

TOELICHTING

VAN HET

BESTEMMINGSPLAN

KLOOSTERWEG 15 GORSSEL

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.450

IDnr. : NL.IMRO.0262.buKloosterweg15Go-BP41

Datum : januari 2023

Versie : 1

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 13 februari 2023/ besl.nr.: 2022-260217

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	3
1.1	AANLEIDING	3
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	10
2.3	VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN	11
3	BELEIDSKADER	13
3.1	INLEIDING.....	13
3.2	RIJKSBELEID	13
3.3	PROVINCIAAL BELEID	15
3.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	17
4	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	20
4.1	INLEIDING.....	20
4.2	GELUID	20
4.3	LUCHTKWALITEIT	20
4.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	22
4.5	GEUR	23
4.6	EXTERNE VEILIGHEID	24
4.7	BODEM	26
4.8	WATER	27
4.9	ECOLOGIE	30
4.10	ARCHEOLOGIE	33
4.11	CULTUURHISTORIE	34
4.12	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	36
5	JURIDISCHE ASPECTEN	38
5.1	INLEIDING.....	38
5.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	39
5.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	39
6	UITVOERBAARHEID	44
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	44
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	44

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Op het perceel aan de Kloosterweg 15 te Gorssel, gelegen in het buitengebied van de gemeente Lochem, was een montagebedrijf in sanitair- en loodgieterswerk gevestigd. Inmiddels zijn de bedrijfsactiviteiten beëindigd. De eigenaar van het perceel, tevens initiatiefnemer, is van plan de voormalige bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing te gebruiken als burgerwoning. Tevens wenst de initiatiefnemer een paardenbak aan te leggen op een aangrenzend weiland.

Het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' maakt het bouwen en gebruik van het perceel Kloosterweg 15 voor burgerbewoning en een paardenbak niet mogelijk. Om het gebruik voor wonen en een paardenbak mogelijk te maken, is derhalve een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. De bedrijfsbestemming zal omgezet worden naar een woonbestemming en op het aangrenzende weiland zal middels een aanduiding de aanleg en het gebruik van de paardenbak mogelijk gemaakt worden. Het voorliggende bestemmingsplan 'Kloosterweg 15 Gorssel' dient hiertoe.

1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied Kloosterweg 15 ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem, zuidelijk van de kern Gorssel en westelijk van het buurtschap Quatre Bras. De begrenzing van het plangebied is afgestemd op de kadastrale grenzen van het bedrijfsperceel uit het vigerende bestemmingsplan en de kadastrale grenzen van de bijhorende weilanden. Samen is het gebied circa 17.600m² (1,76 hectare) groot. Het plangebied heeft daarmee betrekking op gronden die kadastraal bekend zijn als gemeente Gorssel, sectie E, nummers 7767, 6348 en 7766 (gedeeltelijk).

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



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



Figuur 2 – Begrenzing plangebied op een luchtfoto

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

1.3.1 Huidige bestemmingen

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

Het plangebied heeft de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Bedrijf'. 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.

De bestemming 'Bedrijf' als bedoeld in artikel 5 van de regels en is daarmee bestemd voor bestaande bedrijven, bedrijfswoningen met bijbehorende bebouwing, erven, terreinen en voorzieningen.

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

- 'overige zone – landschapstype essenlandschap';

- 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'; 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied';

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – landschapstype essenlandschap' is het beleid gericht op het behoud en de ontwikkeling van de landschaps- en natuurwaarden. Dat betekent dat er bij de uitvoering van agrarische activiteiten rekening moet worden gehouden met de ter plaatse geldende karakteristieken.

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



*Figuur 3 - Uitsnede verbeelding behorend bij het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010', ter hoogte van het plangebied (rode stip)
(Bron: ruimtelijke plannen)*

Verder geldt in het plangebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', vastgesteld door de raad op 20 januari 2014. Het plangebied heeft hierin de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 6' en 'Waarde – Archeologie 7' gekregen. De gronden zijn daarmee mede bestemd voor respectievelijk de bescherming van terreinen met een middelhoge archeologische verwachting en terreinen met een lage 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' onlangs (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 'Bedrijf' hebben. Gronden met de bestemming 'Bedrijf' mogen niet gebruikt worden voor burgerbewoning. Het betreft immers geen bedrijfsmatig gebruik of is niet gelieerd aan het bedrijfsmatig gebruik. Daarnaast is het oprichten van een paardenbak zonder verlichting niet mogelijk buiten een agrarisch bouwvlak.

Om het gebruik van het perceel Kloosterweg 15 voor een woonfunctie en het oprichten van een paardenbak 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

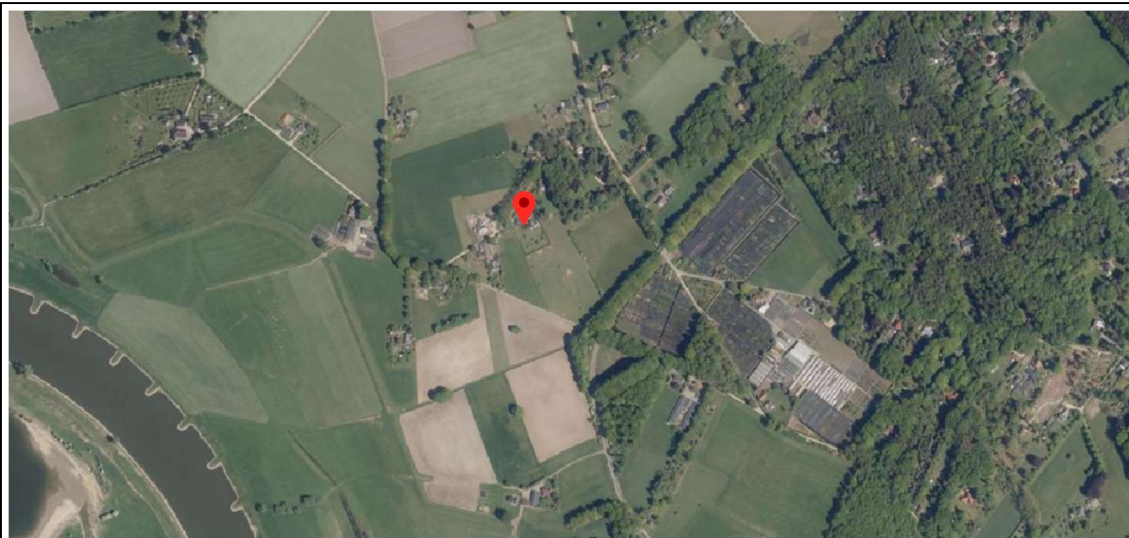
Het plangebied Kloosterweg 15 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Lochem, ten zuidwesten van de kern Gorssel. De percelen liggen in een halfopen landelijk omgeving en zijn omringt met agrarische gronden, woningen en agrarische bedrijven. In het zuiden grenst het plangebied aan de Flierderbeek, ten oosten aan een bos stuk, ten noorden aan de weg en ten westen aan een woonperceel.

Oostelijk van de planlocatie is het landschap meer besloten en markeert het nabije bosje een overgang naar een bosrijker gebied. Ten westen van het plangebied wordt het landschap open en zijn op 300 meter afstand de IJssel uiterwaarden gelegen, die onderdeel uitmaken van het Natura2000 gebied 'Rijntakken'. Zowel de bossen oostelijk als ook de uiterwaarden westelijk zijn onderdeel van het Gelders natuur netwerk. Het plangebied ligt in een strook die als Groene Ontwikkelingszone is aangewezen en een verbinding tussen de gebieden legt. Noordelijk en zuidelijk van het plangebied liggen de Gorsselse en Eefdsse Enk.

Circa 120 jaar geleden was het plangebied nog een heidegebied en is later ontgonnen dan de omliggende oude bouwgronden op de enken. Dat maakt het aannemelijk, dat de gronden minder geschikt waren voor landbouw dan in de omgeving. Het plangebied is daarmee gesitueerd in een overgangsgebied van essenlandschap naar bos en landgoederenlandschap. In het geldende bestemmingsplan is het essenlandschap beschreven als een landschapstype met een kleinschalig landschap met aanwezige mircoreliëf, houtwallen en hakhoutbossen. Het landschap bestaat uit een onregelmatige verkaveling welke wordt doorkruist met een grillige wegenstructuur met beplanting, oude boerderijen en open essen en enken.

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

Onderstaande figuur geeft de ligging van het perceel en de omgeving weer.



Figuur 4 - Plangebied en omgeving (Bron: ruimtelijke plannen)



Figuur 5 - Plangebied huidige situatie

2.1.2 Bebouwing en het erf

Op de gronden aan Kloosterweg 15 was voorheen een montagebedrijf gevestigd, maar deze is niet meer actief. Er zijn nog wel diverse gebouwen en bouwwerken op het perceel aanwezig die refereren aan dit voormalige gebruik.

De voormalige bedrijfswoning uit 1897 met aanbouw, samen circa 127m², en het bedrijfsgebouw van 172m² liggen in het midden van het perceel 7766. Noordelijk hiervan aan de Kloosterweg is nog een loods aanwezig van circa 100 m².

In totaal is dus ongeveer 400m² aan bebouwing op het perceel aanwezig.

Er hoort nog een tuin met boomgaard bij het erf, die middels een haag afgegrensd is van de weilanden en omliggend landschap. Het erf is hiermee duidelijk afgebakend. De overige gronden van het plangebied zijn in gebruik als weiland.

Het plangebied wordt middels de erfinrichting vanaf de Kloosterweg ontsloten en de gronden tussen de gebouwen zijn overwegend verhard. De Kloosterweg is een onverharde weg in het buitengebied van Lochem waar ter plaatse een maximumsnelheid geldt van 30 km/u. Deze weg functioneert uitsluitend als ontsluitingsweg voor de aanliggende woningen en bedrijven en kent daarmee geen hoge verkeersfunctie.

Bijgaande figuren en foto's geven een impressie van de huidige situatie van het plangebied en haar directe omgeving.



Figuur 6 - Overzicht bestaande inrichting erf



Figuur 7 - Aanzicht inrichting erf vanuit de Kloosterweg (bron: Street view)

2.2 NIEUWE SITUATIE

De bedrijfsactiviteiten aan de Kloosterweg 15 te Gorssel zijn beëindigd. De initiatiefnemer is voornemens de bedrijfswoning te gebruiken als burgerwoning. Daarnaast beoogt het plan de aanleg van een paardenbak in het naastgelegen weiland aan de oostelijke kant van het plangebied. Het gaat dus voornamelijk om een functiewijziging. Er zijn op moment geen bouwplannen met betrekking tot de bebouwing.

Omdat het plangebied in de groene ontwikkelingszone is gelegen en de aanleg van de paardenbak met een verbetering van het gebied voor flora en fauna gepaard moet gaan, is er een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Deze ziet toe op de (oorspronkelijke) scheiding van de twee agrarisch percelen een houtsingel aan te leggen. Oorspronkelijk stond er een knotwilgenrij. Deze rij is in 7 jaar tijd langzamerhand verdwenen, van bijna een gesloten rij in 2015 tot geen vitale boom meer in 2022. In het natuurbeheerplan van de provincie is de rij echter nog steeds opgenomen. De functie van de rij wordt als groen-blauwe verbinding aangegeven. Dat past ook bij de rest van het provinciaal beleid, dat het gebied als groen-blauwe ontwikkelingszone aanmerkt. Het terugbrengen van een groen lijnelement zorgt voor een verbinding tussen Flienderbeek en het noordoostelijk gelegen bosje, via het plangebied. Een meer gedetailleerde beschrijving is te vinden in het bijhorende landschappelijk inpassingsplan¹.

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 eventuele (toekomstige) plannen ook daadwerkelijk voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd, danwel aanwezig blijven, is in de regels behorend bij dit bestemmingsplan hiervoor een parkeerbepaling opgenomen.

¹ LIP, Kloosterweg 15 Gorssel, MRO, oktober 2022

2.3 VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN

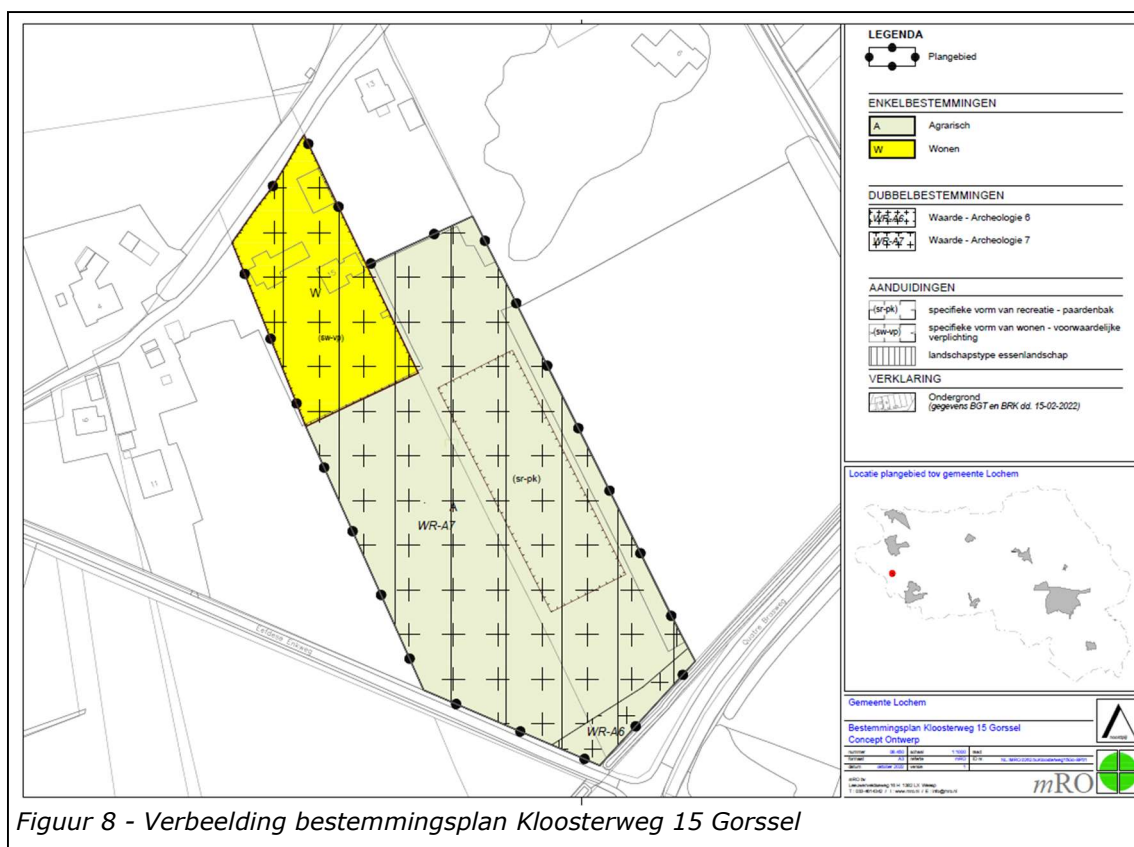
Het plangebied zal deels veranderen van bestemming. De bestemming 'Agrarisch' blijft behouden op alle gronden die buiten het kadastraal perceel 7766 liggen. Binnen deze bestemming is geen bouwvlak opgenomen. Wel is de aanduiding 'specifieke vorm voor recreatie – paardenbak' opgenomen ter hoogte van perceel 6348 om de gewenste paardenbak te realiseren. De maat van de aanduiding is ruimer dan de paardenbak zelf, om de initiatiefnemer ruimte te geven naar wens te schuiven in ligging in formaat. De oppervlak is begrensd op 1200m².

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan het voormalige bedrijfserf/bedrijfsbestemming en de bijhorende tuin conform de systematiek van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. Deze is voor een burgerwoning met een bijgebouw van 75m². Ter hoogte van de woonbestemming is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-voorwaardelijke verplichting' opgenomen. Deze moet de aanleg en behoud van de landschappelijke inpassing zeker stellen. De woning mag niet in gebruik worden genomen zolang de inpassing nog niet gerealiseerd is.

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

Verder zijn aan het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 6' en 'Waarde-Archeologie 7' toegekend. Deze zijn qua ligging en begrenzing één op één overgenomen uit het geldende 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' (zie ook paragraaf 4.10 uit deze plantoelichting).

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



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 bedrijfsperceel aan de Kloosterweg 15 te Gorssel, waarbij een deel van de gronden met een bedrijfsbestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming en de oppervlakte aan bebouwing op het perceel niet toeneemt, zijn geen nationale belangen in het geding. De ontwikkeling past binnen de beleidsuitgangspunten van de NOVI.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van de bovengenoemde gebieden. Het plangebied is wel gelegen binnen de Groene Ontwikkelingszone. Het plangebied is door de provincie aangewezen als een gebied dat ruimtelijk vervlochten is met het GNN/NNN. Door een landschappelijke inpassing aan het plan toe te voegen, wordt invulling gegeven aan de regels uit de provinciale Omgevingsverordening en is het voorliggend bestemmingsplan verder niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

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

De Ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing op het voorliggende plan. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt namelijk dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling (sloop en heroprichting van een woning en functiewijzing naar wonen, zonder dat het aantal woningen toeneemt) niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Bro.

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 (ruimtelijke) opgaven gelden waarmee specifiek in voorliggend bestemmingsplan rekening gehouden hoeft te worden. De opgave betreft de Groene Ontwikkelingszone waarbij ruimte voor economische ontwikkelingen wordt geboden als een substantiële versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. Voor deze opgave zijn regels opgenomen in de Omgevingsverordening Gaaf Gelderland.

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 (ontwikkeling van een voormalig bedrijfsperceel naar burgerwoning) wel bij aan de vitaliteit van het platteland.

3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 15 december 2021 hebben de Provinciale Staten 'Actualisatieplan 8 Omgevingsverordening' vastgesteld. De genoemde actualisatieronde heeft bovendien geresulteerd in een geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Gelderland (februari 2022). De Omgevingsverordening betreft de juridische vertaling van de provinciale omgevingsvisie en heeft als doel om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, landbouw/veehouderij, natuur en landschap, grond- en drinkwater, milieu, verkeer en energie.

Relatie met het plangebied

In relatie tot het voorliggende plan, de functieverandering van een voormalig bedrijfsperceel naar wonen en de aanleg van een paardenbak, vinden geen grootschalige nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaats. Ten opzichte van de bestaande situatie worden geen extra woningen voorzien, alleen de paardenbak is een nieuwe ontwikkeling in het plangebied.

Wel maakt het gehele plangebied deel uit van de Groene Ontwikkelingszone (GO). Om natuurwaarden te beschermen en economische ontwikkelingen mogelijk te maken, dient de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden te worden behouden en de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen worden versterkt. Aangrenzend aan het plangebied is een bosperceel dat onderdeel uitmaakt van het Gelders Natuurnetwerk (GNN).

Verder is het gebied aangewezen als 1000jaars intrekgebied voor grondwater en als gebied met 'functies van water'. De 'functies van water' zijn uitgewerkt in het waterprogramma van de provincie Gelderland. Het gebied ligt in een zone waar 'Water als verbinder' ervoor moet zorgen dat enkele beken natte EVZ worden heringericht om zo natte natuur met elkaar te verbinden en een veerkrachtig

watersysteem te realiseren. Het plangebied ligt dan ook binnen een nat-droge EVZ. Er zijn rondom de beoogde ontwikkeling geen andere (ruimtelijke) aspecten uit de 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

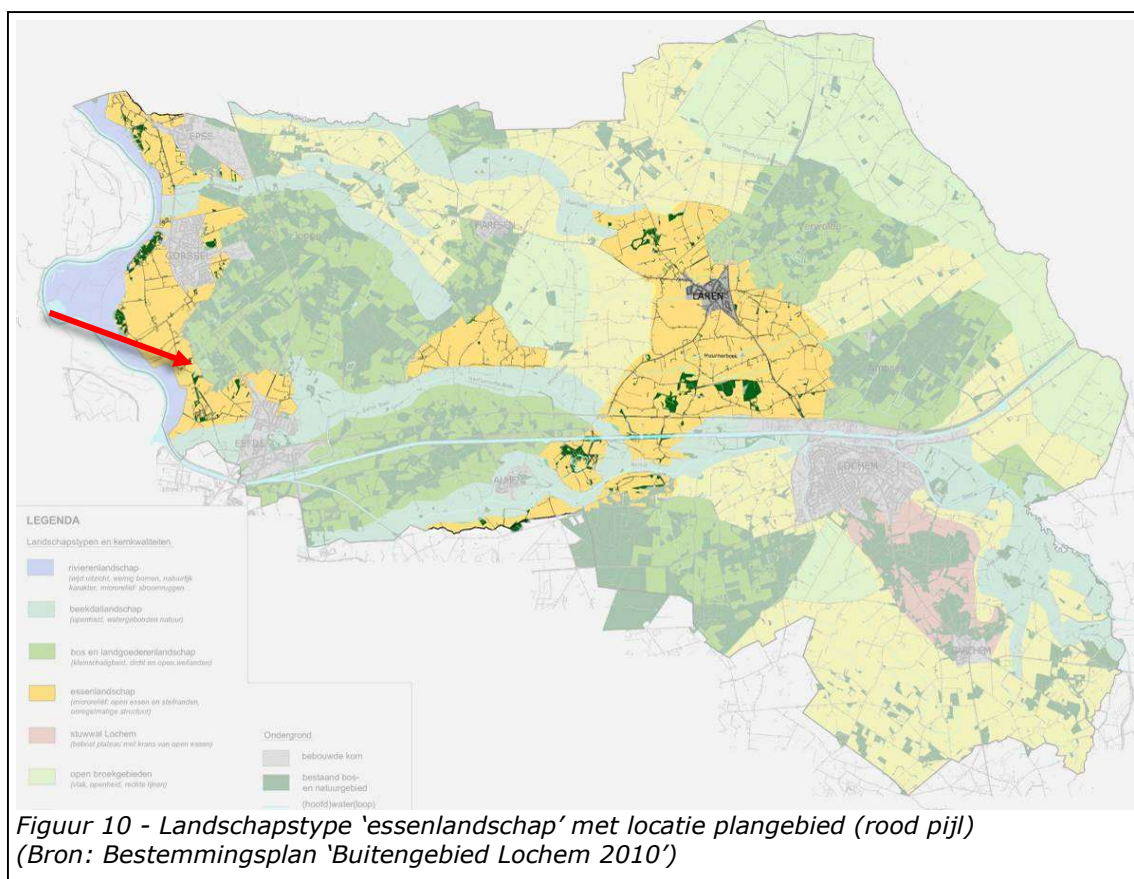
Het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' vormt een belangrijk toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Lochem. Het bestemmingsplan is onder meer gebaseerd op de visie Buitengebied Lochem en het Landschap Ontwikkelingsplan (LOP).

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.

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



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

	Kenmerken	Uitgangspunten voor ontwikkelingen
Landschap	Microreliëf: grote essen en steilranden	Perceelrandbeplanting versterken
	Perceelrandbeplanting	Wegbeplanting versterken
	Houtwallen en hakhoutbosjes	Openhouden essen; randen beplanten
	Grillige wegenstructuur met beplanting	
	Onregelmatige verkaveling	
	Oude boerderijen	

Bebouwing	Cultuurhistorisch waardevol	Materialen: afgestemd op omgeving
	Hallehuisboerderijen	Bij voorkeur traditionele kapvorm
	Achterzijde vaak naar de weg gericht	Bij voorkeur 1 bouwlaag, altijd aan de rand van de essen
	Kleine boerderijtjes	

Erfbeplanting	Zware erfbeplanting	Zware erfbeplanting
----------------------	---------------------	---------------------

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

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

Relatie met het plangebied

De voorgenomen ontwikkeling, van voormalig 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 en worden verdwenen landschapselementen teruggebracht.

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 4 december 2020). De Nota parkeernormen is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en -plannen binnen de gemeente, daar waar het betreft:

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

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

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

Relatie met het plangebied

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

4 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

4.1 INLEIDING

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

4.2 GELUID

4.2.1 Beleid en regelgeving

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

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

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

4.2.2 Geluid in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de functieverandering van het voormalige bedrijfsperceel Kloosterweg 15 naar wonen mogelijk, waardoor de voormalige bedrijfswoning zal worden gebruikt als burgerwoning.

Daarmee blijft er, evenals in de huidige situatie het geval is, sprake van een geluidgevoelig object. Woningen worden in de Wgh namelijk aangemerkt als geluidgevoelig object. De voormalige bedrijfswoning is gesitueerd in de geluidzone van de Kloosterweg. Deze weg heeft op grond van de Wgh ter plaatse van het plangebied een zone van 250 meter. De geluidsbelasting van de Kloosterweg op de voormalige agrarische bedrijfswoning hoeft echter op basis van artikel 76, lid 3 van de Wgh niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wgh. Dit artikel bevat namelijk een uitzondering voor bestaande woningen die in de zone van een weg aanwezig zijn op het tijdstip van vaststelling van het plan. Hieronder valt het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Dit betreft immers een bestaande woning.

4.2.3 Conclusie

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

4.3 LUCHTKWALITEIT

4.3.1 Beleid en regelgeving

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De

regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. De belangrijkste zijn fijn stof (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/m³. De grenswaarde van PM_{2,5} ligt op 25 µg/m³.

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

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

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op 40 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 fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als in een onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

4.3.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het doel van dit bestemmingsplan is om de bedrijfsbestemming van het perceel Kloosterweg 15 te wijzigen naar wonen.

Het plan valt daarmee binnen de ondergrens van 1500 woningen uit de Regeling NIBM en draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging.

Bovendien levert het gebruik van een burgerwoning niet meer luchtverontreiniging op dan de bestaande bedrijfswoning, omdat de ruimtelijke impact van woning vergelijkbaar is met die van een bedrijfswoning. 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, het beoogde plan voldoet aan het wettelijk kader.

Voorts maakt het bestemmingsplan de realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen niet mogelijk.

4.3.3 Conclusie

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

4.4 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)

4.4.1 Beleid en regelgeving

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

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

4.4.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voor het perceel Kloosterweg 15 in het buitengebied van de gemeente Lochem een ontwikkeling mogelijk gemaakt, waarbij het voormalige bedrijfsperceel naar een woonperceel wordt ontwikkeld. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig. Het dichtstbijzijnde bedrijf is gevestigd aan de Sweersingstraat 2, op meer dan 200 meter ten westen van het plangebied. Op grond van het geldende bestemmingsplan is daar een agrarisch bedrijf voor het fokken en houden van rundvee toegestaan. Een dergelijk bedrijf valt in milieucategorie 3.2 en heeft een richtafstand van 100 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

Het plan voor het perceel Kloosterweg 15 in het buitengebied van de gemeente Lochem voorziet in de ontwikkeling van een voormalig bedrijfsperceel naar woonperceel.

Belangrijk daarbij is dat er geen nieuwe woningen worden toegevoegd. Met andere woorden, er vindt geen significante wijziging van geurgevoelige objecten plaats. Bovendien ligt het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf (een melkveehouderij) op circa 220 meter afstand ten westen van het plangebied. Daarmee ligt het plangebied op

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

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

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

Wettelijk kader

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

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

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

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

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

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

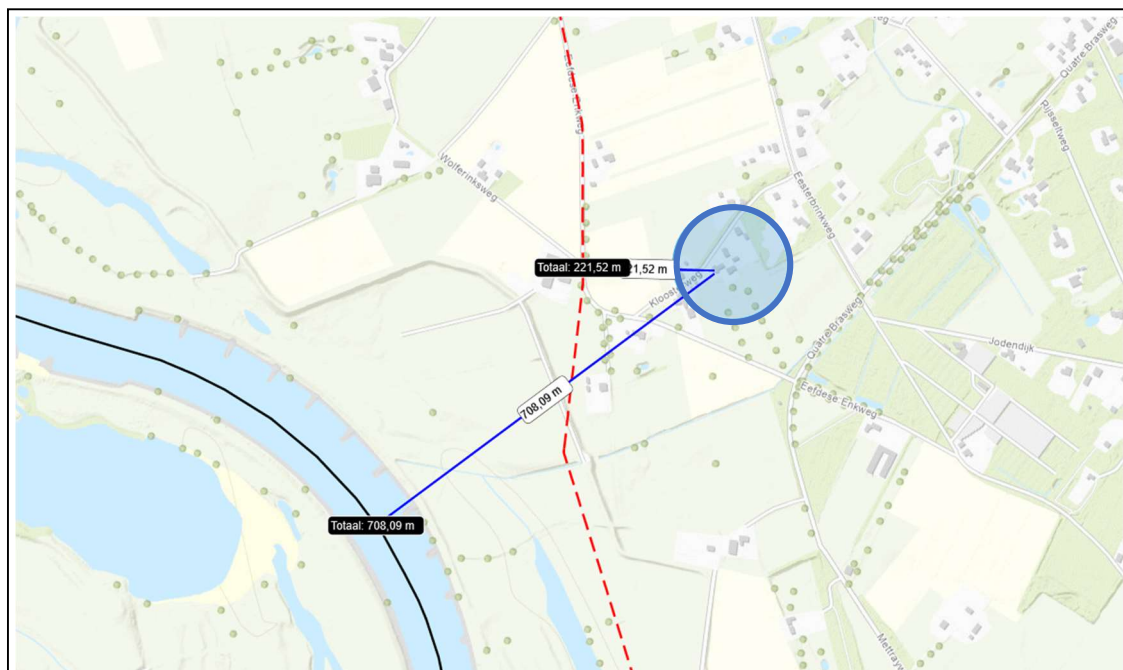
Gemeentelijk beleid

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

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

4.6.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Met behulp van de risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. In figuur 9 is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.



Figuur 11 - Uitsnede risicokaart Kloosterweg 15 (blauwe cirkel)

Risicovolle inrichtingen

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

Transportroutes gevaarlijke stoffen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan is een transportroute water voor gevaarlijke stoffen aanwezig. De 'Corridor Rijs – Oost Nederland' (objectID 18) ligt op 700 meter ten westen van het plangebied. Het plangebied ligt buiten het invloedgebied van 35 meter voor de LF1 en LF2 stoffen die op de transportroute getransporteerd worden.

Buisleidingen

Uit de risicokaart komt naar voren dat in en nabij het plangebied een buisleiding is gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op circa 200 m ten westen van het plangebied is een ondergrondse buisleiding (hogedrukaardgasleiding) aanwezig. Deze buisleiding (N-553-80) kent een diameter van 6,26 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. Het heeft daarmee een invloedgebied van 70 meter. Vanwege de afstand van het perceel tot de buisleiding is een beïnvloeding van deze risicovolle activiteiten op het plangebied uit te sluiten.

Een nadere risicoanalyse en verantwoording is daarmee niet nodig.

4.6.3 Conclusie

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

4.7 BODEM

4.7.1 Beleid en regelgeving

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

Wet bodembescherming (Wbb)

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

4.7.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Het plan voorziet in de ontwikkeling van een voormalig bedrijfsperceel naar woonperceel. Er zijn binnen de gemeente Lochem voor deze locatie geen (onderzoeks)gegevens bekend waaruit blijkt dat de bodem verontreinigd is. De bedrijfsactiviteiten zijn niet in de open lucht uitgevoerd en hadden ook geen bodem verontreinigende karakter. 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 wanneer de voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, of een woning wordt teruggebouwd (anders dan op de huidige locatie van de bedrijfswoning) er als onderdeel van de benodigde

omgevingsvergunningen ook een Verkennend bodemonderzoek (volgens de NEN 5740) verplicht is.

4.7.3 Conclusie

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

4.8 WATER

4.8.1 Waterbeheer en watertoets

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

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

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

4.8.2 Beleidskader

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

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

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal

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

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gaaf Gelderland;
- Omgevingsverordening Gelderland.

Regionaal/ lokaal

- Waterbeheerplan Rijn en IJssel 2022-2027.

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

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

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. De ambitie is dat in 2050 de waterkeringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat daarbij wendbaar wordt ingespeeld op ontwikkelingen. Beheer wordt op een duurzame wijze uitgevoerd en er wordt gewerkt 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 zij taken klimaatneutraal uitvoert.

Gezonde leefomgeving

Het waterschap zorgt voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Zij streeft ernaar dat het water in de leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Het 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 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 ontwikkeling van een voormalig bedrijfsperceel naar wonen mogelijk. Daarnaast wordt ook het oprichten van een paardenbak (maximaal 1200m²) beoogt in de aangrenzende weilanden.

Met het plan zal de verharding in het plangebied niet toenemen. Met de beoogde functiewijziging zal de terreininrichting aan het gebruik aangepast worden en op het voorterrein wordt een groot deel van de verharding waarschijnlijk overbodig. Het paardenbak is eveneens onverhard. Watercompensatie is op grond van het beleidskader van het waterschap derhalve niet nodig.

Er is in het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig. Wel grenst er aan het zuidoosten van het plangebied een waterloop. De waterloop, genaamd 'Oude Flierderbeek' (EFB14.000), is in het beheer bij het WRIJ. De bijbehorende beschermingszone ligt binnen het plangebied. Het voorliggende plan beoogt geen bouwactiviteiten of wijziging in gebruiksactiviteiten binnen de beschermingszone. Het plan voorziet dus ook niet in het graven of dempen van watergangen. In het plangebied bevinden zich verder geen waterkeringen of andere waterstaatkundige werken. Ook is het plangebied niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Wel ligt het plan in een intrekgebied, zoals dat ook in de Omgevingsverordening Gelderland is weergegeven. Binnen het intrekgebied is het niet toegestaan om werken tot stand te brengen of handelingen te verrichten ten behoeve van de winning van fossiele energie. Deze activiteiten worden in het voorliggende plan ook niet mogelijk gemaakt, waarmee het bestemmingsplan niet strijdig is met het provinciale belang uit de Verordening.

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

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1

Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laaggelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Ja	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED-water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1
# IT de intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op bovenstaande vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.			

Watertoetstabel

4.8.4 Conclusie

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

4.9 ECOLOGIE

4.9.1 Beleid en regelgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'gebiedsbescherming' en de 'soortenbescherming'.

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

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

Gelders Natuurnetwerk

Naast de bescherming van de Wet natuurbescherming kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of Groene Ontwikkelingszone (GO) (voorheen beiden Ecologische Hoofdstructuur). Op gronden binnen het GNN mogen geen nieuwe functies mogelijk worden gemaakt, tenzij er geen reële alternatieven aanwezig zijn, redenen zijn van groot openbaar belang en negatieve effecten op het gebied worden beperkt. Uitbreiding van bestaande functies in het GNN kan alleen als de kernkwaliteiten van het gebied per saldo worden versterkt. Op gronden die deel uitmaken van het GO zijn nieuwe ontwikkelingen of uitbreiding van bestaande functies alleen mogelijk als dat leidt tot een verbetering van de kernkwaliteiten van dat gebied. Hiertoe is in juli 2022 aanvullend beleid door de provincie vastgesteld.

Soortenbescherming

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

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

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

4.9.2 Ecologie in relatie tot het plangebied

Het plan voorziet in de functiewijziging van een voormalig bedrijfsperceel naar wonen en de aanleg van een paardenbak op het aangrenzende weiland. De bestaande beplanting op en langs het perceel wijzigt niet en blijven als onderdeel van het plan gehandhaafd. Op de agrarische gronden wordt een landschappelijke inpassing toegevoegd die het voormalige lijnelement langs het voormalig perceelsgrens moet herstellen.

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. 0,3 km) worden geen significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen verwacht. Ook significante negatieve effecten door indirecte verstoringfactoren als stikstofdepositie, 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 ligt niet binnen het GNN.

GO

Zoals eerder al genoemd ligt het plangebied geheel in het GO en is aangewezen als nat-droge ecologische verbindingzone. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn alleen mogelijk als er ook een significante verbetering van het GO plaatsvindt. De rekenmodellen die inzichtelijk moeten maken hoe groot de verstoring van het GO is en een *verrekening* van de landschappelijke inpassing in beeld moet brengen, zijn in voorliggend plan niet te gebruiken. Het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning is geen ruimtelijke ontwikkeling. Alleen de aanleg van de paardenbak kan worden gezien als nieuwe ontwikkeling. Met dusdanig kleine ontwikkelingen, omzetten van weiland naar paardenbak, wordt in de modellen geen rekening gehouden. Hiermee is er maatwerk gevraagd.

Op het perceel was in het verleden een knotwilgenrij aanwezig, die ook opgenomen was in het natuurbeheerplan van de provincie. In de laatste jaren is de toestand van deze rij echter continue achteruitgegaan en is er nauwelijks iets van over gebleven. Het plangebied is gekenmerkt door een relatief laag grondwaterstand (grondwatertrap VIIIo) en waarschijnlijk arme grond. Door de toenemende droogte in laatste zomers is ervoor gekozen geen knotwilgen rij terug te planten omdat er niet voldoende water aanwezig is, maar een ander lijnvormig landschapselement. Een uitgebreide beschrijving is in het landschappelijk inpassingsplan opgenomen. In vergelijking met de huidige situatie zal het terugbrengen van een verbinding over de percelen een verbetering en versterking voor het GO betekenen. Zeker ook omdat het nieuwe landschapselement toekomstbestendiger is als de oorspronkelijke knotwilgenrij.

Soortenbescherming

De beoogde ontwikkeling in het plangebied betreft slechts een functiewijziging van een bestaand 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.

De aanleg van de paardenbak vindt plaats op een stuk grasland dat in gebruik is als paardenwei. Ook hier worden geen beschermde soorten verwacht. Wel geldt te allen tijde de algemene Zorgplicht uit de Wet natuurbescherming. 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 levert geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan. Wel wordt volledigheidshalve genoemd dat tijdens de uitvoering van (mogelijk toekomstige) werkzaamheden altijd de algemene zorgplicht geldt.

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 zijn twee categorieën uit het gemeentelijk archeologiebeleid van belang, te weten categorie 6 en 7. De beleidsuitgangspunten van deze categorieën luidt als volgt:

Categorie 6: middelmatige archeologische verwachting

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van veel bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een middelmatige kans hebben op archeologische resten in de bodem. Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 1000 m² én waarvan de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Categorie 7: lage 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 2.500 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 ontwikkeling van een voormalig bedrijfsperceel naar wonen en het inrichten van een deel van het weiland als paardenbak. Er vinden als onderdeel van voorliggend plan ruimtelijke ingrepen plaats (ter plekke van cat.7), maar deze overschrijden niet de drempelwaarde van 30cm diepte en 2.500 m². Een archeologisch onderzoek is voor deze ontwikkeling niet verplicht.

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 6' (middelmatige archeologische verwachting) en 'Waarde – Archeologie 7' (lage archeologische verwachting). De bijbehorende regels zijn afgestemd op het geldende 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. De dubbelbestemmingen waarborgen dat bij eventuele toekomstige grondbewerkingen, die de ondergrens 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 Lochem² brengt de cultuurhistorische waarden integraal in beeld. Het sluit aan bij de steeds meer ruimtelijke benadering van de zorg voor het erfgoed, waarbij behalve naar objecten vooral ook naar de samenhang en de (historisch) ruimtelijke structuur wordt gekeken.

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

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

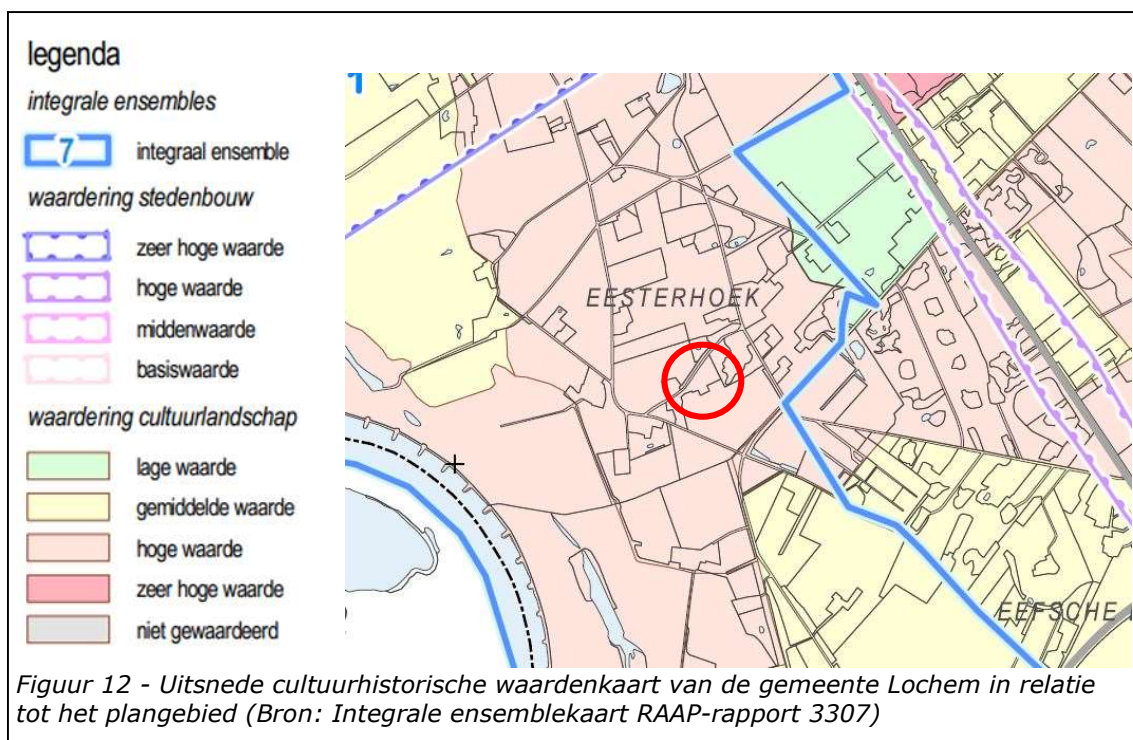
1. de gaafheid van de huidige topografie ten opzichte van de situatie omstreeks 1850 c.q. de situatie ten tijde van de ontginning, dat wil zeggen type grondgebruik, verkaveling, percelering etc.;
2. de gaafheid van de huidige verticale dimensie in het landschap (fysiognomie) ten opzichte van de situatie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

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

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

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

² '... 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.



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 is aangeduid met een 'zeer hoge waarde' in het cultuurlandschap. Dit heeft te maken met de ligging tussen het enkengebied (norden en zuiden), de uiterwaarden van de IJssel (westen), en de landgoederen in het oosten.

Het voorliggende plan voorziet in de ontwikkeling van een voormalig bedrijfsperceel naar woonperceel. De paardenbak wordt landschappelijk ingepast. Hiermee doet het plan geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van het landschap.

In het plangebied zijn geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig. Evenmin maakt het plangebied deel uit van een cultuurhistorisch waardevol stedenbouwkundig ensemble of een beschermd stads- of dorpsgezicht. Derhalve herbergt het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven.

4.11.3 Conclusie

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

4.12 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

4.12.1 Regelgeving

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

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

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

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

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

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

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

4.12.2 Beoordeling plan

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

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

Het plan voorziet in de functiewijziging van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel naar wonen, waarbij agrarische bedrijfswoning als burgerwoning zal worden gebruikt. Dit wordt niet als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. gekwalificeerd.

In dit kader wordt verwezen naar de uitspraak van de ABRvS op 12 juni 2019 (zaaknummer 201807060/1/R1). In deze uitspraak is namelijk geoordeeld dat de wijziging van het gebruik van een perceel door de realisatie van onder andere twee eengezinswoningen niet aangemerkt wordt als een stedelijk ontwikkelingsproject indien het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte bebouwing op het perceel. Dit geldt zonder meer ook voor het plangebied, aangezien uitsluitend een functiewijziging wordt voorzien, zonder dat extra woningen en/of gebouwen worden gebouwd. Het totaal aantal vierkante meters bebouwing op het perceel niet dan ook niet toe.

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.

4.12.3 Conclusie

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

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 INLEIDING

5.1.1 Algemeen

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

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

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of 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.

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

5.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

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

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie 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. Voor de begripsomschrijvingen is aangesloten bij het SVBP2012 en het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Artikel 2 Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

Deze bestemming is gebruikt voor de gronden die voorheen ook het agrarisch bestemming hadden. Deze gronden zullen een agrarisch gebruik (in de vorm van grasland) behouden. Er is een aanduiding 'Specifieke vorm van recreatie – paardenbak' opgenomen, die de aanleg van een paardenbak (max. 1200m²) mogelijk moet maken.

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

In de bestemming zijn geen agrarische bedrijven gelegen, maar uitsluitend agrarische gronden. Daarom zijn binnen deze bestemming alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van terreinafscheidingen toegestaan. Dit sluit aan op de bouwregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Artikel 4 Wonen

Het deel van het perceel Kloosterweg 15 dat gebruikt zal gaan worden voor de woonfunctie, heeft de bestemming 'Wonen' gekregen. Dit betreft dus de gronden waarop de bedrijfswoning en alle overige voormalige bedrijfsgebouwen met bijbehorende terreinverharding zijn gesitueerd en het tuin.

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.

Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, dat ter plekke van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting' de gronden en gebouwen alleen gebruikt mogen worden voor wonen, als de landschappelijke inpassing van het paardenbak uitgevoerd en in stand gehouden wordt.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 6

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een middelmatige archeologische verwachting.

In de regels van deze bestemming is bepaald dat voor het oprichten van bouwwerken eerst archeologisch onderzoek moet worden verricht, tenzij de bodemingrepen niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of de betreffende bouwwerken een oppervlakte hebben van niet meer dan 1000 m².

In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningstelsel 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 1000 m².

Artikel 6 Waarde-Archeologie 7

De voor 'Waarde-Archeologie 7' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een lage archeologische verwachtingswaarde.

Binnen de bestemming 'Waarde-Archeologie 7' gelden dezelfde regels als in de bestemming 'Waarde-Archeologie 6', met dien verstande dat in de bestemming 'Waarde-Archeologie 7' een oppervlaktegrens geldt van 2500 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. Er is een uitsterfregeling opgenomen die het terugbouwen van bijgebouwen die groter zijn dan de toegestane maatvoering niet mogelijk maakt. 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 essenlandschap'. 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. Daartoe is de regeling van de parkeerbepaling in de bouwverordening nu materieel overgenomen in dit bestemmingsplan. Een en ander leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van de beoogde toetsing. Aan het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was. Omdat de gemeente Lochem recent over een 'eigen' parkeernota beschikt (de 'Nota parkeernormen 2020' van 22 september 2020, en vastgesteld door de gemeenteraad op 16 november 2020), wordt in dit artikel verwezen naar die parkeernota.

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 14 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 15 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 bedrijfsperceel Kloosterweg 15 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.

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

6.2.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat het college van

burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan eenieder zienswijzen naar voren brengen.

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 17 november 2022 tot en met 28 december 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is geen zienswijze ingediend.

