

TOELICHTING

VAN HET
BESTEMMINGSPLAN

QUATRE BRASWEG 22 EEFDE

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.284

IDnr. : NL.IMRO.0262.buQuatreBrswg22Ee-BP41

Datum : augustus 2016

Versie : v3

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 19 september 2016 / Besluitnr. 2015-000508

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING.....	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	6
1.4	LEESWIJZER.....	7
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	9
2.1	ALGEMEEN.....	9
2.2	LANDSCHAP	9
2.3	BEBOUWING EN BEPLANTING	10
3	BELEIDSKADER	13
3.1	RIJKSBELEID	13
3.2	PROVINCIAAL BELEID	15
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	17
4	PLANBESCHRIJVING	23
4.1	HET INITIATIEF	23
4.2	BEBOUWING	23
4.3	VERKEER EN PARKEREN	24
4.4	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	25
4.5	VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN	26
5	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	29
5.1	GELUID	29
5.2	LUCHTKWALITEIT	30
5.3	GEUR	32
5.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE).....	33
5.5	EXTERNE VEILIGHEID	34
5.6	BODEM.....	36
5.7	WATER.....	38
5.8	ECOLOGIE	42
5.9	ARCHEOLOGIE	46
5.10	CULTUURHISTORIE	50
6	JURIDISCHE ASPECTEN	51
6.1	ALGEMEEN.....	51
6.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	52
6.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	53
7	UITVOERBAARHEID	57
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	57
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	57

Bijlagen

1. Econsultancy, 'Verkennd bodemonderzoek Quatre Brasweg 22 te Eefde gemeente Lochem', 13 oktober 2015

2. Econsultancy, 'Quickscan flora en fauna Quatre Brasweg 22 te Eefde gemeente Lochem', 23 oktober 2015
3. Econsultancy, 'Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Quatre Brasweg 22 te Eefde gemeente Lochem', 29 september 2015

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Quatre Brasweg 22 te Eefde was een veehouderij gevestigd. Deze agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt en in ruil daarvoor zal op basis van de zogenoemde 'FAB-regeling' een nieuwe burgerwoning worden gebouwd. Deze nieuwe woning zal landschappelijk worden ingepast door middel van beplanting. De voormalige agrarische bedrijfswoning op het perceel blijft behouden en zal in gebruik worden genomen als burgerwoning.

De realisatie van een nieuwe burgerwoning en het gebruik van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning op het perceel Quatre Brasweg 22 past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. Om het gebruik van het perceel voor wonen alsmede de bouw van de nieuwe woning mogelijk te maken is derhalve een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'Quatre Brasweg 22 Eefde' dient hiertoe.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel Quatre Brasweg 22 ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem, westelijk van de Zutphenseweg (N348) en ten noordwesten van de kern Eefde. Direct ten westen van het perceel bevindt zich de rivier de IJssel. Het plangebied omvat het gehele perceel Quatre Brasweg 22, het voormalige agrarisch bouwvlak. Het wordt aan alle zijden omgeven en begrensd door landbouwgronden. Aan de zuidzijde wordt de begrenzing tevens gevormd door de rivierdijk. De ligging van het plangebied is in de onderstaande figuur weergegeven.

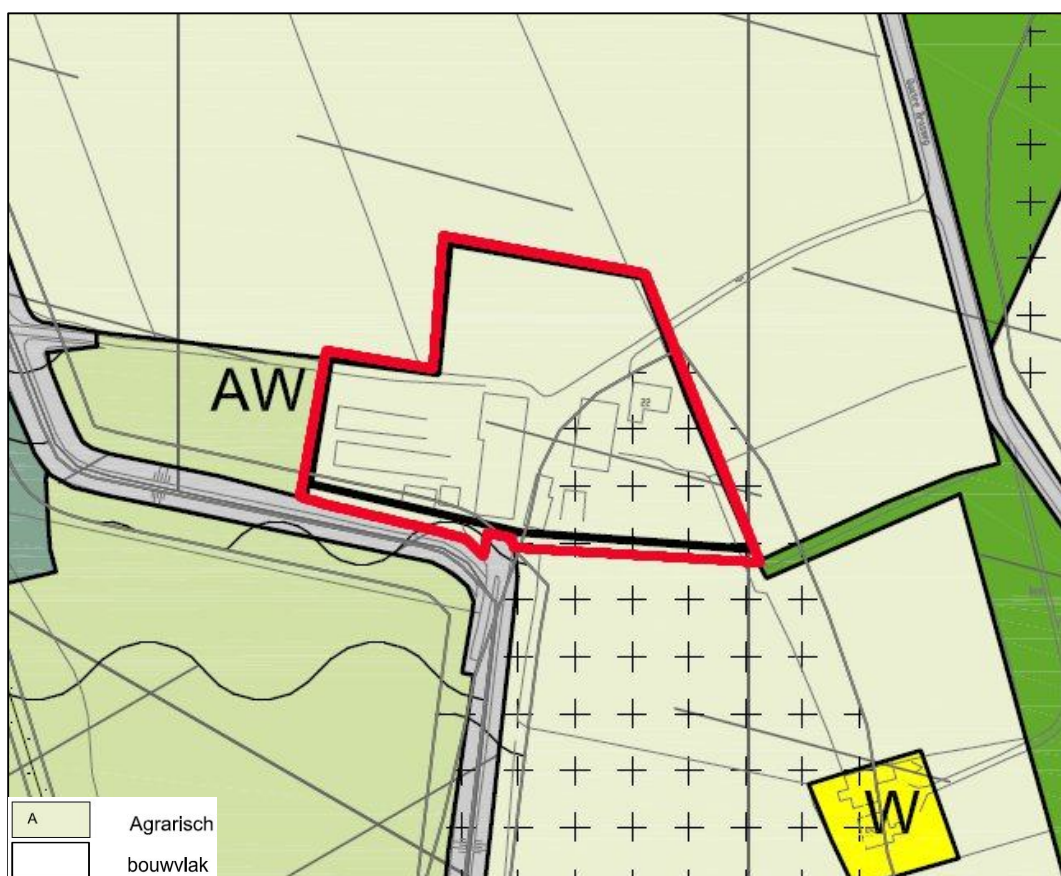


Ligging van het plangebied (bron: Bingmaps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

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

Het gehele plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch' met een agrarisch bouwvlak (zie bijgaande figuur). Deze gronden zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Tevens heeft het zuidwestelijk deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' in verband met de hier gelegen rivierdijk. Gronden met deze bestemming zijn mede bestemd voor de waterkering, waterhuishouding en waterstaat. Hier geldt een bouwverbod, waarvan kan worden afgeweken indien de bouw verenigbaar is met de belangen van de waterstaat en/of waterkering en de beheerder van de waterkering daarover heeft geadviseerd.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' voor het plangebied (rode omlijning)

Voorts zijn er drie gebiedsaanduidingen van toepassing: 'overige zone landschapstype – essenlandschap', 'overige zone – essen en enken' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. Deze liggen allen over het gehele plangebied.

Ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - landschapstype essenlandschap' en 'overige zone – essen en enken' is het beleid gericht op het behoud en de ontwikkeling van het landschap. Dat betekent dat er bij de uitvoering van agrarische activiteiten rekening moet worden gehouden met de karakteristieken van het landschap.

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

Tot slot geldt in het plangebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', vastgesteld door de raad op 20 januari 2014. Het plangebied heeft hierin deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een hoge respectievelijk middelmatige archeologische verwachting. Volgens deze bestemmingen is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 5.9 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

Hierboven is reeds genoemd dat de gronden in het plangebied de bestemming 'Agrarisch' hebben. Op grond van deze bestemming is de realisatie van een nieuwe burgerwoning en het gebruik van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning niet mogelijk. Dit betreft immers geen agrarisch gebruik. Dat betekent dat het bestemmingsplan moet worden herzien om het gebruik van het perceel voor wonen alsmede de bouw van de nieuwe woning mogelijk te maken. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 6 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding (plankaart en de planregels) volgt. Tot slot is hoofdstuk 7 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

Het perceel Quatre Brasweg 22 ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem, ten noordwesten van de kern Eefde en ten westen van de provinciale weg N348, de Zutphenseweg. Op het perceel was een melkveehouderij gevestigd.

Het perceel bevindt zich aan de westzijde van de Quatre Brasweg en ligt als het ware midden in het landschap, op grote afstand van de weg. Voor de ontsluiting van het perceel loopt vanaf de Quatre Brasweg een 'Eigen weg', een lang pad, door de weilanden, naar het perceel. Deze gaat via het erf over in een dijk, die eigendom is van het waterschap. Deze dijk mag niet afgesloten worden. Aan de andere kant van de dijk, in zuidelijke richting, ligt Valkeweg 6. Dit perceel heeft een eigen ontsluiting via een 'Eigen weg' aan de zuidkant op de Valkeweg. Valkeweg 6 heeft geen recht van overpad om via de 'Eigen weg' over het perceel Quatre Brasweg 22 te rijden. De Quatre Brasweg en Valkeweg zijn lokale wegen die vooral een functie vervullen voor de ontsluiting van aanliggende percelen.

De directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich door een agrarisch en landelijk karakter: het perceel bevindt zich te midden van weidegronden en ten westen liggen de uiterwaarden van de rivier de IJssel. Ten noorden en zuiden zijn enkele verspreid gelegen burgerwoningen gesitueerd. Op grotere afstand in zuidelijke richting ligt de maatschappelijke instelling Intermetzo (voorheen Rentray).

2.2 Landschap

Het plangebied ligt in een essenlandschap. Dit landschap kenmerkt zich door microreliëf in de vorm van grote essen en steilranden, de aanwezigheid van perceelrandbeplanting, houtwallen en houthakbosjes, een onregelmatige



Het perceel Quatre Brasweg 22 gezien vanaf de gelijknamige weg, met vooraan de voormalige agrarische bedrijfswoning (bron: Google Streetview)

verkaveling, grillige wegenstructuur, oude boerderijen en open essen en enken. Direct ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich de dijk van de rivier de IJssel met daarachter de uiterwaarden. Hier is sprake van een heel ander landschapstype: een rivierenlandschap. Karakteristiek voor dit landschap zijn de openheid, het natuurlijk karakter met nauwelijks bebouwing, de afwisseling van hoge en lage delen, de aanwezige stroomruggen, stangen, zandgaten en wielen, alsmede de dijken.

2.3 Bebouwing en beplanting

Het perceel Quatre Brasweg 22 is jarenlang gebruikt ten behoeve van een agrarisch bedrijf, een melkveehouderij. Dit bedrijf is inmiddels beëindigd. Op het perceel is de voormalige bedrijfsbebouwing nog aanwezig. Deze bestaat uit de voormalige agrarische bedrijfswoning, een wagenloods/garage, twee veestallen, twee sleuvsilo's voor kuilvoeder, een houten kapschuur en een voormalige hooischuur. Zowel de schuren als de bedrijfswoning bestaan uit één bouwlaag met een kap. De voormalige bedrijfswoning staat, vanaf de Quatre Brasweg gezien, voor op het perceel. Daarachter bevinden zich de voormalige bedrijfsgebouwen en de sleuvsilo's. In totaal is er circa 1131 m² aan bedrijfsgebouwen aanwezig.



Bedrijfsbebouwing op het perceel Quatre Brasweg 22 (bron: Econsultancy)

De terreindelen rondom en tussen de bebouwing is overwegend voorzien van een klinkerverharding, een beperkt deel is voorzien van een asfalt- of betonverharding. De onbebouwde en onverharde terreindelen direct nabij de bedrijfsbebouwing kennen een groene inrichting als groenstrook en/of tuin. Hier en daar staan bomen. Rondom de voormalige agrarische bedrijfswoning

zijn de gronden ook in gebruik als tuin. Deze tuin wordt aan de oost- en zuidzijde begrensd door hoogopgaande bomen. Vanaf de Quatre Brasweg gezien ligt de woning daardoor enigszins verscholen in het groen. Ten noorden van het ontsluitingspad naar de Quatre Brasweg is agrarisch grasland aanwezig. Dit geldt ook voor de gronden ten zuiden van de voormalige bedrijfswoning.



Luchtfoto huidige situatie plangebied (bron: Bingmaps)

3 BELEIDSKADER

Bij het opstellen van gemeentelijk beleid en ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, moet rekening worden gehouden met het beleid van de hogere overheden. Gezien de relatief kleinschalige ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd, wordt slechts kort ingegaan op het rijksbeleid, provinciale beleid en gemeentelijke beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De kaders van het rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig".

De SVIR omvat drie hoofddoelen, die als volgt zijn geformuleerd:

1. Concurrerend
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Bereikbaar
Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Leefbaar en veilig
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies.

De nationale belangen hebben onder andere betrekking op bijvoorbeeld ruimte voor waterveiligheid, behoud van nationale unieke cultuurhistorische kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur.

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Om beide te bereiken, gaat de SVIR voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro). De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. Is er een actuele regionale behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling (bedrijven, kantoren, woningen en andere stedelijke ontwikkelingen)? Zo ja, dan volgt trede 2 van het afwegingskader.
2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied binnen de regio, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins? Zo ja, dan wordt het initiatief daar in beginsel gerealiseerd. Zo nee, dan volgt trede 3.

3. Indien nieuwbouw buiten bestaand stedelijk gebied noodzakelijk is, dient een locatie gezocht te worden die passend multimodaal ontsloten is of kan worden voor het opvangen van die behoefte.

Relatie met het plangebied

Gezien de ligging van het plangebied direct achter de rivierdijk van de IJssel is het nationale belang 'Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling' (nationaal belang 9) relevant. Het Rijk is samen met de waterschappen verantwoordelijk voor de bescherming tegen overstromingen. De rivierdijk is een primaire waterkering. Het Rijk beschermt de primaire waterkeringen die in beheer zijn bij het Rijk en stelt normen voor keringen die in beheer zijn bij waterschappen. De beoogde ontwikkeling in het plangebied, de nieuwbouw van een burgerwoning in ruil voor de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de ingebruikname van de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning voor burgerwonen, is verenigbaar met dit nationale belang. Door de ligging achter de dijk, ligt het plangebied niet in het rivierbed. Daarnaast wordt de nieuwe woning buiten de kernzone en beschermingszone van de waterkering gebouwd. De voormalige agrarische bedrijfswoning bevindt zich ook buiten deze zones. Een deel van de kernzone en beschermingszone van de waterkering ligt binnen het plangebied. Deze wordt beschermd middels de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering'. Dit betekent dat hier een bouwverbod geldt, tenzij blijkt dat de bouw verenigbaar is met de belangen van de kering. Hierbij heeft de beheerder van de kering een adviesrol.

Vanwege de aard, omvang en ligging van de beoogde ontwikkeling, zijn er geen andere nationale belangen in het geding. De ontwikkeling past binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing. In het plangebied wordt immers slechts één nieuwe woning gebouwd. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde nationale belangen, zijn in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels opgenomen die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd.

Doel van het Barro is om onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijkswaagen;
- Kustfundament;
- Grote Rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;

- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Relatie met het plangebied

Van de bovengenoemde onderwerpen is alleen het onderwerp 'Primaire waterkeringen buiten het kustfundament' van belang in het kader van het onderhavige plan. In artikel 2.11.3 van het Barro is opgenomen dat met betrekking tot gronden waarop een primaire waterkering ligt, of een beschermingszone, een bestemmingsplan kan worden vastgesteld dat een wijziging inhoudt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, mits bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor het onderhoud, de instandhouding of de versterking van de primaire waterkering. Hieraan wordt bij het onderhavige plan voldaan. De nieuw te bouwen woning en de bestaande voormalige bedrijfswoning zijn niet in de beschermingszone gesitueerd en rondom deze gebouwen is voldoende ruimte aanwezig voor onderhoud en instandhouding van de waterkering. Voorts wordt, zoals in paragraaf 3.1.1 al beschreven is, in het bestemmingsplan bescherming geboden aan de beschermingszone van de primaire waterkering middels de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering'.

Gelet op het voorgaande wordt er van uitgegaan dat de beoogde ontwikkeling in voorliggend bestemmingsplan niet strijdig is met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.1.3 Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Flora- en faunawet, Besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie Gelderland is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. De omgevingsvisie is de vervanger van het Structuurplan/visie 2005 (streekplan), het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen.

De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. Een duurzame economische structuur;
2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

1. Duurzame economische structuurversterking

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. Het verbeteren van de economische structuur is een belangrijke opgave voor de Gelderse samenleving. Er zijn veel kansen om de economische structuur te verbeteren. De provincie wil samen met haar partners de kansen benutten, met oog voor de unieke kwaliteiten van Gelderland. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door een duurzame versterking van de ruimtelijk-economische structuur.

2. Borgen van de kwaliteit en de veiligheid van de leefomgeving

Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem. De provincie zet daarom in op het waarborgen en op het verder ontwikkelen van die kwaliteiten van Gelderland.

Vitaal platteland

Voor een vitaal platteland is het streven om gebruik te maken van de kansen die zich aandienen en voortkomen uit de bijzondere kwaliteiten van elk gebied. De provincie ondersteunt de regio's om hun eigen kracht te benutten bij het inspelen op veranderingen.

De grootste opgaven voor een vitaal platteland zijn de transitie in de landbouw, demografische transitie en het bieden van ruimte aan energietransitie. De omwenteling op het platteland vraagt om ruimte voor nieuwe economische dragers voor een gezond economisch toekomstperspectief voor de mensen. De provincie zoekt met partijen naar een goede balans tussen duurzame economische structuurversterking en het borgen van unieke, streekeigen kwaliteiten.

Voor een vitaal platteland is van groot belang het borgen van de kwaliteit van natuur en landschap, het groene kapitaal van Gelderland.

De ruimtelijke kwaliteit in de Achterhoek wordt bepaald door de landschappelijke kwaliteit en de cultuurhistorie in combinatie met verbetering van de leefbaarheid, de sociale cohesie op het platteland, de werkgelegenheid en het economisch bruto product van het platteland. Ontwikkelingen of nieuwe functies in het landschap kunnen positief bijdragen aan de kwaliteit en de aantrekkelijkheid van het Achterhoekse landschap. Functieverandering, als onderdeel van een vitaal platteland, wordt daarbij specifiek benoemd.

Functieverandering

In het provinciale beleid is functieverandering van voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing mogelijk. Hieronder wordt "het hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing in het buitengebied" verstaan.

Uitgangspunt is dat bij functieverandering door de initiatiefnemer wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar de functieverandering aan de orde is.

Het beleid ten aanzien van functieverandering heeft invulling gekregen in het gemeentelijk beleidskader 'Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem', dat verderop in deze toelichting (paragraaf 3.3) aan de orde komt.

Tegelijkertijd wordt in de structuurvisie aangegeven dat functieveranderingen over het algemeen kleinschalig van aard zullen zijn, zodat een expliciete afweging met de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik niet aan de orde is.

Relatie met het plangebied

Met het voorliggende plan wordt functiewijziging van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel naar wonen mogelijk gemaakt. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden grotendeels gesloopt, met als doel een nieuwe vrijstaande woning te kunnen bouwen en een ruimtelijke kwaliteitsverbetering te bewerkstelligen. Tevens voorziet het plan in een passende landschappelijke inpassing van het perceel zodat de kwaliteit van het ter plaatse aanwezige landschap verhoogd wordt. De voormalige agrarische bedrijfswoning krijgt een functie als burgerwoning.

Gelet hierop draagt het plan bij aan een verbetering van de leefbaarheid van het platteland. Het plan past daarmee binnen het provinciale beleidskader. De functiewijziging naar wonen levert bovendien geen beperkingen op voor de omgeving en omliggende bebouwing en functies. Dit wordt in hoofdstuk 5 nader toegelicht.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. De Omgevingsverordening betreft de juridische vertaling van de nieuwe provinciale Omgevingsvisie Gelderland en vervangt daarmee de Ruimtelijke Verordening Gelderland uit 2010.

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, landbouw/veehouderij, natuur en landschap, grond- en drinkwater, milieu, verkeer en energie.

Relatie met het plangebied

In relatie tot het voorliggende plan, de functieverandering van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel naar wonen, waarbij een nieuwe woning wordt gebouwd in ruil voor sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de voormalige bedrijfswoning in gebruik wordt genomen voor burgerwonen, zijn geen specifieke regels opgenomen in de Omgevingsverordening. Wel zijn er in het plangebied op grond van de verordening enkele specifieke aspecten van belang, namelijk op het gebied van natuur, die in het kader van het bestemmingsplan een nadere afweging vergen. Het plangebied is namelijk deels gelegen in de Groene Ontwikkelingszone. Op de consequenties van de ligging in de Groene Ontwikkelingszone wordt in paragraaf 5.8 ingegaan.

3.3 Gemeentelijk beleid

Ook op gemeentelijk niveau is voor een dergelijke kleinschalige ontwikkeling weinig beleid van toepassing. De gemeente Lochem heeft wel een structuurvisie opgesteld die nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een kader

geeft. Verder vormt het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' een belangrijk afwegingskader voor onder meer de landschappelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente. Tot slot is het gemeentelijk beleid voor functieverandering van belang.

3.3.1 Structuurvisie 2012-2020

Met de ruimtelijke structuurvisie geeft de Gemeente Lochem op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid tot medio 2020 weer. De structuurvisie is op 8 juli 2013 door de gemeenteraad vastgesteld.

De Structuurvisie is onder meer bedoeld om het gemeentebestuur een instrument te geven waarmee ze de burgers en maatschappelijke organisaties actief kan informeren en betrekken bij de ruimtelijke visie op het bebouwde gebied. De visie geeft zowel hoofdlijnen voor de gemeentelijke ontwikkeling, alsook concrete ideeën en visies over de ontwikkeling van de kernen weer.

De structuurvisie is afgestemd op het bestaande beleid van de gemeente. Eveneens heeft, voor zover relevant, afstemming plaatsgevonden met bestaand rijks- en provinciaal beleid en regelgeving. De onderstaande documenten zijn inhoudelijk leidend geweest bij het opstellen van de structuurvisie en zijn voor het plangebied in meer of mindere mate van belang:

- *Toekomstvisie Lochem 2030*. Deze visie bevat een ruw toekomstbeeld van de gemeente Lochem. Een belangrijk onderdeel van de toekomstvisie is het beleid voor de Strategische Agenda.
- *De Regionale Structuurvisie De Voorlanden (2009)* vormt de ruimtelijke grondslag op bovengemeentelijk niveau. Vooral de landschappelijke inpassing vormt hierbij een rol.
- In 2010 is het bestemmingsplan *Buitengebied Lochem 2010* voor de gemeente vastgesteld. Hoewel het beoogde initiatief niet past binnen dit plan vormt het desalniettemin een belangrijk afwegingskader, onder meer voor de landschappelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente.

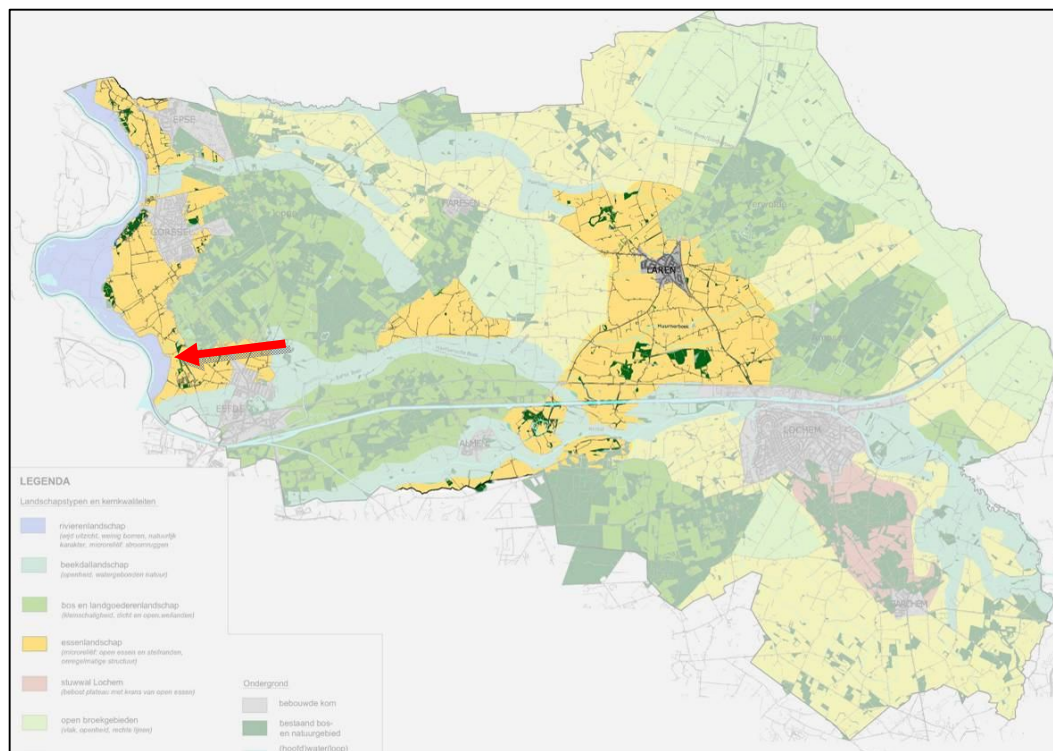
3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied Lochem

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.

Het plangebied ligt in een gebied dat is te typeren als een essenlandschap. In navolgend schema zijn de kenmerken van dit type landschap weergegeven.



Landschapstype essenlandschap met aanduiding plangebied

	Kenmerken	Uitgangspunten voor ontwikkelingen
Landschap	Microreliëf: grote essen en steilranden	Perceelrandbeplanting versterken
	Perceelrandbeplanting	Wegbeplanting versterken
	Houtwallen en hakhoutbosjes	Open houden essen; randen beplanten
	Grillige wegenstructuur met beplanting	
	Onregelmatige verkaveling	
	Oude boerderijen	
Bebouwing	Cultuurhistorisch waardevol	Materialen: afgestemd op omgeving
	Hallehuisboerderijen	Bij voorkeur traditionele kapvorm
	Achterzijde vaak naar de weg gericht	Bij voorkeur 1 bouwlaag, altijd aan de rand van de essen
	Kleine boerderijtjes	
Erfbeplanting	Zware erfbeplanting	Zware erfbeplanting
	Boomgaard voor of naast voorhuis	Erfbeplanting herstellen en versterken in de 4 lagen: grote bomen, kleine bomen (fruit), heesters en hagen
	Geriefhoutbosjes: Gelderse roos, lijsterbes, meidoorn, sleedoorn, eik, etc.	
	Hagen: beuk om 'hof' (voortuin), meidoorn, sleedoorn	

Kenmerken essenlandschap (Bron: Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010')

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.

De voorgenomen functieverandering van het voormalige agrarische bedrijfsperceel Quatre Brasweg 22 naar wonen past binnen het landschapsbeleid. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de kernkwaliteiten van het essenlandschap. Met de bouw van één nieuwe woning in ruil voor de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, neemt de oppervlakte aan bebouwing en daarmee de verstening per saldo fors af. Dit zorgt voor een kwaliteitsimpuls van het landschap. De landschappelijke kwaliteit wordt bovendien verhoogd door de landschappelijke inpassing waarmee de functieverandering gepaard gaat. Hiermee wordt de perceelrandbeplanting versterkt. De essen en enken blijven open doordat de nieuwe woning wordt gebouwd op het voormalige agrarische bedrijfsperceel. Er gaan hierdoor ook geen steilranden, houtwallen en hakhoutbosjes verloren.

3.3.3 Buiten werken en wonen; ontwikkelen met kwaliteit

(Beleidskader Functieverandering van vrijkomende gebouwen in het buitengebied van de gemeente Lochem)

Het beleidskader functieverandering (maart 2011) beoogt bij te dragen aan een integrale ontwikkeling van het landelijk gebied, waarbij de zorg voor het landschap en de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied centraal staan.

Op basis van het bestaande provinciale en regionale beleid zijn de volgende doelen en subdoelen voor het beleidskader functieverandering af te leiden. Er is geen eenduidige hiërarchie in de doelen aan te brengen. Het landelijk gebied is daarvoor te divers. Per deelgebied kan de hiërarchie van de geformuleerde doelen verschillen.

De doelen voor het regionale beleidskader functieverandering zijn onder te verdelen in een tweetal strategische doelen:

1. *Het verbeteren van de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland op sociaal en economisch gebied:*
 - het bieden van mogelijkheden voor verbreding van de agrarische bedrijfstak met niet-agrarische nevenfuncties;
 - het bieden van mogelijkheden voor wonen en werken in vrijkomende gebouwen in het landelijk gebied, gebonden aan kwaliteit en functies in het gebied.
2. *Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde van het landelijk gebied:*
 - het versterken van de rust, de ruimte en het groen in het landelijk gebied;

- het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit van het landelijk gebied door sloop van vrijkomende bedrijfsgebouwen en de aanleg van landschapselementen door middel van verevening;
- het leveren van een bijdrage aan de realisatie van de natuur/wateropgave (ecologische hoofdstructuur, waterberging en dergelijke) door middel van verevening;
- het versterken van de cultuurhistorische kwaliteiten van het landelijk gebied;
- het versterken van de recreatieve infrastructuur (voetpaden, fietspaden en dergelijke) door middel van verevening.

Daarbij geldt dat regeling voor functieverandering niet alleen geldt voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (met een agrarische bestemming) maar ook voor eerder vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen waarvan de bestemming reeds is omgezet in bijvoorbeeld een woonbestemming.

Ook wordt gestreefd naar minder verstening en behoud of versterking van lokale landschappelijke kwaliteiten. Bij functieverandering is dan ook sloop van een bepaalde hoeveelheid bebouwing vereist.

De beoogde functieverandering van het voormalige agrarisch bedrijfsperceel in het plangebied past binnen de hierboven gestelde kaders. Zo bedraagt het gezamenlijk oppervlak aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing dat voor sloop in aanmerking komt circa 1131 m². Alle bebouwing wordt gesloopt, uitgezonderd één gezamenlijk bijgebouw van circa 288 m². In ruil voor de sloop wordt één nieuwe vrijstaande woning opgericht (maximaal 600 m³). Het gezamenlijke bijgebouw staat ten dienste van zowel de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning (die wordt gehandhaafd) op het perceel alsook de nieuw op te richten woning. Tot slot zal het perceel landschappelijk worden ingepast. Hiervoor is een inpassingsplan opgesteld. Al met al wordt met het plan de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het landelijk gebied verhoogd en een bijdrage geleverd aan de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland.

4 PLANBESCHRIJVING

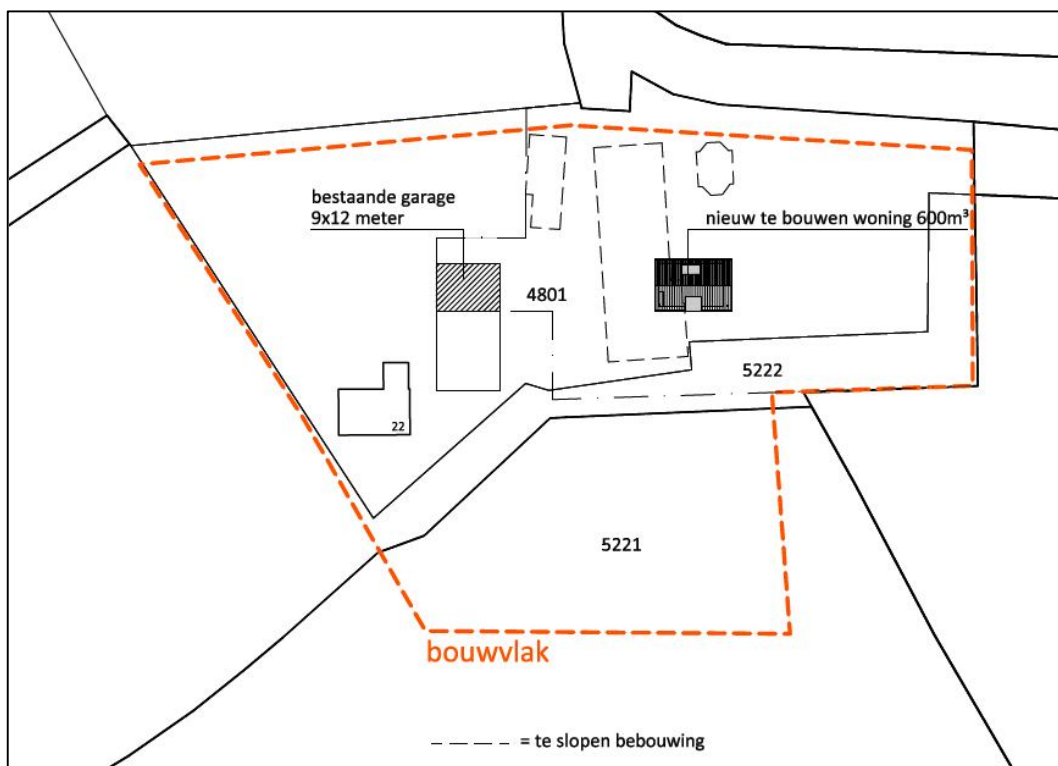
4.1 Het initiatief

De agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel Quatre Brasweg 22 zijn beëindigd. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing zal daarom voor het overgrote deel worden gesloopt. In ruil daarvoor zal één nieuwe burgerwoning worden gebouwd. De bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning blijft gehandhaafd en zal gebruikt gaan worden voor burgerbewoning. Op het perceel is dus een functieverandering beoogd van agrarisch bedrijfsperceel naar wonen. Tevens zal het perceel landschappelijk worden ingepast met beplanting. Doordat de oppervlakte aan bebouwing en daarmee de verstening per saldo fors afneemt en de landschappelijke inpassing ervoor zorgt dat er nieuwe landschapselementen worden toegevoegd, leidt het plan voor een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsimpuls.

4.2 Bebouwing

Alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel zal worden gesloopt. Een uitzondering hierop vormt de wagenloods/garage. Deze blijft gehandhaafd. Ook de voormalige agrarische bedrijfswoning blijft behouden. Deze woning krijgt de functie van burgerwoning. Behalve de functiewijziging zijn er verder geen veranderingen voorzien aan deze woning en de daarbij behorende tuin/erf.

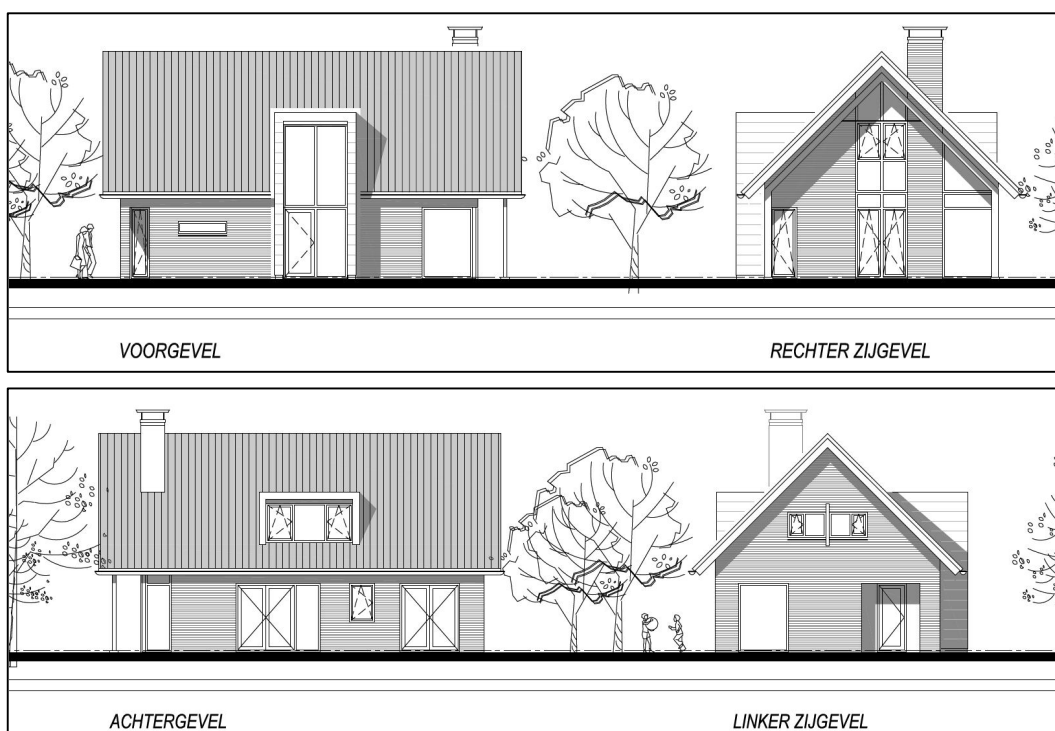
Ten westen van de te handhaven wagenloods/garage wordt een nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd. Deze wordt gebouwd op de plaats van de bestaande stallen en sleufsilos. De nieuwe woning heeft een inhoud van 600 m³ en een grondoppervlakte van 109 m². De woning bestaat uit 1 bouwlaag met een kap. Dit komt neer op een goothoogte van circa 3 meter en



Te slopen bebouwing en situering nieuwe woning; kaart is zuidgericht (bron: Rombou)

nokhoogte van ongeveer 7,5 meter. Een dergelijke omvang en hoogte voegt zich goed in het landelijk gebied. De bestaande wagenloods/garage zal een functie gaan vervullen als bijgebouw, zowel voor de nieuwe woning als de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning. Daartoe wordt de loods/garage in tweeën gesplitst. Het zuidelijke deel, met een oppervlakte van 108 m², gaat bij de nieuwe woning horen. Het noordelijke deel (180 m²) hoort bij de bestaande woning. Verder zullen er geen nieuwe bijgebouwen worden gerealiseerd. In de figuur op de vorige pagina is de beoogde nieuwe situatie in beeld gebracht.

Omdat de omvang van de te slopen gebouwen in totaal ca. 843 m² bedraagt, neemt de oppervlakte aan bebouwing met ca. 734 m² af.



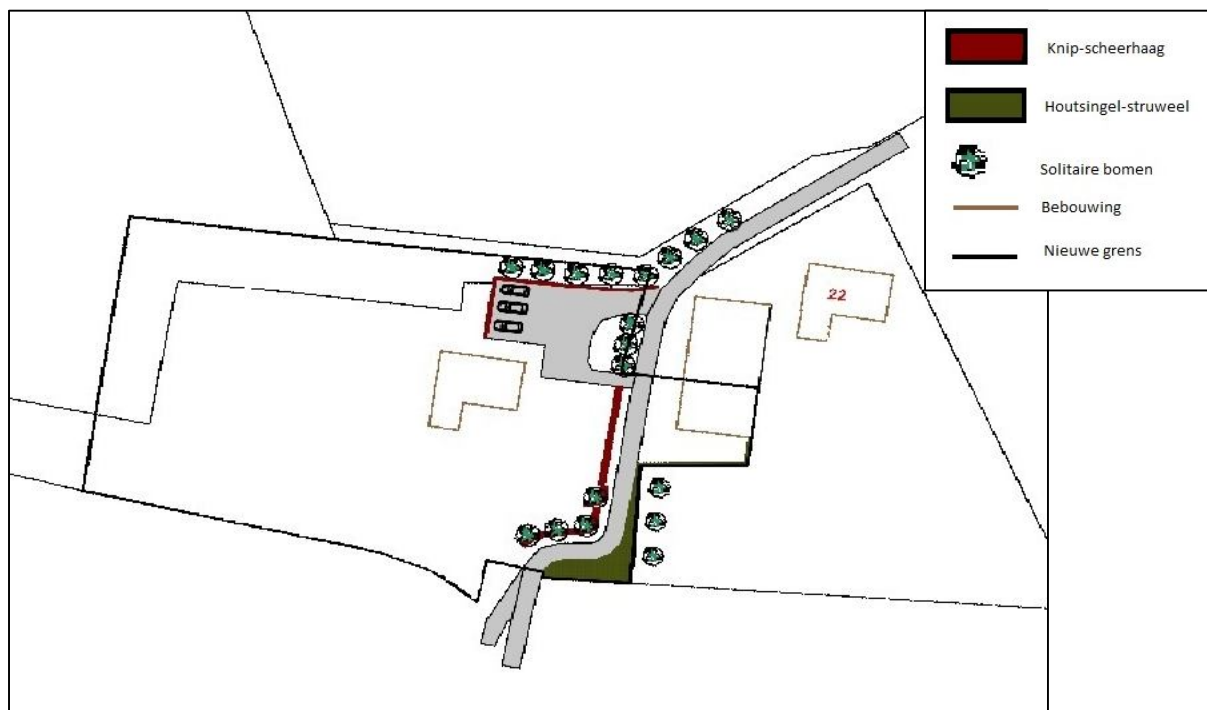
Gevelaanzichten te bouwen woning (bron: Rombou)

4.3 Verkeer en parkeren

De nieuwe woning wordt ontsloten via het bestaande toegangspad naar de Quatre Brasweg. Dit pad zal ook na realisatie van het plan over het perceel in zuidelijke richting blijven doorlopen richting het perceel Valkeweg 6. Er is voldoende ruimte op eigen terrein aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte voor de nieuwe woning. Daarvoor zullen westelijk van het toegangspad enkele parkeerplaatsen worden aangelegd. De verkeersaantrekkende werking van de extra woning is bovendien dermate gering, dat deze probleemloos op zal gaan in het heersende verkeersbeeld op de Quatre Brasweg.

4.4 Landschappelijke inpassing

De functieverandering van het perceel zal gepaard gaan met de aanleg van beplanting om te komen tot een goede landschappelijke inpassing van het perceel en de nieuwe woning. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit plan is weergegeven in de onderstaande figuur.



Landschappelijk inpassingsplan

Voor de landschappelijke inpassing zullen de volgende drie elementen gerealiseerd worden:

1. Solitaire bomen/bomenrij

Langs het einde van de oprit en aan de oost- en zuidzijde langs de weg zullen laanbomen (eik of linde) geplant worden. Totaal 18 bomen. De bomen worden verstevigd met een boompaal en band.

2. Houtsingel/struweel

In de zuidoosthoek zal een struweel aangeplant worden. Deze heeft een oppervlakte van ca. 10 m². Plantverband hiervan is 1 stuks per m².

3. Knip-/scheerhagen

Langs de doorgang en rond de parkeerplaats van de nieuwe woning zal een knip-scheerhaag aangeplant worden. Totale lengte van deze hagen is ca. 80 meter. Inplant is 4 stuks per meter.

De landschappelijke inpassing en de situering van de nieuwe woning op het voormalige agrarische bedrijfsperceel zorgen ervoor dat de kernkwaliteiten van het ter plaatse aanwezige essenlandschap, zoals de open essen en enken, niet worden aangetast.

4.5 Vertaling in het bestemmingsplan

De gronden binnen het voormalige agrarisch bouwvlak die in gebruik worden genomen voor wonen, zijn voorzien van de bestemming 'Wonen-FAB'. Daarmee wordt aangesloten bij de plansystematiek uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' voor functiewijziging van voormalige agrarische bedrijfspercelen en de mogelijkheid om hiervoor in de plaats een nieuwe woning te bouwen.

Er zijn specifieke bouwregels opgenomen voor de bestaande (te behouden) voormalige agrarische bedrijfswoning en de nieuw te bouwen woning. Voor de bestaande woning is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bestaand' opgenomen op de verbeelding. Ter plaatse is maximaal 1 woning toegestaan, waarbij de goothoogte niet meer mag bedragen dan 4,5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter.

Voor de nieuwe woning is de aanduiding 'vrijstaand' op de verbeelding opgenomen. Hier is één woning toegestaan. De inhoud van de woning mag niet meer zijn dan 600 m³. De goothoogte van de woning mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 8 meter.

Naast de woning mogen er ook bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. De gezamenlijke oppervlakte van deze bouwwerken mag voor de bestaande woning niet meer bedragen dan 180 m² en voor de nieuwe woning niet meer dan 108 m². Dit komt overeen met de bestaande oppervlakte van de te handhaven garage/wagenloods. De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 6 meter.

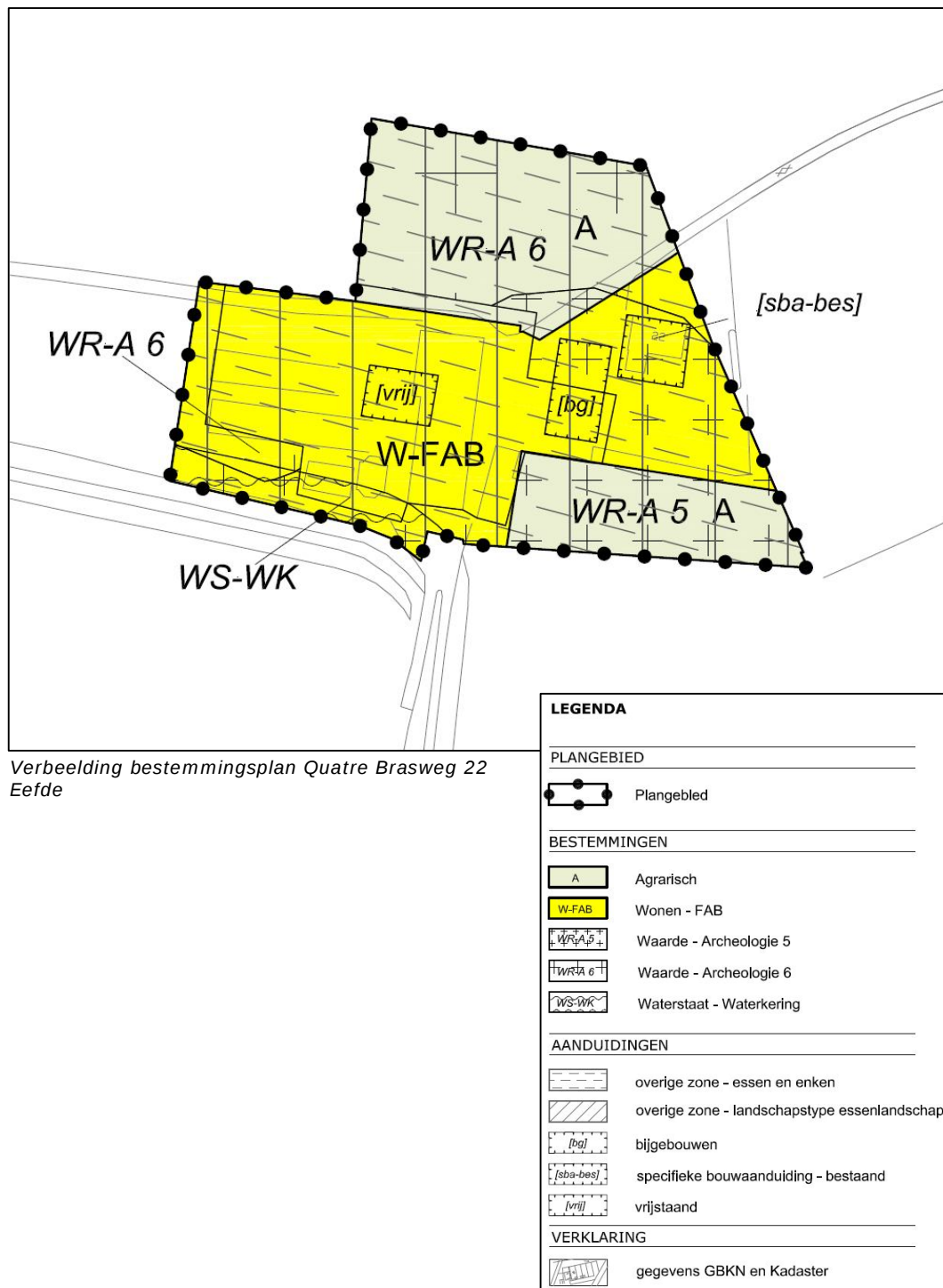
Om te borgen dat de landschappelijke inpassing wordt uitgevoerd, is binnen deze bestemming een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze regelt dat de nieuwe woning uitsluitend mag worden bewoond, indien binnen 12 maanden na ingebruikname van de woning ook de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Bij het niet aanleggen of verwijderen van de inpassing kan daardoor handhavend worden opgetreden.

Een deel van het voormalige agrarisch bouwvlak is thans ingericht als agrarisch grasland en zal ook een agrarisch gebruik houden. Aan deze gronden is de bestemming 'Agrarisch' toegekend. De regels zijn afgestemd op het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. Dit betreft gronden ten noordwesten van het toegangspad en ten zuiden van de voormalige agrarische bedrijfswoning.

De gebiedsaanduidingen 'overige zone – landschapstype essenlandschap' en 'overige zone – essen en enken' en de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterkering' zijn één op één overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5 en 6' zijn overgenomen uit het Paraplubestemmingsplan archeologie. Dit voor zover het gronden betreft waarop geen archeologisch onderzoek is verricht in het kader van dit plan. Zie hiervoor paragraaf 5.9. De aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' is niet in het bestemmingsplan vertaald. Reden is dat deze aanduiding alleen betrekking heeft op agrarische bedrijven. Omdat er geen agrarische bedrijven meer in het plangebied

voorkomen, is het niet zinvol om deze gebiedsaanduiding in het plan op te nemen.

In navolgende figuur is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.



5 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen.

5.1 Geluid

5.1.1 *Beleid en regelgeving*

Voor het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor geluid als gevolg van weg- en railverkeer en gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden voor de geluidbelasting op nieuwe geluidgevoelige bestemmingen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen die nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk maken, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

In de Wgh zijn geluidgevoelige bestemmingen benoemd. Dit betreft woningen, woonwagendplaatsen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, en speciaal benoemde gezondheidszorggebouwen.

In het kader van dit bestemmingsplan is alleen wegverkeerslawaai van belang. Er liggen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen spoorwegen of gezoneerde bedrijventerreinen.

Wegverkeerslawaai

Geluidzones

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

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

Grenswaarden

Geluidgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Deze waarde bedraagt in vrijwel alle gevallen 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het soort geluidsgevoelig object en de geluidsbron. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en

overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

5.1.2 Geluid in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het gebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning als burgerwoning mogelijk alsmede de bouw van één nieuwe woning op het perceel Quatre Brasweg 22. Woningen worden op grond van de Wgh aangemerkt als geluidgevoelig object. Zowel de bestaande voormalige bedrijfswoning als de nieuwe woning zijn gesitueerd in de geluidzone van de Quatre Brasweg. Deze weg heeft op grond van de Wgh ter plaatse van het plangebied een zone van 250 meter. Vanwege de beperkte verkeersintensiteit op de Quatre Brasweg (overwegend bestemmingsverkeer) ter hoogte van het plangebied, de maximum snelheid van 60 km/uur en de afstand van de weg tot het plangebied (circa 100 meter) wordt aangenomen dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van de woningen niet overschreden zal worden.

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

5.1.3 Conclusie

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

5.2 Luchtkwaliteit

5.2.1 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 $25 \mu g/m^3$.

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide. Deze grenswaarde

is gesteld op $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dit komt overeen met $1,2 \text{ microgram}/\text{m}^3$ 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.

5.2.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan heeft tot doel om het gebruik van de voormalige agrarische bedrijfswoning als burgerwoning alsmede de bouw van één nieuwe woning op het perceel Quatre Brasweg 22 mogelijk te maken. Er ontstaat zo één extra woning. Hiermee draagt het plan 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekende mate' project. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

Voor wat betreft de bijdrage van het plan aan de concentratie $\text{PM}_{2,5}$ kan het volgende opgemerkt worden. $\text{PM}_{2,5}$ maakt deel uit van de bijdrage PM_{10} . Dit betreft immers alle stofdeeltjes met een diameter van $10 \mu\text{m}$ of kleiner. Aangezien de bijdrage PM_{10} lager is dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$, is de bijdrage $\text{PM}_{2,5}$ dat ook. De huidige achtergrondconcentratie $\text{PM}_{2,5}$ bedraagt ter hoogte van het plangebied circa $11 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (bron: GCN kaarten RIVM). Derhalve zal de realisatie van de extra woning niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$ ($25 \mu\text{g}/\text{m}^3$).

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

5.2.3 Conclusie

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

5.3 Geur

5.3.1 Algemeen

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 de onderstaande tabel.

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

Tabel geldende waarden/afstanden veehouderijen

Voor geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij, of die op of na 19 maart 2000 hebben opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij, zoals bedrijfswoningen en voormalige bedrijfswoningen, gelden niet de in de tabel genoemde maximale geurbelastingen in odour units, maar gelden op grond van artikel 3, lid 2 van de Wgv, minimale afstanden tussen de veehouderij en het geurgevoelig

object. Deze afstand bedraagt 100 meter indien het geurgevoelige object is gelegen binnen de bebouwde kom en 50 meter indien het geurgevoelige object is gelegen buiten de bebouwde kom.

5.3.2 Geur in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan maakt op het perceel Quatre Brasweg 22 het gebruik van de voormalige agrarische bedrijfswoning als burgerwoning mogelijk. Daarnaast voorziet het plan in de bouw van één extra woning op het perceel. Beide woningen worden aangemerkt als geurgevoelig object en zijn gelegen buiten de bebouwde kom. Tussen de voormalige agrarische bedrijfswoning en een veehouderij dient een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Tussen de nieuwe woning en een veehouderij met dieren zonder geuremissiefactor dient eveneens een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Daarnaast geldt voor de nieuwe woning vanwege de ligging in een concentratiegebied een maximale geurbelasting van 14 ouE/m³ voor dieren met een geuremissiefactor.

Binnen 50 meter van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. In de directe omgeving zijn ook geen veehouderijen aanwezig met dieren met een geuremissiefactor. Bovendien zijn tussen het plangebied en de veehouderijen in de omgeving al bestaande geurgevoelige objecten aanwezig, waar de veehouderijen rekening mee moeten houden.

Het voorgaande betekent dat ter plaatse van het plangebied de geurnormen niet zullen worden overschreden en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tegelijkertijd zullen er geen agrarische bedrijven gehinderd worden in de bedrijfsvoering door het plan.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)

5.4.1 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.

5.4.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het gebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning als burgerwoning mogelijk alsmede de bouw van één nieuwe woning op het perceel Quatre Brasweg 22. Wonen is een milieugevoelige functie. In de omgeving van het perceel zijn geen niet-agrarische bedrijven gevestigd. Dit betekent dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect milieuzonering voor de realisatie van de nieuwe woning en de omzetting van de agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning. Voor de agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied is het aspect geur bepalend. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.3.

5.4.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect 'bedrijven en milieuzonering' voor het plan.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. De regelgeving voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen

worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal doden, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

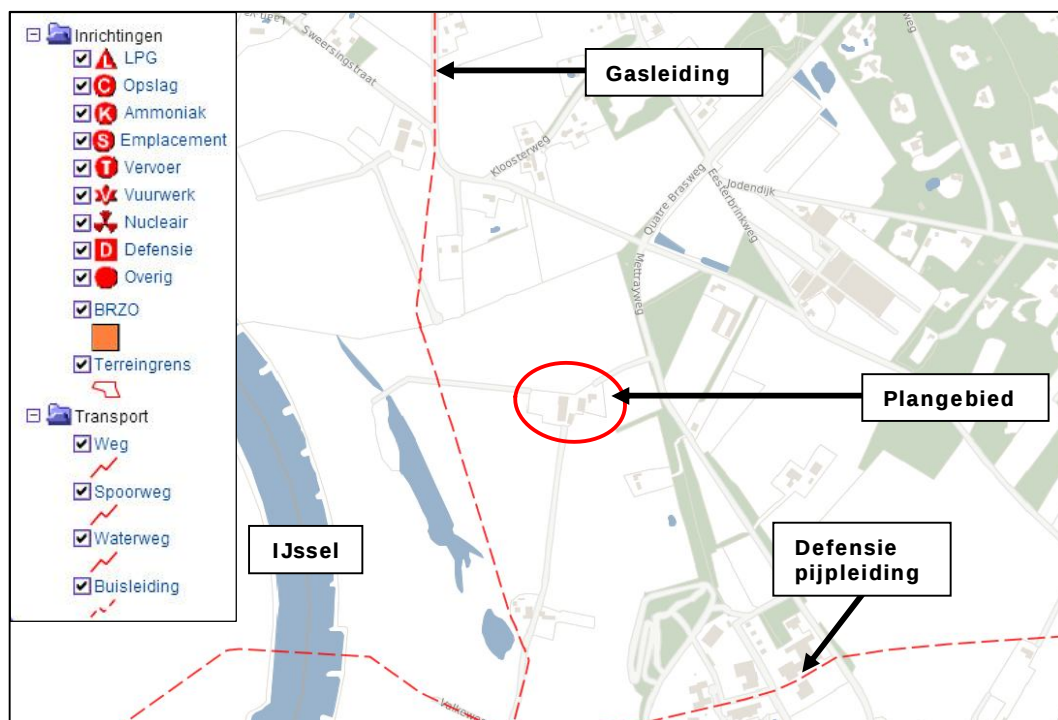
Gemeentelijk beleid

Overeenkomstig het gestelde in de Externe Veiligheidsvisie (EV-visie) van Lochem conformeert de gemeente Lochem zich aan het wettelijke kader voor het omgaan met de externe veiligheidsproblematiek en behandelt de circulaire als of deze wet zijn. Verder geeft de EV-visie richtinggevende uitspraken over:

- de invulling van de beleidsvrije ruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) rondom de meest risicovolle bedrijven (BEVI-bedrijven), en langs relevante transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- de gebieden waar nieuwe risicorelevante bedrijven wel of niet kunnen worden toegestaan.

5.5.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. Bijgaand is een uitsnede van de provinciale risicokaart opgenomen.



Uitsnede risicokaart voor het plangebied en omgeving (bron: www.risicokaart.nl)

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 zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig. Direct nabij het plangebied is wel een dergelijke transportroute over water aanwezig. Dit betreft de rivier de IJssel.

De IJssel kent op basis van Bevt en het Barro een vrijwaringszone van 25 meter, gemeten vanuit de waterlijn. Het plangebied ligt buiten deze zone. Op grond van de Regeling Basisnet heeft deze binnenvaartroute een PR-contour van 0 meter. Het plangebied is daardoor gelegen buiten de PR-contour van de IJssel. Het plangebied ligt ook niet binnen het invloedsgebied voor het GR (200 meter zone).

Buisleidingen

In het plangebied zijn geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen aanwezig. Ten westen en ten oosten van het plangebied liggen wel buisleidingen voor dergelijke stoffen. De leiding ten westen betreft een hogedrukaardgastransportleiding. De zuidelijk gelegen leiding is een pijpleiding van defensie.

Hogedrukaardgastransportleiding

De hogedrukaardgastransportleiding heeft een werkdruk van maximaal 40 bar en een diameter van 6,26 inch. De PR contour (10-6) van deze leiding valt samen met het leidingtracé en komt derhalve niet buiten de belemmerende strook van 4 m aan weerszijden van de leiding. Daardoor ligt het plangebied ook buiten de PR contour. Het invloedsgebied voor het GR van de betreffende leiding is, conform bijlage 6 van het Handboek Buisleidingen, gesteld op 70 meter. Het plangebied ligt niet binnen dit gebied.

Defensiepijpleiding

De defensiepijpleiding heeft een werkdruk van maximaal 80 bar en een diameter van 8,63 inch. De PR contour (10-6) van deze leiding bedraagt 0 meter. Het plangebied ligt daardoor buiten deze contour. Blijkens de notitie 'Advies Externe Veiligheid Bestemmingsplan Kern Eefde' van de Regio Stedendriehoek (d.d. 23 maart 2012, dossier DOS-2012-503507) is het invloedsgebied voor het GR van de pijpleiding 25 meter. Het plangebied ligt ruimschoots buiten dit gebied.

5.5.3 Conclusie

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

5.6 Bodem

5.6.1 Algemeen

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN 5740) in beeld te worden gebracht. Als blijkt dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd.

5.6.2 Bodem in relatie tot het plangebied

In verband met de bestemmingswijziging van het perceel Quatre Brasweg 22 en de nieuwbouw van de woning is door Econsultancy een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Uit het onderzoek komt het volgende naar voren.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig grof zand. De bovengrond is bovendien, tot een maximale diepte van 1,6 m mv, zwak tot matig humeus. De ondergrond is plaatselijk zwak gleyhoudend.

Op de onderzoekslocatie zijn, op basis van historisch vooronderzoek, de volgende deellocaties onderzocht:

A: werkplaats en dieselolietank + tankplaats (1.200 l)

Plaatselijk is de bovengrond zwak puinhoudend. Zintuiglijk zijn in de bodem geen verontreinigingen aangetroffen die duiden op een verontreiniging met (diesel)olie. De zwak puinhoudende bovengrond is licht verontreinigd met lood. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. De aangetoonde lichte bariumverontreiniging is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan het regionaal voorkomen van verhoogde concentraties van metalen in het grondwater.

B: locatie afgebrand woonhuis

In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen aangetroffen. In de bovengrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater zijn eveneens geen verontreinigingen aangetoond.

C: onverdacht terreindeel (de overige gronden)

Plaatselijk is de bovengrond zwak tot matig puinhoudend. Voor het overige zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. De zwak tot matig puinhoudende bovengrond is licht verontreinigd lood en PAK. In de zintuiglijk schone bovengrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. In de ondergrond zijn eveneens geen verontreinigingen aangetoond. Het grondwater is in combinatie met deellocatie B onderzocht. In het grondwater ter plaatse zijn geen verontreinigingen aangetoond.

Conclusie en advies

Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw van de woning, alsmede de bestemmingsplanwijziging.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

5.6.3 Conclusie

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

¹ Econsultancy, 'Verkennd bodemonderzoek Quatre Brasweg 22 te Eefde gemeente Lochem', 13 oktober 2015

5.7 Water

5.7.1 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.

5.7.2 Beleidskader

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

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

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal

- Nationaal Waterplan 2016-2021 (NW);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Deltaprogramma;
- Waterwet.

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gelderland;
- Ruimtelijke Verordening.

Regionaal / lokaal

- Waterbeheerplan Rijn en IJssel 2016-2021.

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

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

Het waterschap Rijn en IJssel is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het plangebied. Onder de verantwoordelijkheden vallen onder andere beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. Daarnaast wordt geadviseerd hoe om te gaan met hemelwater. De gemeente heeft een zorgplicht voor de inzameling, transport en verwerking van stedelijk afvalwater en regenwater en voor de aanpak van grondwaterproblemen.

5.7.3 Water in relatie tot het plangebied

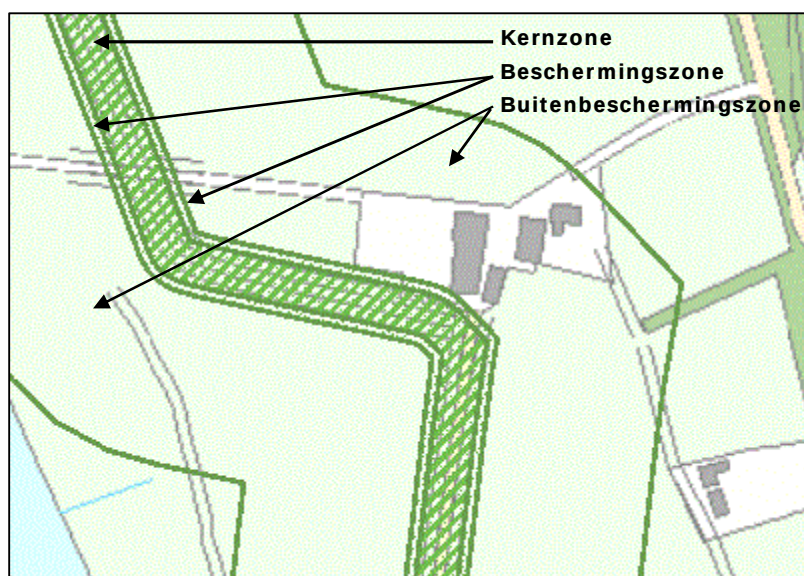
Het bestemmingsplan maakt op het perceel Quatre Brasweg 22 een functieverandering van agrarisch bedrijfskavel naar wonen mogelijk. De voormalige agrarische bedrijfswoning zal als burgerwoning in gebruik worden genomen. Daarnaast wordt in ruil voor de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing één nieuwe woning gebouwd. De realisatie van het plan heeft tot gevolg dat de oppervlakte aan bebouwing in het plangebied per saldo met circa 734 m² afneemt. Daarnaast zal de oppervlakte aan terreinverharding per saldo fors afnemen. Thans is een groot deel van het perceel immers verhard met klinkerbestrating en beton/asfalt. Dit zal worden verwijderd en deze gronden zullen in gebruik genomen worden voor tuin/erf bij de nieuwe woning. Al met al neemt de oppervlakte aan verharding in het plangebied dus fors af. Dit betekent dat het realiseren van watercompensatie niet aan de orde is.

Het hemelwater dat neerkomt op het dak van de te bouwen woning alsmede het bijbehorende erf wordt niet afgevoerd via de riolering, maar kan bijvoorbeeld via grindkoffers, infiltreren naar het grondwater. Infiltratie is gezien de bodemsamenstelling (zeer fijn tot matig grof zand; zie het bodemonderzoek) en de lage grondwaterstand (meer dan 4 m –mv; zie het bodemonderzoek) in het plangebied naar verwachting goed mogelijk. De wijze van hemelwaterafvoer bij de voormalige bedrijfswoning, die nu in gebruik wordt genomen als burgerwoning, wijzigt niet.

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

Het plan voorziet niet in het graven of dempen van watergangen. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. In het plangebied is geen sprake van wateroverlast.

Direct ten zuiden en westen van het plangebied ligt de dijk van de rivier de IJssel. Dit is een primaire waterkering. Een deel van de kernzone en de beschermingszone van deze kering valt binnen het plangebied. Daarnaast ligt vrijwel het gehele perceel binnen de buitenbeschermingszone van de kering. In deze kernzone en beschermingszone gelden op grond van de Keur van het waterschap onder meer regels voor het realiseren van werken (zoals bouwwerken), het uitvoeren van werkzaamheden en het aanbrengen van beplantingen. Voor het realiseren van bouwwerken, het uitvoeren van werkzaamheden en het aanbrengen van beplantingen in deze zones is daarom een watervergunning van het waterschap benodigd. In de buitenbeschermingszone gelden op basis van de Keur regels voor afgravingen, seismische onderzoeken, werken met een overdruk en het hebben van explosiegevaarlijk materiaal of inrichtingen. Hiervoor is ook een watervergunning van het waterschap vereist.



Kernzone, beschermingszone en buitenbeschermingszone van de waterkering bij het plangebied (bron: Waterschap Rijn en IJssel)

De nieuwe woning wordt buiten de kernzone en beschermingszone gebouwd, maar wel in de buitenbeschermingszone. Uit overleg met het waterschap in het kader van artikel 3.1.1 Bro is gebleken dat het waterschap geen belemmeringen ziet voor de bouw van de nieuwe woning. De beplanting van het landschappelijk inpassingsplan is in het kader van dit overleg ook door het waterschap beoordeeld. Daaruit bleek dat het oorspronkelijke inrichtingsplan

niet paste binnen de regels van het waterschap en dus niet kon worden uitgevoerd. Daarop is het inrichtingsplan aangepast tot een uitvoerbaar plan dat wel past binnen de regels van het waterschap. Vervolgens is het aangepaste inrichtingsplan verwerkt in het bestemmingsplan.

De kernzone en de buitenbeschermingszone en daarmee de waterkering, wordt beschermd middels de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering'. Op grond van deze dubbelbestemming geldt hier een bouwverbod, tenzij blijkt dat de bouw verenigbaar is met de belangen van de waterstaat en/of waterkering. Hierbij heeft de beheerder van de kering een adviesrol. Tevens geldt op gronden met de bestemming 'Waterstaat-Waterkering' een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van diverse werken en werkzaamheden, zoals het afgraven en ophogen van gronden. Ook hiervoor geldt dat een vergunning alleen verleend kan worden indien de werken en/of werkzaamheden verenigbaar zijn met de belangen van de waterstaat en/of waterkering en de beheerder van de kering daarover heeft geadviseerd. Een uitzondering op deze vergunningplicht geldt voor werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ten behoeve van de realisatie van de landschappelijke inpassing overeenkomstig het daarvoor opgestelde inrichtingsplan (zie paragraaf 4.4). Deze zijn immers in het kader van de voorliggende plan al beoordeeld.

Aan de buitenzijde van de dijk ligt het rivierbed. Dit is een lager gelegen gebied dat bij hoogwater kan overstromen. Doordat het plangebied aan de binnenzijde van de dijk ligt, is het niet in het rivierbed gesitueerd en levert het plan geen belemmeringen op voor de afvoer van het water bij hoge waterstanden.

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

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

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

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Veiligheid	1. Licht in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Ja	2
	2. Licht het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Licht in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Licht in of nabij het plangebied een RWZI of rioolemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1

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

Watertoetstabel

5.7.4 Conclusie

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

5.8 Ecologie

5.8.1 Algemeen

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

5.8.2 Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet

De gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet beschermt drie typen gebieden: Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), Beschermde natuurmonumenten en Wetlands. Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.

Gelders Natuurnetwerk

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

5.8.3 Soortenbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Soortenbescherming geldt voor elk plangebied. In elk gebied kunnen bijzondere soorten voorkomen en / of elk plangebied kan geschikt zijn voor deze soorten. Voor iedereen in Nederland geldt dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. In het kader van de soortenbescherming dient beoordeeld te worden wat via het ruimtelijke project wordt toegelaten. Zo is sloop van bebouwing of het verrichten van werken (maaien, kappen etc.) vaak ook al mogelijk zonder een ruimtelijk besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

5.8.4 Ecologie in relatie tot het plangebied

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Echter, het plangebied grenst aan de zuidkant wel aan een gebied dat is aangewezen als Natura 2000. Het betreft het Natura 2000-gebied Rijntakken (voorheen Uiterwaarden IJssel).

Beschermde Natuurmonumenten

Het plangebied is niet gelegen in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Beschermde Natuurmonument.

Gelders Natuurnetwerk

Het plangebied maakt geen deel uit van het Gelders Natuurnetwerk. Wel zijn delen van het plangebied gelegen in de Groene Ontwikkelingszone. Dit betreft gronden ten noorden van het toegangspad naar het perceel en gronden ten noorden, westen en zuiden van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Zie de bijgaande figuur.



Ligging plangebied ten opzichte van de Groene Ontwikkelingszone (bron: provincie Gelderland)

Onderzoek

Door Econsultancy is een quickscan flora en fauna uitgevoerd². De rapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen. In dit onderzoek is beoordeeld of het plan invloed kan hebben op gebieden die volgens de Natuurbeschermingswet zijn beschermd, of deel uitmaken van het Gelders Natuurnetwerk/Groene Ontwikkelingszone. Uit het onderzoek blijkt dat door de beëindiging van het agrarisch bedrijf, de potentieel negatieve effecten op Natura 2000, zoals optische en mechanische verstoring, maar ook stikstofdepositie, afnemen. De omgevingscondities zullen met het plan ten opzichte van de oorspronkelijke situatie in positieve zin veranderen. Negatieve effecten op het Natura 2000-gebied Rijntakken zijn dan ook niet aanwezig. Tevens zal het Gelders Natuurnetwerk/Groene Ontwikkelingszone niet worden aangetast door het plan.

² Econsultancy, 'Quickscan flora en fauna Quatre Brasweg 22 te Eefde gemeente Lochem', 23 oktober 2015

Soortenbescherming

Econsultancy heeft een quickscan³ flora en fauna uitgevoerd ten behoeve van het plan. Deze heeft tot doel om in te schatten of er in het plangebied planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Flora- en faunawet een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de uitvoering van het plan. De onderzoeksrapportage is als bijlage opgenomen bij de toelichting. Uit de quickscan komen de volgende conclusies naar voren.

Broedvogels

Algemene broedvogels

Voor de algemene broedvogelsoorten die op de locatie zijn te verwachten geldt dat, indien de bebouwing buiten het broedseizoen wordt verwijderd, er geen overtredingen van de Flora- en faunawet plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten. Artikel 11 van deze wet (Het is verboden nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren) is van toepassing. De nesten mogen echter wel worden aangetast wanneer deze op dat moment niet in gebruik zijn. In de Flora- en faunawet wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen.

Steenuil

De steenuil is een beschermde inheemse diersoort als bedoeld in artikel 4, lid 1, onder b, van de Flora- en faunawet. Hij staat ook vermeld in de Vogelrichtlijn. De steenuil staat als kwetsbaar vermeld op de Rode Lijst van Nederlandse broedvogels (2004). De nesten van steenuilen zijn het hele jaar beschermd en vallen onder categorie 1 van vogelnesten (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2009): 'nesten die behalve gedurende het broedseizoen als nest, buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats'. Hierbij moet ook rekening worden gehouden met de functionele leefomgeving ervan.

De steenuil heeft twee relevante typen voortplantingsplaatsen en vaste rust- en verblijfplaatsen. Dit zijn:

- de plek die als nest gebruikt wordt (voortplantingsplaats) en die ook in de rest van het jaar gebruikt wordt als verblijfplaats;
- de plekken die regelmatig door de steenuil worden gebruikt buiten het broedseizoen, maar die ook in het broedseizoen door het mannetje worden gebruikt als het vrouwtje op het nest aan het broeden is.

Gelet op de geschiktheid van de onderzoekslocatie voor steenuilen, wordt geadviseerd een broedgelegenheid in de vorm van een steenuilenkast aan te bieden.

Overige zoogdieren en amfibieën

Voor de te verwachten soorten geldt dat de werkzaamheden mogelijk verstorend kunnen werken. Als gevolg van graafwerkzaamheden kunnen

³ Econsultancy, 'Quickscan flora en fauna Quatre Brasweg 22 te Eefde gemeente Lochem', 23 oktober 2015

dieren verwond of gedood worden en holen kunnen worden verwijderd. Dit houdt een overtreding van artikel 9 en 11 van de Flora- en faunawet in. Voor de te verwachten soorten geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen echter een vrijstelling van de Flora- en faunawet, waardoor geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Het is echter in het kader van de algemene zorgplicht wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Het doden of verwonden kan plaatsvinden indien schuil- of voortplantingslocaties worden beschadigd. Dit kan door het verwijderen van stenenstapels, takkenhopen, bladeren en andere materialen die door langdurige opslag of aanwezigheid schuilplaatsen bieden. Het verwijderen van de materialen dient daarom buiten de gevoelige periode van voortplanting of winterrust plaats te vinden. Aanwezige dieren moeten de gelegenheid krijgen om veilig weg te komen.

Overige soort(groep)en

Overtredingen van de Flora- en faunawet ten aanzien van beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn wegens het ontbreken van geschikt habitat/verblijfsmogelijkheden, op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezigheid van voldoende alternatieven en/of gezien de aard van de ingreep in dit geval niet aan de orde.

5.8.5 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect ecologie voor de uitvoering van het plan, mits de bovenbeschreven werkwijzen en maatregelen ten aanzien van de soortenbescherming in acht worden genomen.

5.9 Archeologie

5.9.1 Beleid en regelgeving

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijk beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologisch 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.

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

5.9.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Voor het plangebied zijn de categorieën 5 en 6 uit het gemeentelijk archeologiebeleid van belang. De beleidsuitgangspunten van deze categorieën luiden als volgt:

Categorie 5: Hoge archeologische verwachting

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van veel bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een grote kans hebben op archeologische resten in de bodem.

Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m² én waarvan de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Categorie 6: Middelmatige archeologische verwachting.

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van minder veel bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een middelmatige kans hebben op archeologische resten in de bodem.

Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 1000 m² én waarvan de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Archeologisch onderzoek

Voor een deel van het plangebied, het deel waar de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en een nieuwe woning wordt gebouwd, is door Econsultancy archeologisch onderzoek uitgevoerd⁴. De rapportage is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Uit het onderzoek blijkt het volgende.

Gespecificeerde archeologische verwachting

In het plangebied kunnen archeologische resten voorkomen uit alle archeologische perioden vanaf het (Laat-)Paleolithicum. Voor de perioden (Laat-)Paleolithicum t/m Bronstijd (Jagers-Verzamelaars en Vroege-

⁴ Econsultancy, 'Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Quatre Brasweg 22 te Eefde gemeente Lochem', 29 september 2015

Landbouwers) wordt de kans hoog geacht voor de zuidoostelijke helft van het plangebied en middelhoog voor de noordwestelijke helft van het plangebied. Vanaf de IJzertijd wordt de kans op het voorkomen van resten hoog geacht voor het gehele plangebied. Dit is grotendeels in overeenstemming met de archeologische waarden- en verwachtingenkaart van de gemeente Lochem.

Bij afwezigheid van een plaggendek worden archeologische resten, indien aanwezig, vlak onder het maaiveld en in de bouwvoor verwacht en deze zijn daardoor kwetsbaar voor moderne bodemingrepen.

Bij aanwezigheid van een plaggendek worden archeologische resten verwacht in het (dikke) plaggendek (Aa-horizont) en in de top van de rivierduinachtige dekzandafzettingen (top van de afgedekte podzolbodem (haar- of veldpodzolbodem) of restant hiervan). De diepteligging van de vondstenlaag is afhankelijk van de dikte van het plaggendek. Tevens zorgt de aanwezigheid van een plaggendek voor een betere conservering van archeologische resten.

Resultaten inventariserend veldonderzoek

Uit de resultaten van het inventariserend veldonderzoek (IVO, verkennende fase) blijkt dat de bodemopbouw binnen vrijwel het gehele plangebied sterk verstoord is. Het geroerde/verstoorde deel van de bodemopbouw bestaat vanaf het maaiveld tot minimaal 70 en maximaal 130 cm -mv, gemiddeld tot 110 cm -mv, uit donkerbruingrijs tot beigebruin gekleurd (en tevens sterk gevlekt), deels zwak tot matig humeus, matig siltig, zeer fijn zand. Ter plaatse van de boringen 6, 7 en 9 betreft de top een klinkerverharding. Meest waarschijnlijk zijn deze verstoringen veroorzaakt bij de diverse bouw- en sloopwerkzaamheden die binnen het plangebied hebben plaatsgevonden en de verdere inrichting van het terrein, wat ook al werd verwacht op basis van gegevens uit de geraadpleegde bouwdoSSIers.

De onverstoorde bodemopbouw betreft direct de C-horizont (scherpe overgang). Deze bestaat uit variërend van lichtgeelbeige tot oranjebruin tot lichtgrijs gekleurd, matig tot sterk siltig, zeer fijn zand tot sterk zandige leem. Naar onderen toe komen in zwakke tot sterke mate roestvlekken voor. De goede sortering is kenmerkend voor dekzand, voor het gebied specifiek rivierduinachtige dekzandafzettingen (Formatie van Bختel, Laagpakket van Wierden). Alleen in het lager gelegen noordwestelijke deel van het plangebied (boringen 1 en 3 komen vanaf gemiddeld 180 cm -mv rivierafzettingen voor, bestaande uit lichtgrijs tot lichtgrijsbruin gekleurd, zwak siltig, matig fijn zand tot sterk zandige leem (Formatie van Kreftenheye). Deze zullen in het overige deel van het plangebied ook aanwezig zijn, echter op grotere diepte.

Alleen in een boring gezet in het uiterst zuidelijke/zuidoostelijke deel van het plangebied is sprake van een merendeels intact bodemprofiel onder de aanwezige klinkerververharding met onderliggend cunet/- stabilisatiezand. Dit grotendeels intacte bodemprofiel betreft een holtpodzolprofiel (ook wel aangeduid als een bruine bosgrond).

In het verkruiemde opgeboorde materiaal van de boringen zijn alleen in de geroerde/verstoorde lagen resten recent baksteen aangetroffen. Het gaat zeer waarschijnlijk om afval-/sloopresten van voormalige bebouwing die in de grond zijn opgemengd. In het onverstoorde deel van de bodemopbouw zijn geen archeologische indicatoren waargenomen.

Ondergrondse resten van historische bebouwing (muur-/funderingsresten) die binnen het erf Boonk hebben gestaan worden niet meer verwacht, aangezien deze heeft gestaan waar heden een deels onderkelderde koeienstal staat. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is door de huidige eigenaar van het terrein aangegeven dat nadat de oude woonboerderij was afgebrand in 1970, de muur- en funderingsresten voornamelijk zijn gebruikt om de toegangsweg tot het erf te voorzien van een verharding.

Conclusie

De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, wordt wat betreft de landschappelijke ligging van het plangebied bevestigd. Alleen in het uiterst zuidelijke/zuidoostelijke deel van het plangebied is het van nature gevormde bodemprofiel nog intact aangetroffen, in de vorm van een holtpodzolgrond (bruine bosgrond). De minerale bovengrond is echter te dun om te kunnen concluderen of het een restant van de nature gevormde Ah-horizont of van een Aa-horizont (restant plaggendek) betreft. Op de vraag of binnen het gehele plangebied sprake is geweest van een holtpodzolgrond als natuurlijk bodemprofiel kan geen antwoord worden gegeven. Het intacte holtpodzol is namelijk aangetroffen binnen het hoogst gelegen terreindeel van het plangebied, in de richting van de naar het zuiden toe hooggelegen delen van een rivierduinachtige dekzandrug. Het noordwestelijke en lager gelegen deel van het plangebied ligt namelijk meer dan een meter lager, waar dan ook sprake zal zijn van andere heersende hydrologische condities.

Voor vrijwel het gehele plangebied wordt geconcludeerd dat de middelhoge tot hoge archeologische verwachting kan worden bijgesteld naar geen verwachting. Alleen voor het uiterst zuidelijke/zuidoostelijke deel van het plangebied blijft deze verwachting behouden. Binnen dit terreindeel zullen vooralsnog geen bodemverstorende ingrepen gaan plaatsvinden.

Selectieadvies

Op grond van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt geadviseerd om ten aanzien van de geplande ontwikkelingen binnen het plangebied geen vervolgonderzoek te laten uitvoeren. Binnen het merendeel van het plangebied ontbreken aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische waarden en is sprake van een (diep) verstoorde bodemopbouw. Indien in de toekomst het woonerf in zuidelijke/zuidoostelijke richting wordt uitgebreid (op de hoger gelegen delen van de rivierduinachtige dekzandrug), gecombineerd met nieuwbouwwerkzaamheden of herinrichting van deze terreindelen waardoor bodemverstorende ingrepen zullen worden uitgevoerd, dan zal aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn.

Vertaling in bestemmingsplan

Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is voor de delen van het plangebied waar geen archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden ten behoeve van de bescherming van de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' of 'Waarde - Archeologie 6' opgenomen. Dit betekent dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm en groter dan 250 m² respectievelijk 1000 m² archeologisch onderzoek benodigd is. Voor het uiterst zuidelijke/zuidoostelijke deel van het plangebied

waar wel archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden, maar waarvoor aanvullend onderzoek nodig is, is conform het gemeentelijk archeologiebeleid de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' opgenomen. Deze waarborgt dat bij toekomstige bodemingrepen van meer dan 250 m² en die dieper gaan dan 30 cm eerst het aanvullende archeologisch onderzoek verricht moet worden. De gronden in het plangebied waarvoor geen vervolgonderzoek nodig is, hebben geen archeologische dubbelbestemming gekregen. Hierdoor gelden op deze gronden op basis van het bestemmingsplan geen restricties voor bodemingrepen.

5.9.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5.10 Cultuurhistorie

5.10.1 Algemeen

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.

5.10.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd stads- en/of dorpsgebied. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig. Verder herbergt het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven. De cultuurhistorische waarden die verbonden zijn aan het essenlandschap zullen door het plan niet worden aangetast. Dit omdat de nieuwe woning wordt gebouwd op het voormalige agrarisch bedrijfsterrein en het perceel landschappelijk wordt ingepast met beplanting die passend is bij het landschapstype.

5.10.3 Conclusie

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

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

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

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

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

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, als opvolger van de RO Standaarden 2008, 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 een ieder.

6.2 Opbouw regels en verbeelding

Regels

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

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

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

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

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

Analoge verbeelding (plankaart)

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

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart. In de legenda van de verbeelding is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

6.3 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP2012 en het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem'.

Artikel 3 Agrarisch

Deze bestemming is gebruikt voor de gronden die voorheen tot het agrarisch bedrijfsperceel van Quatre Brasweg 22 behoorden, maar die nog onbebouwd zijn en niet in gebruik zullen worden genomen voor de woonfunctie. Deze gronden zullen een agrarisch gebruik (in de vorm van weide of bouwland) behouden.

De landschappelijke waarden van deze gronden worden beschermd middels een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Hiervoor is de aanduiding 'overige zone - landschapstype essenlandschap' alsmede de aanduiding 'overige zone – essen en enken' op de verbeelding opgenomen. Deze aanduidingen komen terug in het vergunningenstelsel.

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

Artikel 4 Wonen - FAB

Het deel van het perceel Quatre Brasweg 22 dat in gebruik zal gaan worden voor de woonfunctie, heeft de bestemming 'Wonen – FAB' gekregen. Dit betreft dus zowel het perceelsdeel met de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning alsook het deel van het perceel waar een nieuwe vrijstaande woning opgericht zal worden. De gronden binnen deze bestemming zijn daarmee bestemd voor wonen na functiewijziging van de agrarische bebouwing, waarbij specifieke bouwregels zijn opgenomen voor de bestaande (te behouden) voormalige agrarische bedrijfswoning en de nieuw te bouwen woning.

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

De locatie van de nieuw te bouwen woning is binnen deze bestemming voorzien van de aanduiding 'vrijstaand'. Ter plaatse van deze aanduiding is één woning toegestaan, waarvan de inhoud niet groter mag zijn dan 600 m³. De goothoogte van de woning mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 8 meter.

De bestaande (voormalige) wagenloods/garage zal gaan dienen als gezamenlijk bijgebouw bij de twee woningen. De locatie van dit gebouw is daarom voorzien van de aanduiding 'bijgebouwen'. Bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag bij de bestaande woning niet

meer zijn dan 180 m² en bij de nieuwe woning niet meer dan 108 m². De totale oppervlakte (288 m²) komt overeen met de bestaande oppervlakte van de voormalige wagenloods/garage. De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 6 meter.

Om te waarborgen dat de voorgenomen landschappelijke inpassing van het perceel daadwerkelijk wordt uitgevoerd, is binnen deze bestemming een voorwaardelijke verplichting opgenomen. De houdt in dat het gebruiken van de nieuwe woning ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' overeenkomstig de bestemming alleen is toegestaan indien de landschappelijke inpassing conform het landschappelijk inpassingsplan is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. De inpassing dient binnen 12 maanden na ingebruikname van de nieuwe woning te worden aangelegd. Het moment van ingebruikname betreft het tijdstip dat er personen in de gemeentelijke basisadministratie worden ingeschreven als bewoner.

Artikel 5 Waarde-Archeologie 5

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

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

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

Artikel 6 Waarde-Archeologie 6

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

Binnen de bestemming Waarde-Archeologie 6 gelden dezelfde regels als in de bestemming Waarde-Archeologie 5, met dien verstande dat in de bestemming Waarde-Archeologie 6 een oppervlaktegrens geldt van 1.000 m².

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van de rivierdijk van de IJssel die als primaire waterkering fungeert. Daartoe zijn deze gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de waterkering, waterhuishouding en waterstaat.

In de regels is een bouwverbod opgenomen voor gronden met deze bestemming. Hier kan vanaf geweken worden met een omgevingsvergunning, indien de bouw verenigbaar is met de belangen van de waterstaat en/of waterkering en de beheerder van de waterkering daarover heeft geadviseerd.

Tevens geldt op gronden met de bestemming 'Waterstaat-Waterkering' een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van diverse werken en werkzaamheden, zoals het afgraven en ophogen van gronden. Er kan alleen een vergunning worden verkregen indien de werken en/of werkzaamheden verenigbaar zijn met de belangen van de waterstaat en/of waterkering. De beheerder van de kering dient daarover te adviseren.

Artikel 8 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.

Artikel 9 Algemene bouwregels

In dit bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen, voor zover deze betrekking hebben op de reeds aanwezige bouwwerken. Er kunnen echter overschrijdingen voorkomen, waarvoor in het (recente) verleden bouwvergunningen zijn verleend. Deze vergunde overschrijdingen zijn hier positief bestemd.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

In deze regel 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 11 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn de gebiedsaanduidingen opgenomen, zoals in dit geval de aanduidingen 'overige zone – landschapstype essenlandschap' en 'overige zone – essen en enken'. 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' en zijn van belang bij voor het omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden dat in de bestemming 'Agrarisch' is opgenomen.

Artikel 12 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 13 Overgangsrecht

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), en toegespitst op de Wabo. De grootste verandering ten opzichte van

de tot voorheen gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

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

Artikel 14 Slotregel

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

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de functieverandering van het voormalige agrarisch bedrijfsterrein Quatre Brasweg 22 naar wonen mogelijk. De voormalige agrarische bedrijfswoning zal in gebruik genomen worden als burgerwoning en er wordt één nieuwe woning gebouwd in ruil voor de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. De gemeente Lochem zal met de initiatiefnemer van het plan een anterieure overeenkomst afsluiten, waarin onder meer afspraken zullen worden vastgelegd inzake het kostenverhaal. Vanwege deze overeenkomst is het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' en hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Het plan 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 de initiatiefnemer. Er zijn derhalve geen kosten voor de gemeente verbonden aan de uitvoering van het bestemmingsplan.

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft het waterschap Rijn en IJssel een reactie ingediend. Deze reactie is hieronder samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

1. Waterschap Rijn en IJssel, Postbus 148, 7000 AC Doetinchem

De primaire waterkering bevindt zich niet aan de oostzijde van het perceel maar aan de westzijde.

Reactie gemeente

In de tekst van de waterparagraaf is dit aangepast.

Vrijwel het gehele perceel bevindt zich in de buitenbeschermingszone van de primaire waterkering. In deze buitenbeschermingszone gelden beperkingen ten aanzien van ontgravingen e.d. Hiervoor is een watervergunning benodigd. Verzocht wordt dit aan te vullen in de tekst.

Reactie gemeente

De tekst van de waterparagraaf is naar aanleiding hiervan aangevuld.

Door voldoende afstand van de nieuwe woning tot de kering, worden hiervoor geen belemmeringen gezien.

Reactie gemeente

Volledigheidshalve is dit vermeld in de tekst van de waterparagraaf.

Voor wat betreft de beplanting wordt door het waterschap informatie aangegeven alsmede specifieke regels voor beplanting.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de informatie en specifieke regels ten aanzien van beplanting is nader overleg gevoerd met het waterschap. Daaruit bleek dat het oorspronkelijke inrichtingsplan niet paste binnen de regels van het waterschap en dus niet kon worden uitgevoerd. Daarop is het inrichtingsplan aangepast tot een uitvoerbaar plan dat wel past binnen de regels van het waterschap. Vervolgens is het aangepaste inrichtingsplan verwerkt in het bestemmingsplan.

7.2.2 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 een ieder zienswijzen naar voren brengen.

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

In het kader van het bovenstaande heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Quatre Brasweg 22 Eefde' vanaf 16 juni tot en met 27 juli 2016 (6 weken) ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan wordt wel gewijzigd vastgesteld vanwege een vooroverlegreactie van het waterschap Rijn en IJssel (zie paragraaf 7.2.1).

