

TOELICHTING

VAN HET

BESTEMMINGSPLAN

GERRIT SLAGMANSTRAAT 1 JOPPE

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.485

IDnr. : NL.IMRO.0262.buGSlagmanstr1Jo-BP41

Datum : feb. 2024

Versie : 3

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 8 april 2024 / besluitnr. 2023-272617

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	2
1.1	AANLEIDING	2
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	3
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	4
1.4	LEESWIJZER.....	6
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	7
2.1	BESTAANDE SITUATIE.....	7
2.2	NIEUWE SITUATIE	8
2.3	VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN	9
3	BELEIDSKADER	11
3.1	INLEIDING.....	11
3.2	RIJKSBELEID	11
3.3	PROVINCIAAL BELEID	13
3.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	14
4	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	19
4.1	INLEIDING.....	19
4.2	GELUID	19
4.3	LUCHTKWALITEIT	21
4.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	23
4.5	GEUR	25
4.6	EXTERNE VEILIGHEID	27
4.7	BODEM	30
4.8	WATER	31
4.9	ECOLOGIE	34
4.10	ARCHEOLOGIE	36
4.11	CULTUURHISTORIE	38
4.12	KABELS EN LEIDINGEN.....	40
4.13	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	40
5	JURIDISCHE ASPECTEN	42
5.1	INLEIDING.....	42
5.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	43
5.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	43
6	UITVOERBAARHEID	48
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	48
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	48

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Op het agrarisch bedrijfsperceel aan de Gerrit Slagmanstraat 1 te Joppe, gelegen in het buitengebied van de gemeente Lochem, zijn de bedrijfsactiviteiten recentelijk beëindigd. De eigenaar van het perceel, tevens initiatiefnemer, is voornemens de agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming. Daarmee kan de (voormalige) agrarische bedrijfswoning gebruikt worden als een reguliere (burger)woning.

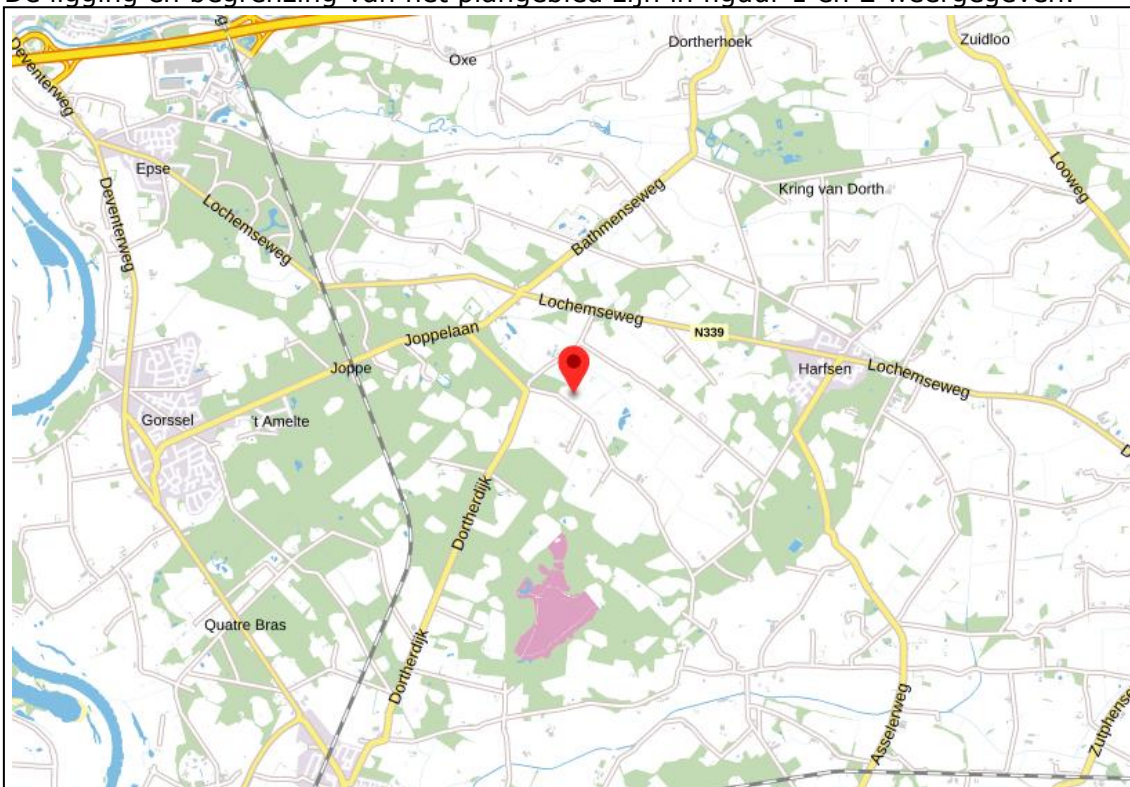
Het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' maakt het gebruik van het perceel Gerrit Slagmanstraat 1 voor burgerbewoning niet mogelijk. Om het gebruik voor wonen mogelijk te maken, is derhalve een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'Gerrit Slagmanstraat 1 Joppe' dient hiertoe.

1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het perceel aan Gerrit Slagmanstraat 1 ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem, westelijk van de kern Harfsen. Het gaat om een agrarisch bedrijfsperceel noordelijk van de Gerrit Slagmanstraat.

De begrenzing van het plangebied is afgestemd op het agrarisch bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan en kadastrale perceelsgrenzen, het plangebied is circa 4.150 m² groot. Het plangebied heeft betrekking op gronden die kadastraal bekend zijn als gemeente Almen, sectie A, nummers 1422, 1425, 1442, 1443, 1444(gedeeltelijk).

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



Figuur 1 - Globale ligging plangebied op een topografische kaart



Figuur 2 – Ligging en 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.

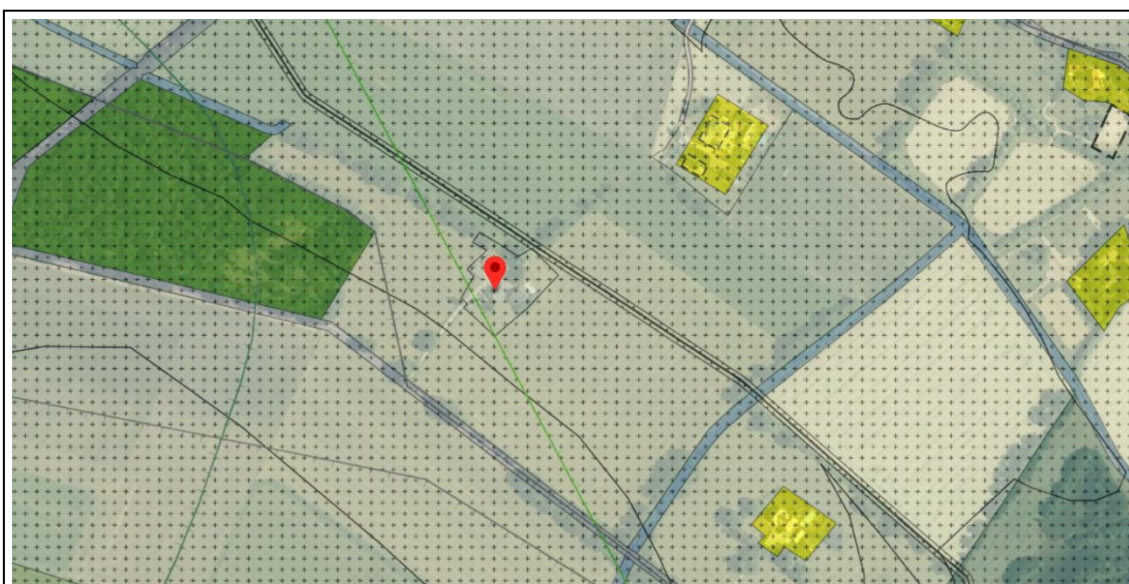
Verder zijn er gebiedsaanduidingen van toepassing op het plangebied, te weten:

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

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;

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

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



Figuur 3 - Uitsnede verbeelding behorend bij het vigerend bestemmingsplan, inclusief ligging plangebied (Bron:ruimtelijkeplannen.nl)

Verder geldt in het plangebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', vastgesteld door de raad op 20 januari 2014. Het plangebied heeft hierin de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5', gekregen. De gronden zijn daarmee mede bestemd voor respectievelijk de bescherming van terreinen met een hoge 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 is het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen' 8 november 2021 door de gemeenteraad 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 het gebruik voor

burgerbewoning niet mogelijk. Het betreft immers geen agrarisch gebruik of is niet gelieerd aan het agrarisch gebruik.

Om het gebruik van het perceel Gerrit Slagmanstraat 1 voor een woonfunctie mogelijk te maken, betekent dat het bestemmingsplan moet worden herzien. 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.

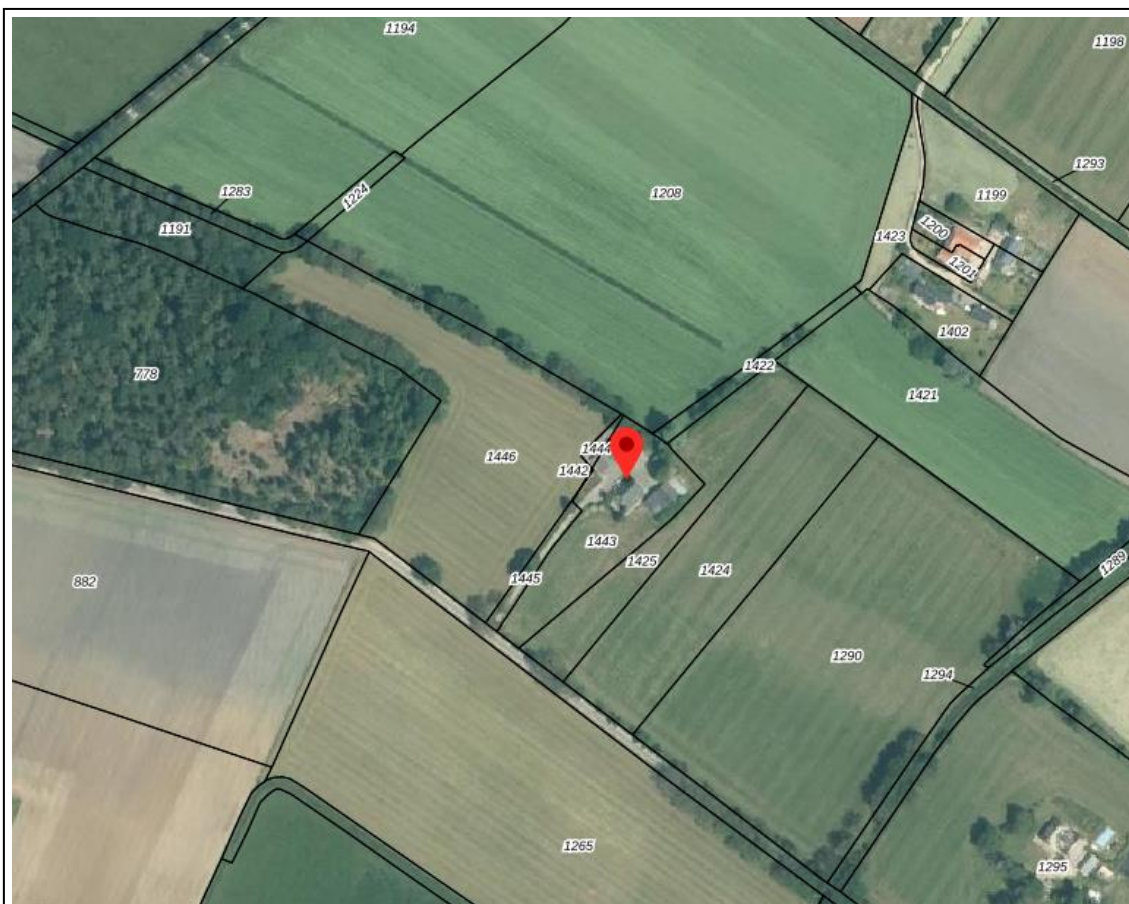
Tot slot is hoofdstuk 6 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 BESTAANDE SITUATIE

2.1.1 Omgeving

Het perceel Gerrit Slagmanstraat 1 is gelegen ten noorden van de Gerrit Slagmanstraat in het buitengebied van de gemeente Lochem, ten westen van de kern Harfsen. Het plangebied ligt in agrarisch gebied waar het omringt is door agrarische gronden, woningen in landelijk gebied en agrarische bedrijven. Ten westen van de planlocatie liggen bosgebieden welke onderdeel uitmaken van het Gelders Natuurnetwerk. Onderstaande figuur geeft de ligging van het perceel en de omgeving weer.



Figuur 4 – Plangebied en omgeving op een luchtfoto

Het plangebied is daarmee gesitueerd in het beekdallandschap. In het geldende bestemmingsplan is het beekdallandschap beschreven als een landschapstype dat te vinden is langs de oost-west stromende beken met 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.

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

2.1.2 Bebouwing en erf

Op de gronden aan de Gerrit Slagmanstraat 1 is een agrarische bedrijfswoning (met bijbehorende gebouwen aanwezig), behorende bij het (voormalige) agrarisch bedrijf op het perceel.

De voormalige karakteristieke boerderijwoning en aangebouwde schuur zijn centraal op het erf gesitueerd. Er omheen zijn nog een vijftal bijgebouwen (loodsen, een berging en stal) aanwezig. De overige gronden in het plangebied zijn in gebruik als (hobbymatig) weiland of als erf en tuin.

Het plangebied wordt ontsloten via één inrit vanaf de Gerrit Slagmanstraat ten zuiden van het plangebied. De Gerrit Slagmanstraat is een provinciale weg in het buitengebied van Lochem waar ter plaatse een maximumsnelheid geldt van 60 km/u. Deze weg functioneert uitsluitend als ontsluitingsweg voor de aanliggende woningen en bedrijven en kent daarmee geen hoge verkeersfunctie.

Bijgaande figuur geeft een impressie van de huidige situatie op en rond het erf.



Figuur 5 – overzicht bestaande bebouwing en inrichting erf

2.2 NIEUWE SITUATIE

De initiatiefnemer is voornemens de voormalige agrarische bedrijfswoning te gebruiken als een 'burgerwoning'. De bestaande bebouwing, erfinrichting en ontsluiting van het perceel wijzigen niet en blijven als zodanig gehandhaafd. Het betreft een functieverandering van agrarisch bedrijfsperceel naar wonen.

2.2.1 Parkeren

Zoals ook uit paragraaf 3.4.2 van deze plantoelichting blijkt, is het parkeerbeleid in de gemeente Lochem verwoord in de 'Nota parkeernormen 2020'. Daarin is aangegeven dat bij nieuwe ontwikkelingen de gemeentelijke parkeereis moet worden berekend, waarbij geldt dat in de basis binnen het plan zelf (op eigen terrein) voldoende parkeercapaciteit wordt gecreëerd en deze niet wordt afgewenteld op de (directe) omgeving.

Er is voldoende ruimte op het eigen terrein aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte voor de woonfunctie. Aan de hand van de gemeentelijke 'Nota parkeernormen 2020' blijkt dat rekening gehouden dient te worden met een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning. Om ervoor te zorgen dat er bij de uitvoering van de plannen ook daadwerkelijk voldoende parkeerplaatsen aanwezig blijven, is in de regels behorend bij dit bestemmingsplan hiervoor een parkeerbepaling opgenomen, overeenkomstig het geldende paraplubestemmingsplan.

2.3 VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN

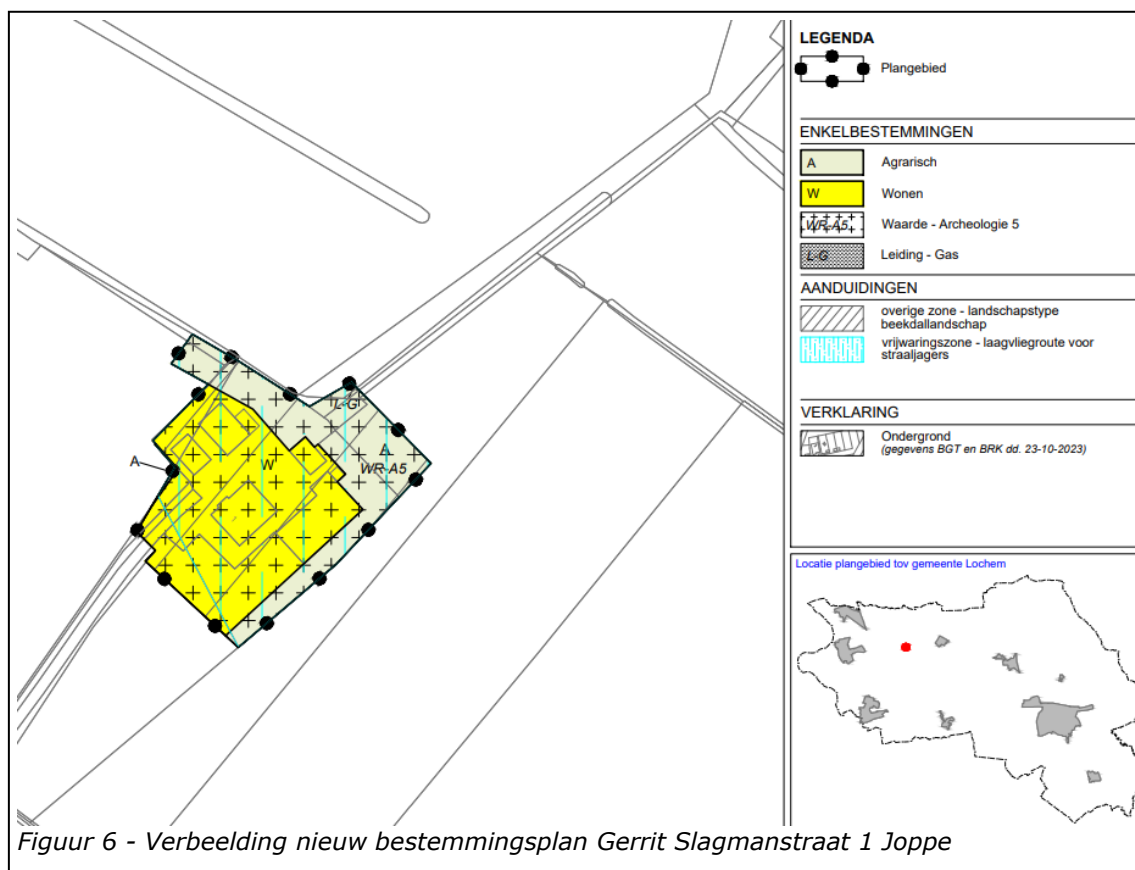
Het plangebied zal gedeeltelijk een nieuwe bestemming krijgen. De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de gronden die in de huidige situatie in gebruik zijn als (woon)erf en tuin, overeenkomstig de begrenzingen zoals vastgelegd in het Basisregister Gemeentelijke Topografie (BGT). De bestemming 'Agrarisch' blijft behouden op de overige gronden, die buiten het (voormalig) agrarisch erf liggen. Het agrarische bouwvlak is van de verbeelding verwijderd.

In het nieuwe plan zijn de gebiedsaanduidingen 'overige zone – landschapstype beekdallandschap' en 'vrijwaringszone – laagvliegroute voor straaljagers' één op één overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. De aanduiding 'reconstructiezone – verwevingsgebied' keert niet meer terug, omdat deze geen betekenis heeft als er geen agrarisch bouwvlak binnen het plangebied (meer) aanwezig is.

De dubbelbestemming 'Leiding- Gas' ter bescherming van de aanwezige leidingen is qua ligging en begrenzing eveneens één op één uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' overgenomen.

Verder is aan het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5' toegekend. Deze is qua ligging en begrenzing één op één overgenomen uit het geldende 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' (zie ook paragraaf 4.10 uit deze plantoelichting).

In figuur 6 is de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 6 - Verbeelding nieuw bestemmingsplan Gerrit Slagmanstraat 1 Joppe

3 BELEIDSKADER

3.1 INLEIDING

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

3.2 RIJKSBELEID

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

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

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

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

Relatie met het plangebied

Met de beoogde functiewijziging van een voormalig agrarisch bedrijf aan de Gerrit Slagmanstraat 1 te Joppe, 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:

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

Relatie met het plangebied

Het plangebied Gerrit Slagmanstraat 1 maakt geen deel uit van de bovengenoemde gebieden. Het voorliggend bestemmingsplan is daarmee niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

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

Behoefteladder voor duurzame verstedelijking

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

De Ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing op het voorliggende plan. Op basis van vaste jurisprudentie wordt een dergelijke ontwikkeling (functiewijziging naar wonen, zonder dat het aantal woningen toeneemt) niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. Een nadere

toetsing aan de ladder van de duurzame verstedelijking is derhalve niet noodzakelijk.

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.

Hoewel het plangebied in het buitengebied van de gemeente Lochem ligt, en daarmee geen deel uitmaakt van een stad/of dorp, draagt het voorliggende plan (functieverandering van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel) wel bij aan de vitaliteit van het platteland.

3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

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

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

Relatie met het plangebied

In relatie tot het voorliggende plan, de functieverandering van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een reguliere (burger)woning, vinden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaats. Er worden geen nieuwe gebouwen opgericht en/of extra woningen voorzien.

Verder ligt het plangebied binnen een gebied dat in de Omgevingsverordening is aangeduid als 'intrekgebied'. Binnen het intrekgebied mag een bestemmingsplan op grond van artikel 2.38 van de verordening de winning van fossiele energie niet mogelijk maken. Het voorliggende bestemmingsplan maakt dit niet mogelijk, waardoor het plan niet strijdig is met de verordening.

Er zijn voor de beoogde ontwikkeling geen andere (ruimtelijke) aspecten uit de provinciale verordening in het geding. Het plan is niet strijdig met de geldende regels voor de aangewezen gebieden.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 Bestemmingsplan Buitengebied Lochem

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' vormt een belangrijk toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Lochem.

Het bestemmingsplan is onder meer gebaseerd op de visie Buitengebied Lochem en het Landschap Ontwikkelingsplan (LOP).

Landschap

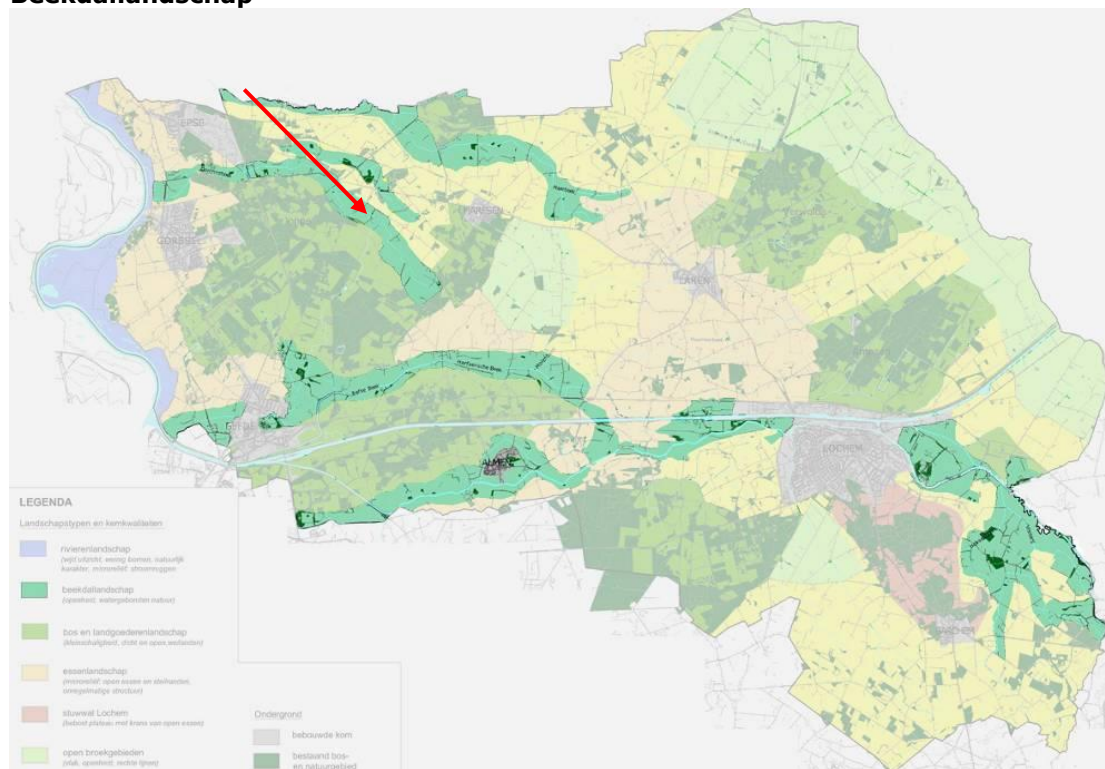
Een belangrijk uitgangspunt van het bestemmingsplan is de kwaliteit van het landschap. De landschappelijke kwaliteit in het buitengebied Lochem verschilt plaatselijk sterk als gevolg van ontwikkelingsgeschiedenis, verschillend grondgebruik en een verschillende ondergrond wat betreft geologie, bodem en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

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

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

Zoals eerder benoemd, ligt het plangebied in het 'beekdallandschap' (zie figuur 16). In bijgaande tabel zijn de belangrijkste kenmerken van het landschapstype weergegeven.

Beekdallandschap



	Kenmerken	Uitgangspunten voor ontwikkelingen
Landschap	- Vlak en reliëfrijk door ondiepe dalen, lage heuvels, ruggen en welvingen - Beken in oost-west richting - Wegen parallel aan beken - Bebouwing en beplanting op rand en overgang naar hogere gronden en andere landschapstypen - Beek begeleiden de beplanting	- Oost-west richting versterken - Gedifferentieerd in kamers en stroken - Openheid handhaven - Natte natuur (poelen en natuuroevers) bevorderen - Verdichting (beplanting) op de randen naar hogere gronden. - Beek begeleidende beplanting
Bebouwing	- Geen bebouwing in beekdalen, wel op de hoge ruggen. - Bebouwing (T-boerderijen) op hoge randen	- Openhouden van de beekdalen - Geen bebouwing ter plaatse van laagtes, vlakten (overstromings vlakten)
Erfbeplanting	- Windschermen door boomrijen/singels op zuid-west zijde - Bomen: populier, wilg, es, els, eik - Hagen: meidoorn, sleedoorn - Beplanting mede afhankelijk van aangrenzend landschap - Grote boomgaarden	- Windschermen door boomrijen/ singels op zuid-west zijde versterken - Zware erfbeplanting op overgang - Nabij beek ruimte voor natte natuur ontwikkeling - Versterken van de gebiedseigen beplantingsstructuren

Landschappelijke structuurdragers

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

Relatie met het plangebied

De voorgenomen functieverandering, van voormalig agrarisch bedrijfsperceel naar woonperceel, past binnen het aangegeven landschapsbeleid en doet geen afbreuk aan de kernkwaliteiten van het omliggende landschap. Door het plan neemt de bouwmassa in het landschap immers niet toe en ook de bestaande landschapselementen blijven behouden.

3.4.2 Parkeerbeleid

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

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

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

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

In paragraaf 2.2.1 van deze plantoelichting is het onderdeel parkeren in relatie tot de beoogde planontwikkeling nader toegelicht. Hieruit blijkt dat het nieuwe plan voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

4 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

4.1 INLEIDING

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

4.2 GELUID

4.2.1 Beleid en regelgeving

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, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

In de Wgh zijn geluidsgevoelige 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.

Wegverkeerslawaai

Geluidzones

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

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

Tabel 1 - Geluidzones bij wegen

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidzones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Deze waarde bedraagt in vrijwel alle gevallen 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing

verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen bedraagt 63 dB. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden, zijn niet toegestaan.

Spoorwegverkeerslawaaai

Geluidzones

Elke (toekomstige) spoorweg heeft een zone, waarbinnen bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. De omvang van de geluidzone langs een spoorweg is afhankelijk van het feit of de spoorweg is aangegeven op de geluidplafondkaart of de zonekaart. Voor spoorwegen die zijn aangegeven op de geluidplafondkaart wordt in artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder de omvang van de geluidzone geregeld. De breedte van de zone is afhankelijk de hoogte van het geluidproductieplafond (gpp). De ruimte boven en onder de spoorweg behoort tot de zone.

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in artikel 4.1 van het Besluit Geluidhinder. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Deze waarde bedraagt voor woningen 55 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het soort geluidsgevoelig object en de geluidsbron

Spoorwegen van het landelijk spoorwegennet hebben een geluidzone. De breedte van de zone, aan weerszijden van de spoorweg, is afhankelijk van het zogenaamde geluidsproductieplafond. Bekend is dat het geluidsproductieplafond aan de oost- en westzijde van de spoorlijn Deventer-Zutphen varieert van 63 tot 64 dB. Daarmee bedraagt de zonebreedte 300 meter.

Industrielawaai

Op basis van de Wgh moeten industrieterreinen worden gezoneerd als er bedrijven aanwezig zijn of kunnen worden gevestigd, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken. Met de zonering wordt onder andere beoogd de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein ter hoogte van de zogenaamde zonegrens te beperken tot ten hoogste 50 dB(A). Binnen de geluidzone mogen ter plaatse van geluidsgevoelige bestemmingen, onder voorwaarden, hogere geluidsbelastingen optreden.

4.2.2 Geluid in relatie tot het plangebied

Voorliggend bestemmingsplan maakt enkel de functieverandering van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een reguliere (burger)woning mogelijk. Daarbij wordt geen nieuwe woonfunctie mogelijk gemaakt. Nadere toetsing aan de wet geluidhinder is derhalve niet nodig, op basis van artikel 73 lid 3 van de Wgh.

4.2.3 Conclusie

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

4.3 LUCHTKWALITEIT

4.3.1 *Beleid en regelgeving*

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

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

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

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

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

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

Goede ruimtelijke ordening

Naast hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is ook het beginsel van een goede ruimtelijke ordening van toepassing. De formele definitie van het beginsel van een

goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitssituatie.

4.3.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan Gerrit Slagmanstraat 1 maakt enkel de functieverandering van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een reguliere (burger)woning mogelijk. Daarbij zijn geen nieuwe woningen en geen bouwwerkzaamheden voorzien. Bovendien levert het gebruik van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning niet meer luchtverontreiniging op, omdat de ruimtelijke impact van burgerwonen vergelijkbaar is met die van bedrijfswonen.

Dit alles 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 functiewijziging in het plangebied voldoet aan het wettelijk kader.

4.3.3 Conclusie

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

4.4 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)

4.4.1 *Beleid en regelgeving*

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

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

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

4.4.2 *Milieuzonering in relatie tot het plangebied*

Voorliggend bestemmingsplan maakt enkel de functieverandering van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een reguliere (burger)woning mogelijk.

Alleen voor het agrarisch bedrijf waar de woning tot voor kort aan toebehoorde, is dit een nieuwe woonbestemming die mogelijk hinder oplevert. Immers, voor alle overige bedrijven betreft het reeds een woning van derden waaraan getoetst wordt in het kader van milieuzonering.

In het kader van een goed woon- en leefklimaat wordt nog gesteld dat het meest dichtbij gelegen bedrijf, een agrarisch bedrijf aan de Plantageweg 1, op meer dan 300 meter ten noordwesten 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 50 meter. Daarmee ligt het plangebied ruimschoots buiten deze richtafstand.

Overigens is voor agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied het aspect geur bepalend. Hiervoor wordt verwezen naar de volgende paragraaf (4.5).

4.4.3 Conclusie

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

4.5 GEUR

4.5.1 Beleid en regelgeving

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

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

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

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

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

Tabel 2 - Geldende waarden/afstanden veehouderijen

4.5.2 Geur in relatie tot het plangebied

Voorliggend bestemmingsplan maakt enkel de functieverandering van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een reguliere (burger)woning mogelijk.

Daarbij is geen sprake van een nieuwe geurgevoelige bestemming voor (agrarische) bedrijven in de omgeving. Immers alle agrarische bedrijven, behalve het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoorde, betreft het reeds een woning van derden waaraan getoetst wordt in het kader van milieuzonering.

Voor de volledigheid wordt vermeld dat het meest dichtbij gelegen agrarische bedrijf op meer dan 300 meter ten noorden van het plangebied ligt. (aan de Plantageweg 1). Daarmee ligt de woning op grotere afstand dan de 50 meter waarmee minimaal rekening gehouden dient te worden.

4.5.3 Conclusie

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

4.6 EXTERNE VEILIGHEID

4.6.1 Beleid en regelgeving

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

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

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

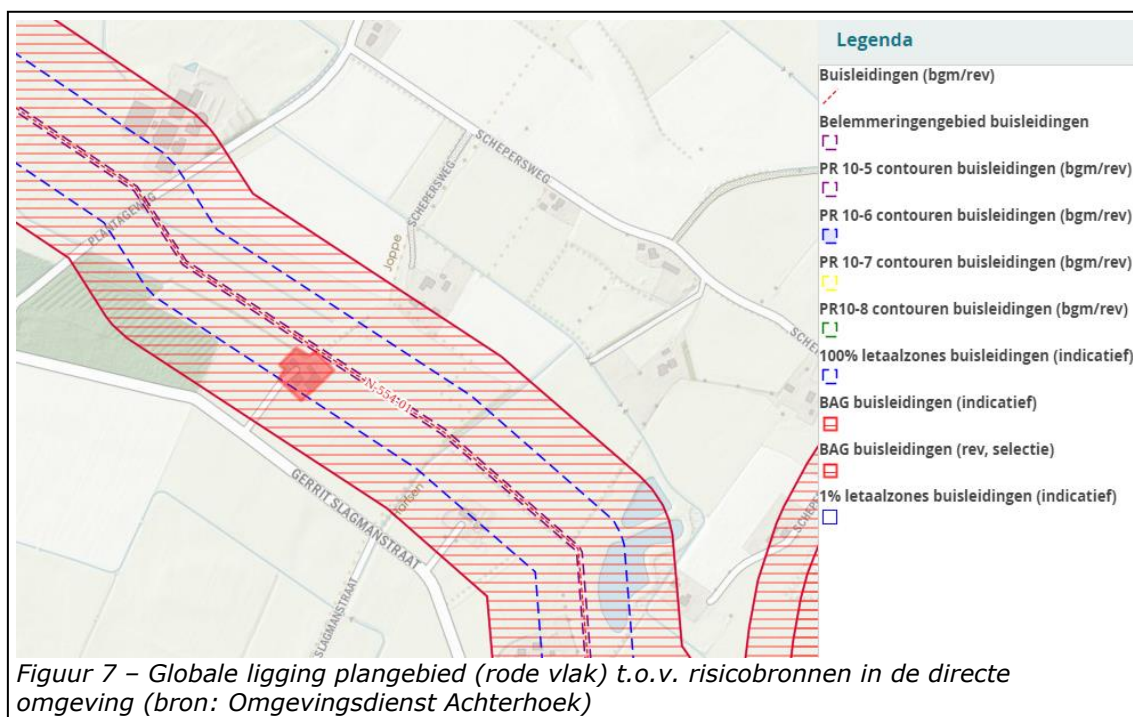
Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10⁻⁶ per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt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

4.6.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Het voorliggende plan heeft betrekking op een functiewijziging van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een reguliere (burger)woning mogelijk. Door deze functiewijziging is geen toename van het groepsrisico te verwachten.

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

Aan de hand van de signaleringskaart externe veiligheid is bekeken of in de omgeving van het plangebied risicobronnen aanwezig zijn, die relevant zijn voor het plan vanuit het oogpunt van externe veiligheid. In figuur 7 is een uitsnede van de signaleringskaart opgenomen. De signaleringskaart externe veiligheid is een door de provincie Gelderland in samenwerking met de Gelderse omgevingsdiensten opgestelde verbeterde versie van de risicokaart.



Beoordeling risicobronnen

Mobiele risicobronnen

Hogedruk aardgasleidingen

Op circa 40 meter ten noorden van het plangebied is een hogedruk aardgasleiding van de Gasunie gelegen. Deze leiding, N-554-01, heeft een maximale werkdruk van 40 bar en een uitwendige diameter van 13 inch. Daarmee valt de hogedruk aardgasleiding onder de werkingssfeer van het Bevb. De leiding heeft een 100% letaliteitszone van 67 meter en een 1% letaliteitszone (invloedsgebied) van 140 meter. Daarmee reikt het invloedsgebied over het plangebied en is leiding N-554-01, vanuit externe veiligheid, relevant voor het beoogde plan en dient conform artikel 12 van het Bevb het groepsrisico beperkt verantwoord te worden. Daarnaast dient de veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld te worden advies uit te brengen conform artikel 12 lid 3 van het Bevb. Onder het kopje 'beperkte verantwoording groepsrisico' hierna wordt daar nader op ingegaan, waarnaar wordt verwezen.

Transport per spoor

Op circa 1900 meter ten westen van het plangebied is spoorroute 62 (Zutphen Twentekanaal aansl. – Deventer Oost) gelegen. Over dit spoor vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats en de spoorroute is aangewezen als Basisnetroute. Daarmee valt deze route onder de werkingssfeer van het Bevt en de Regeling Basisnet. Conform het Basisnet vindt over deze route transport van brandbare vloeistoffen (stofcategorie C3), brandbare gassen (stofcategorie A), toxische gassen (stofcategorie B2 & B3) en toxische vloeistoffen (stofcategorie D3 & D4). Daarmee ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van toxische gassen en vloeistoffen (B2 & D4) en dient conform artikel 7 van het Bevt het groepsrisico beperkt verantwoord te worden. Daarnaast dient de veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld te worden advies uit te brengen conform artikel 9 van het Bevt. Onder het kopje 'beperkte verantwoording groepsrisico' hierna wordt daar nader op ingegaan, waarnaar wordt verwezen.

Overige mobiele bronnens

Binnen een straal van 4.000 meter van het plangebied zijn geen andere mobiele risicobronnen gelegen die, vanuit externe veiligheid, relevant zijn voor de beoogde ontwikkeling.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Voor zowel de buisleiding (hogedruk gasleiding N-554-01) en het transport van gevaarlijke stoffen per spoor (router 62) dient het groepsrisico beperkt verantwoord te worden. Een beperkte verantwoording van het groepsrisico bevat de volgende onderdelen:

- De onderbouwing waarom met een beperkte verantwoording van het groepsrisico wordt volstaan;
- De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp;
- Het advies van de veiligheidsregio met betrekking tot de onderwerpen beheersbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Onderbouwing beperkte verantwoording groepsrisico

Met betrekking tot de hogedruk aardgasleiding is het groepsrisico kleiner dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde en het plan leidt niet tot een toename van het groepsrisico. Voor de spoorlijn is de hoogte van het groepsrisico niet van toepassing, het plan ligt op meer dan 200 meter van de spoorlijn. Het groepsrisico dient voor deze risicobronnen daarom beperkt verantwoord te worden.

Mogelijkheden rampenbestrijding en zelfredzaamheid

De mogelijkheden van de rampenbestrijding en zelfredzaamheid zijn afhankelijk van de maatgevende scenario's die zich voor kunnen doen bij een incident. Voor het spoor is dat een toxische wolk.

- *Fakkelbrand (buisleidingen)*
Vanwege (graaf)werkzaamheden ontstaat een breuk in een hogedruk aardgasleiding. Het aardgas stroomt onder hoge druk uit. Het brandbare gas ontsteekt waardoor een fakkelbrand optreedt. De effecten van een fakkelbrand zijn hoge warmtestraling en rook. Hierdoor kunnen slachtoffers vallen en schade en brand in de omgeving ontstaan.

In geval van een fakkelbrand zal de bestrijding vooral gericht zijn op het beperken van de warmtestralingseffecten op nabijgelegen gebouwen totdat de gastoevoer is gesloten door de leidingbeheerder. De zelfredzaamheid is afhankelijk van de situatie. Kijkend naar de functie van het plangebied (wonen/verblijfsrecreatie) en de ligging ervan tot de buisleidingen (zowel op korte afstand en grotere afstand) is het advies om bij een fakkelbrand te vluchten en/of dekking te zoeken wanneer er op korte afstand een fakkelbrand plaatsvindt. Wanneer op grotere afstand een fakkelbrand plaatsvindt, dan is het advies om binnen te blijven.

- *Toxische wolk (spoorlijn)*
Een giftige plas ontstaat doordat de tank van de ketelwagen openscheurt na bijvoorbeeld een botsing. Hierdoor stroomt een groot deel van de toxische vloeistof in korte tijd uit. De stof verspreidt zich over het spoorbed, dampt uit en vormt een toxische wolk. De wolk verspreidt zich met de wind mee.

In geval van een toxische wolk wordt door de brandweer zoveel mogelijk vanaf de bovenwindse zijde opgetreden. Bij het vrijkomen van giftige stoffen zal de brandweer zich richten op verdunnen van een mogelijke gifwolk door het inzetten van een waterscherm of het voorkomen van het uitdampen giftige vloeistoffen door het inzetten van schuimvormend middel.

Afhankelijk van de situatie en de inrichting van de omgeving kan het handelingsperspectief verschillen. Snel reageren is bevorderlijk. Voor personen binnen is het advies binnen blijven en naar hoogste bouwlaag met een vlak plafond te gaan. Ramen en deuren sluiten en ventilatie uitzetten.

Kijkend naar de functie van de beoogde ontwikkeling (wonen) wordt aangenomen dat de aanwezigen voldoende zelfredzaam zijn. Vanaf de locatie kan in meerdere richtingen gevlucht worden. De zelfredzaamheid van de burgers binnen de gemeente Lochem kan vergroot worden door het gebruik van NL-alert. Hierop wordt door de overheid de komende jaren verder geïnvesteerd. Burgers zullen echter zelf het initiatief moeten nemen om hun mobiele telefoon hiervoor geschikt te maken. (zie: <http://www.crisis.nl/nl-alert>).

Advies veiligheidsregio

De Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland (VNOG) is op 15 juni 2023 gevraagd om advies uit te brengen. Als dit advies beschikbaar is, zal deze worden verwerkt in de groepsrisicoverantwoording van de ruimtelijke onderbouwing.

4.6.3 Conclusie

In de nabijheid van het plangebied zijn transportroutes gelegen. Er reiken geen plaatsgebonden risicocontouren (10^{-6} per jaar) over het plangebied. Daarmee wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden uit de wetgeving. Het plangebied ligt wel in het invloedsgebied van spoorroute 62 (Zutphen Twentekanaal aansl. – Delden) en een buisleiding (N-554-01). Daarom is het GR beperkt verantwoord.

Het aspect externe veiligheid staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.7 BODEM

4.7.1 Beleid en regelgeving

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

Wet bodembescherming (Wbb)

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

4.7.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Voorliggend bestemmingsplan maakt enkel de functieverandering van een

voormalige agrarische bedrijfswoning naar een reguliere (burger)woning mogelijk. Als gevolg van dit plan vinden geen bouwactiviteiten plaats. Tevens is de locatie is door de Provincie Gelderland niet aangemerkt als HBB locatie.

Op grond van bovenstaande zijn er geen redenen om te veronderstellen dat het aspect bodemkwaliteit in de weg staat aan de uitvoering van dit bestemmingsplan.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat indien de bestaande woning (mogelijk in de toekomst) wordt gesloopt en wordt herbouwd, er ten behoeve van de benodigde omgevingsvergunning ook een Verkennend bodemonderzoek (volgens de NEN 5740) zal moeten worden uitgevoerd.

4.7.3 Conclusie

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

4.8 WATER

4.8.1 Waterbeheer en watertoets

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

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

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

4.8.2 Beleidskader

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

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

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal

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

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gaaf Gelderland
- Omgevingsverordening Gelderland

Regionaal / lokaal

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

Wat betreft laatstgenoemde kan het volgende worden benoemd.

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

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

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

Klimaatrobuust gebied

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

Veilig gebied

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

Circulaire Economie en Energietransitie

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

Gezonde leefomgeving

Het waterschap zorgt voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Het waterschap streeft ernaar dat het water in onze

leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Doel is een oppervlaktewatersysteem te bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en -buiten bevordert.

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

4.8.3 Water in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de functieverandering van het voormalig agrarisch bedrijfsperceel naar wonen mogelijk. De voormalige agrarische bedrijfswoning zal in gebruik worden genomen als burgerwoning.

Oppervlaktewater en waterkeringen

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

Grondwaterbescherming

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

Bebouwing en verharding

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt enkel een functiewijziging beoogd. Met het plan zal de verharding in het plangebied niet wijzigingen of toenemen. In tegenstelling is een uitsterfregeling opgenomen voor de hoeveelheid oppervlakte aan bijgebouwen. Hierdoor zal de oppervlakte aan bebouwing over lange termijn terugdringen tot hetgeen wat vergunningsvrij mag worden opgericht bij een woning, circa 150 m². Watercompensatie is op grond van het beleidskader van het waterschap derhalve niet nodig.

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

Thema	Vraag	Relevant
1. Algemeen	Maakt het plan deel uit van een groter plan, zoals een masterplan/stedenbouwkundige visie?	Nee
2. Beheer en onderhoud	Wordt water aangelegd, gedempt of aangepast?	Nee
	Ligt in of nabij het plangebied een watergang?	Nee
3. Veiligheid	Ligt in of nabij het plangebied een waterkering (primaire waterkering, regionale waterkering, overige kering of kade)?	Nee
	Ligt het plangebied in een overstromingsgevoelig gebied of winterbed van een rivier?	Nee
4. Klimaatadaptatie (wateroverlast)	Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 500m ² ?	Nee
	Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 1500m ² ?	Nee

	Bevindt het plan zich in een waterbergingsgebied, laaggelegen gebied of beekdal?	Nee
	Is er in of rondom het gebied wel eens sprake (geweest) van wateroverlast of blijkt er gevoeligheid voor wateroverlast uit de klimaatatlas (https://www.weetvanwater.nl/klimaatatlas)	Nee
	Is het plangebied gevoelig voor hittestress? (bekijk hiervoor de klimaatatlas)	Nee
	Is het verschil tussen de hoogte van de weg en de bovenzijde van de begane-grondvloer minder dan 30 centimeter?	Nee
5. Waterkwaliteit	Is in of nabij het plangebied oppervlaktewater aanwezig of gepland?	Nee
	Bevindt het plan zich in een gebied met speciale functie (zoals KRW, EVZ, N2000, natte landnatuur, zwemwater)?	Nee
6. Afvalwaterketen	Worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd?	Nee
	Ligt in of nabij het plangebied een rioolwaterzuiveringsinstallatie/ rioolgemaal/ persleiding/ gemengde overstort?	Nee
	Wordt regenwater afgevoerd naar de rioolwaterzuivering?	Nee
	Vinden er activiteiten plaats op het verharde oppervlak waardoor verontreinigingen kunnen afspoelen en het oppervlaktewater mogelijk vervuild raakt?	nee
	Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee
7. Grondwater-beheer	Bevindt het plan zich in een kwelgebied ?	Nee
	Is afstand tussen GHG en bovenkant vloer kleiner dan 80 cm?	Nee
	Ligt het plan in beschermingszone of intrekgebied van een (drink)wateronttrekking?	Ja
	Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee
	Worden drainagevoorzieningen aangelegd binnen een beperkingengebied voor drainage?	nee
8. Recreatie en beleving	Wordt recreatief medegebruik van wateren en oevers mogelijk gemaakt?	Nee
	Ligt in het plangebied een beschermd watererfgoed?	Nee

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

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

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

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

Gelders Natuurnetwerk

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

Soortenbescherming

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

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

4.9.2 Ecologie in relatie tot het plangebied

Het plan voorziet in de functiewijziging van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel naar wonen, waarna de huidige boerderijwoning/ voormalige agrarische bedrijfswoning gebruikt kan worden als een 'burgerwoning'. De bestaande bebouwing en beplanting op en langs het perceel wijzigen niet en blijven als onderdeel van het plan gehandhaafd. Het betreft dus uitsluitend een functieverandering.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een Natura 2000-gebied. Door de aard en omvang van het plan en door de afstand tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ('Rijntakken', ca. 4,6 km) worden geen significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen verwacht. Ook significante negatieve effecten door indirecte verstoringsfactoren als verontreiniging, verdroging, geluidsverstoring of lichtverstoring zijn gezien de afstand en aard van

het plan (uitsluitend functiewijziging, van agrarisch naar wonen) op voorhand uit te sluiten. Verdere toetsing of een vergunningsaanvraag is niet noodzakelijk

GNN

Het plangebied is niet gelegen in het GNN of GO. De functieverandering van bedrijfswoning naar reguliere (burger)woning is geen ruimtelijke ontwikkeling waarbij ruimtelijke ingrepen zullen plaatsvinden. Derhalve is geen verdere onderbouwing noodzakelijk omdat er geen ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt die zorgt voor negatieve effecten op het GNN.

Soortenbescherming

De beoogde ontwikkeling in het plangebied betreft slechts een functiewijziging van een bestaand agrarisch bedrijfsperceel naar wonen. Als onderdeel van deze functiewijziging zijn geen sloop- of bouwwerkzaamheden voorzien.

Er is dan ook geen reden om aan te nemen dat eventueel ter plaatse aanwezige beschermde soorten vernietigd of verstoord worden door de beoogde functiewijziging. Met andere woorden, er zijn geen belemmeringen aanwezig voor de uitvoering van het plan vanuit het aspect soortenbescherming.

Wel geldt ten alle tijden de algemene Zorgplicht uit de Wnb. Dit betekent onder andere dat soorten die tijdens mogelijke ingrepen in de toekomst toch aangetroffen worden, verplaatst of beschermd dienen te worden, zodat zij behouden kunnen blijven.

4.9.3 Conclusie

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

4.10 ARCHEOLOGIE

4.10.1 Beleid en regelgeving

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

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

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

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

Gemeentelijk beleid

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

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

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

4.10.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Voor het plangebied is één categorie uit het gemeentelijk archeologiebeleid van belang, te weten categorie 5. De beleidsuitgangspunten van deze categorieën luiden als volgt:

Categorie 5: hoge archeologische verwachting

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

Afweging en vertaling in bestemmingsplan

Het plan voorziet in de functiewijziging van een voormalig agrarische bedrijfswoning naar een reguliere (burger)woning. Er vinden als gevolg van voorliggend plan geen ruimtelijke ingrepen plaats.

Mocht bij toekomstig graafwerk onverhoopt toch archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, dan dient daarvan direct melding te worden gemaakt bij de minister conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10 en 5.11.

De bovengenoemde categorieën voor de bescherming van de archeologische (verwachtings-)waarde zijn vertaald in het bestemmingsplan middels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' (hoge archeologische verwachting). De bijbehorende regels zijn afgestemd op het geldende 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. De dubbelbestemmingen waarborgen dat bij eventuele toekomstige groundbewerkingen, die de ondergrens wel overschrijden, archeologisch onderzoek moet worden gedaan.

4.10.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het plan.

4.11 CULTUURHISTORIE

4.11.1 Beleid en regelgeving

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

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

Gemeentelijk beleid

De cultuurhistorische waardenkaart van Lochem¹ brengt de cultuurhistorische waarden integraal in beeld. Het sluit aan bij de steeds meer ruimtelijke benadering van de zorg voor het erfgoed, waarbij behalve naar objecten vooral ook naar de samenhang en de (historisch) ruimtelijke structuur wordt gekeken.

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

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

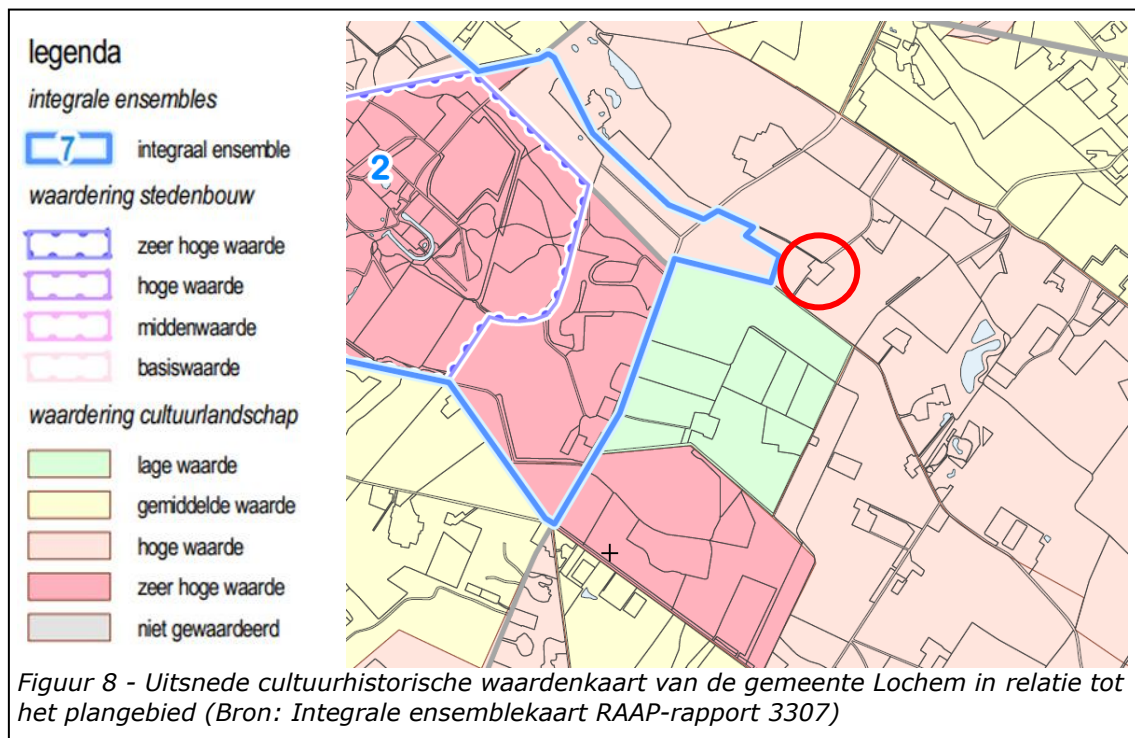
1. de gaafheid van de huidige topografie ten opzichte van de situatie omstreeks 1850 c.q. de situatie ten tijde van de ontginning, dat wil zeggen type grondgebruik, verkaveling, percelering etc.;
2. de gaafheid van de huidige verticale dimensie in het landschap (fysiognomie) ten opzichte van de situatie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

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

¹ '... 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.

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

Aan de hand van de cultuurhistorische waardenkaart van Lochem blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van een zone die gewaardeerd is met een 'hoge waarde' in het cultuurlandschap. De locatie ligt gelegen buiten het integraal ensemble 'Joppe'.

Het voorliggende plan voorziet in de functiewijziging van een voormalig agrarisch bedrijfswoning naar een reguliere (burger) woning. Hiermee doet het plan geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van het landschap, veel meer kan het bijdragen aan het behoud van historische boerderijen door het gebruik en het onderhoud zeker te stellen.

Verder maakt het plangebied geen deel uit van een beschermd stads- en/of dorpsgezicht. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere objecten met een belangrijke cultuurhistorische waarde. Derhalve herbergt het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven.

4.11.3 Conclusie

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

4.12 KABELS EN LEIDINGEN

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

In de nabijheid het plangebied is een planologische relevante buisleiding aanwezig. Het betreft een aardgasbuisleiding van de gasunie, in het vigerende bestemmingsplan is een dubbelbestemming 'Leiding – Gas' opgenomen met de dubbelbestemming is een zone/belemmeringsstrook aan weerszijden van de gasleiding gereserveerd voor de bescherming van deze gasleiding. Deze zone reikt binnen het plangebied. Om de bescherming van de leiding te handhaven is de dubbelbestemming 'Leiding- Gas' ter bescherming van de aanwezige leidingen is qua ligging en begrenzing eveneens één op één uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' overgenomen.

Verder zijn er geen planologisch andere relevante kabels en leidingen aanwezig. Ook in de nabij het plangebied zijn geen leidingen aanwezig die een nadere motivering en afweging vergen (zie hiervoor ook paragraaf 4.6 van deze plantoelichting). Kabels en leidingen vormen derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan

4.13 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

4.13.1 Regelgeving

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

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

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

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

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

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

4.13.2 Beoordeling plan

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

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

Het plan voorziet in de functiewijziging van een voormalig agrarisch bedrijfswoning naar een reguliere (burger)woning. Dit wordt niet als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. gekwalificeerd.

Gelet op het bovenstaande maakt het bestemmingsplan geen activiteiten mogelijk die genoemd zijn op de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. Dat betekent dat het plan niet m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is. Het gegeven dat het plan geen activiteiten mogelijk maakt die op de D-lijst staan, betekent eveneens dat het niet nodig is om een vormvrije m.e.r.-beoordeling voor het bestemmingsplan uit te voeren.

4.13.3 Conclusie

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

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 INLEIDING

5.1.1 Algemeen

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

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

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

5.1.2 Digitaliseringsvereisten

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

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

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

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

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

5.2 OPBOUW REGELS EN VERBEELDING

5.2.1 Regels

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

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

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

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

5.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

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

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

5.3 ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

Deze bestemming is gebruikt voor de gronden die voorheen tot het agrarisch bouwvlak aan de Gerrit Slagmanstraat 1 behoorden, maar die nog onbebouwd en onverhard zijn, niet tot het voormalig agrarisch bedrijfserf behoorden en 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 – landschapstypen 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 'Buitengebied Lochem 2010'.

Artikel 4 Wonen

Het deel van het perceel Almenseweg 4 dat gebruikt zal gaan worden voor de reguliere (burger)woonfunctie, heeft de bestemming 'Wonen' gekregen. Dit betreft dus de gronden waarop de voormalige agrarische bedrijfswoning incl. alle bijbehorende (bij)gebouwen met bijbehorende terreinverharding zijn gesitueerd.

De regels van de bestemming 'Wonen' zijn grotendeels afgestemd op de regels van de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen met bijbehorende tuinen en erven. Er is binnen het bestemmingsvlak maximaal 1 woning toegestaan.

Bij de woning zijn bijgebouwen toegestaan. In totaal mag de gezamenlijke oppervlakte daarvan niet meer dan 75 m² (en via afwijking 150 m²) bedragen. De maximale goothoogte is 3,5 meter en maximale bouwhoogte 6,5 meter.

De woning met bijgebouwen mag 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 Leiding - Gas

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor de gasleiding die door het plangebied loopt. Dit betekent dat deze gronden mede bestemd zijn voor een gasleiding met bijbehorende beschermingszone. De regels van deze dubbelbestemming hebben voorrang op de onderliggende bestemmingen.

Het is verboden te bouwen ter plaatse van deze dubbelbestemming. Hiervan kan het bevoegd gezag afwijken, mits de bouw verenigbaar is met de belangen van de brandstofleiding, de leidingbeheerder daarover vooraf schriftelijk heeft geadviseerd en er geen kwetsbaar object wordt toegelaten. Verder is ook binnen de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' het uitvoeren van diverse werken en werkzaamheden vergunningplichtig. Dat betekent dat de werken en

werkzaamheden niet zijn toegestaan zonder omgevingsvergunning. Een vergunning kan alleen worden verleend als de werken en werkzaamheden verenigbaar zijn met de belangen van de leiding, de leidingbeheerder daarover vooraf schriftelijk heeft geadviseerd en er geen kwetsbaar object wordt toegelaten.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 5

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

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

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 7 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 8 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 9 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 10 Algemene aanduidingsregels

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

- 'overige zone – landschapstype beekdallandschap'
- 'vrijwaringzone – laagvliegroute voor straaljagers'

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

Artikel 11 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 12 Overige regels

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

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

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 13 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 14 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 bedrijfsterrein Almenseweg 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 zal tussen de initiatiefnemer en de gemeente Lochem anterieure overeenkomsten gesloten. 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.

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

6.2.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

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

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

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het voorliggende bestemmingsplan is daarom ongewijzigd door de gemeenteraad vastgesteld.

