor archeologisch onderzoek met betrekking tot de

omvang en diepte van de bodemingrepen (respectievelijk 100 m2 en 30 centimeter onder het maaiveld) is eveneens afgestemd op het selectieadvies.

In het kader van het onderhavige bouwplan voor één woning worden in deze zone echter geen bodemingrepen dieper dan 30 cm en groter dan 100 m2 voorzien. Ten behoeve van de bouw van de woning hoeft dus geen nader archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' heeft in relatie tot het voorliggende plan dus vooral een beschermende functie voor eventuele toekomstige (diepe) grondbewerkingen die nu nog niet te voorzien zijn.

Voor het overige deel van het plangebied is naar aanleiding van het verrichte archeologisch onderzoek geen nadere archeologische beschermingsregeling opgenomen.

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

4.10.3 Conclusie

Gelet op de resultaten van het uitgevoerde archeologisch veldonderzoek kan het plangebied op dit moment in archeologische zin (nog) niet geheel vrij worden gegeven en om die reden is in het zuidwestelijk deel van het plangebied voor een relatief kleine zone een dubbelbestemming opgenomen. Op deze wijze worden de archeologische belangen veiliggesteld.

4.11 CULTUURHISTORIE

4.11.1 Beleid en regelgeving

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

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

Gemeentelijk beleid

De cultuurhistorische waardenkaart van Lochem⁵ 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

⁵ '... 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.

een integrale ensemblekaart waarop de cultuurhistorische 'toppers' van Lochem zijn weergegeven.

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

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

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

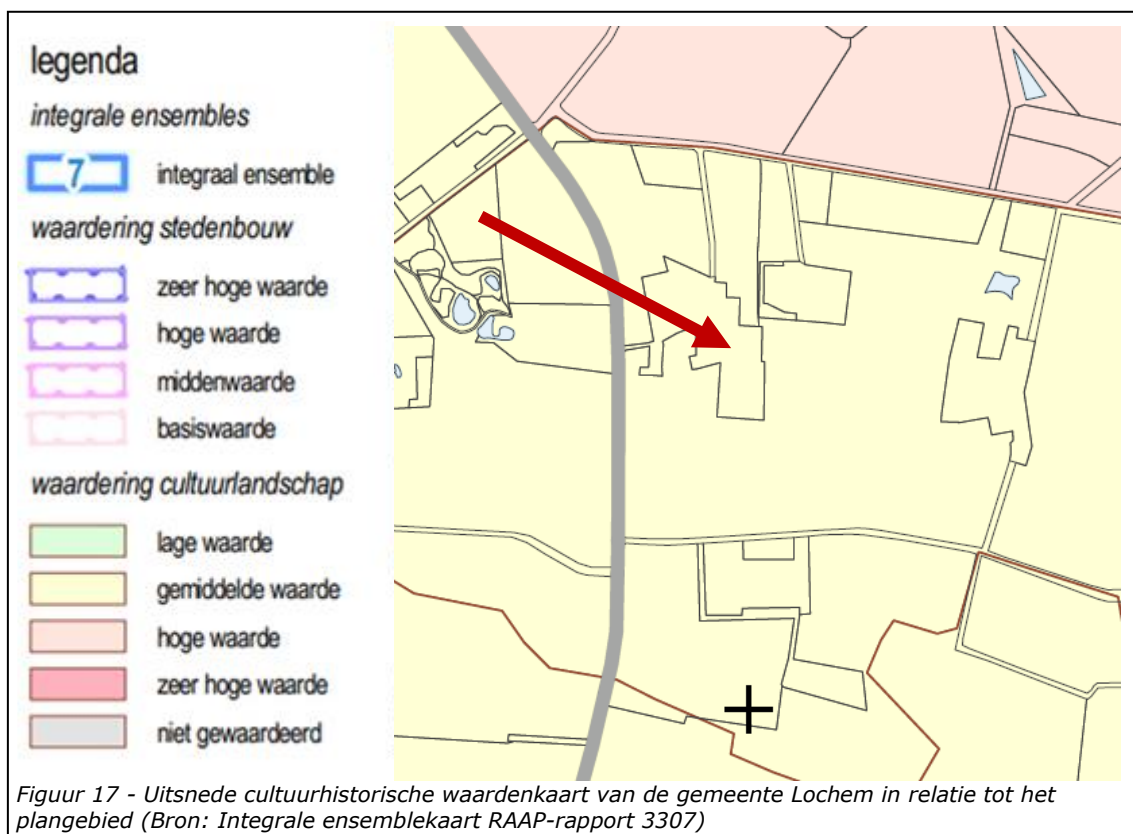
De geïnventariseerde objecten en complexen hebben gemeen, dat ze alle in meer of mindere mate een positieve cultuurhistorische en/of ruimtelijke waarde bezitten binnen de (steden)bouwkundige geschiedenis van de gemeente Lochem en de in deze gemeente aanwezige karakteristieke gebieden.

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

4.11.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt op het perceel Esveldsdijk 4 een functieverandering van agrarisch bedrijfsperceel naar wonen mogelijk. De voormalige agrarische bedrijfswoning zal als burgerwoning in gebruik worden genomen. Daarnaast wordt in ruil voor de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing één nieuwe woning gebouwd. De nieuwe woning wordt landschappelijk ingepast.

Aan de hand van de cultuurhistorische waardenkaart van Lochem blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van een zone die is aangeduid met een 'gemiddelde waarde' in het cultuurlandschap. Gebieden met een gemiddelde waarde hebben hun historisch-landschappelijke hoofdstructuur behouden, maar missen de karakteristieken op detailniveau die ze cultuurhistorisch vooral interessant maken. Het gaat daarbij hoofdzakelijk om agrarisch gebruikte landschappen, primair buiten de landgoederen, die door opschaling hun verkaveling en beplanting grotendeels hebben verloren. Het plangebied behoort tot het landschapstype essenlandschap.



In het plangebied zijn geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig. Evenmin maakt het plangebied deel uit van een cultuurhistorisch waardevol stedenbouwkundig ensemble of een beschermd stads- of dorpsgezicht. Derhalve herbergt het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven. De cultuurhistorische waarden die verbonden zijn aan het essenlandschap zullen door het plan niet worden aangetast. De hoofdstructuur van het landschap blijft intact. De nieuwe woning wordt gebouwd op een voormalig agrarisch bedrijfsperceel waar al bebouwing aanwezig is, de bouwmassa in het landschap neemt per saldo fors af en het nieuwe woonperceel wordt landschappelijk ingepast met beplanting die passend is bij het landschapstype.

4.11.3 Conclusie

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

4.12 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

4.12.1 Regelgeving

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

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

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

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

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

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

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

4.12.2 Beoordeling plan

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

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

Met voorliggend bestemmingsplan wordt één nieuwe woning mogelijk gemaakt in een plangebied met een oppervlakte van in totaal ca. 1,5 ha. Daarmee blijft deze ontwikkeling ruim onder de genoemde drempelwaarden en is niet rechtstreeks m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig.

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

4.12.3 Conclusie

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

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 INLEIDING

5.1.1 Algemeen

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

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

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

5.1.2 Digitaliseringsvereisten

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

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

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

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

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

5.2 OPBOUW REGELS EN VERBEELDING

5.2.1 Regels

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

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

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

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

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

5.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

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

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

5.3 ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

De begrippen die in het bestemmingsplan gebruikt worden, zijn in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen. Voor de begripsomschrijvingen is aangesloten bij het SVBP2012 en het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Artikel 2 Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

Deze bestemming is gebruikt voor de gronden die voorheen tot het agrarisch bouwvlak aan de Esveldsdijk 4 behoorden, maar die niet in gebruik zullen worden genomen voor de woonfunctie (incl. erf en tuin). Deze gronden zullen een agrarisch gebruik (in de vorm van grasland) behouden.

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

In de bestemming zijn geen agrarische bedrijven gelegen, maar uitsluitend agrarische gronden. Daarom zijn binnen deze bestemming alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van terreinafscheidingen toegestaan. Dit sluit aan op de bouwregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. De meest westelijke schuur die binnen het voormalige agrarisch bouwvlak staat, blijft behouden. Feitelijk is dit een veldschuur die niet bij het voormalig agrarisch bedrijf Esveldsdijk 4 hoort. Daarom is in de regels opgenomen dat bestaande veldschuren in hun huidige omvang mogen worden gehandhaafd.

Artikel 4 Wonen- FAB

Het deel van het perceel Esveldsdijk 4 dat gebruikt zal gaan worden voor de woonfunctie, heeft de bestemming 'Wonen-FAB' gekregen. Dit betreft zowel het perceelsdeel met de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning alsook het deel van het perceel waar een nieuwe vrijstaande woning opgericht zal worden. De gronden binnen deze bestemming zijn daarmee bestemd voor wonen na functiewijziging van de agrarische bebouwing, waarbij specifieke bouwregels zijn opgenomen voor de bestaande (te behouden) voormalige agrarische bedrijfswoning en de nieuw te bouwen woning.

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

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

De locaties van de bijgebouwen zijn voorzien van de aanduiding 'bijgebouwen'. Bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding worden gebouwd.

De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag bij elke woning niet meer bedragen dan 75 m². De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 6 meter.

Om te waarborgen dat de voorgenomen landschappelijke inpassing van de woonpercelen overeenkomstig het landschaps- en beplantingsplan daadwerkelijk wordt uitgevoerd, is binnen deze bestemming een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze houdt in dat het gebruiken van de nieuwe woning ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' overeenkomstig de bestemming alleen is toegestaan indien de landschappelijke inpassing conform het landschaps- en beplantingsplan wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden. De inpassing dient binnen 12 maanden na gereedmelding (als bedoeld in artikel 1.25, lid 2 van het Bouwbesluit 2012) van de nieuwe woning te zijn gerealiseerd.

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

Artikel 5 Waarde - Archeologie 4

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische resten van historische stads- of dorpskernen. Deze bestemming is toegekend aan de gronden die blijkens het uitgevoerde archeologisch onderzoek (nog) niet vrijgegeven kunnen worden, zie paragraaf 4.10.2.

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 100 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 100 m².

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

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

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

In dit artikel is onder meer een regeling opgenomen voor bestaande en afwijkende maatvoeringen, waarmee geregeld is dat deze, wanneer met vergunning gerealiseerd, als uitgangspunt dienen bij nieuwe aanvragen indien deze maatvoeringen afwijken van de maatvoeringen zoals opgenomen in dit bestemmingsplan. Ook is een regeling voor ondergronds bouwen opgenomen.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

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

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 11 Overige regels

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

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

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

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

Artikel 13 Slotregel

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

6 UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de functieverandering van het voormalige agrarische bedrijfsperceel Esveldsdijk 4 naar wonen mogelijk. Er zijn in dit geval geen verhaalbare kosten als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f van het Bro. Derhalve hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld. Het plan betreft verder een particulier initiatief. De financiering van de bestemmingsplanherziening, alsmede alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan, komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor is tussen de initiatiefnemer en de gemeente Lochem een anterieure overeenkomst afgesloten. Er zijn derhalve geen kosten voor de gemeente verbonden aan de uitvoering van het bestemmingsplan.

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

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

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

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

6.2.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

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

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

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 31 augustus tot en met 11 oktober 2023 (6 weken) ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording in een aparte 'Nota van zienswijzen', welke als bijlage bij de toelichting is gevoegd. Voor de samenvatting en beantwoording van de zienswijze, wordt derhalve verwezen naar deze nota. De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van de plantoelichting. De aanpassing is ook in de nota verwoord.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1. VERKENNEND BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 2.

QUICKSCAN ECOLOGIE

BIJLAGE 3. STIKSTOFDEPOSITIEONDERZOEK

BIJLAGE 4.

ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK

BIJLAGE 5.

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

