



Functiewijziging Deventerweg 53, Epse

Toelichting bestemmingsplan 'FAB Deventerweg 53 Epse'

Projectnummer 2317

Colofon

Titel:	Functiewijziging Deventerweg 53, 7214 DA Epse <i>Toelichting bestemmingsplan 'FAB Deventerweg 53 Epse'</i>
Auteurs:	Cultuurland Advies Postbus 20, 8180 AA Heerde
IDnr.:	NL.IMRO.0262.buFABDeventerw53Ep-BP41
Projectcode:	2317BP
Versie:	versie 2.0
Datum:	mei 2024

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2.	Planbeschrijving	
2.1	Huidig situatie	6
2.2	Nieuwe situatie	7
2.3	Vertaling in het bestemmingsplan	8
3.	Beschrijving maatschappelijke meerwaarde	
3.1	Algemeen	9
3.2	Ruimtelijke en sociaal-maatschappelijke meerwaarde	9
3.3	Economische meerwaarde	9
3.4	Duurzame meerwaarde	9
3.5	Maatschappelijke aanvaardbaarheid c.q. meerwaarde	10
3.6	Conclusie	10
4.	Beschrijving en toets relevant beleid	
4.1	Provinciaal beleid - Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (2018)	11
4.2	Provinciaal beleid - Omgevingsverordening Gelderland (2023)	11
4.3	Regionaal beleid - Woonagenda Cleantech Regio 2018	12
4.4	Regionaal beleid - Regionale Structuurvisie Stedendriehoek 2030. Visie op het bundelingsgebied (2007)	12
4.5	Gemeentelijk beleid - Bestemmingsplan 'Lochem Buitengebied' (2010)	13
4.6	Gemeentelijk beleid - Ruimtelijke Structuurvisie 2012-2020 (2013)	13
4.7	Gemeentelijk beleid - Woonvisie Lochem 2018-2025 (2018) + addendum 'Strategische keuzes woningbouw gemeente Lochem' (2022)	14
4.8	Gemeentelijk beleid - Beleidskader Functieverandering Agrarische Bebouwing (FAB) Lochem (2015)	15
4.9	Gemeentelijke beleid - Parkeerbeleid	16
5.	Beschrijving en toets ruimtelijke uitvoerbaarheid	
5.1	Inleiding	17
5.2	Water	17
5.3	Milieu	17
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	19
5.5	Landschaps- en natuurwaarden	19
5.6	Externe veiligheid	21
5.7	Conclusies	22
6.	Juridische aspecten	
6.1	Inleiding	23
6.2	Opbouw regels en verbeelding	23
6.3	Artikelsgewijze toelichting	24
7.	Uitvoerbaarheid	
7.1	Algemeen	27
7.2	Economische uitvoerbaarheid	27
7.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
	Bijlagen bij de toelichting	29

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend plan betreft een herziening van het bestemmingsplan 'Lochem Buitengebied' van de gemeente Lochem ten behoeve van de ontwikkeling op Deventerweg 53 te Epse in het kader van het beleid Functieverandering Agrarische Bebouwing (FAB).

Sinds 1965 is op deze locatie al een pluimveebedrijf aanwezig. Vanaf 2015 bezit de huidige eigenaar, tevens initiatiefnemer, het voormalig vleeskuikenbedrijf. De bestaande woonboerderij is in gebruik als woning. Er stonden twee pluimveestallen met een totale oppervlakte van circa 1.520 m². De zuidelijke pluimveestal is in maart 2022 afgebrand. Hiervan is de fundering nog aanwezig. Het bedrijf aan de noordzijde (Deventerweg 55) en omliggende gronden zijn ook in eigendom van initiatiefnemer. Een deel van de projectlocatie is reeds omgezet naar woonbestemming.

Initiatiefnemer is voornemens de agrarische bebouwing te slopen en één nieuwe woning met bijgebouw te realiseren. Hiervoor wordt de bestemming omgezet naar een FAB-woonbestemming. Daarmee kan naast de bestaande woonboerderij een nieuwe vrijstaande woning inclusief bijgebouw worden ontwikkeld. Het geldende bestemmingsplan 'Lochem Buitengebied' uit 2010 maakt het bouwen voor wonen niet mogelijk en is derhalve een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'FAB Deventerweg 53 Epse' dient hiertoe.

Op 21 februari 2023 heeft initiatiefnemer een vooroverlegplan ingediend om de FAB-procedure in gang te zetten om de (toekomstige) bouw van een nieuwe woning met bijgebouw mogelijk te maken. Hierop heeft de gemeente op 15 maart 2023 reactie gegeven, waarop onderliggende toelichting is opgesteld waarin de gewenste planvorming uiteengezet is en o.a. de maatschappelijke en ruimtelijke meerwaarde wordt aangetoond.



Afbeelding 1 Projectlocatie Deventerweg 53 weergegeven in rood kader (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het erf aan de Deventerweg 53 ligt in het noordwesten van de gemeente Lochem, in het buitengebied van Epse ten noorden van Gorssel en westelijk van de N348, de provinciale weg tussen Deventer en Zutphen. Het ligt op het grensgebied van het rivierenlandschap en dekzandlandschap. Ten westen van het perceel bevindt zich de rivier de IJssel. Tussen beide ligt de dijk. Ten noorden van het perceel stroomt de Dommerbeek die uitmondt in de IJssel. Daarmee heeft de projectlocatie ten zuiden daarvan een relatie met het beekdallandschap. Ook in het bestemmingsplan wordt het landschap getypeerd als beekdallandschap. In bovenstaande afbeelding is de topografische ligging van de locatie weergegeven.

De volgende kadastrale percelen maken onderdeel uit van dit project:

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte
Gorssel	A	2765	17.175
Gorssel	A	2766	352
Totaal			17.527

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Huidige bestemmingen

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Lochem Buitengebied' dat op 7 december 2010 door de raad is vastgesteld, gecombineerd met het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem, geconsolideerde versie' dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 2014 waarin verschillende (correctieve en partiële) herzieningen zijn vastgelegd.

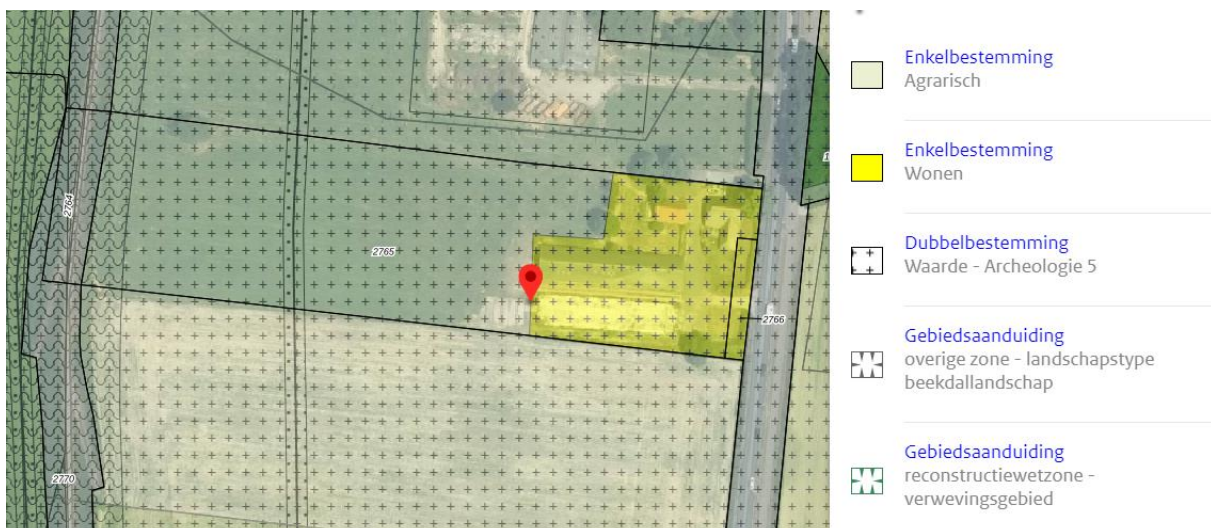
Uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem, geconsolideerde versie' van 14 mei 2015, is op te maken dat ter plaatse van de gebouwen de gronden de Enkelbestemming 'Wonen' hebben verkregen als bedoeld in artikel 24 van de regels. Binnen dit bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan. De omliggende gronden hebben de Enkelbestemming 'Agrarisch' als bedoeld in artikel 3 van de regels en zijn daarmee bedoeld voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf met bijbehorende voorzieningen.

Daarnaast zijn de gebiedsaanduidingen 'overige zone - landschapstype beekdallandschap' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' van toepassing. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – landschapstype beekdallandschap' is het beleid gericht op de instandhouding en de ontwikkeling van het beekdallandschap met de volgende kernkwaliteiten: oost-west stromende beken, open dalen met veel hoogteverschillen, wegen, bebouwing en hoog opgaande beplanting evenwijdig aan dan wel haaks op de beken en gesitueerd aan de rand van het beekdal op de overgang naar andere landschapstypen. Binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' gelden in overeenstemming met het reconstructiebeleid specifieke regels voor intensieve veehouderijen.

Voor de gehele locatie geldt het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' dat door de raad is vastgesteld op 20 januari 2014. Het plangebied heeft hierin de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' gekregen ten behoeve van de bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden. De bestemming 'Waarde - Archeologie 5' kan alleen geheel of gedeeltelijk komen te vervallen als uit een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenwaardig zijn of niet langer aanwezig zijn. In paragraaf 5.4 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 tot (paraplu)bestemmingsplan is het geldende parkeerbeleid van de gemeente planologisch vastgelegd.

In de volgende afbeelding is voor de projectlocatie een uitsnede van het geldende bestemmingplan zichtbaar.



Afbeelding 2 Uitsnede geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem, geconsolideerde versie' voor de projectlocatie betreffende perceelnummers 2765 en 2766 op de grens van enkelbestemming 'Agrarisch' en enkelbestemming 'Wonen' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling kan niet mogelijk worden gemaakt door toepassing van een in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Om voorliggend plan mogelijk te maken is het noodzakelijk het geldende bestemmingsplan gedeeltelijk te herzien.

De herziening van het bestemmingplan zal derhalve door de gemeenteraad moeten worden vastgesteld. Daarbij moet met de ontwikkeling aan specifieke voorwaarden worden voldaan. Deze zijn opgenomen in het beleidskader Functieverandering Agrarische Bebouwing (FAB) Lochem. Binnen deze voorwaarden kan de gemeente haar medewerking verlenen aan een nieuwe bestemming voor gebouwen in het buitengebied.

Het ingediende vooroverlegplan van 15 maart jl. is door beleidsmedewerkers RO van de gemeente Lochem beoordeeld op ruimtelijke kaders, natuur, landschap en milieuaspecten. Daarbij is tevens gekeken naar de uitgangspunten uit het genoemde FAB-beleidskader. Van belang is dat bij de functieverandering de leefbaarheid op het platteland wordt versterkt, wat onder meer kan door het slopen van overtollige gebouwen, landschappelijke inpassing van nieuwe functies, de aanleg van bos, een poel, houtwallen of singels.

Deze toelichting bevat onder meer opgesteld landschapsplan, beplantingsplan en de toelichting op materiaalgebruik en de beschrijving waarom het initiatief tot functieverandering past binnen het FAB-beleid van de gemeente Lochem. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling kan hiermee toepassing worden gegeven aan het herzien van het geldende bestemmingplan.

1.4 Leeswijzer

Na een beschrijving van het initiatief in hoofdstuk 2 volgt een beschrijving van de maatschappelijke meerwaarde in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de toetsing van voorliggend plan aan relevant provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. De ruimtelijke uitvoerbaarheid op aspecten als water, milieu, cultuurhistorie en archeologie en landschap- en natuurwaarden wordt beschreven in hoofdstuk 5, waarna in hoofdstuk 6 'Juridische aspecten' een toelichting op de verbeelding (plankaart en de planregels) volgt. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 de conclusie gegeven met een toelichting op zowel de economische als de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie bestaat het erf uit een woonboerderij met een bijgebouw en één voormalige pluimveestal. De zuidelijke (tweede) pluimveestal is in maart 2022 afgebrand. Hiervan is de fundering nog aanwezig. Tussen beide schuren ligt een asfaltpad. Het achterliggende terrein bestaat uit grasland en loopt door tot aan de IJsseldijk. Zie onderstaande foto's. De bestaande woonboerderij is dicht tegenaan de Deventerweg gelegen. Het bedrijf aan de noordzijde (Deventerweg 55) en omliggende gronden zijn ook in eigendom van initiatiefnemer.

De historische groenstructuur stond in 1900 haaks op de dijk van de IJssel. In de loop der jaren is deze grotendeels verdwenen. Ter hoogte van de locatie ontbreken laanbomen langs de Deventerweg. Slechts een enkele oude fruitboom is nog op het erf aanwezig als historisch groenelement.

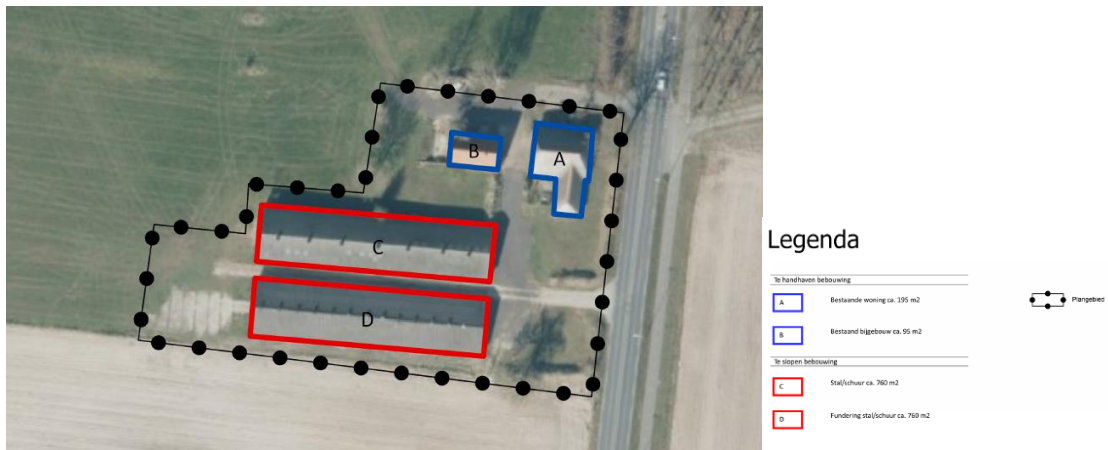


Afbeelding 3 Foto's huidige situatie: (voormalige) pluimveestallen, woonboerderij en bijgebouw en het achterliggende terrein dat grenst aan de IJsseldijk (bron: Cultuurland Advies).

2.2 Nieuwe situatie

Initiatiefnemer is voornemens om middels de regeling Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem (FAB Lochem) op deze plek een extra vrijstaande woning te realiseren. Aangezien het niet mogelijk is om een bestaande pluimveestal om te vormen naar een woning, zullen de bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van circa 1.520 m² worden gesloopt.

Om volgens de regeling in aanmerking te komen voor het bouwrecht van een nieuwe vrijstaande woning, moet 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Hier wordt ruimschoots aan voldaan. Door de sloop vindt een ontstening van het buitengebied plaats en ontstaat er ruimte voor - investering in - aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Onderstaand een overzicht van de te handhaven en de te slopen bebouwing op het erf, inclusief het oppervlak.



Afbeelding 4 Overzicht bestaande inrichting erf. De zuidelijke pluimveestal is in maart 2022 afgebrand. Hiervan is de fundering nog aanwezig.

De nieuwe bebouwing wordt zo goed mogelijk gerealiseerd in overeenstemming met de 1-erf-gedachte uit het FAB-beleid. Door de bestaande situatie aan de Deventerweg, in combinatie met milieutechnische eisen (akoestiek), is hier de 1-erf-gedachte niet volledig uitvoerbaar. In samenspraak en met toestemming van de beleidsmedewerkers Ruimtelijke Ordening en Natuur en Landschap van de afdeling Ruimte van de gemeente Lochem, is daarop voor deze locatie gekozen om twee afzonderlijk landschappelijk ingepaste erven te realiseren, waarbij ook aandacht wordt besteed aan de landschappelijke inrichting van de gezamenlijke ruimte tussen beide erven. Daarnaast worden verschillende nieuwe landschapselementen toegevoegd en wordt de (historische) groenstructuur aangevuld met gebiedskarakteristiek, streekeigen beplanting (zie afbeelding 5).

De nieuwe woning zal een maximale inhoudsmaat verkrijgen van maximaal 600 m³. Als woningtype wordt gekozen voor een zogenaamde schuurwoning. Deze zal duurzaam worden gebouwd, gasloos en energieneutraal zijn. In bijlage 2 zijn referentiebeelden van deze schuurwoningen toegevoegd en een beschrijving van de beeldkwaliteit. Om eventuele wateroverlast vanuit de IJssel te beperken, wordt bij de bouw minimaal aangesloten op de maaiveldhoogte van de stallen.

In verband met de hoeveelheid omliggende (agrarische) grond, wenst initiatiefnemer hier een vrijstaand bijgebouw van maximaal 150 m² te realiseren voor onder andere de stalling van machines ten behoeve van het beheer van die gronden (nummer 9). Daarbij is het bijgebouw wat grootte en uitvoering betreft ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Daarnaast draagt het bijgebouw bij aan het verbinden van beide erven. In paragraaf 5.3 wordt de landschapsschets verder toegelicht en onderbouwd. De landschapsschets is ook opgenomen in bijlage 1.



Afbeelding 5 Landschapsschets gewenste ontwikkeling.

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.

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. Zowel bij het bijgebouw bij de bestaande woning, als bij het bijgebouw bij de nieuwe woning, zijn de locaties voorzien van de aanduiding 'bijgebouwen'. Alleen ter plaatse van deze aanduiding mogen bijgebouwen zijn of 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 beekdallandschaps' één op één overgenomen uit het bestemmingsplan 'Lochem Buitengebied' uit 2010. De aanduiding 'reconstructiezone – verwevingsgebied' heeft geen betekenis meer in het nieuwe bestemmingsplan en is daarom achterwege gelaten. Gelet op de resultaten van het uitgevoerde archeologisch veldonderzoek dat wordt beschreven in paragraaf 5.4, is de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 5' niet langer van toepassing.

3 Beschrijving maatschappelijke meerwaarde

3.1 Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening gaat uit van ruimtelijke uitvoerbaarheid. Kwaliteit staat hierbij als een vanzelfsprekendheid voorop. De maatschappelijke meerwaarde van een opgave is een kapstok om deze kwaliteit aan te tonen en te beschrijven. Bij maatschappelijke meerwaarden kan het gaan om ruimtelijke meerwaarde, sociaal maatschappelijke meerwaarde, economische meerwaarde en duurzame meerwaarde. Afhankelijk van het gebied of de locatie van het plan kan aan een bepaald aspect meer of minder waarde worden toegekend. In dit hoofdstuk worden de maatschappelijke meerwaarden voor de functiewijziging agrarische bebouwing van de Deventerweg 53 te Epse beschreven.

3.2 Ruimtelijke en sociaal-maatschappelijke meerwaarde

De sloop van de vrijgekomen agrarische bebouwing draagt bij aan de ontstening van het buitengebied, het behoud van het karakter van het landelijk gebied en biedt kansen voor landschappelijke versterking. Ondanks dat hier sprake is van nieuwe 'verstening' wordt door de ontwikkeling van de schuurwoning ruimtelijke kwaliteit toegevoegd.

Door een functiewijziging van agrarisch naar wonen kan het bouwvlak gerealiseerd worden ten westen van de voormalige pluimveestallen. Bij het bepalen van de meest geschikte plek voor de nieuwbouw, hebben (mede) de akoestische randvoorwaarden ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat een belangrijke rol gespeeld.

De leefomgeving verbetert door sloop van de leegstaande en restanten van de agrarische bebouwing voor een eigentijds en passende woning, welke past binnen het landschappelijke karakter van de omgeving. De versterking van het landschap en de natuur komt daarnaast voort uit het toevoegen van struwelen van inheemse beplanting, hagen, (knot)bomen en een poel. Deze omgeving wordt hierdoor afwisselender, wat de biodiversiteit en ecologische waarde van het buitengebied ten goede komt. Door deze meerwaarde te combineren met de mogelijkheid tot het creëren van een nieuwe vrijstaande woning ontstaat een win-win situatie voor de initiator en de gemeente.

De schuurwoning wordt met de aanwezige woonboerderij volgens het 1-erf-principe tot een passend ensemble gebracht. Voor zowel de forensen als de recreanten die gebruik maken van de (fietspaden langs) de Deventerweg ontstaat een aantrekkelijker aanblik van het gebied en wordt positief bijgedragen aan de kwaliteit van de (leef)omgeving van bewoners en gebruikers. Daarnaast wordt met deze ontwikkeling een bescheiden bijdrage geleverd in de voorziening van voldoende passende woningen binnen de gemeente Lochem.

3.3 Economische meerwaarde

Door woningbouw mogelijk te maken op deze plek, vindt een uitbreiding plaats van het woningbestand van de gemeente Lochem. De nieuwe bewoners zullen gebruik maken van de faciliteiten in de gemeente. Daarmee zorgt de ontwikkeling voor meer klandizie bij lokale ondernemers als supermarkt en horeca. Op deze manier draagt de ontwikkeling (op kleine schaal) bij aan de lokale economie. Het aantrekken van nieuwe inwoners - door doorstroming van bestaande inwoners - kan mogelijk ook ten gunste komen van scholen en het verenigingsleven.

Daarnaast zal voor de bouw van de schuurwoning, het nieuwe bijgebouw en de landschappelijke aanleg, gebruik worden gemaakt van lokale partijen, wat kortstondig werk oplevert ten gunste van de economie. De sloop en de ontwikkeling van de schuurwoning die landschappelijk aantrekkelijk is ingepast, zullen voor bewoners en gebruikers ook een positief bijdragen aan het beeld van de groene dorpsrand van Gorssel en het recreatieve netwerk binnen de regio Stedendriehoek.

3.4 Duurzame meerwaarde

In 2030 wil de gemeente Lochem energieneutraal zijn. Door ruimte te geven aan deze ontwikkeling kan duurzame vernieuwing in de bouw plaatsvinden, waarmee wordt bijgedragen aan deze ambitie van de gemeente Lochem. Het vervangen van de stallen voor een duurzame, gasloze, energie neutrale schuurwoning draagt bij aan duurzame ontwikkeling. Daarbij wordt ook de tussenliggende asbesthoudende puin-/halfverharding verwijderd en zal bodemsanering plaatsvinden (zie paragraaf 5.3), wat eveneens een duurzame meerwaarde oplevert.

De nieuwbouw vindt nagenoeg op de bestaande bebouwde locatie plaats, waarop mede sprake is van duurzaam en/of effectief ruimtegebruik. Mede door deze effectieve ingreep in het buitengebied kan een klimaatpositieve bijdrage aan de gemeente Lochem worden gegeven.

3.5 Maatschappelijke aanvaardbaarheid c.q. meerwaarde

De projectlocatie is gelegen op de zuidelijke grens van het buitengebied van Epse, even buiten de bebouwde kom van Gorssel. Rondom de locatie liggen agrarische percelen die eveneens in eigendom (en in beheer) zijn van initiatiefnemer. Daarnaast woont hij op het naastgelegen adres Deventerweg 55. Dat maakt dat er geen bezwaar te verwachten is op deze ontwikkeling. Het project wordt voor de buurt vooral beschouwd als kwaliteitsverbetering op het gebied van ruimte, landschap, natuur, wonen en recreatie.

3.6 Conclusie

De voorgenomen functieverandering agrarische bebouwing aan de Deventerweg 53 te Epse in de gemeente Lochem heeft op diverse aspecten maatschappelijke meerwaarden. Het project draagt in grote mate bij aan het versterken en vergroten van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van de locatie en (in bescheiden mate) aan de duurzame, toekomstbestendige woningvoorraad van de gemeente Lochem.

4 Beschrijving en toets relevant beleid

Bij het beschrijven van en de toetsing aan relevant beleid is het nationaal beleid achterwege gelaten. De aard en kleinschaligheid van het initiatief staan niet in verhouding tot beleid op nationale schaal. Wel wordt aandacht besteed aan provinciaal en gemeentelijk beleid.

4.1 Provinciaal beleid - Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (2018)

Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat centraal in de omgevingsvisie van Gelderland. Voor de provincie is het daarbij belangrijk dat Gelderland aantrekkelijk blijft om te wonen en te werken en dat ontwikkelingen bijdragen aan duurzaamheid. Daarnaast geeft de omgevingsvisie aan dat de druk op de leefomgeving toeneemt en dat er keuzes gemaakt moeten worden die passen op een bepaalde plek in het landschap. Door in te zetten op zeven ambities wenst de provincie samen met inwoners hieraan te werken. Ambities die onderliggend initiatief raken, zijn vooral het versterken van het woon- en leefklimaat en biodiversiteit. Hierbinnen speelt de kwaliteit van de leefomgeving uiteraard een grote rol. Bij alle stappen die gezet worden, wordt de vraag gesteld hoe bijvoorbeeld een initiatief bijdraagt aan een duurzaam én een verbonden én een economisch krachtig Gelderland. De fraaie natuur, de mooie landschappen, de vele mogelijkheden op het vlak van cultuur, recreatie, toerisme en sport bieden een stevige basis onder een goed woon- en leefklimaat.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden is binnen de ambitie 'Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam' de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, oog voor cultuurhistorie en natuur en landschap horen bij een kwalitatief goede leefomgeving. Ook goed wonen hoort daarbij. Daarbij streeft de provincie naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat weet te anticiperen op ontwikkelingen. De ambitie is onder andere een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning.

Vanuit de ambitie 'Biodiversiteit: werken met natuur', streeft de provincie ernaar biodiversiteit in Gelderland overal waar mogelijk te versterken en in te passen, óók buiten de specifiek als natuur aangewezen gebieden. De provincie Gelderland merkt dat de variatie in planten- en diersoorten daalt. Om dit weer op peil te krijgen, liggen kansen in het slimmer verbinden van veehouderij, land- en tuinbouw en natuur en vindt de provincie het belangrijk de biodiversiteit in de gebouwde omgeving te versterken. De provincie streeft naar een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit.

Onderliggend plan past binnen de ambities van de provincie Gelderland op het gebied van woon- en leefomgeving en biodiversiteit. Door twee agrarische bedrijfsgebouwen te vervangen door een woning met bijgebouw wordt een bijdrage geleverd aan het aanbod aan (duurzame) woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag. De vrijgekomen bouwlocatie wordt op deze manier optimaal benut. De schuurwoning wordt duurzaam gebouwd en zal gasloos en energie neutraal zijn en daarmee toekomstbestendig. Bovendien sluit het plan aan bij de versterking van biodiversiteit vanwege de kwalitatief en kwantitatief goede landschappelijke inpassing van de ontwikkeling met toevoeging van verschillende nieuwe landschapselementen.

4.2 Provinciaal beleid - Omgevingsverordening Gelderland (2023)

De geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening van januari 2023 is één van de instrumenten om de ambities uit de Omgevingsvisie te realiseren. Ook de Omgevingsverordening richt zich op de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving. De regels hierin en de toepassing ervan zijn bedoeld voor een evenwichtige afweging van het gebruik van de fysieke leefomgeving ter vervulling van de maatschappelijke behoeften en het in stand houden of verbeteren van de omgevingskwaliteiten als biodiversiteit en natuur, landschap en erfgoed, milieu en de inrichting van de leefomgeving. Wat betreft de ontwikkeling aan de Deventerweg zijn hieruit de regels binnen het thema Ruimte (afdeling 2.1 Woonlocaties en recreatiewoningen) van belang. Daarin wordt verwezen naar de regionale woonagenda's die in Gelderland zijn opgesteld.

Voor de ontwikkelingslocatie aan de Deventerweg geldt de Woonagenda Cleantech Regio 2018, welke in 2018 middels een addendum tot 2020 is bijgesteld. De provincie Gelderland is partner bij de uitvoering van de woonagenda, welke in overeenstemming is met de regionale opgave en het meest recente provinciale beleid. In de volgende paragraaf wordt hier verder op ingegaan.

4.3 Regionaal beleid - Woonagenda Cleantech Regio 2018

De Cleantech Regio bestaat uit de steden Apeldoorn, Zutphen en Deventer in combinatie met de kernen Epe, Vaassen, Twello, Eerbeek, Heerde en Lochem en (een deel van) hun buitengebieden.

Met de Woonagenda van 2018 wil de Cleantech Regio Stedendriehoek inzetten op een toekomstbestendige woningvoorraad en woonomgeving. Met de juiste woning, voor de juiste doelgroep, op de juiste plek, draagt ook nieuwbouw daaraan bij. De gezamenlijk ambitie voor deze Woonagenda richt zich op drie thema's:

1. Sterke steden, dynamische kernen en een vitaal platteland;
2. Verduurzamen en klimaatbestendig maken van de (bestaande) voorraad en
3. Wonen en zorg.

Onderliggend plan past vooral binnen de eerste twee thema's. Wat betreft het eerste thema staan ten aanzien van planontwikkeling in het buitengebied kwaliteit van het landschap, de cultuurhistorie, de dorpse schaal en duurzaamheid centraal. Voor een vitaal platteland is de diversiteit aan landschappen met cultuurhistorische waarden één van de krachten van de regio. De regio vindt het belangrijk dit groene karakter te behouden en daarin te blijven investeren en onderscheidend te blijven.

Omdat het platteland onder druk staat als gevolg van leegstand en vergrijzing, is het belangrijk deze tendensen te begeleiden en maatregelen te nemen om het woonklimaat aantrekkelijk te houden. De relatie vitaal platteland en wonen betekent dat lokaal beleid gericht op landgoederen en vrijkomende agrarische bebouwing nodig blijft. Behoud van het landschap en de versterking daarvan staat hierbij voorop. Binnen het tweede thema ligt de aandacht van de regio onder meer bij het verduurzamen van de woningvoorraad en het klimaatbestendig maken van de woningen en leefomgeving voor de ambitie om in 2030 energieneutraal te zijn en wooncomfort te bieden voor de gebruiker.

Het landschapsplan maakt duidelijk dat bij de functiewijziging en het inpassen van de nieuwbouw veel aandacht is besteed aan het behoud van het landschap en de versterking ervan. Met de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen en de functiewijziging naar wonen ontstaat op de locatie aan de Deventerweg ruimte voor energieneutrale nieuwbouw.

Eind 2020 is de Woonagenda van de Cleantech Regio (CTR) geëvalueerd en herijkt. De woningbehoefte voor de regio is aanzienlijk hoger dan de prognose die voor de Regionale Woonagenda 2018 is gebruikt. Er zijn nieuwe woningbouwafspraken gemaakt welke in maart 2021 door Gedeputeerde Staten van Gelderland als addendum op de Woonagenda 2018 zijn vastgesteld. Deze richt zich vooral op de woningbouwopgave, de huisvesting van arbeidsmigranten en betaalbaar bouwen. Tot 2030 geldt voor de gemeente Lochem een bouwopgave van 600 tot 1.300 woningen in de periode 2020-2030. Bovenbeschreven thema's blijven relevant.

4.4 Regionaal beleid - Regionale Structuurvisie Stedendriehoek 2030. Visie op het bundelingsgebied (2007)

De regio Stedendriehoek heeft in deze visie de gemeenschappelijke ambities vastgelegd voor het gebied rond Apeldoorn, Deventer en Zutphen en het zogeheten daarbinnen gelegen middengebied, met ook (delen van) de gemeente Lochem. Hierin staat hoe deze gemeenten samen streven naar een hoogwaardige ruimtelijke ontwikkeling van de Stedendriehoek als geheel tot 2030. Beide provincies - Overijssel en Gelderland - beschouwen deze structuurvisie als een belangrijk instrument voor de uitvoering van hun gezamenlijke beleidsvoornemens, waarin 'samenhang', 'integraal' en 'ontwikkelen' sleutelwoorden zijn.

De richtinggevende keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van de Stedendriehoek worden beschreven aan de hand van vijf thema's:

1. Water, natuur en landschap;
2. Openbaar vervoer en weginfrastructuur;
3. Wonen, steden, dorpen en landschap;
4. Werken, kantoren, bedrijven, land- en glastuinbouw;
5. Recreatie, toerisme en voorzieningen.

De ontwikkeling aan de Deventerweg past vooral binnen de ambities van de Stedendriehoek die onder het eerste en het derde thema worden beschreven.

Onder het eerste thema is dat de keuze om - binnen de 'droge' landschapsstructuur - in te zetten op versterking van de ecologische en landschappelijke diversiteit, door gebiedsspecifieke kwaliteiten van het landschap te ontwikkelen.

Binnen het derde thema luidt de centrale ambitie om met nieuwe verstedelijking positief mee te bouwen aan een hogere landschappelijke kwaliteit. Daarbij wil de regio duurzaam bouwen door het gebruik van duurzame materialen en een energiezuinige bouwwijze stimuleren. Tevens gelden hoge ambities voor de inrichtingskwaliteit van de woningbouwlocaties. Het vrijkomen van agrarische bedrijfsgebouwen biedt daarin bijvoorbeeld mogelijkheden. Door het slopen of herontwikkelen van deze gebouwen kunnen kleinschalige vormen van (groen) wonen in het landschap tot stand worden gebracht, die een belangrijke toevoeging zijn aan de regionale woningmarkt van de Stedendriehoek. Een goede landschappelijke inpassing is hiervoor een belangrijke voorwaarde.

4.5 Gemeentelijk beleid - Bestemmingsplan 'Lochem Buitengebied' (2010)

Het bestemmingsplan 'Lochem Buitengebied' vastgesteld in 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 Landschapsontwikkelingsplan (LOP).

Een belangrijk uitgangspunt van het bestemmingsplan is de kwaliteit van het landschap. De landschappelijke kwaliteit in het buitengebied van Lochem verschilt plaatselijk sterk als gevolg van de ontwikkelingsgeschiedenis, verschillend grondgebruik en verschillen in de ondergrond wat betreft geologie, bodem en waterhuishouding. Op basis van deze verschillen zijn in het bestemmingsplan zeven landschapstypen onderscheiden, waaronder het beekdallandschap waarin – zoals eerder benoemd - het plangebied ligt. De kernkwaliteiten die in het bestemmingsplan voor dit landschapstype zijn benoemd, zijn het uitgangspunt voor de ontwikkelingsrichting die de gemeente voor dit landschapstype voor ogen heeft, te weten: oost-west stromende beken, open dalen met veel hoogteverschillen, wegen, bebouwing en hoog opgaande beplanting evenwijdig aan dan wel haaks op de beken en gesitueerd aan de rand van het beekdal op de overgang naar andere landschapstypen.

Binnen de landschappelijke kwaliteiten kunnen verschillende functies zich verder ontwikkelen. Naast het streven naar een versterking van de kernkwaliteiten, zijn tegelijkertijd ontwikkelingen daarin mogelijk of kunnen juist ontwikkelingen plaatsvinden die zorgdragen voor versterking van de aanwezige kwaliteit. Dit geldt voor zowel ontwikkelingen op het gebied van landbouw, als voor wonen en werken en toerisme en recreatie.

De voorgenomen functieverandering van agrarische bebouwing naar wonen en de ontwikkeling van een nieuwe woning, past binnen het aangegeven landschapsbeleid. Dit door de sloop van de voormalige pluimveestallen, waardoor de verstening per saldo afneemt, en de aanleg van de landschappelijke inpassing waarmee de realisatie van de nieuwe woning en de functieverandering gepaard gaat. Deze landschappelijke inpassing is afgestemd op het ter plaatse aanwezige landschapstype.

4.6 Gemeentelijk beleid - Ruimtelijke Structuurvisie 2012-2020 (2013)

In 2013 heeft de gemeenteraad van Lochem de structuurvisie 2012-2020 vastgesteld, waarin de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente op verschillende thema's worden geschetst. De structuurvisie omvat tevens de concrete vertaling van de Toekomstvisie Lochem 2030 'Lochem verbindt prachtig' uit 2011, die elementen bevat die de toekomstige ruimtelijke inrichting van Lochem raken, zoals duurzaamheid, wonen en bedrijvigheid.

De speerpunten voor nieuwe ontwikkelingen in de structuurvisie, worden vervolgens vertaald in bestemmingsplannen. Daarnaast is de Ruimtelijke Structuurvisie 2012-2020 ook een uitnodiging aan de Lochemse samenleving om met de gemeente aan de slag te gaan om de sterke kwaliteiten van Lochem naar de toekomst in stand te houden.

Inspelend op de trend van schaalvergroting in de grondgebonden agrarische bedrijven, wil de gemeente een duurzaam ingericht landelijk gebied bewerkstelligen waarin de landbouw de voornaamste economische drager is en blijft, terwijl de (kleinschalige) landschappelijke kwaliteiten beschermd en versterkt worden. Naar verwachting zal de komende jaren een verdergaande schaalvergroting en afname van het aantal bedrijven te zien zijn.

Hoewel woningbouw in het buitengebied niet aan de orde is, biedt woningbouw in het kader van het beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische gebouwen wel mogelijkheden of kansen hiertoe. Hiervoor heeft de gemeente het zogeheten 'FAB-beleid' dat wordt beschreven in paragraaf 4.7.

Een aantal boerenerven zal daarop veranderen in burgererven en de omvang van de bedrijven en bedrijfsgebouwen van toekomstgerichte agrariërs zal verder toenemen waardoor landschappelijke kwaliteiten kunnen worden aangetast. Een zorgvuldige inpassing van veranderende en nieuwe erven in het landschap vormt daarmee een belangrijk aandachtspunt voor de gemeente. Daarnaast werkt de gemeente in het gehele buitengebied aan het herstellen en terugbrengen van landschapselementen. Bij de ontwikkeling aan de Deventerweg is sprake van het vrijkomen van agrarische bebouwing en het (in de toekomst) mogelijk maken van het tot stand brengen van een zogeheten 'burgererf'. Dit vindt plaats binnen de kaders van het FAB-beleid, waarbij volop aandacht is voor een zorgvuldige inpassing in het landschap en het herstellen en/of terugbrengen van landschapselementen.

4.7 Gemeentelijk beleid - Woonvisie Lochem 2018-2025 (2018) + addendum 'Strategische keuzes woningbouw gemeente Lochem' (2022)

In de Woonvisie en het addendum 'Strategische keuzes woningbouw gemeente Lochem' staat het woonbeleid van de gemeente Lochem voor de komende jaren beschreven. Hieraan worden nieuwe bouwplannen getoetst.

Woonvisie

Binnen de Woonvisie zijn 'Leefbare kernen', 'Beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen', 'Woningverbetering en duurzaamheid' en 'Wonen met zorg' de vier belangrijkste uitgangspunten. Bij het uitgangspunt 'Leefbare kernen' kan vanuit het thema 'wonen' een bijdrage worden geleverd door het kleinschalig en gericht toevoegen van woningen, die kunnen voorzien in de woonbehoefte van de eigen bewoners. Hiermee kan doorstroming worden gecreëerd.

De ontwikkeling aan de Deventerweg sluit goed aan bij het uitgangspunt 'Leefbare kernen'. Door de sloop van vrijkomende agrarische bebouwing kan hier in het buitengebied van Epse, aan de rand van het dorp Gorssel, een woning worden toegevoegd die aansluit bij de wens van de gemeente om eengezinswoningen te ontwikkelen in diverse prijsklassen om doorstroming te bevorderen en gezinnen voldoende kansen te geven om een passende woning te vinden binnen de gemeente Lochem.

Daarnaast sluit de ontwikkeling aan bij het uitgangspunt 'Woningverbetering en duurzaamheid'. De toekomstige woning zal namelijk gasloos en energieneutraal zijn, waarmee wordt bijgedragen aan verduurzaming van de woningvoorraad binnen de gemeente Lochem.

Addendum

In 2021 blijkt de bevolking en het aantal huishoudens in de gemeente Lochem harder te groeien dan verwacht. De aantrekkingskracht van de regio is gestegen, er komen meer mensen wonen dan er vertrekken. Daarop zijn eind 2020 nieuwe woningbouwafspraken gemaakt binnen de Cleantech Regio, en heeft er een herijking van een deel van de Woonvisie Lochem 2018-2025 plaatsgevonden in de vorm van het addendum 'Strategische keuzes woningbouw gemeente Lochem'.

Voor de gemeente Lochem geldt nu een bouwopgave van 600 tot 1.300 woningen in de periode 2020-2030 en ligt een belangrijke(re) focus op leefbaarheid en betaalbaarheid. Daarop zijn de strategische uitgangspunten van de Woonvisie voor leefbare kernen en woningbouw en betaalbaarheid herzien.

Met name vanwege de kernkwaliteiten van de gemeente Lochem 'natuur en landschap', 'rust en ruimte' en 'dorps' wonen, koestert de gemeente de kwaliteiten van het landschap met oog op leefbaarheid en vraagt het toevoegen van woningen om zorgvuldige inpassing en aansluiting bij het landschap. Bij nieuwbouw moet daarop aandacht zijn voor landschappelijke inpassing, natuur, biodiversiteit en klimaatadaptatie.

Bij de ontwikkeling aan de Deventerweg wordt door middel van de aanleg van landschappelijke beplanting en nieuwe landschapselementen aangesloten bij het landschap en daarmee (bescheiden) bijgedragen aan een fijn woon- en leefklimaat binnen de gemeente Lochem.

Daarnaast vindt de gemeente het belangrijk om vanuit beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen sterker in te zetten op het bevorderen van doorstroming in de bestaande woningvoorraad, zodat betaalbare huur- en koopwoningen vrijkomen. De woonvraag van (terugkerende) gezinnen die in Lochem willen (komen) wonen, kan daarmee bediend worden. Met de duurzame, toekomstbestendige nieuwbouwlocatie aan de Deventerweg wordt ook hieraan een (bescheiden) bijdrage geleverd.

4.8 Gemeentelijk beleid - Beleidskader Functieverandering Agrarische Bebouwing (FAB) Lochem (2015)

De gemeente Lochem heeft beleidsregels gemaakt waaraan een functieverandering moet voldoen. Deze staan beschreven in de beleidsnotitie Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem. Ieder verzoek wordt hieraan getoetst.

Als gevolg van de ontwikkelingen in de landbouw zijn veel erven in het buitengebied sinds de tweede helft van de twintigste eeuw fors veranderd. Tegenwoordig krijgen erven steeds vaker primair een woonfunctie en worden overbodige stallen gesloopt. Daarnaast krijgen natuur en recreatie een belangrijkere plek in het landelijk gebied.

De regeling Functieverandering Agrarische Bebouwing (FAB) haakt in op deze trend en geeft aan hoe functieverandering van het erf de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied ten goede komt. De regeling heeft als doelstelling de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied te verbeteren door de mogelijkheid te bieden om vrijkomende stallen of schuren te herbestemmen als woonfunctie, dan wel te slopen. Zowel bij herbestemming als sloop mag middels het FAB-beleid maximaal één extra woning op het erf gerealiseerd worden.

Sinds 2006 kent de gemeente Lochem een regeling voor FAB die gebaseerd is op het streekplan Gelderland 2005. Het beleidskader FAB van de gemeente Lochem uit 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.

Binnen het FAB wordt middels de 1-erf-gedachte gestreefd naar een agrarische structuur die zich als vanzelfsprekend voegt in het omliggende landschap met als doel de karakteristieken van het landschapstype waarin het erf is gelegen te versterken. Ook na het verlies van de agrarische functie blijft het erf daarmee ruimtelijk gezien één geheel vormen (gebouwen en beplanting vormen één ensemble). Naast de inrichting van het eigen erf, wordt bijgedragen aan de versterking van het omliggende landschap door de aanleg van landschappelijke elementen als bosjes, houtwallen of poelen.

De ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling aan de Deventerweg is in overleg met de beleidsmedewerkers Ruimtelijke Ordening en Natuur en Landschap van de afdeling Ruimte van de gemeente Lochem tot stand gekomen, waarbij de kaders uit de regeling FAB en de inrichtingsprincipes uit bovengenoemd evaluatierapport zijn gehanteerd binnen de milieutechnische mogelijkheden. Daarmee voldoet de ontwikkeling voldoende aan de gestelde voorwaarden. Zie de landschapsschets in paragraaf 2.2 en bijlage 1.

4.9 Gemeentelijk beleid - Parkeerbeleid

Het parkeerbeleid in de gemeente in Lochem is verwoord in de 'Nota parkeernormen 2020' welke is vastgesteld op 3 december 2020. Hierin zijn de normen weergegeven voor het toetsen van de parkeercapaciteit die gerealiseerd wordt in nieuwbouwsituaties, na functiewijzigingen en na verbouwingen. De normen in de nota zijn gebaseerd op de parkeerkerncijfers die het CROW vaststelt en vervolgens specificeert naar de situatie van de gemeente Lochem. De gemeente Lochem heeft haar parkeerbeleid planologisch verankerd in het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren.

De parkeernormen worden gehanteerd om bij bouwplannen of wijzigingen in het gebruik de behoefte aan de benodigde parkeerruimte te bepalen. Het uitgangspunt is dat bij de ontwikkeling van een plan op eigen terrein wordt voldaan aan het benodigde aantal parkeerplaatsen. Hiermee wordt ervoor gezorgd dat de parkeerdruk niet op het openbaar gebied wordt afgewenteld en daar vervolgens tot problemen leidt.

Aan de hand van de gemeentelijke parkeernota dient voor vrijstaande woningen in het buitengebied rekening te worden gehouden met 2,4 parkeerplaatsen per woning. Voor het plangebied geldt dat er op het erf voldoende ruimte aanwezig is om hier invulling aan te geven. Bijgevoegde landschapsschets laat zien dat het parkeren goed wordt ingepast op het erf met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit.

5 Beschrijving en toets ruimtelijke uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

Het realiseren van functiewijziging van agrarische bebouwing brengt aanvullend onderzoek met zich mee. Het is van belang om te bepalen of de sloop van de voormalige agrarische bebouwing en bouw van de nieuwe woning met bijgebouw niet in strijd is met regels rondom de kwaliteit van de bodem, ecologische waarden en bijvoorbeeld archeologie. Bij de toets ten aanzien van de ruimtelijke uitvoerbaarheid zal op diverse onderzoeken ingegaan worden.

5.2 Water

Op 23 oktober 2023 is de Digitale watertoets uitgevoerd om te toetsen of de belangen van het Waterschap Rijn en IJssel met onderliggende ontwikkeling worden geraakt. Op basis van de locatie is het ruimtelijke plan gecheckt op waterveiligheid, klimaatadaptatie, kwaliteit oppervlaktewater, afvalwaterketen en grondwaterbeheer. De uitkomsten van de watertoets zijn toegevoegd als bijlage 3. Op basis hiervan heeft het Waterschap op 8 november 2023 een positief wateradvies gegeven. Vanuit klimaatadaptatie zal daarop bij de ontwikkeling rekening worden gehouden met het borgen en infiltreren van het hemelwater op eigen terrein. Ten behoeve van de oppervlaktewaterkwaliteit zullen voorzorgsmaatregelen worden getroffen om verontreiniging van het oppervlaktewater te voorkomen. Vanuit waterveiligheid wordt het ruimtelijke plan zodanig vormgegeven dat de gevolgen van een overstroming en wateroverlast vanuit de IJssel beperkt blijven. Hiervoor wordt bij de bouw minimaal aangesloten op de maaiveldhoogte van de stallen.

5.3 Milieu

Bodem

Op 18 september 2023 is een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) uitgevoerd ter plaatse van de nieuw te bouwen woning. Daarnaast zijn vanwege de brand die in maart 2022 heeft plaatsgevonden, de drupzones van de noordelijke schuur en de afgebrande zuidelijke schuur onderzocht op asbest in de bodem. De volledige rapportage is toegevoegd als bijlage 4.

In de puin-/halfverharding tussen de (voormalige) schuren is een sterk verhoogd gehalte asbest aangetroffen. Omdat duidelijk is waar de verontreiniging zich bevindt heeft hiernaar geen nader onderzoek plaatsgevonden. De sanering van het asbest zal onderdeel uitmaken van de voorbereiding op de aanvraag van de omgevingsvergunning en de bouwfase. Op basis van het Besluit asbestwegen milieubeheer zal melding gedaan worden bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILenT) en de werkwijze worden afgestemd.

Op basis van de notitie van de Omgevingsdienst Achterhoek (*20221006_Notitie asbestonderzoek en sanering ter plaatse van druppelzones, oktober 2022*), voldoen de analyseresultaten wat betreft de drupzones (inspoelzones) niet aan de gestelde eisen om een zogeheten SEM-analyse achterwege te laten. Aangezien de gevonden asbesthoudende drupzones grotendeels samenvallen met de sterke asbestgehalten in de puinverharding, zal voorafgaand aan de uitvoeringsfase de aanbeveling gevolgd worden om - daar waar mogelijk - die drupzones samen met het puin te ontgraven en af te voeren en/of met een SEM-analyse aangetoond worden dat het monster voldoet.

Ten behoeve van de nodige asbestsaneringen zal voorafgaand aan de uitvoering van de gewenste ontwikkeling aan de Deventerweg een plan van aanpak worden opgesteld.

Geluid

Verkeer

Het plangebied ligt in de directe nabijheid van de provinciale Deventerweg/N348 in het buitengebied van Epse. Voor de geprojecteerde nieuwbouwlocatie is op basis van de Wet geluidhinder akoestisch onderzoek uitgevoerd door ANCOOR naar de optredende geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai.

Uit dit onderzoek komt naar voren dat de te verwachten geluidsbelasting op gevels 53 dB of minder bedraagt en dat daarmee de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Zonder het treffen van gepaste voorzieningen vormt de Deventerweg hierdoor een belemmering voor de realisatie van onderliggend nieuwbouwplan.

Aangenomen wordt dat bronmaatregelen of maatregelen in de overdracht niet haalbaar, doeltreffend of gewenst zijn. Bijvoorbeeld het verlagen van de verkeersintensiteit of maximumsnelheid of het aanbrengen van een stillere wegverharding en/of het aanbrengen van een geluidsscherp of -wal. Daarom is voor de goedkeuring van de bestemmingsplanwijziging voor onderliggend project, een ontheffing nodig voor een hogere grenswaarde van 53 dB. De volledige rapportage van het akoestisch onderzoek is toegevoegd als bijlage 5.

De nieuwe woning zal voldoen aan de eisen die worden gesteld in het Bouwbesluit 2012. Bij het opstellen van het definitieve bouwplan en de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bouw, zal rekening worden gehouden met de voorwaarde dat het binnen niveau van 33 dB wordt geborgd. Voorafgaand dient (mogelijk) door middel van een akoestisch onderzoek 'Geluiwering gevels', bepaald te worden welke eventuele akoestische voorzieningen of geluidswerende maatregelen noodzakelijk zijn om aan de gestelde grenswaarde in het Bouwbesluit te kunnen voldoen. Zo wordt in de nieuwe woning voldoende bescherming geboden tegen normaal omgevingsgeluid van 53 dB.

Geur

De projectlocatie op Deventerweg 53 is gelegen naast de veehouderij van initiatiefnemer op Deventerweg 55. Omdat veehouderijen geurhinder kunnen veroorzaken, is geur een belangrijk milieuthema bij de beoordeling van het woon- en leefklimaat voor omwonenden. Vanwege de geurbelasting op een gebied kan het woon- en leefklimaat onvoldoende zijn om een nieuw geurgevoelig object als een woning te realiseren. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) omvat het toetsingskader voor de beoordeling van geur en dierenverblijven bij veehouderijen.

Om te bepalen welke maximale waarden voor geurbelasting gelden, is de ligging van een geurgevoelig object van belang. Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij, artikel 14.2 dient voor een woning buiten de bebouwde kom de afstand tussen een veehouderij en een woning tenminste 50 meter te zijn. Afbeelding 6 laat zien dat de afstand tussen de grondgebonden veehouderij en de nieuwbouwwoning op ca. 55 meter ligt, gemeten vanaf het agrarische bouwvlak tot de gevel van de woning (bouwvlak van de woning). Daarmee wordt aangetoond dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening en is bij deze ontwikkeling verder geuronderzoek buiten beschouwing gelaten.



Afbeelding 6 Ten behoeve van de Wet geurhinder en veehouderij is de afstand tussen de grondgebonden veehouderij en de nieuwbouwwoning – gemeten vanaf het agrarische bouwvlak tot de gevel van de woning (bouwvlak van de woning) vastgesteld op ca. 55 meter (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

Stikstof

MBH Consult B.V. heeft voor onderliggende ontwikkeling onderzoek verricht naar de stikstofdepositie op het nabijgelegen (stikstofgevoelige) Natura 2000-gebied 'Rijntakken' (Uiterwaarden IJssel), dat bijna 170 meter van de projectlocatie afligt. Het projecteffect van het plan is berekend met behulp van de Aerius Calculator (geactualiseerde versie oktober 2023).

Als uitgangspunt voor de berekening is onder andere meegenomen dat de (restanten van de) voormalige pluimveestallen worden verwijderd. Daarnaast gaat bijna 2.700 m² grasland dat wordt bemest, tot het bouwblok/erf van de nieuwe woning behoren. De emissies als gevolg van weidebemesting (drijfmest) zullen voor dit deel worden beëindigd. Hier volgt een saldeerbare hoeveelheid uit van 5,99 kg NH₃.

De eindconclusie is dat het projecteffect op alle rekenpunten 0,00 mol/ha/j bedraagt en dat de grenswaarde dus niet wordt overschreden. Dit houdt in dat er ten aanzien van het aspect stikstofdepositie geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan. De volledige rapportage van het onderzoek is toegevoegd als bijlage 6.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

Het plangebied ligt in een zone met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5', wat een hoge archeologische verwachting inhoudt. Het beleid is dat archeologisch onderzoek dan noodzakelijk is bij bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 30 cm-mv. Voor dit projectgebied heeft Hamaland Advies een archeologisch bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

Hieruit is gebleken dat de bodemopbouw in vrijwel alle boringen verstoord is tot in het dekzand (C-horizont) en er geen archeologische lagen of indicatoren aangetroffen zijn die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats.

Vanwege de grotendeels verstoorde bodem in zowel het bouwvlak van de nieuwbouw als daarbuiten en het ontbreken van archeologische lagen en indicatoren is de kans dat met de voorgenomen bodemingrepen behoudenswaardige archeologische vindplaatsen verloren gaan laag.

De archeologische verwachting voor alle perioden kan voor dit gebied bijgesteld worden naar laag met als indicatie 'verstoord'. Hamaland Advies adviseert het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen bodemingrepen. Vervolgonderzoek wordt niet nodig geacht. De volledige rapportage is toegevoegd als bijlage 7. De regio-archeoloog van de Stedendriehoek heeft de resultaten op 11-10-2023 beoordeeld en onderschrijft het selectieadvies in deze rapportage.

Gelet op de resultaten van het uitgevoerde archeologisch veldonderzoek kan het plangebied in archeologische zin geheel vrijgegeven worden en behoeft geen dubbelbestemming in het bestemmingsplan te krijgen. 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.

5.5 Landschaps- en natuurwaarden

Ecologie

In augustus 2023 is door het adviesbureau Natuurlijk Doen Projecten een ecologische quickscan uitgevoerd. Hierin is onderzocht of er (mogelijk) beschermde soorten van de Wet natuurbescherming voorkomen in (de directe omgeving van) het plangebied, wat de mogelijke effecten van het voornemen zijn op deze soorten en of aanvullend onderzoek nodig is. In de quickscan wordt aangegeven (en zo nodig aanbevolen) dat:

- hier **geen beschermde flora** voorkomt en deze ook niet wordt verwacht. Het is uitgesloten dat de ingreep een negatief effect heeft op beschermde planten;
- de onderzoekslocatie **niet geschikt of in gebruik is als nestlocatie voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten (categorie 1 t/m 4)**. Aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van huismus, gierwaluw, grote gele kwikstaart, ooievaar, roek, uilen, roofvogels en overige broedvogels in het plangebied is uitgesloten. Als foerageergebied blijft het plangebied en de omgeving na de ingreep beschikbaar. Nader onderzoek naar deze soorten is daarom niet nodig;
- voor **vogels met jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen of nesten (categorie 5 en algemene broedvogels)** een negatief effect kan optreden als de werkzaamheden binnen het broedseizoen worden uitgevoerd. Nesten kunnen worden vernield of dusdanig verstoord dat

broedvogels hun nest definitief verlaten, wat kan leiden tot een verbodsbepaling zoals genoemd in artikel 3.1, lid 4 van de Wet natuurbescherming. Daarom is het noodzakelijk om de **werkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen** (in de periode half maart - half augustus) of om vlak voor de werkzaamheden een broedvogelcheck uit te laten voeren door een ecologisch deskundige (volgens definitie van de RVO) om aan te tonen dat broedgevallen niet aanwezig zijn binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden;

- de planlocatie is **ongeschikt als vaste rust- en voortplantingsplaats van gebouw- en/of boombewonende vleermuizen**. De werkzaamheden leiden niet tot verstoring of vernieling van jaar rond beschermde vaste rust- of voortplantingsplaatsen van deze soorten. De voorgenomen activiteiten hebben eveneens geen negatief effect op vaste vliegroutes of essentieel foerageergebied van vleermuizen. Aanvullend onderzoek is niet nodig. Wel dient vanuit de zorgplicht, artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming, lichtverstoring op niet-essentieel foerageergebied en passerende vleermuizen tijdens de aanleg- en gebruiksfase worden voorkomen;
- voor **beschermde, grondgebonden zoogdiersoorten is het plangebied geen wezenlijk onderdeel van leefgebied**. Negatief effect op vaste verblijfplaatsen en functionele leefomgeving van beschermde, grondgebonden zoogdieren door de voorgenomen ingreep wordt uitgesloten. Voor de effecten op overige, algemene kleine zoogdiersoorten die onbeschermd zijn of waarvoor een provinciale vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen geldt, is dit eveneens het geval. Het uitvoeren van nader onderzoek is voor wat betreft grondgebonden zoogdieren niet nodig;
- op de **onderzoekslocatie ontbreekt geschikt leefgebied voor de overige beschermde soorten (reptielen, vissen en ongewervelden)**. Het is te intensief in gebruik en er zijn geen geschikte biotopen, waardoor aanwezigheid van dergelijke soorten is uitgesloten. Negatieve effecten op beschermde, niet-vrijgestelde reptielen, amfibieën, vissen en ongewervelden zijn uitgesloten. Er is geen nader onderzoek naar deze soortgroepen nodig.

In het algemeen geldt ten aanzien van **alle dieren en planten (beschermd of niet beschermd)** dat men zich dient te houden aan de algemene zorgplicht, artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming. Dit houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna naar redelijkheid zoveel mogelijk voorkomen moeten worden. Wanneer tijdens werkzaamheden toch beschermde soorten worden aangetroffen, dienen werkzaamheden tijdelijk te worden stilgelegd en moet contact opgenomen worden met een deskundige (volgens omschrijving van het Ministerie van EZ) op het gebied van flora en fauna. Overleg met de deskundige moet duidelijk maken hoe met de ontstane situatie kan worden omgegaan. De volledige rapportage is toegevoegd als bijlage 8.

Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit

Ten behoeve van het behoud van ruimtelijke kwaliteit, het streven naar een goede landschappelijke inpassing en het versterken van de (historische) groenstructuur is voor dit project een landschapsschets gemaakt, inclusief beplantingsplan en plantlijst (zie paragraaf 2.2 en bijlage 1). Hierin is de locatie van de nieuw te bouwen woning aangegeven (nummer 8). Het bouwvlak is aangegeven met het lichtgele vlak (nummer 10). Als woningtype wordt gekozen voor een zogenaamde 'schuurwoning'. Deze zal duurzaam worden gebouwd, gasloos en energieneutraal zijn. Door het toepassen van de schuurtypologie versterkt de nieuwe bebouwing het karakter van het (historische) boeren erf. De schuurwoning is een sober en stoer gebouw met een simpele hoofdvorm. De gebruikte materialen zijn onopvallend, introvert en zoveel mogelijk natuurlijk (houtskelet, houten bekleding, etc.). In bijlage 2 zijn referentiebeelden van deze schuurwoningen toegevoegd en een verdere beschrijving van de beeldkwaliteit.

Zoals beschreven in paragraaf 2.2 is vanwege milieutechnische eisen (akoestiek) de 1-erf-gedachte niet volledig uitvoerbaar, maar is in samenspraak met en met toestemming van de gemeente voor deze locatie gekozen om twee afzonderlijk landschappelijk ingepaste erven te realiseren, waarbij ook aandacht wordt besteed aan de landschappelijke inrichting van de gezamenlijke ruimte tussen beide erven, welke het centrum vormt van het erf.

Op deze manier zorgt de erfinrichting tussen beide erven zoveel mogelijk voor de uitstraling van één erf. Niet alleen de ruimtelijke, maar ook de sociale binding wordt hierdoor verbeterd. Daarnaast worden verschillende nieuwe landschapselementen toegevoegd en wordt de (historische) groenstructuur aangevuld met gebiedskarakteristieke landschapselementen.

De landschapsschets voor onderliggende ontwikkeling voldoet aan de gestelde voorwaarden en draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijke, landschappelijke en ecologische kwaliteit. De schets wordt hieronder verder toegelicht:

- Het open agrarische karakter blijft behouden ter hoogte van de dijk;
- Het reliëf wat in de huidige situatie al aanwezig is wordt versterkt waardoor microklimaatverschillen kunnen ontstaan wat de habitat voor verschillende flora en fauna kan vergroten (nummer 11);
- Door de aanleg van een poel, op een laag punt van het erf, ontstaat een stapsteen in het gebied voor amfibieën, zoogdieren en insecten (nummer 12). Tevens biedt het mogelijkheden aan inheemse plantensoorten om zich hier te ontwikkelen;
- Op de plek van de noordelijke voormalige pluimveestal wordt een collectieve ruimte gerealiseerd met parkeervoorzieningen voor beide erven. Op deze manier bepalen geparkeerde auto's niet het beeld van het erf. Daarnaast worden ze uit het zichtgenomen door een haagbeuk haag;
- In de huidige situatie is een eigen ontsluiting voor de woonboerderij en de voormalige bedrijfsgebouwen aanwezig. Die zal ook als hoofdtoegangsweg gebruikt worden voor de nieuwe vrijstaande woning en uitkomen op de collectieve ruimte;
- Bestrating van klinkers geven de het erf een authentieke uitstraling en passen bij het karakter van een agrarisch erf;
- Voor het nieuwe erf worden op de plek van de zuidelijke voormalige pluimveestal nieuwe nuts-/fruitbomen toegevoegd en omsloten met een haag, die met de collectieve toegang een visuele scheiding vormen tussen beide erven (nummer 5). In het verleden hebben op het erf ook fruitbomen gestaan;
- Parallel aan de Deventerweg worden nieuwe inheemse bomen toegevoegd ter begeleiding van de weg en om het zicht vanaf het nieuwe erf op de weg te beperken (nummer 3). Deze bomenrij was destijds naast de rijbaan gelegen maar door het veranderen van weggebruik, is deze laan ter hoogte van dit perceel volledig verdwenen. Om de verkeersveiligheid niet in gevaar te brengen worden de bomen op voldoende afstand van de rijbaan geplaatst op het erf (in lijn met de bestaande bomenrij ter hoogte van Deventerweg 55);
- Bestaande, volgroeide beplanting wordt behouden en/of in stand gehouden;
- De noordelijke en zuidelijke randen van het erf worden met een landschappelijke, inheemse beplanting omkaderd, passend binnen de overgang een beekdallandschap in een rivierenlandschap;
- De bestaande struweelbeplanting evenwijdig aan en deels dwars op de grens met het noordelijke aangrenzende perceel wordt aangevuld met inheemse soorten. Deze vormen een habitat voor nieuwe of aanwezige flora en versterkt de biodiversiteit;
- Tussen de nieuwe woning en het agrarische perceel aan de zuidkant, worden nieuwe knotbomen geplant om een transparante overgang te creëren (nummer 6). De groepen beplanting worden niet voorbij de nieuwe woning geplaatst om de weidsheid richting de dijk te behouden. Voor de bewoning van de nieuwe woning vermindert hiermee ook het zicht op de drukke weg.



Afbeelding 7 Referentiebeelden poel, fruitbomen en elzensingel (bron: Buro SON).

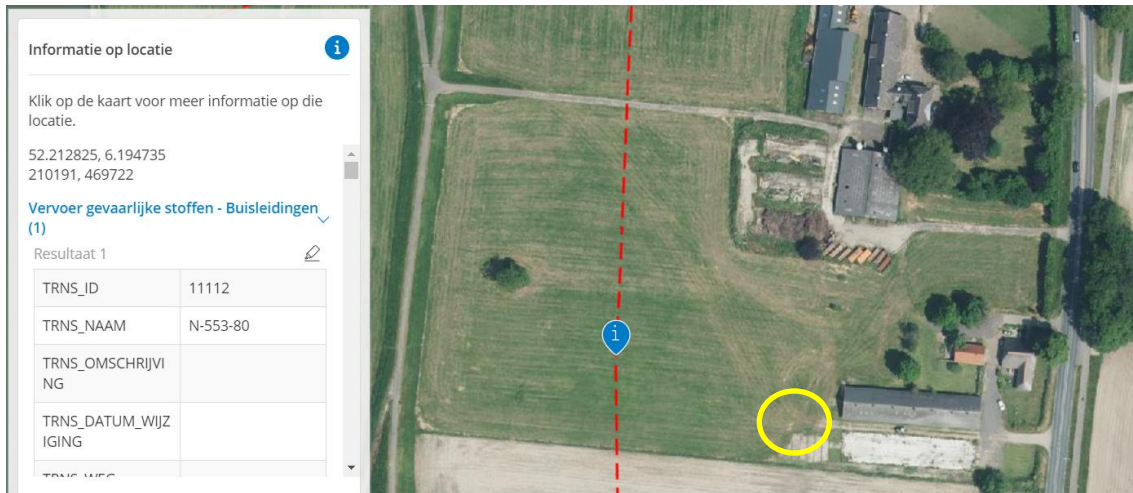
5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid rondom opslag, gebruik, productie en transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's dienen aanvaardbaar te blijven. In de wet is geregeld wanneer de verantwoordingsplicht van toepassing is. Omdat de wettelijke basis per risicobron verschilt, verschillen per risicobron ook de voorwaarden die verantwoording wel of niet verplicht stellen.

De risicosituatie en de aanwezigheid van risico-objecten nabij de projectlocatie is gecontroleerd op basis van de gegevens uit de Atlas van de Leefomgeving (www.atlasleefomgeving.nl). Daarop is te zien dat westelijk van de planlocatie - in het agrarisch bestemde deel van het perceel - de ondergrondse

aardgasbuisleiding N-553-80 is gelegen. Deze loopt evenwijdig aan de dijk langs de IJssel. In het bestemmingsplan Buitengebied Lochem, geconsolideerde versie, wordt aan weerszijden van de leiding een beschermingszone of belemmerende strook van 4 meter aangegeven, waar rekening mee moet worden gehouden. Wanneer de ontwikkeling binnen of dicht bij deze beschermingszone plaatsvindt vormt de leiding een relevante risicobron wat betreft externe veiligheid (plaatsgebonden risico en groepsrisico).

De ontwikkeling vindt op meer dan 50 meter afstand van de buisleiding plaats. Daarmee ligt de locatie buiten het invloedsgebied van de buisleiding. Op basis van deze afstandsgrootte en de informatie die vermeld staat op de Atlas van de Leefomgeving (zie afbeelding hieronder) worden geen knelpunten verwacht en zal het aspect 'externe veiligheid' niet tot belemmeringen leiden voor de voorgenomen ontwikkeling.



Afbeelding 8 De ligging van aardgasbuisleiding N-553-80 ten opzichte van de geplande nieuwbouwwoning (gele cirkel) (bron: www.atlasleefomgeving.nl).

5.7 Conclusies

In dit hoofdstuk is ingegaan op alle relevante ruimtelijke aspecten en is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding

Algemeen

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

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

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

Digitaliseringsvereisten

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

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen. SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

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

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

6.2 Opbouw regels en verbeelding

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 'Lochem Buitengebied 2010' een belangrijke rol. Vooral de opbouw en formulering van de regels is hierbij van belang.

Analoge verbeelding (plankaart)

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

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

6.3 Artikelsgewijze 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 'Lochem Buitengebied 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 Deventerweg 53 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 beekdallandschap' 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 'Lochem Buitengebied 2010'.

Artikel 4 Wonen - FAB

Het deel van het perceel Deventerweg 53 dat gebruikt gaat worden voor de woonfunctie, heeft de bestemming 'Wonen-FAB' gekregen. Dit betreft zowel het perceelsdeel met de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning (huidige woonboerderij) 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 sloop of functiewijziging van de agrarische bebouwing, waarbij specifieke bouwregels zijn opgenomen voor de bestaande woning 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.

Bij een functieverandering in wonen gaat met het verlies van de agrarische functie niet altijd de gebruiksfunctie en onderhoudswerkzaamheden van aangrenzende percelen verloren. Er blijkt dan ook behoefte te zijn aan grotere bijgebouwen om de benodigde machines voor bijvoorbeeld het maaien en hooien in onder te brengen. Om hieraan tegemoet te komen is het bij een functieverandering in wonen mogelijk om een groter oppervlak aan bijgebouwen te behouden.

De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag normaalgesproken bij elke woning niet meer bedragen dan 75 m². Vanuit het FAB-beleid mag echter per vrijkomend agrarisch bouwperceel bij het bestaande hoofdgebouw, bij voorkeur in een bestaand bijgebouw, één bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 150 m² voor machineberging worden gebruikt. Van deze mogelijkheid kan op deze locatie gebruik worden gemaakt aangezien één of meer bewoners een nabijgelegen perceel met een minimum grondoppervlak van 1,0 ha in eigendom heeft en dus moet onderhouden. Het totale bebouwd oppervlak (woning plus bijgebouw) kan echter nooit meer bedragen dan maximaal 50% van de gesloopte bebouwing. De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 6 meter.

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.

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.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

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 blijktens de regels beoogt toe te staan.

Artikel 6 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 7 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 8 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn de gebiedsaanduidingen opgenomen, zoals in dit geval de aanduiding 'overige zone – landschapstype beekdallandschap'.

Vanwege de digitaliseringsafspraken (RO-standaarden) moeten deze aanduidingen in een afzonderlijk artikel worden opgenomen. De genoemde aanduiding is ongewijzigd overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Lochem Buitengebied 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 9 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 10 Overige regels

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren dienen daarom in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Daartoe is de regeling van de parkeerbepaling in de bouwverordening nu materieel overgenomen in dit bestemmingsplan. Een en ander leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van de beoogde toetsing. Aan het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was. Omdat de gemeente Lochem over een eigen parkeernota beschikt - de 'Nota parkeernormen 2020' van 22 september 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 november 2021 is vastgesteld.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

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

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

Artikel 12 Slotregel

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

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

In deze toelichting is de bestaande situatie van de Deventerweg 53 te Lochem in beeld gebracht, zijn de actuele en toekomstige ruimtelijke opgaven geschetst en zijn de plannen van de initiatiefnemer beschreven en getoetst aan ruimtelijke uitvoerbaarheid. Er is aangetoond dat er meerwaarde is om de gewenste bouw van de nieuwe woning voor vrijgekomen agrarische bebouwing door te zetten. Daaruit kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling past binnen het bestaande beleid en past binnen bestaande ruimtelijke opgaven. Initiatiefnemer is in staat om de gewenste functiewijziging met kwaliteit uit te voeren en neemt daarmee de verantwoordelijkheid op zich voor een deugdelijke uitvoering.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Met de vaststelling van een bestemmingsplan moet tegelijkertijd een exploitatieplan (ex. art. 6.12 Wro) worden vastgesteld. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald. Een exploitatieplan kan achterwege blijven 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 Deventerweg 53 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.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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) vooroverleg gevoerd in de vorm van het vooroverlegplan dat op 15 maart 2023 is ingediend. Daarmee zijn de vooroverlegpartners op de hoogte zijn gesteld met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan. Gedurende het proces om te komen tot voorliggend bestemmingsplan heeft tussentijds eveneens goede afstemming plaatsgevonden met vooroverlegpartners.

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

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

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Landschapsschets, beplantingsplan en plantlijst
Bijlage 2	Referentiebeelden schuurwoning en beschrijving beeldkwaliteit
Bijlage 3	Watertoets en wateradvies Waterschap Rijn en IJssel
Bijlage 4	Verkennd bodemonderzoek en onderzoek van de drupzones
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek verkeer
Bijlage 6	AERIUS-berekening (stikstofdepositie)
Bijlage 7	Archeologisch onderzoek
Bijlage 8	Quickscan flora en fauna

Bijlage 1 - Landschapsschets, beplantingsplan en plantlijst





Referentiebeelden poel, fruitbomen en elzensingel (bron: Buro SON)

Bijlage 2 - Referentiebeelden schuurwoning en beschrijving beeldkwaliteit



Referentiebeelden schuurwoning



Beeldkwaliteit

Voor de nieuwe woning op het erf in het buitengebied, wordt als woningtype gekozen voor een zogenaamde schuurwoning. Deze zal duurzaam worden gebouwd en gasloos en energieneutraal zijn. Door het toepassen van de schuurtypologie versterkt de nieuwe bebouwing het karakter van het (historische) boerenerf. De schuurwoning is een sober en stoer gebouw met een eenvoudige hoofdvorm. De gebruikte materialen zijn onopvallend, introvert en zoveel mogelijk natuurlijk; houtskelet, houten bekleding, etc. en/of deels steen. Voorgaande afbeeldingen geven een idee van landelijke (schuur)woningen met een passende verschijningsvorm en materialisering.

Architectuur

Uitgangspunt is een schuurwoning met een eenvoudige hoofdvorm met kap. Voor wat betreft verschijningsvorm en materialisering is de nieuwe woning ondergeschikt aan de bestaande woonboerderij.

Bijgebouw, aan- en uitbouwen

Ten aanzien van het bouwvolume bijgebouwen geldt:

- voorzien van een van het hoofdgebouw afgeleide hoofd- en kapvorm;
- materialisering gelijk of afgeleid van het hoofdgebouw.

Materialisatie

De architectuur is van een tijdloze en duurzame aard. De bebouwing sluit aan bij de sfeer van een (voormalig) agrarisch erf in het buitengebied. De hoofdmassa van de nieuwe woning bestaat vooral uit hout, als traditioneel en eenvoudig materiaal. Detailleringen mogen niet de overhand krijgen.

Kleuren en detaillering

- Bij voorkeur toepassing van gedekte kleuren;
- Het gebruik van opvallende (schreeuwende) kleuren is niet toegestaan;
- Bakgoten en hemelwaterafvoeren uitgevoerd in traditionele materialen, zoals zink.

Inrichting erf

Zie de landschapsschets in bijlage 1.

Bijlage 3 - Watertoets en wateradvies Waterschap Rijn en IJssel



Van: Marc Jansen <marc.jansen@wrij.nl>

Verzonden: woensdag 8 november 2023 12:02

Aan: Betsie Pinkert | Cultuurland <pinkert@cultuurland.com>

Onderwerp: FW: Watertoets Deventerweg 53 Epse

Goedemiddag Betsie,

[REDACTED]

Het hemelwater dient op eigen terrein geborgen en geïnfiltreerd worden, er is geen toename van verhard oppervlak. Er is ook geen waterlichaam nabij, dus van versnelde afvoer zal niet snel sprake zijn. Vanuit de waterkering is het bouwen van de woningen ook geen probleem. Bij deze dus een positief wateradvies.

Met vriendelijke groet,

Marc Jansen
Adviseur watersysteem

E: marc.jansen@wrij.nl

Waterschap  Rijn en IJssel
WATERBEHEER: VEILIG EN OP MAAT

Bijlage 4 - Verkennend bodemonderzoek en onderzoek van de drupzones



Bijlage 5 - Akoestisch onderzoek verkeer



Bijlage 6 - AERIUS-berekening (stikstofdepositie)



Bijlage 7 - Archeologisch onderzoek



Bijlage 8 - Quicksan flora en fauna





**CULTUURLAND
ADVIES**

Gebiedsontwikkeling
Ruimtelijke Planvorming
Landschap & Cultuurhistorie

Postbus 20
8180 AA Heerde

088 - 78 44 300
info@cultuurland.com
www.cultuurland.com