

TOELICHTING
VAN HET
BESTEMMINGSPLAN
LAGEWEG 7 LOCHEM
GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.478
IDnr. : NL.IMRO.0262.buLageweg7Lo-BP41
Datum : december 2023
Versie : 4
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 4 maart 2024/ besl.nr.:2023-289389

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	4
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	5
1.4	LEESWIJZER	7
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	8
2.1	BESTAANDE SITUATIE.....	8
2.2	NIEUWE SITUATIE	10
2.3	VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN	14
3	BELEIDSKADER	16
3.1	INLEIDING	16
3.2	RIJKSBELEID	16
3.3	PROVINCIAAL BELEID	18
3.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	20
4	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	25
4.1	INLEIDING	25
4.2	GELUID	25
4.3	LUCHTKWALITEIT	26
4.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	27
4.5	GEUR	28
4.6	EXTERNE VEILIGHEID	29
4.7	BODEM	32
4.8	WATER	33
4.9	ECOLOGIE	37
4.10	ARCHEOLOGIE	40
4.11	CULTUURHISTORIE	42
4.12	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	45
5	JURIDISCHE ASPECTEN	47
5.1	INLEIDING	47
5.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	48
5.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	48
6	UITVOERBAARHEID	52
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	52
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	52
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		
BIJLAGE 1	NOTITIE STIKSTOFDEPOSITIEBEREKENING	
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	
BIJLAGE 3	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA.....	
BIJLAGE 4	ARCHEOLOGISCH RAPPORT	

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Aan de Lageweg (voormalig nummer 7) in Lochem was in het verleden een agrarisch bedrijf gevestigd. Enkele jaren geleden zijn de toenmalige eigenaren gestopt met het bedrijf en zijn de gronden verkocht aan de initiatiefnemers, de eigenaren van Landgoed de Boekhorst. De gronden grenzen aan het landgoed en maakten in het verleden hier ook onderdeel van uit.

Initiatiefnemers zijn van plan de gronden weer bij het landgoed te trekken. De voormalige agrarische opstallen inclusief de bedrijfswoning zijn in 2019 na afstemming met de gemeente om veiligheidsredenen (brandgevaar) gesloopt. De gronden zijn waar nodig gesaneerd. De plannen gaan uit van de bouw van een woning en de voormalige landbouwgronden om te vormen naar natuur. De nieuwe woning zal een van de economisch dragers voor de bekostiging van de instandhouding van het landgoed worden. De geplande natuurontwikkeling op de overige gronden voorziet de overgang tussen landgoed de Boekhorst en landgoed Velhorst te verbeteren. Naast de aanleg van bos en open grasland voorziet het plan ook in een gedeeltelijke vernatting van het gebied. Verder beoogt het plan in de bouw van een schuur, die als werktuigenberging en hooiopslag moet dienen. De locatie hiervan is ten opzichte van het te beheren gebied zo gekozen, dat de meeste gronden goed te bereiken zijn en de overlast door de machines/werkzaamheden voor de gebruikers van nieuwe woning klein blijft.

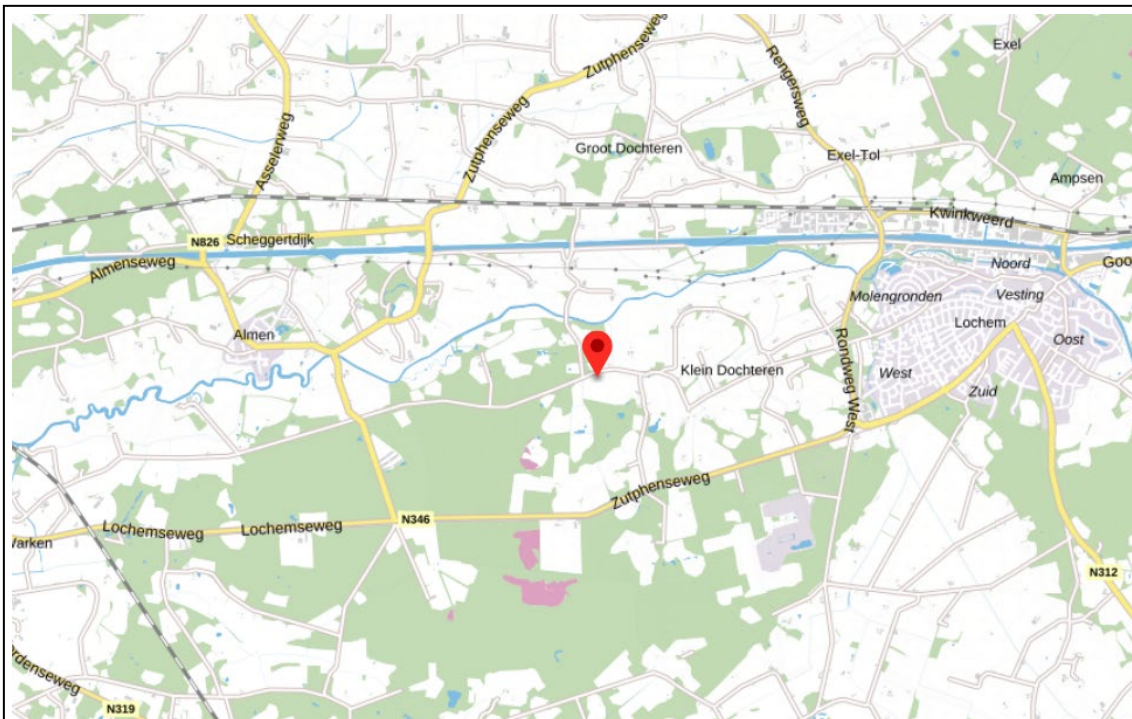
De geldende agrarische bestemming in het huidige bestemmingsplan laat dit niet toe. Om de bouw van de woning en schuur en de aanleg van natuur mogelijk te maken, is derhalve een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'Lageweg 7 Lochem' dient hiertoe.

1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

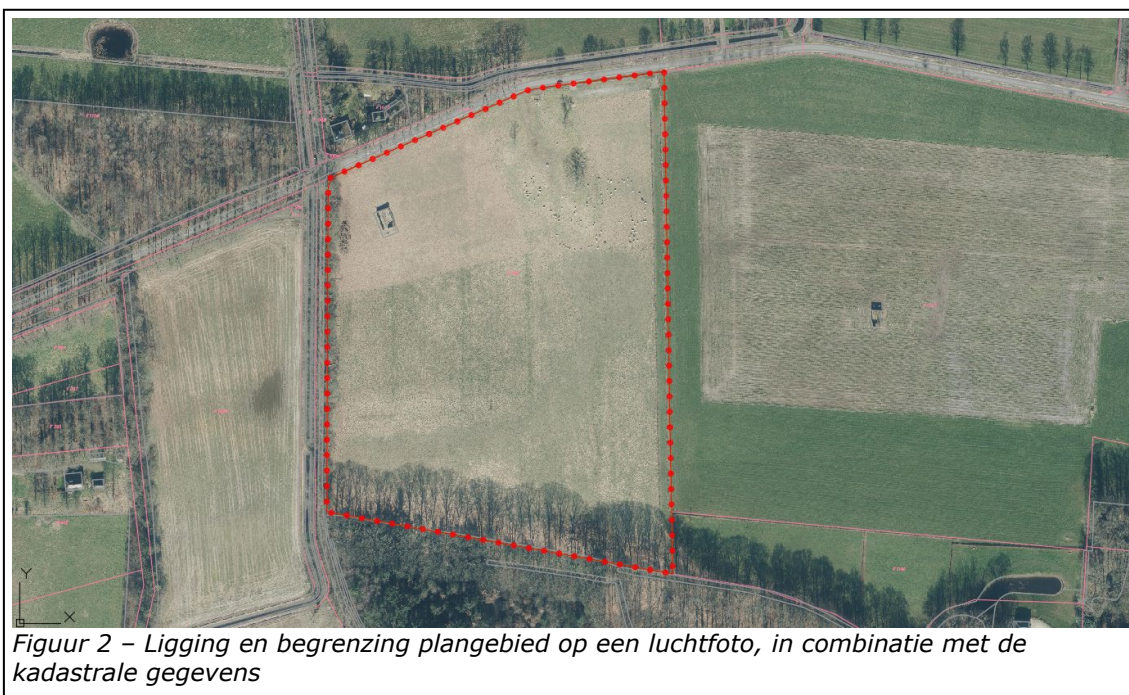
Het perceel aan de Lageweg ligt tussen de kernen Almen en Lochem, westelijk van de buurtschap Klein Dochteren.

Het gaat om een perceel, kadastraal bekend onder Laren, sectie F, nummer 943. De begrenzing van het plangebied is afgestemd op de kadastrale grenzen. Het plangebied heeft daarmee een totale oppervlakte van 61.020 m² (circa 6,1 hectare).

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



Figuur 1 - Globale ligging plangebied op een topografische kaart



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.

De gronden binnen het plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak, als bedoeld in artikel 3 van de regels en zijn daarmee bestemd voor een grondgebonden agrarisch bedrijf met bijhorende gebouwen, bouwwerken en agrarische gronden.

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

- 'overige zone – landschapstype bos- en landgoederenlandschap';
- 'overige zone – beschermingszone natte landnatuur';
- 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied';
- 'vrijwaringszone – laagvliegrouwe straaljagers'.

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – landschapstype bos- en landgoederenlandschap' is het beleid gericht op de instandhouding en de ontwikkeling van het bos- en landgoederenlandschap met de volgende kernkwaliteiten: parkachtige historische tuinen, oude boerderijen en landerijen, bos

en houtwallen, afwisseling bos met kleinschalig landschap, boomgroepen en solitaire bomen in weides, lanen met dubbele bomenrijen;

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beschermingszone natte landnatuur' is het beleid gericht op de instandhouding van natte natuur.

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

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



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

Verder geldt in het plangebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', vastgesteld door de raad op 20 januari 2014.

Het plangebied heeft hierin de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 6' gekregen. De gronden zijn daarmee mede bestemd voor respectievelijk de bescherming van terreinen met middelhoge archeologische verwachting. Volgens deze bestemmingen is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Er geldt wel een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 4.10 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

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

1.3.2 Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

Hierboven is al genoemd dat de gronden in het plangebied de bestemming 'Agrarisch' hebben. Op gronden met deze bestemming is het gebruik voor burgerbewoning en natuurinrichting niet mogelijk. Het gaat hierbij immers niet om agrarische functies.

Om de voorgenomen ontwikkeling, herbouw van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning en bijhorende inrichting van de gronden voor natuur mogelijk te maken is een herziening van het geldende bestemmingsplan nodig. 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

Het plangebied ligt aan de Lageweg, voormalig nummer 7, in het buitengebied van de gemeente Lochem. De Lageweg is een verbindingsweg tussen de buurtschap Klein Dochteren en de Almeneseweg.

Ten noorden van het plangebied is de loop van de Berkel, ten westen ligt het landgoed en natuurgebied De Velhorst. Direct aangrenzend aan het perceel is zuidoostelijk het landgoed De Boekhorst gelegen.

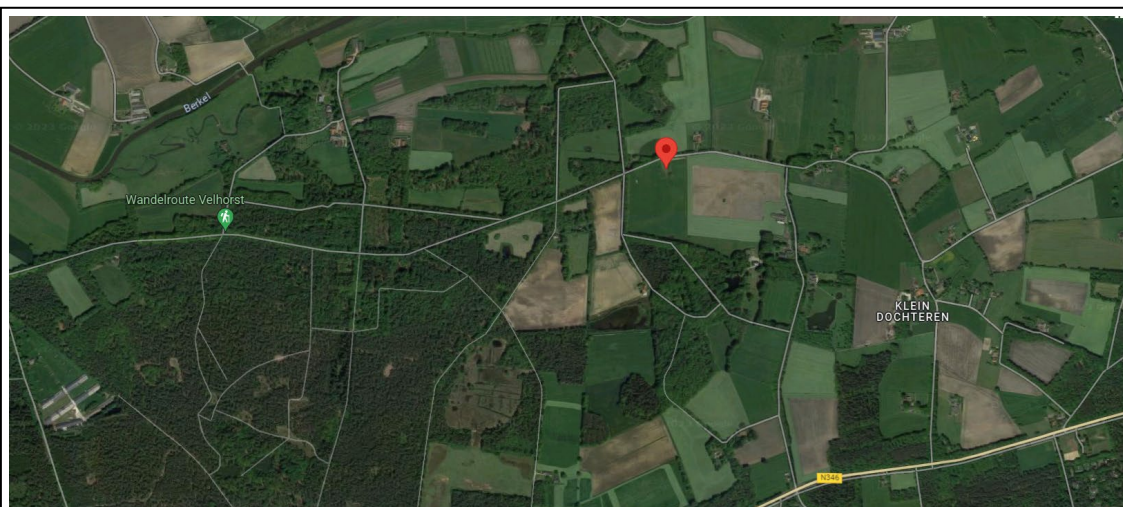
De Boekhorst is tussen 2016 en 2019 geheel gerestaureerd en zoveel als mogelijk in oude glorie teruggebracht. Op dit moment wordt er gewerkt aan herstel van het landgoed van ongeveer 35 hectare. Landgoed De Boekhorst is in 1845 gesticht door de bekende geoloog en landbouwkundige Dr. W.C.H. Staring (1808-1877), zoon van de dichter A.C.W. Staring van de Wildenborch. De kern van het landgoed, aangelegd in Engelse landschapstijl, is goed bewaard gebleven en inmiddels weer in volle omvang te ervaren. Minder dan 100 jaar geleden was het plangebied nog bebost en onderdeel van het landgoed. Pas vanaf eind jaren 50 van de vorige eeuw zijn de gronden omgezet naar landbouwgrond met een boerderij erop.



Figuur 4 – plangebied ca 1950 en ca 1960 (bron: topotijdreis)

Het plangebied maakt dan ook onderdeel uit van het bos en landgoederen landschap zuidwestelijk van Lochem. Dit landschapstype wordt gekenmerkt door de afwisseling van bosgebieden, vaak behorend bij landgoederen, en open agrarische gronden met boerderijen. Noordelijk van het plangebied gaat het landschap over in een kleinschalig kampenlandschap en essenlandschap met open essen en enken aan de randen van het Berkeldal. Ten zuiden loopt het bos- en landgoederenlandschap door tot de gemeentegrens.

Bijgaande figuren en foto's geven een indruk van het plangebied en directe omgeving.



Figuur 5 – Plangebied en omgeving op een luchtfoto



Figuur 6 – zicht op het plangebied vanuit het westen met ruïne op de voorgrond (bron: Google Streetview)



Figuur 7 – zicht vanuit de oostkant van het plangebied, gezien vanaf de Lageweg (bron: Google Streetview)

Bebouwing en erf

Het plangebied zelf is min of meer onbebouwd. Het voormalige agrarische bedrijf, een bedrijfswoning van circa 110 m² en bedrijfsopstallen van gezamenlijk circa 985 m², is in 2019 in samenspraak met de gemeente gesloopt vanwege brandgevaar.

Waar nodig is de grond gesaneerd. Er is alleen nog een strook verharding langs de Lageweg aanwezig en een ruïne van een schuurtje aan de oostkant van het plangebied. Verder staan er nog enkele bomen als restanten van het erf. De rest van de gronden is vrij van bebouwing en grasland. Langs de oostgrens van het plangebied is een dubbele beukenlaan aangeplant, die de Lageweg met het landgoed Boekhorst verbindt. Langs het Lageweg aan de noordrand van het plangebied is jonge haagbeplanting aanwezig. Deze is op twee plekken onderbroken, daar waar een toegang van de weg naar het plangebied is. De westgrens van het plangebied wordt gevormd door een laan behorende bij landgoed De Boekhorst, die ter plekke ook dubbele laanbeplanting heeft en onverhard is. Er is geen open water in het plangebied.



Figuur 8 – recent aangeplante laan op de oostgrens van het plangebied en lage beukenhaag langs de weg (bron: Google Streetview)

2.2 NIEUWE SITUATIE

Het perceel is in 2018 door de initiatiefnemers aangekocht met als doel/idee het volgende te realiseren:

- het Landgoed te voorzien van een economisch verantwoorde, goed te beheren economische drager;
- het landbouwperceel van zes hectare dat in gebruik was als maisakker om te vormen naar natuur (overeenkomstig het opgestelde inrichtingsplan) en daarmee een verbinding of stapsteen tussen De Velhorst en De Boekhorst te creëren;

Nieuwe woning/bebouwing

Voordat in 2019 de voormalige agrarische bebouwing aan de Lageweg 7 werd gesloopt in verband met veiligheidsoverwegingen (brandgevaar), is er met de gemeente afgesproken dat gebruik mag worden gemaakt van de herbouwregeling.

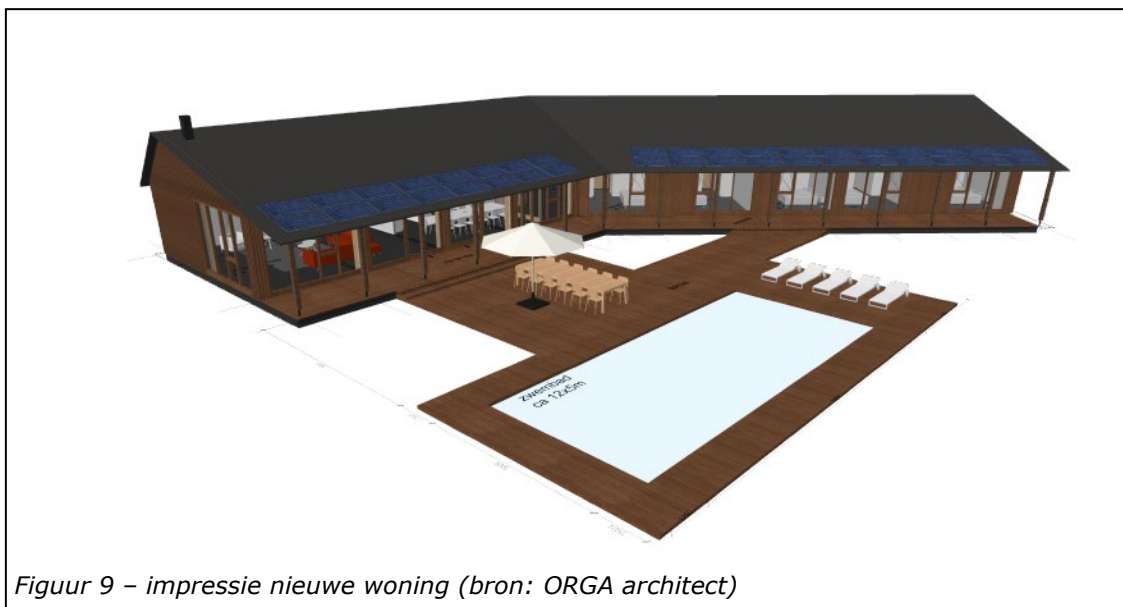
De nieuwe woning is qua situering en format op de nieuwe inrichting van het gebied afgestemd. Hij wordt niet direct aan de weg gesitueerd maar ten opzichte van de gesloopte boerderij 50 meter zuidelijker ter plaatse van de voormalige mestsilos aan de rand van het agrarische bouwvlak. Het uitgangspunt is dat de nieuwe woning in het landschap opgaat en daar onderdeel van uitmaakt, passend bij de

landgoedinrichting, die veel met zichtlijnen werkt. Ook gaat het natuurinrichtingsplan uit van herstel van het bos aan de noordrand van het perceel.

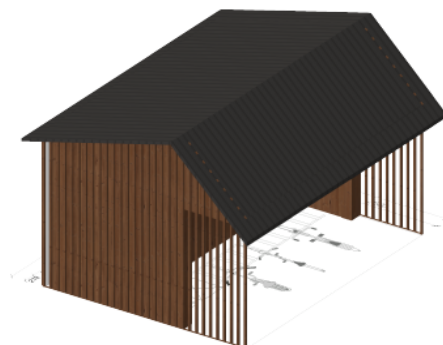
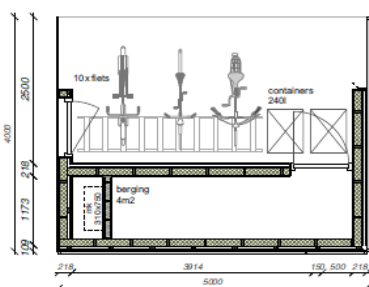
Niet alleen de bedrijfswoning, maar ook alle bij het agrarisch bedrijf horende opstallen zijn gesloopt. De ruïne zal nog worden gesloopt. Het gaat om een totaaloppervlak van ongeveer 1.100 m². De ligging bij het landgoed en de voorgenomen natuurontwikkeling van bijna 6 hectare maken dat de gemeente heeft besloten tot een maatwerkoplossing. Het terug te bouwen volume van ongeveer 1.500 m³ is hierdoor groter dan het gebruikelijke maximum voor een burgerwoning in het buitengebied. De toekomstige bebouwing met een voetprint van circa 350 m² is daarmee nog steeds kleiner van omvang dan de oorspronkelijk gesloopte bebouwing

Het nieuwe woonhuis zal volledig uit hout worden opgericht en van zonnepanelen worden voorzien. Gelegen aan de zuidkant van het nieuwe bosje is het door zichtlijnen verbonden met het bestaande landgoed De Boekhorst. Het gebouw heeft een open geknikt bouwvolume, uitgevoerd als langgerekte laagbouw met een flauw hellend lessenaarsdak. De zuidwestzijde van het gebouw opent zich naar het (natuur)landschap en is georiënteerd op de bosrand van het landgoed. De noordoostkant van het gebouw is relatief gesloten en nestelt zich in de bosbegroeiing aan de Lageweg. De naar het landschap geopende woon/slaap-zijde is voorzien van een veranda die overloopt naar een natuurlijke "vlonder-tuin", aansluitend op de natuurlijke begroeiing van het perceel.

Er is een inpandige berging voorzien in de vorm van een kleine kelder. Op korte afstand van de woning zal een klein, eveneens houten, bijgebouw van maximaal 20 m² voor het bergen van fietsen en vuilniscontainers opgericht worden.



Figuur 9 – impressie nieuwe woning (bron: ORGA architect)



Figuur 10 – impressie fietsenberging (bron: ORGA architect)

Werktuigenberging/ bosschuur

Naast plannen voor de herbouw van de woning, is er ook de wens voor een schuur waar het onderhoudsmateriaal voor het landgoedbos en natuur gestald kan worden. De schuur zal onder meer de tractor, gras- en klepelmaaiers, takkenversnipperaars en verdere werktuigen bergen die nodig zijn voor het onderhoud van zowel het landgoed De Boekhorst als het perceel aan de Lageweg. Daarom is ervoor gekozen de schuur op de grens van beide percelen te plaatsen, langs de bosrand. Een andere overweging is dat bij het gebruik van het materieel de bewoners van de nieuwe woning zo weinig mogelijk dienen te worden gestoord. Op dit moment zijn de werktuigen tijdelijk gestationeerd in een tent aan dezelfde bosrand. Ook de inmiddels aangekochte Belted Galloway-runderen zullen in de toekomst een bijdrage leveren aan de verruiming en het beheer van de nieuwe natuurterreinen en het ten behoeve van deze runderen benodigde voer en hooi zal voor een deel ook z'n plek vinden in deze nieuw te bouwen schuur.

Bijgaande figuur geeft een impressie van de nieuwe schuur.



Figuur 11 – impressie werktuigenberging (bron: ORGA architect)

Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van het plangebied zal ook in toekomst vanuit de Lageweg gebeuren. Er is een halfcirkelvormige oprijlaan met een in/uitrit voorzien aan de noordoostelijke kant van het plangebied ongeveer ter hoogte van Lageweg 16. De andere in/uitrit is via de beukenlaan aan de noordoosthoek van het gebied, die ook op de Lageweg uitkomt. De beukenlaan zorgt ook voor de ontsluiting van de achter op het perceel gelegen werktuigshuur.

Zoals ook uit paragraaf 3.4.3 van deze plantoelichting blijkt, is het parkeerbeleid in de gemeente Lochem verwoord in de 'Nota parkeernormen 2020'. Daarin is aangegeven dat bij nieuwe ontwikkelingen de gemeentelijke parkeereis moet worden berekend, waarbij geldt dat in de basis binnen het plan zelf (op eigen terrein) voldoende parkeercapaciteit wordt gecreëerd en deze niet wordt afgewenteld op de (directe) omgeving.

Op grond van deze normen dienen als onderdeel van het beoogde plan in totaal minimaal 2,4 parkeerplaatsen aangelegd te worden. Langs de oprijlaan voorziet het plan tussen de fietsenberging en het woonhuis een kleine parkeerplaats voor 6 voertuigen. Hiermee wordt de parkeernorm van 2,4 voor nieuwe woningen in het buitengebied ruim behaald.

Natuurontwikkeling

Zoals eerder aangegeven is naast de herbouw van de woning de natuurontwikkeling op het perceel de grootste verandering in het plangebied. Hiervoor is een inrichtingsplan¹ opgesteld die de gewenste ontwikkeling in beeld brengt.

De voormalige agrarische gronden worden weer betrokken bij het landgoed en opnieuw ingericht met gedeeltelijk bos en (deels) natte gronden zoals het circa 100 jaar geleden ook het geval was. In het voorliggend plan worden verschillende biotooptypen voorzien en er wordt naast beplanting met eiken-beuken-berkenbos langs de randen ook voorzien in natuurlijk grasland en heide in het midden, zowel droog als ook nat. De vernatting en verruiging is een belangrijk onderdeel van de natuurontwikkeling omdat het vernattingsplan afgestemd is op plannen van Natuurmonumenten die de westelijk aangrenzende gronden beheren.

Het perceel kan hierin een belangrijk bijdrage leveren en vormt daarmee ook een stapsteen tussen al bestaande natuur- en bosgebieden. Voor de biodiversiteit zal de nieuwe inrichting een verbetering zijn tegenover het voormalige gebruik van het perceel als maisakker. Open, halfopen en dichte gronden wisselen elkaar af op het perceel zodat ook een landschappelijk gevarieerd beeld ontstaat, met verzichten aan de ene kant en beslotenheid aan de andere.

Onderstaand figuur geeft de gewenste situatie weer. Het inrichtingsplan is als bijlage bij de regels opgenomen.

¹ Copijn Landschapsarchitecten, Inrichtingsplan Landgoed De Boekhorst, april 2023



Figuur 12 – nieuwe situatie/natuurinrichting (bron: Copijn landschapsarchitecten)

2.3 VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN

Om het gebruik als natuur en wonen mogelijk te maken, is de bestemming voor het plangebied gewijzigd in de bestemming 'Natuur' en 'Wonen'.

In het nieuwe plan zijn de gebiedsaanduidingen

- 'overige zone – landschapstype bos- en landgoederenlandschap'
- 'vrijwaringszone – laagvliegroute straaljagers'

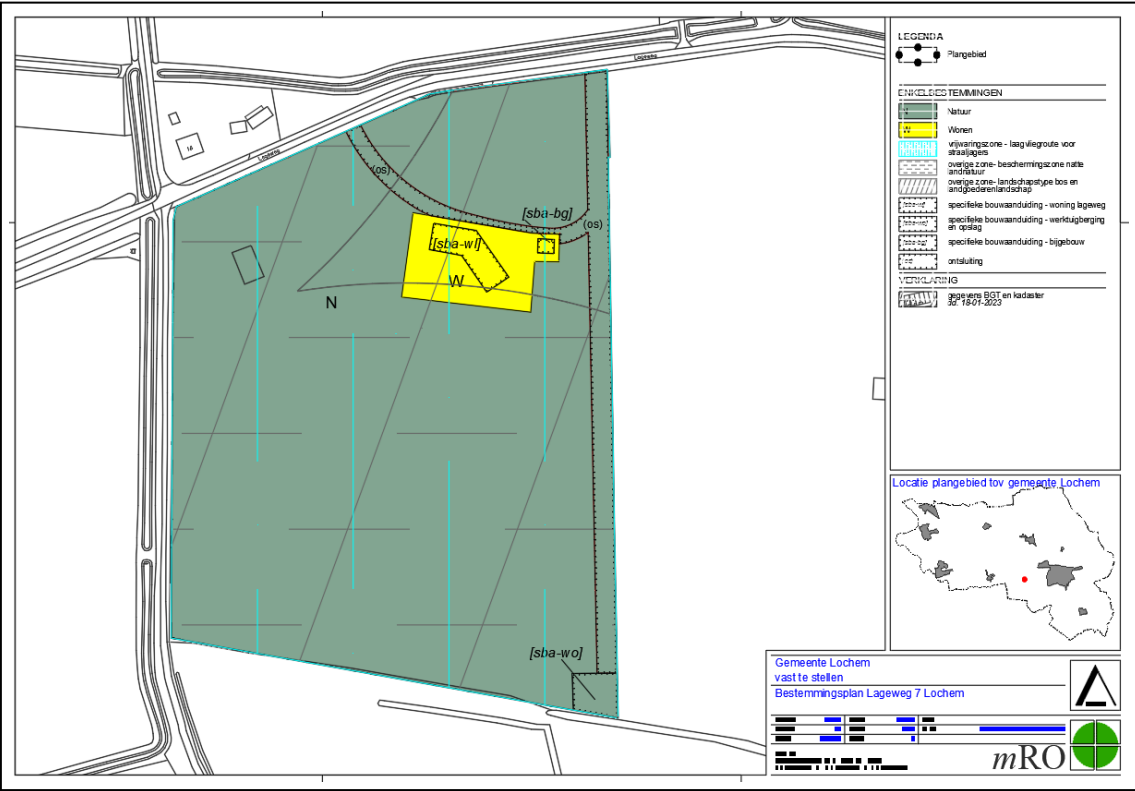
één op één overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

De aanduiding 'overige zone – beschermingszone natte landnatuur' is in een gewijzigd omvang opgenomen, omdat deze ter plekke is aangepast in de recente provinciale verordening. Deze aanduiding heeft alleen een attentiefunctie, want zij heeft alleen betekenis op de uitbreiding van agrarische bedrijfsgebouwen oftewel bouwvlakken. Deze zijn niet meer aanwezig in het plangebied.

De aanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'; keert niet meer terug, omdat ook deze geen betekenis heeft als er geen agrarisch bouwvlak binnen het plangebied aanwezig is.

Verder is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 6' niet meer aan her plan toegekend. Door archeologisch onderzoek is er duidelijk geworden dat er geen vondsten te verwachten zijn en is deze bestemming overbodig (zie ook paragraaf 4.9 uit deze plantoelichting).

In figuur 13 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 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

In de NOVI worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het plangebied. Wel is in het algemeen 'het realiseren van een goede

omgevingskwaliteit' van belang. Ter onderbouwing hiervan wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deze plantoelichting.

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 aan de Lageweg in Lochem maakt geen deel uit van de bovengenoemde gebieden. Het voorliggend bestemmingsplan is daarmee niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

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

Behoefteladder voor duurzame verstedelijking

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

Voorliggend BP 'Lageweg Lochem' maakt de herbouw van een woning en de aanleg van natuur mogelijk. Een dergelijke ontwikkeling is niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. Een nadere toetsing aan de ladder van de duurzame verstedelijking is derhalve niet noodzakelijk. Uit de tot dusver gevormde jurisprudentie ten aanzien van dit begrip, blijkt dat de omvang van de ontwikkeling een rol speelt. Zo wordt bij woningbouw een project met 12 of meer

woningen aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. Een project dat minder woningen omvat wordt dus niet gezien als een stedelijke ontwikkeling.

3.2.4 Milieuwetgeving

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

3.3 PROVINCIAAL BELEID

3.3.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' vastgesteld. Hiermee is de Omgevingsvisie uit 2014 komen te vervallen en wordt vooruitgelopen op de aankomende Omgevingswet.

De Omgevingsvisie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysiek leefomgeving.

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

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

Hoewel de Omgevingsvisie met deze ambities vooral een visie op hoofdlijnen betreft, is ook een vijftal wettelijke planfiguren in de Omgevingsvisie opgenomen: ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Deze planfiguren waren ook al in de voorgaande Omgevingsvisie (vanaf 2014) opgenomen en worden daarmee gecontinueerd. Het gaat daarbij onder andere om de aanwijzing van functies van regionale oppervlaktewateren, van gebieden waar milieukwaliteit bijzondere bescherming behoeft, van Natura 2000-gebieden en van bijzondere natuurgebieden, en de aanwijzing van locaties voor de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken. In dit kader zijn een viertal themakaarten opgesteld (Themakaart Ruimtelijk beleid, Themakaart Waterbeleid, Themakaart Milieubeleid en Themakaart Natuur- en landschapsbeleid) die bij de uitvoering van het provinciale beleid uit de Omgevingsvisie 2018 een belangrijke rol spelen.

Relatie met het plangebied

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

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

Specifiek voor het plangebied wordt immers vooral een functiewijziging van agrarisch naar wonen mogelijk gemaakt, in combinatie met de aanleg van nieuwe natuur. Het plan beoogt daarbij de gronden aan de Lageweg, met uitzondering van het woonerf, om te zetten van landbouwgrond naar (natte) natuur. Op het woonerf zal een gesloopte bedrijfswoning herbouwd worden als burgerwoning. Daarmee is er geen strijdigheid met het provinciale beleid.

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 van functieverandering en natuurontwikkeling wel bij aan de vitaliteit van het platteland. Dit ook in samenhang met de instandhouding van Landgoed De Boekhorst, waar onderhavig initiatief aan gekoppeld is.

3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

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

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

Relatie met het plangebied

In relatie tot het voorliggende plan, de functieverandering van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel naar wonen en de omzetting van landbouwgronden naar natuur, waarbij alle agrarische bedrijfsbebouwing geamoveerd is en alleen de bedrijfswoning als burgerwoning herbouwd wordt, vindt er geen nieuw ruimtebeslag plaats. De nieuwe woning wordt weliswaar van omvang groter dan de oorspronkelijke bedrijfswoning, maar blijft binnen de grenzen van het oude erf en is kleiner van omvang dan de oorspronkelijke bebouwing op het erf.

Het plangebied is aangewezen als 'Nationaal landschap' (buiten de Groene ontwikkelingszone, het Gelders natuurnetwerk en de Nieuwe Hollandse Waterlinie) en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen op grond van de verordening de kernkwaliteiten van het landschap niet aantasten. Het voorliggende plan maakt functieverandering en herbouw van een woning op een locatie binnen het

voormalige agrarische bouwkaavel mogelijk. Verder worden de omliggende gronden omgevormd naar bos en nat en droog natuurlijk grasland. Deze ontwikkeling is vastgelegd in het bij de regels ingevoegde inrichtingsplan. Het ruimtebeslag van de bebouwing in het landschap neemt af. De herinrichting oriënteert zich aan de oorspronkelijke landschappelijke situatie ter plekke voordat de gronden in gebruik zijn genomen als agrarisch bouwland. Dat houdt ook de aanleg van bosschages in. De bebouwing zal in het omliggende landschap opgaan. Al met al zullen de kernkwaliteiten gelet op het voorgaande door het plan niet worden aangetast.

Verder maken de gronden buiten het woonerf onderdeel uit van de beschermingszone natte landnatuur. De verordening geeft hiervoor aan dat er geen functies mogelijk gemaakt mogen worden, die significant nadelige effecten kunnen hebben op de instandhouding van de natte landnatuur. De gronden buiten het woonerf worden omgezet naar natte en droge natuur om meer samenhang te creëren tussen bestaande (natte) natuurgebieden. Hiermee heeft het plan juist een positief effect op de instandhoudingsdoelen van de natte landnatuur en het aangrenzende Gelders Natuur Netwerk.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 Welstandsbeleid

In de gemeente Lochem gelden voor een deel van het grondgebied van de gemeente welstandseisen wanneer met een omgevingsvergunning gebouwd wordt. Dit betekent dat dergelijke bouwwerken moeten voldoen aan de redelijke eisen van welstand en dat de stadsbouwmeester een positief advies over deze bouwplannen moet geven.

De gemeente Lochem heeft naar aanleiding van een positieve proef met welstandsvrije gebieden haar welstandsbeleid op 18 december 2017 aangepast en omgezet in vast beleid.

Dit betekent dat de woonwijken, bedrijventerreinen en het buitengebied in de gemeente Lochem welstandsvrij zijn, met uitzondering van de gebieden die in de gemeentelijke welstandsnota zijn aangeduid als:

- Historische dorpsgebieden;
- Historische bebouwingslinten;
- Historische stedelijke bebouwing;
- Gemengde bebouwing rond centrum Lochem;
- Beschermde stadsgezicht Berkeloord;
- Historische landgoederen en buitenplaatsen;
- Rijks- en gemeentelijke monumenten gelegen buiten hierboven genoemde gebieden.

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakte ooit onderdeel uit van het oorspronkelijke landgoed De Boekhorst. Met het omzetten van de gronden van bos en heide naar agrarisch bouwland is de verbinding met het landgoed destijds verstoord geraakt. Er zijn ook geen sporen van de landgoedinrichting meer aanwezig op het perceel. Om deze reden is het plangebied ook geen onderdeel van het welstandsbeleid voor historische landgoederen.

Vanwege de ligging tegen het landgoed aan, de relatie van de te bouwen woning met de natuurontwikkeling en het afwijken van de maximum toegestane inhoud is het bouwplan voorgelegd aan de commissie Welstand en Erfgoed.

De commissie heeft positief geadviseerd over het beoogde bouwplan voor de woning.

Door het open knikken van het bouwvolume speelt de woning in op de landschappelijke inrichting van het terrein. De slaapkamers en woonruimten zijn op het landschap georiënteerd. De semi-transparante gevels (hout loopt met verticale lijnen met ruimte ertussen door voor de gevelopeningen) zorgen voor een meer gesloten achtergevel richting de weg en begroeiing. Aan de open-landschapskant opent het gebouw zich, zo ontstaat een mooi onderscheid. De detaillering van de gevels en verdere bouwdelen is van groot belang voor een verfijnde architectonische uitstraling.

De vrijstaande berging voor fietsen en klike's is functioneel opgezet en heeft dezelfde uitstraling als de woning.

De werktuigenberging heeft een eigen plek in het plangebied, op het einde van de as van de beukenlaan, tussen de woning en het landhuis van De Boekhorst. Dit heeft een functionele logica. De schuur huisvest materieel voor het onderhoud van het terrein rond de woning en landgoed De Boekhorst als geheel. Vanuit de landschappelijke inrichting is deze plek akkoord omdat het de bomenlaan een eindpunt geeft en als schakel dient tussen het terrein met open landschap en het terrein met landgoed De Boekhorst.

3.4.2 Bestemmingsplan Buitengebied Lochem

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

Landschap

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

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

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

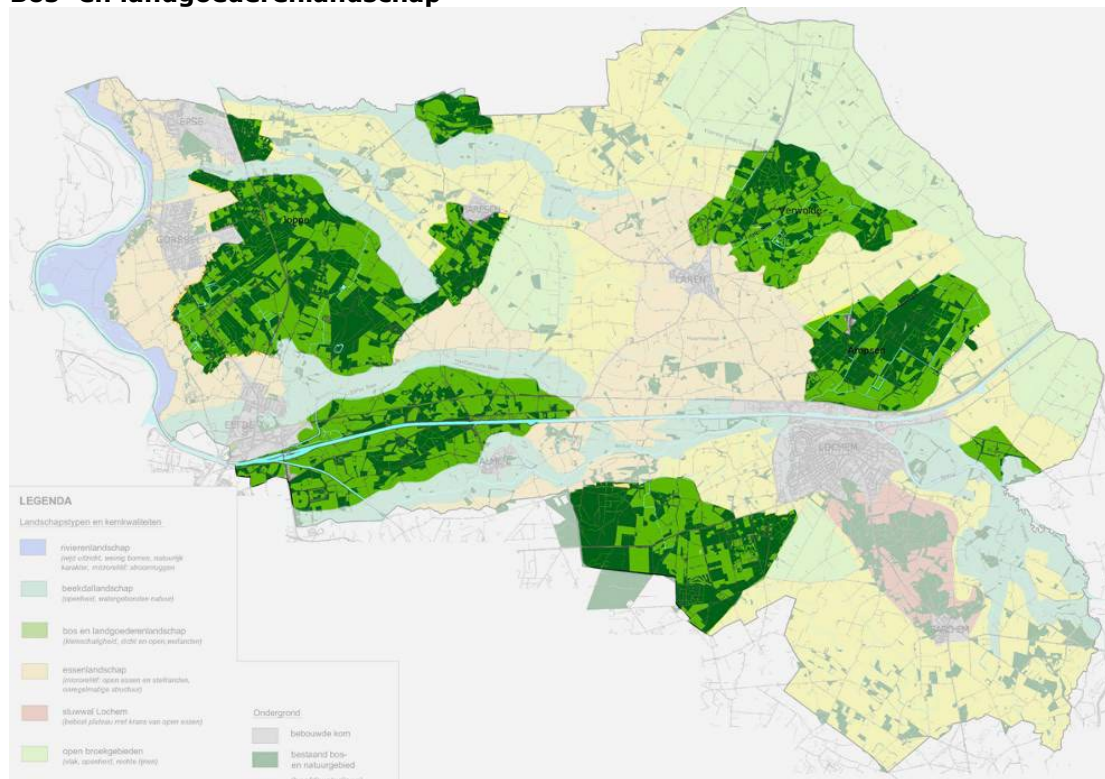
Zoals eerder benoemd, ligt het plangebied in het 'bos en landgoederenlandschap'. In onderstaande tabel zijn de belangrijkste kenmerken van het landschapstype weergegeven.

Relatie met het plangebied

Het plan voor het perceel aan de Lageweg, richt zich erop een schakel tussen bestaande landgoederen en natuur te creëren, door agrarisch akkerland om te zetten naar (natte) natuur en bos. Binnen deze nieuwe boskamer wordt een woning geplaatst die van omvang en materiaal afgestemd is op de omliggende omgeving. Er is rekening gehouden met zichtlijnen en de verhouding van open en besloten ruimte. Het doel van de ligging en vormgeving van de bebouwing is het opgaan van de bouwmassa in het landschap.

In zijn geheel versterkt het voorliggende plan het landschap en de natuur ter plaatse. De al eerder aangelegde dubbele beukenlaan en de haagbeplanting aan de straatkant van het plangebied legt al nu een verbinding met De Boekhorst. De dubbele laan is een verwijzing naar een laan die vroeger van Boekhorst naar de Lageweg ging.

Bos- en landgoederenlandschap



	Kenmerken	Uitgangspunten voor ontwikkelingen
Landschap	- Kastelen, landhuizen, villa's met parkachtige, historische tuinen - Oude boerderijen en landerijen - Bos en houtwallen - Afwisseling bos met kleinschalig landschap - Boomgroepen en solitaire in weides - Lanen met dubbele bomenrijen vaak grenzend aan beekdalen	- Houtwallen versterken tot samenhangende structuren - Boomgroepen en solitaire handhaven - Lanen met dubbele bomenrijen versterken - Handhaven en herstellen kleinschalig landschap met kenmerkende patronen - Behoud en omvorming bestaande bossen
Bebouwing	- Cultuurhistorisch waardevol - Hallehuis-boerderijen - Herkenbaar gekleurde luiken - Voorzijde vaak naar weg gericht	- Materialen: baksteen, hout, riet, rode of antracietkleurige pannen of riet genieten voorkeur - Eenduidige hoofdvorm - Massa afhankelijk van omgeving
Erfbeplanting	- Zware erfbeplanting - Bomen: eik, beuk, kastanje, linde - Geriefhoutbosjes: Gelderse roos, lijsterbes, meidoorn, sleedoorn, eik, etc. - Solitaire bomen: bruine beuk, linde, kastanje - Hagen: beuk om 'hof'(voortuin), meidoorn, sleedoorn - Sierbeplanting en sierhagen (buxus)	- Zware erfbeplanting - Solitairen - Kleinschalige bebouwing: tuinachtige beplanting - Landhuis: parkachtige beplanting en aanleg (exoten, rhododendron, vijvers)

3.4.3 Parkeerbeleid

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

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

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

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

In paragraaf 2.2 van deze plantoelichting is het onderdeel parkeren in relatie tot de beoogde planontwikkeling nader toegelicht. Hieruit blijkt dat het nieuwe plan voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

4 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

4.1 INLEIDING

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

4.2 GELUID

4.2.1 Beleid en regelgeving

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

Er worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt. De woning wordt opgericht in het kader van herbouw van de voormalige (bedrijfs-)woning. De nieuwe locatie voor de woning heeft een grotere afstand naar de weg (60 meter), dan de oorspronkelijke woning (17 meter) wat een positief aspect is in het kader van geluid. Dat betekent dat met betrekking tot het aspect wegverkeerslawaaï de her te bouwen woning een betere ligging heeft dan de oorspronkelijke woning.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de Lageweg een landelijke weg is in het buitengebied van Lochem met een snelheid van 60 km/h. Het is alleen voor bestemmingsverkeer en geen doorgaande drukke weg. Het is dan ook redelijkerwijs aan te nemen dat er geen overschrijding van de geluidsnormen te verwachten is.

4.2.3 Conclusie

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

4.3 LUCHTKWALITEIT

4.3.1 *Beleid en regelgeving*

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

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

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

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op $40 \mu g/m^3$. Dit komt overeen met $1,2 \text{ microgram}/m^3$ voor zowel PM_{10} als NO_2 .

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als in een 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. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Goede ruimtelijke ordening

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

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

4.3.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan Lageweg maakt de herbouw van een woning en de inrichting van het perceel als natuur mogelijk.

Hiermee draagt het plan 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg immers gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekende mate' project. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wlk gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Sterker nog, de aanleg van nieuwe natuur en bos zal de luchtkwaliteit ter plekke ten goede komen. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling 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.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een "rustig buitengebied". Naast het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij

een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. In een dergelijk gebied zijn dus kleinere milieuzones van toepassing. Bij een gemengd gebied kunnen de afstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd. Dit betekent dat de afstand van de eerstvolgende lagere categorie mag worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent.

4.4.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de functieverandering van 'agrarisch' naar 'wonen' en 'natuur' mogelijk. Wonen betreft een milieugevoelige functie. Hierbij is aan te merken dat de oorspronkelijke bedrijfswoning reeds een woning van derden was, waaraan getoetst werd in het kader van milieuzonering. Sinds de woning al enkele jaren gesloopt is en de locatie van de her te bouwen woning verschuift, is er alsnog naar de omliggende bedrijven gekeken.

Het omliggende gebied is getypeerd door een afwisseling van woningen en agrarische bedrijvigheid. Er zijn behalve van enkele agrariërs geen andere bedrijven in de nabijheid van het plangebied aanwezig.

De meest dichtbij gelegen agrarische bedrijven liggen op een afstand van meer dan 350 meter ten noordoosten en zuidoosten van het plangebied. Een dergelijk bedrijf valt in milieucategorie 3.1 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. 100m t.o.v. geurgevoelig object	Min. 100m 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 1 - Geldende waarden/afstanden veehouderijen

4.5.2 Geur in relatie tot het plangebied

Het plan voorziet in de functiewijziging van 'agrarisch' naar 'wonen' en 'natuur'.

De bouwvlakken van de dichtstbijzijnde agrarische bedrijven liggen op een afstand van meer dan 350 meter tot de nieuwe woonbestemming. De afstanden van gevel (geur gevoelig object) naar gevel (dierenverblijf) zijn nog eens ruimer dan genoemde afstanden.

Het betreft 2 veehouderijen waar diercategorieën worden gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld. Tussen een dergelijke veehouderij en een geurgevoelig object dat gelegen is buiten de bebouwde kom moet een afstand van minimaal 50 meter worden aangehouden. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

4.5.3 Conclusie

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

4.6 EXTERNE VEILIGHEID

4.6.1 Beleid en regelgeving

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

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met

gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen.

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

Wettelijk kader

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

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

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

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

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

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

Gemeentelijk beleid

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

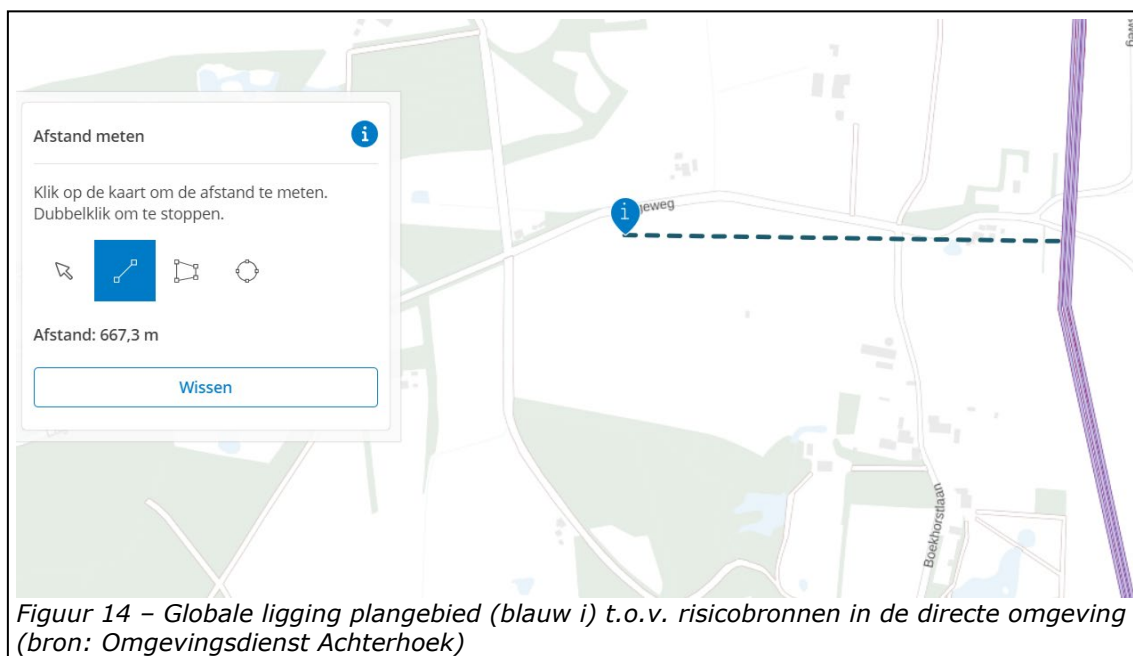
- De gemeente legt de focus op wonen, rust en recreatie, en is terughoudend ten aanzien van nieuw vestiging van zwaardere en risicovolle bedrijvigheid.
- Lochem streeft naar het actief opheffen van een risicobron daar waar nut en noodzaak ter discussie staat.
- De gemeente wil in bestaande knelpuntsituaties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

bronmaatregelen in overleg met betrokkenen een zo veilig mogelijk situatie creëren.

4.6.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Het voorliggende plan heeft betrekking op een functiewijziging van 'agrarisch' (met bouwvlak) naar 'wonen' en 'natuur'. In dit kader zal de gesloopte agrarische bedrijfswoning herbouwd worden. Het groepsrisico neemt door voorliggend plan, ten opzichte van de vigerende planologische situatie, niet toe. Het plangebied maakt zelf geen risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen mogelijk en vormt daarmee geen risicobron.

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



Figuur 14 – Globale ligging plangebied (blauw i) t.o.v. risicobronnen in de directe omgeving (bron: Omgevingsdienst Achterhoek)

Beoordeling risicobronnen

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 gevaarlijke stoffen.

Transport per spoor

Op circa 1.800 meter ten noorden van het plangebied is spoorroute 130 (Zutphen Twentekanaal aansl. – Delden) gelegen. Over dit spoor vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats en de spoorroute is aangewezen als Basisnetroute. Daarmee valt deze route onder de werkingssfeer van het Bevt en de Regeling

Basisnet. Conform het Basisnet vindt over deze route transport van brandbare vloeistoffen (stofcategorie C3), brandbare gassen (stofcategorie A), toxische gassen (stofcategorie B2 & B3) en toxische vloeistoffen (stofcategorie D3 & D4). Daarmee ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van toxische gassen en vloeistoffen (B2 & D4).

Buisleidingen

Uit de risicokaart komt naar voren dat in en nabij het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op circa 660 meter van het plangebied liggen twee hogedruk aardgasleidingen, het invloedsgebied van deze leidingen bereiken niet het plangebied.

4.6.3 Conclusie

In de nabijheid van het plangebied zijn risicovolle inrichtingen of buisleidingen gelegen. Er reiken geen plaatsgebonden risicocontouren (10^{-6} per jaar) over het plangebied. Daarmee wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden uit de wetgeving.

Het plangebied ligt wel in het invloedsgebied van spoorroute 130 (Zutphen Twentekanaal aansl. – Delden), maar het beoogde plan maakt geen nieuw (extra) kwetsbaar object mogelijk, het gaat immers om de herbouw van een woning. De personendichtheid neemt in het plangebied niet toe op basis van dit plan. Een nadere risicoanalyse en verantwoording is daarmee niet nodig.

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

4.7 BODEM

4.7.1 Beleid en regelgeving

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

Wet bodembescherming (Wbb)

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

4.7.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Het voorliggende plan beoogt de functieverandering van 'agrarisch' naar 'natuur' en 'wonen'. Wonen is een bodemgevoelige functie en de gronden zijn decennia gebruikt als agrarisch bouwkaavel.

Als onderdeel van het voorliggende bestemmingsplan 'Lageweg 7 Lochem' is om deze reden door bureau van der Poel een verkennend bodemonderzoek ter plekke van de nieuwe woonfunctie uitgevoerd².

²Verkennend Bodemonderzoek ter plekke van Lageweg 7 Lochem// projectnr. 220251, maart 2022.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in het grondwater het barium gehalte de streefwaarde overschrijdt. Dit gehalte is waarschijnlijk een gevolg van (fluctuerende) van nature verhoogde achtergrondconcentraties, die vaker voorkomen in de regio. Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming van het terrein, wordt geconcludeerd dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de woonbestemming van het terrein.

4.7.3 Conclusie

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

4.8 WATER

4.8.1 Waterbeheer en watertoets

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

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

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

4.8.2 Beleidskader

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

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

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal

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

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gaaf Gelderland;
- Omgevingsverordening Gelderland.

Regionaal/ lokaal

- Waterbeheerprogramma 2022-2027 (waterschap Rijn en IJssel);
- Gemeentelijk Riolerings Plan Lochem 2021-2025 (GRP).

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

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

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

Klimaatrobuust gebied

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

Veilig gebied

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

Circulaire Economie en Energietransitie

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

Gezonde leefomgeving

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

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

4.8.3 Water in relatie tot het plangebied

Huidig watersysteem

Bestaande verharding

Het plangebied heeft betrekking op overwegend agrarisch grasland en een klein deel verhaard braakliggend terrein zuidelijk van de Lageweg. Bebouwing is binnen het plangebied niet aanwezig, met uitzondering van een ruïne van een voormalige schuur. Hierbij is aan te merken dat de verharding en bebouwing in het plangebied vanuit veiligheidsoverwegingen verwijderd is. Zonder dit aspect zou het gebied ter plekke van het bouwkveld nog steeds verhard zijn.

Oppervlaktewater, waterkeringen en beschermingsgebieden

In het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig. Er zijn ook geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen) in het plangebied aanwezig. Ook is het plangebied niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Wel ligt het plangebied in de beschermingszone natte landnatuur van de omliggende natuurgebieden.

Bodem en grondwater

De bodem op de planlocatie is Beekeerdgrond; lemig fijn zandig. Het bodemonderzoek geeft aan dat het grondwater ter plekke van het onderzoeksgebied op circa 1m onder het maaiveld staat.

Toekomstig watersysteem

De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen wateroverlast op andere tijden of plaatsen veroorzaken. Het plan dient daarom "waterneutraal" ontwikkeld te worden. Dit wil zeggen dat als het verhard toeneemt, compenserende maatregelen worden genomen om piekafvoeren op te vangen. Deze watercompensatie dient bij voorkeur gevonden te worden binnen het plangebied.

Aan de hand van het voorliggende plan wordt binnen het plangebied herbouw van een bedrijfswoning met bijgebouwen beoogd (een hoofdgebouw en vrijstaande fietsenstalling, werktuigschuur) met een oppervlakte van in totaal circa 500 m². De omliggende gronden worden deels verhard oftewel voorzien van halfverharding (paden e.d.) Verder wordt een nieuwe in- en uitrit op het terrein aangelegd.

Uitgaand van de oorspronkelijke situatie van de agrarisch bouwkveld, waar naast circa 1.000 m² bebouwing ook rondom verharding aanwezig was, zal het toekomstige verharde oppervlak dus aanzienlijk minder zijn. Verder wordt het

omliggende terrein omgezet naar (natte) natuur en bos. Hiermee zal de waterbergingscapaciteit van het plangebied al hoger worden, dan bij het oorspronkelijke gebruik als maisakker.

Waterschade

De gronden waar natte natuur wordt ingericht, zijn het meest kwetsbaar voor waterschade binnen het plangebied. Dat is de reden waarom hier ook voor de aanleg van natte natuur is gekozen. De bebouwing wordt op terreindelen die hoger liggen gerealiseerd. Hier is geen sprake van potentieel wateroverlast.

Waterafvoer en waterberging

Voor het hemelwater wordt de voorkeursvolgorde vasthouden – bergen – afvoeren gehanteerd. Het hemelwater dat op het dak van de nieuwe bebouwing neerkomt, dient apart te worden ingezameld en moet gescheiden blijven van het vuile huishoudelijke afvalwater. Dit hemelwater kan in de bodem worden geïnfiltreerd, bijvoorbeeld middels infiltratiekragen. De inrichting van het terrein geeft voldoende mogelijkheid het water ter plekke op te vangen.

Het hemelwater dient zo schoon mogelijk te blijven. Het is daarom belangrijk om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitloegbare materialen (zoals zink) bij de bouwwerkzaamheden zoveel mogelijk te worden vermeden.

Het vuile afvalwater vanuit de bebouwing wordt afgevoerd via het bestaande rioleringsstelsel dat ter plaatse aanwezig is. De oorspronkelijke bebouwing was aangesloten op dit stelsel.

Beschermingszone natte landnatuur

Het plangebied ligt in de 'beschermingszone natte landnatuur' van de provincie Gelderland. Ingevolge artikel 2.61 van de Verordening mag een bestemmingsplan voor gronden gelegen in een 'beschermingszone natte landnatuur' geen functies mogelijk maken die significant nadelige effecten kunnen hebben op de instandhouding van de natte landnatuur. Het voorliggende plan maakt de functiewijziging van agrarisch naar 'wonen' en 'natuur' met de herbouw van de bedrijfswoning als burgerwoning. Er zal bos, als ook natte en droge natuur aangelegd worden. Negatieve effecten op de kwaliteit van het grondwater zijn derhalve niet aan de orde. De bebouwing en verharding op het terrein zal minder zijn dan bij het oorspronkelijke gebruik als agrarische bedrijfsgronden. Al met al zal het plan niet leiden tot significant nadelige effecten voor de instandhouding van natte landnatuur, maar doelt het plan op een verbetering.

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

Thema	Vraag	Relevant
1. Algemeen	Maakt het plan deel uit van een groter plan, zoals een masterplan/stedenbouwkundige visie?	Nee
2. Beheer en onderhoud	Wordt water aangelegd, gedempt of aangepast?	Nee
	Ligt in of nabij het plangebied een watergang?	Nee
3. Veiligheid	Ligt in of nabij het plangebied een waterkering (primaire waterkering, regionale waterkering, overige kering of kade)?	Nee

	Ligt het plangebied in een overstromingsgevoelig gebied of winterbed van een rivier?	Nee
4. Klimaatadaptatie (wateroverlast)	Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 500 m ² ?	Nee
	Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 1500 m ² ?	Nee
	Bevindt het plan zich in een waterbergingsgebied, laaggelegen gebied of beekdal?	Nee
	Is er in of rondom het gebied wel eens sprake (geweest) van wateroverlast of blijkt er gevoeligheid voor wateroverlast uit de klimaatatlas (https://www.weetvanwater.nl/klimaatatlas)	Nee
	Is het plangebied gevoelig voor hittestress? (bekijk hiervoor de klimaatatlas)	Nee
	Is het verschil tussen de hoogte van de weg en de bovenzijde van de begane-grondvloer minder dan 30 cm?	Nee
5. Waterkwaliteit	Is in of nabij het plangebied oppervlaktewater aanwezig of gepland?	Nee
	Bevindt het plan zich in een gebied met speciale functie (zoals KRW, EVZ, N2000, natte landnatuur, zwemwater)?	Ja
6. Afvalwaterketen	Worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd?	Nee
	Ligt in of nabij het plangebied een rioolwaterzuiveringsinstallatie/ rioolgemaal/ persleiding/ gemengde overstort?	Nee
	Wordt regenwater afgevoerd naar de rioolwaterzuivering?	Nee
	Vinden er activiteiten plaats op het verharde oppervlak waardoor verontreinigingen kunnen afspoelen en het oppervlaktewater mogelijk vervuild raakt?	Nee
	Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee
7. Grondwater-beheer	Bevindt het plan zich in een kwelgebied ?	Nee
	Is afstand tussen GHG en bovenkant vloer kleiner dan 80cm?	Nee
	Ligt het plan in beschermingszone of intrekgebied van een (drink)wateronttrekking?	Nee
	Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee
	Worden drainagevoorzieningen aangelegd binnen een beperkingengebied voor drainage?	Nee
8. Recreatie en beleving	Wordt recreatief medegebruik van wateren en oevers mogelijk gemaakt?	Nee
	Ligt in het plangebied een beschermd watererfgoed?	Nee

Watertoetstabel

4.8.4 Conclusie

Vanuit het aspect water zijn geen belemmeringen te verwachten voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 ECOLOGIE

4.9.1 Beleid en regelgeving

In het kader van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen is het van belang aandacht te besteden aan beschermde natuurwaarden. De effecten op natuurwaarden dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en

regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming. De wettelijke grondslag hiervan is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb).

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

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

Gelders Natuurnetwerk

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

Soortenbescherming

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

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

4.9.2 Ecologie in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de functiewijziging van agrarisch grasland en een voormalig agrarisch bouwkaavel naar 'natuur' en 'wonen' mogelijk. Omdat de bebouwing ter plekke al enkele jaren uit veiligheidsredenen geamoveerd is, is er door EcoTierra een QuickScan uitgevoerd³.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

³ EcoTierra, QuickScan Flora en Fauna, Lageweg 7 te Lochem, v2, oktober 2023

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 ('Stelkampsveld', ruim 8 km) worden geen significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen verwacht. Ook significante negatieve effecten door indirecte verstoringsfactoren als verontreiniging, verdroging, geluidsverstoring of lichtverstoring zijn gezien de afstand en aard van het plan (herbouw van een woning) op voorhand uit te sluiten. Dit geldt niet zonder meer voor het aspect stikstofdepositie.

In dit kader is een separaat stikstofdepositieonderzoek⁴ uitgevoerd, voor de aanlegfase en de gebruiksfase van het voorliggende project. De praktijkervaring leert dat de emissie van stikstof door bemesting van agrarische gronden om vele malen hoger is dan tijdens van kleinschalige aanleg- of (ver)bouwactiviteiten of van verkeersbewegingen vrijkomt. De aanleg van natuur/bos en de hierbij nodige verkeersbewegingen of grondbewerkingen zullen gezien de oppervlakte agrarisch, dus bemeste, grond die omgezet wordt naar natuur, voor geen significante verhoging van de stikstofdepositie zorgen. Met betrekking tot de woning kan het effect niet op voorhand worden uitgesloten, ook omdat er naast de aanleg- ook de gebruiksfase een rol speelt. Daarom is voor de bouw van de woning wel een berekening uitgevoerd.

De notitie met de uitgangspunten en resultaten van het onderzoek is opgenomen als bijlage bij de plantoelichting. Uit het onderzoek blijkt dat het plan aan de Lageweg te Lochem in zowel de aanlegfase alsook in de gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie (>0,00 mol stikstof ha/jaar) op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten in Natura 2000-gebieden. Deze planontwikkeling heeft derhalve geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie. Het plan voldoet daarmee aan de Wnb.

GNN

Het plangebied is niet gelegen in het GNN of GO. Hoewel de aangrenzende gronden wel deel uitmaken van de GNN, kent de provincie Gelderland geen externe werking ten aanzien van het NNN-beleid. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn, gezien de huidige planologische mogelijkheden agrarisch bouwkaavel van het plangebied, ook geen negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken van het betreffende deelgebied en milieucondities (ecologische samenhang; -stilte; -duisternis; -openheid; en-rust) te verwachten.

Soortenbescherming

De beoogde ontwikkeling in het plangebied betreft de bouw van een woning op tegenwoordig onbebouwd terrein dat nu als grasland in gebruik is, als ook de omzetting van het overige gebied naar natuur. Als onderdeel van het voorliggende plan wordt een ruïne aan de noordwestkant van het plangebied amoveert. Mogelijk worden ook enkele solitaire bomen ter plekke van de nieuwe woning gekapt.

Tijdens het veldbezoek zijn zowel in de ruïne, als ook in de rest van het plangebied, geen beschermde soorten (flora en fauna) en ook geen vaste rust- of verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten aangetroffen.

⁴ mRO b.v., Notitie Stikstofdepositieonderzoek Lageweg 7 Lochem, oktober 2023

Ondanks dat er geen (beschermde en niet jaarrond beschermde) nesten zijn aangetroffen in het plangebied is het niet ondenkbaar dat dergelijke nesten nog gevormd worden voordat de werkzaamheden beginnen. De sloop van de vervallen opstal en eventuele kapwerkzaamheden dienen derhalve buiten het broedseizoen plaats te vinden of te starten (broedseizoen loopt globaal van maart tot en met juli/augustus, afhankelijk van soort en weersomstandigheden). Het gaat erom of een broedgeval wordt verstoord/ vernietigd of niet. De afwezigheid kan ook met een broedvogelcheck worden aangetoond. Niet jaarrond beschermde nesten mogen buiten het broedseizoen (wanneer ze verlaten zijn) verwijderd of ongeschikt gemaakt worden.

Met andere woorden, er zijn geen belemmeringen aanwezig voor de uitvoering van het plan vanuit het aspect soortenbescherming. Sterker nog zal de toekomstige situatie in het plangebied voor alle soorten een verbetering zijn met betrekking tot leef- en foerageergebied.

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

4.9.3 Conclusie

Het aspect ecologie levert geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan.

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 januari 2024.

Gemeentelijk beleid

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

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

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

4.10.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Voor het plangebied is één categorie uit het gemeentelijk archeologiebeleid van belang, te weten categorie 6. De beleidsuitgangspunten van deze categorieën luiden als volgt:

Categorie 6: lage 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 1.000 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

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voor het perceel Lageweg de herbouw van een woning en de herinrichting van het terrein als natuur mogelijk gemaakt. Hiervoor zullen bodemingrepen plaatsvinden die dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld en zal het oppervlakte gezien over het hele terrein meer dan 1000 m² bedragen in verband met het aanleg van de natte natuur en het bouwen van de woning. Daarom is er door ArcheoPro een Inventariserend Veldonderzoek, Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek gedaan ⁵.

Volgens het archeologisch verwachtingsmodel heeft het plangebied een middelhoge archeologische verwachting voor nederzettingsresten van jagers-verzamelaars en nederzettingsresten van landbouwers. In verband met de gedeeltelijke ligging in een beekdal moet er rekening worden gehouden met de aanwezigheid van vondstcomplexen die kenmerkend zijn voor veengebieden en/of beekdalen. Om het verwachtingsmodel te toetsen zijn binnen het plangebied dertig boringen gezet met een zandguts. De bodem bestaat op ruim de helft van de boorpunten uit een dertig tot veertig centimeter dikke bouwvoor van humusrijk zand die al dan niet via een dunne AC-horizont overgaat in de C-horizont. De top hiervan wordt veelal gekenmerkt door de aanwezigheid van oxidatie-vlekken. Een dergelijke gley-horizont is kenmerkend voor overgangen van hoog naar laag waarin ijzerhoudend grondwater in contact komt met zuurstof zoals in beekdalen. De laagte binnen het plangebied lijkt tenminste deels te zijn opgevuld. Langs de zuidrand van deze laagte zijn nog enkele kenmerkende oever-achtige verschijnselen bewaard gebleven. Deze bestaan uit een dun laagje plantenresten (veen) en een door

⁵ archeoPro, Archeologisch rapport nr. 23106, december 2023

doorworteling gekenmerkte, diep gelegen A-horizont. Op veertien van de dertig boorpunten is de bodem vanaf het maaiveld relatief recent en diep tot in de C-horizont verstoord. Dit is met name het geval op en rond de locatie waarop in de twintigste eeuw een boerderij stond. Hier varieert de diepte tot waarop de bodem is verstoord van ongeveer een halve meter tot ruim een meter beneden het maaiveld. Ook op vijftien van de overige boorpunten is de bodem tot in de C-horizont verstoord. In de zuidoosthoek van het plangebied is de bodem waarschijnlijk enigszins afgetopt om de westelijker gelegen laagte deels mee te vullen. Alleen in de voormalige laagte lijkt de top van de oorspronkelijk bodem plaatselijk nog intact te zijn. Deze is hier gespaard gebleven doordat de top van de oorspronkelijke bodem hier op ongeveer zeventig centimeter beneden het maaiveld ligt en is bedekt met zand dat is gebruikt om de (voormalige) laagte deels op te vullen. De van nature slechte ontwatering van het westelijke deel van het plangebied betekent dat dit deel nooit een aantrekkelijke vestigingslocatie zal hebben gevormd. In deze laagte is de niet in voldoende mate veen gevormd om hierin goed bewaarde, voor beekdalen kenmerkende vondstcomplexen te kunnen verwachten. Met name in de zones ten noorden en ten oosten van de (voormalige) laagte, is de bodem door bouw, sloop en inrichtingswerkzaamheden dermate diep verstoord dat hier geen behoudenswaardige archeologische resten meer verwacht hoeven te worden. Overigens heeft de kartering van molshopen in deze zones ook geen archeologische indicatoren opgeleverd die op de aanwezigheid van dergelijke sporen zouden kunnen wijzen. Het advies is dat gebied archeologisch vrijgegeven kan worden.

Selectiebesluit

De bevindingen en aanbevelingen uit het archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek worden bevestigd in het selectiebesluit (8 november 2023) door de regio-archeoloog Stedendriehoek, zoals ook de conclusie dat er geen vondsten de verwachten zijn en daarom het gebied vrij gegeven kan worden voor bebouwing/herinrichting.

Vertaling in het bestemmingsplan

De archeologische dubbelbestemming ter bescherming van mogelijke archeologische waarden hoeft niet meer worden opgenomen in het plangebied.

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

4.10.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het plan. De dubbelbestemming voor de archeologische verwachting kan geschrapt worden en er hoeft geen verder onderzoek gedaan worden.

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 Lochem⁶ 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:

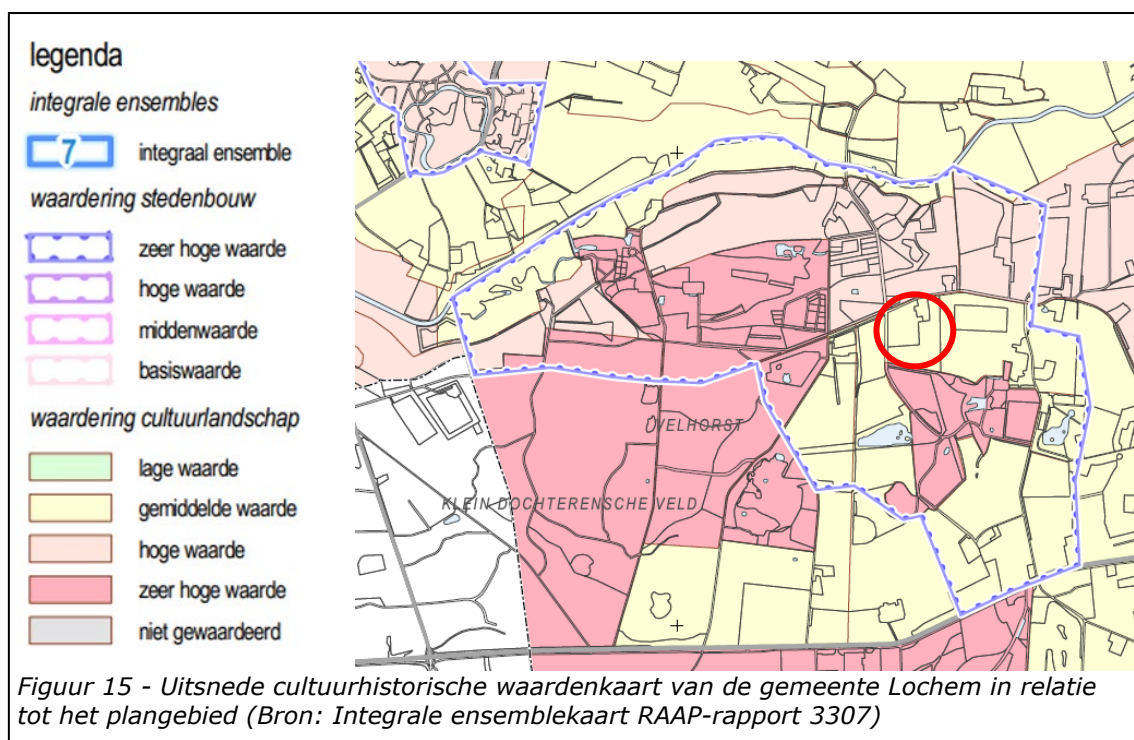
1. de gaafheid van de huidige topografie ten opzichte van de situatie omstreeks 1850 c.q. de situatie ten tijde van de ontginning, dat wil zeggen type grondgebruik, verkaveling, percelering etc.;
2. de gaafheid van de huidige verticale dimensie in het landschap (fysiognomie) ten opzichte van de situatie 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.

⁶ '... over de toppen der heuvels, langs den zoom van het bosch, door diepe holle wegen ...'. Een cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Lochem. RAAP-rapport 3307 / d.d. 15 oktober 2018.

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



4.11.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Aan de hand van de cultuurhistorische waardenkaart van Lochem blijkt dat het plangebied een gemiddelde waarde heeft met betrekking tot het cultuurlandschap. Bezien vanuit het aspect stedenbouw ligt het plangebied in een gebied met zeer hoge waarde. Dat heeft vooral te maken met de ligging tussen de landgoederen De Boekhorst en Velhorst, ook al maakt het plangebied geen deel uit van een landgoed. Verder maakt het plangebied geen deel uit van een beschermd stads- en/of dorpsgezicht. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere objecten met een belangrijke cultuurhistorische waarde.

De voorgenomen ontwikkeling houdt met het inrichtingsplan niet alleen rekening met de natuurwaarden, oftewel potentiële natuurwaarden, maar ook met het cultuurhistorische verleden van het gebied. De inrichting is hierop afgestemd en beoogd naast de al aanwezige nieuwe beukenlaan ook het herstel van zichtlijnen. De vormgeving en plaatsing van het nieuwe woonhuis is hierop afgestemd.

Het plangebied herbergt 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 2.000 of meer woningen omvat;
- of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt op het perceel Lageweg Lochem het buitengebied van de gemeente de herbouw van een woning, als ook de herinrichting van het plangebied als natuur mogelijk. Herbouw was op basis van het geldende bestemmingsplan ook al mogelijk, eveneens de bouw op de beoogde locatie binnen het voormalige agrarische bouwkegel.

Daarmee wordt het plan niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r.. In dit kader wordt ook verwezen naar de uitspraak van de ABRvS op 28 juni 2017 (zaaknummer 201608869/1/R3). In deze uitspraak is namelijk geoordeeld dat de wijziging van het gebruik van een perceel niet aangemerkt wordt als een stedelijk ontwikkelingsproject indien het ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging.

Dit geldt dus ook zonder meer voor het plangebied. Op grond van bovenstaande uitspraak en motivering wordt geconcludeerd dat in het kader van voorliggend plan geen m.e.r.-procedure nodig is.

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.

5.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

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

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

5.3 ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Natuur

De bestemming 'Natuur' is van toepassing voor het gehele plangebied, met uitzondering van de gronden die de woonbestemming hebben. Hiermee is de herinrichting van de gronden voor natuur mogelijk.

Binnen de bestemming is in principe geen bebouwing toegestaan, behalve ter plekke van de 'specifieke bouwaanduiding – werktuigenberging en opslag'. Hier is het oprichten van een berging van 152 m² toegestaan ten behoeve van het onderhoud van het omgevende bos en natuur. De maximale bouwhoogte van de berging is 6 meter en de goothoogte is 3 meter.

Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' is een onverharde of halfverharde toerit naar de woning en berging toegestaan. Elders in de bestemming natuur zijn alleen voet- en fietspaden toegestaan.

Artikel 4 Wonen

Ter plaatse van de her te bouwen woning en de gronden behorend bij het woonerf en tuin, is de bestemming 'Wonen' toegepast.

De ligging van de nieuwe woning is op basis van het inrichtingsplan vastgelegd middels de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding –woning lageweg'. Er mag binnen het aanduidingsvlak een bouwvolume van maximaal 1.470 m³ met een goot en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 meter en 5,5 meter opgericht worden. Volledigheidshalve wordt hier gemeld dat bij het meten van het inhoud van de woning de ondergrondse bouwdelen niet meetellen.

Naast de woonfunctie mag de woning gebruikt worden voor de uitoefening van kleinschalige bedrijvigheid aan huis.

Verder mogen er maximaal 95 m² aan overkappingen worden opgericht. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bijgebouw' mag een fietsenschuur en berging van maximaal 20 m² worden gebouwd.

Bij de woning is een zwembad met een maximum oppervlak van 75 m² toegestaan.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

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

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen die gelden voor het bouwen van eventuele ondergrondse bouwwerken (gelijk aan het nu geldende bestemmingsplan) en bijzondere kapvormen (gelijk aan veel andere plannen in de kern Lochem).

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

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

- 'overige zone – landschapstype bos en landgoederenlandschap'
- 'overige zone – beschermingszone natte landnatuur'
- 'vrijwaringszone – laagvliegrouete straaljagers'

Vanwege de digitaliseringsafspraken (RO-standaarden) moeten deze aanduidingen in een afzonderlijk artikel worden opgenomen. De genoemde aanduidingen zijn ongewijzigd overgenomen uit het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 10 Overige regels

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

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

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), en toegespitst op de Wabo. De grootste verandering ten opzichte van de tot voorheen gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die 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 12 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 natuurontwikkeling en de herbouw van een woning aan de Lageweg in Lochem in het buitengebied van de gemeente mogelijk.

Deze voorgenomen ontwikkeling betreft 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 initiatiefnemer. Hierdoor zijn er geen kosten voor de gemeente aan de ontwikkeling verbonden. De gemeente zal met de initiatiefnemer een overeenkomst afsluiten inzake het kostenverhaal en eventuele planschade. Het kostenverhaal is daardoor anderszins verzekerd, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

Geconcludeerd kan worden dat het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is en het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

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.

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 ontwerp bestemmingsplan van 9 november 2023 tot en met 20 december 2023 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Gewijzigde vaststelling

Echter heeft er wel een ambtshalve wijziging van zowel de regels, verbeelding en toelichting plaatsgevonden. Dit heeft te maken met het beschikbaar komen van het archeologisch onderzoek en de verwerking van de uitkomsten en aanbevelingen in het gehele plan. Het betreft hier voor al het schrappen van de dubbelbestemming archeologie. Voor details wordt verwezen naar het paragraaf 4.10.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

- BIJLAGE 1 NOTITIE STIKSTOFDEPOSITIEBEREKENING**
- BIJLAGE 2 VERKENNEND BODEMONDERZOEK**
- BIJLAGE 3 QUICKSCAN FLORA EN FAUNA**
- BIJLAGE 4 ARCHEOLOGISCH RAPPORT**

