

TOELICHTING
VAN HET
BESTEMMINGSPLAN
VALKEWEG 6 EN 6A EEFDE
GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.356
IDnr. : NL.IMRO.0262.buValkeweg6Eefde-BP41
Datum : juni 2021
Versie : 3
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 20 september 2021 / besluitnr. 2018-128602

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING EN DOEL.....	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED.....	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.4	LEESWIJZER.....	8
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	9
2.1	OMGEVING	9
2.2	LANDSCHAP	10
2.3	BEBOUWING EN BEPLANTING PERCEEL.....	10
3	BELEIDSKADER	13
3.1	INLEIDING.....	13
3.2	RIJKSBELEID	13
3.3	PROVINCIAAL BELEID	16
3.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	18
4	PLANBESCHRIJVING	24
4.1	BEBOUWING EN GEBRUIK	24
4.2	INRICHTING PERCEEL	26
4.3	VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN.....	26
5	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	29
5.1	INLEIDING.....	29
5.2	GELUID	29
5.3	LUCHTKWALITEIT	29
5.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	31
5.5	GEUR	31
5.6	EXTERNE VEILIGHEID	33
5.7	BODEM	37
5.8	WATER	38
5.9	ECOLOGIE	42
5.10	ARCHEOLOGIE	46
5.11	CULTUURHISTORIE	48
5.12	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	51
6	JURIDISCHE ASPECTEN	53
6.1	INLEIDING.....	53
6.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	54
6.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	54
7	UITVOERBAARHEID	59
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	59
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	59

Bijlagen bij de toelichting:

1. TAUW, 'Verkennd bodem- en asbestonderzoek Valkeweg 6 te Eefde', 9 november 2020;
2. Omgevingsdienst Achterhoek, 'Vooradvies bestemmingsplanprocedure' (Zaaknummer 2019EA0025), 10 januari 2019;
3. Bosboom Advies, 'Quickscan flora en fauna Valkeweg6 Eefde', maart 2019.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Op het perceel aan de Valkeweg 6 en 6a te Eefde in het buitengebied van de gemeente Lochem is een woonboerderij (dubbele woning) aanwezig die in het verleden tot een agrarisch bedrijf behoorde. Hoewel de agrarische bedrijfsactiviteiten al enige tijd geleden zijn beëindigd, staan er op het perceel nog wel diverse gebouwen op het terrein die refereren aan die functie.

De eigenaren van het perceel zijn voornemens om een tweetal bestaande schuren te slopen en daarvoor in de plaats een nieuw gebouw ten behoeve van een atelier- en expositieruimte op te richten.

Hoewel het verzoek past binnen het Beleidskader Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem (het zogenaamde FAB-beleid), past de beoogde nieuwbouw en herontwikkeling van het terrein ten behoeve van culturele activiteiten niet geheel binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Om die reden is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'Valkeweg 6 en 6a Eefde' dient hiertoe.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem, ten westen van de kern Eefde. Het gaat om het bouwperceel aan de Valkeweg 6 en 6a, inclusief de gronden die in de huidige situatie in gebruik zijn als erf. De gronden zijn kadastraal bekend onder gemeente Gorssel, sectie C, nummer 5173 (gedeeltelijk) en hebben een omvang circa 4.970 m².

Het plangebied wordt aan alles zijdes begrensd door agrarische gronden, die deels als weiland en deels als akkerbouwgrond in gebruik zijn. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in figuur 1 en 2 weergegeven.



Figuur 1 – Globale ligging plangebied op een topografische kaart (bron: PDOK viewer)



Figuur 2 – Begrenzing plangebied op een luchtfoto, in combinatie met de kadastrale kaart (bron: PDOK viewer)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

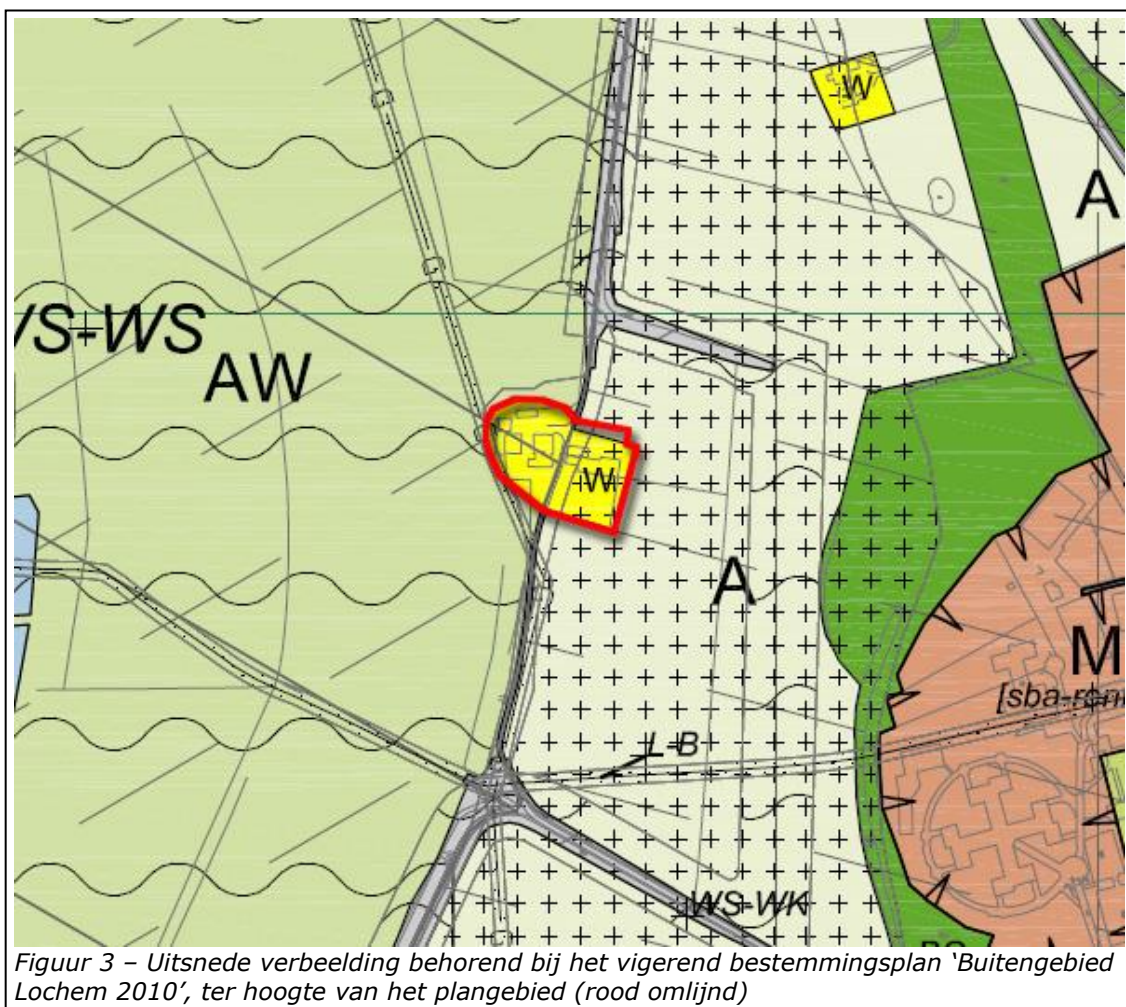
Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' dat op 7 december 2010 door de raad is vastgesteld (en onherroepelijk is geworden bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 augustus 2012), in combinatie met het bestemmingsplan 'Buitengebied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

Het huidige erf (inclusief de bebouwing) heeft de bestemming 'Wonen' als bedoeld in artikel 24 van de bijbehorende planregels (zie bijgaande figuur). De gronden zijn daarmee bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of kleinschalige bedrijvigheid aan huis, met de bijbehorende tuinen en erven.

Een klein deel in het noordoosten van het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch' als bedoeld in artikel 3 van de regels en zijn daarmee bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven met bijbehorende voorzieningen. Gebouwen zijn niet toegestaan omdat ter plaatse geen agrarisch bouwvlak is aangeduid. Ook is ligt het noordoosten een ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding. Ter bescherming hiervan is de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' van toepassing.

Verder liggen er over het plangebied vier gebiedsaanduidingen, te weten:

- 'overige zone - landschapstype rivierenlandschap' (westelijk deel perceel);
- 'overige zone - landschapstype essenlandschap' (oostelijk deel perceel);
- 'overige zone - essen en enken' (oostelijk deel perceel) en;
- 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' (gehele plangebied).



Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschapstype rivierenlandschap', 'overige zone - landschapstype essenlandschap' en 'overige zone - essen en enken' is het beleid gericht op het behoud en de ontwikkeling de landschaps- en natuurwaarden. Dat betekent dat er bij de uitvoering van agrarische activiteiten rekening moet worden gehouden met de plaatselijke karakteristieken. Ter plaatse van de reconstructiewetzone 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 de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5', 'Waarde - Archeologie 6' en 'Waarde - Archeologie 7' gekregen. De gronden zijn daarmee mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een hoge, middelmatige en lage archeologische verwachting. Volgens deze bestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel geldt er een

zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 5.10 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

Het nieuw te bouwen gebouw ten behoeve van een atelier- en expositieruimte wordt deels beoogd op gronden met een agrarische bestemming (zonder bouwvlak). Bovendien laten de gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' nieuwe culturele activiteiten in de beoogde omvang niet toe.

Om het initiatief van een atelier- en expositieruimte en bijbehorende functies op het perceel Valkeweg 6 en 6a planologisch mogelijk te maken, moet het geldende bestemmingsplan worden herzien/ gewijzigd. 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

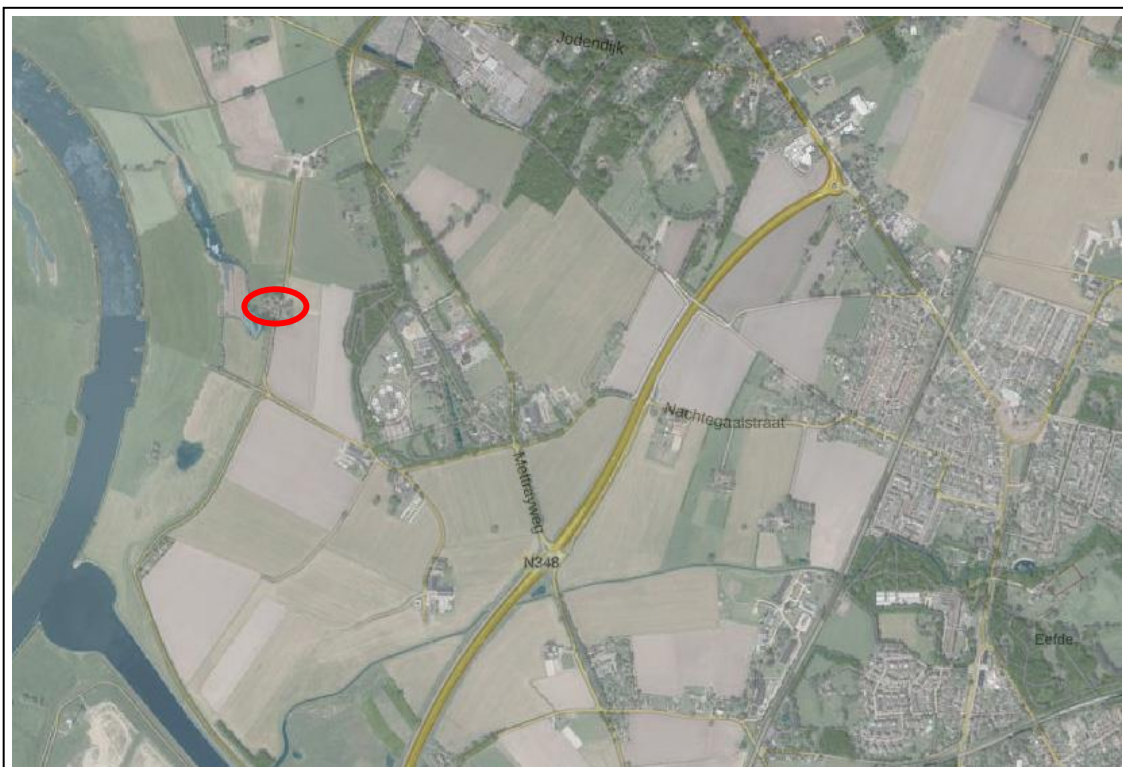
2.1 Omgeving

Het perceel aan de Valkeweg 6 en 6a is gelegen in het buitengebied van de gemeente Lochem, ten oosten van de kern Eefde. De rivier de IJssel is niet ver weg, op ca. 300 meter ten westen van het perceel. Daarmee ligt het perceel als het ware midden in het landschap, op relatief grote afstand van doorgaande wegen en bebouwing.

De ontsluiting van het perceel vindt vanuit zuidelijke richting plaats via een 'eigen weg', een lang pad die door de weilanden vanaf de Valkeweg loopt. Het pad gaat in zowel noordelijke en zuidelijke richting over in een dijk, die eigendom is van het waterschap. Deze dijk mag niet afgesloten worden.

Hoewel dit pad over het woonperceel doorloopt, en in noordelijke richting uitkomt op het perceel Quatre Brasweg 22, heeft het perceel Valkeweg 6/6A geen recht van overpad om over het perceel Quatre Brasweg 22 te rijden.

De ontsluiting vindt dus plaats vanaf de Valkeweg. Deze weg sluit in oostelijke richting aan op de Mettrayweg. Beide wegen zijn lokale wegen die vooral een functie vervullen voor de ontsluiting van aanliggende percelen. De Mettrayweg sluit vervolgens in zuidoostelijke richting aan op de provinciale weg N348, die de kernen Zutphen en Eefde met elkaar verbindt.



Figuur 4 – Ligging plangebied in relatie tot de omgeving (bron: PDOK viewer)

De directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich door een agrarisch en landelijk karakter: het perceel bevindt zich te midden van weide- en

akkerbouwgronden en ten westen liggen de uiterwaarden van de rivier de IJssel. Ten noorden en zuiden zijn enkele verspreid gelegen burgerwoningen gesitueerd, alsook enkele agrarische bedrijven. Op ruim 200 meter ten oosten van betreffende perceel ligt de maatschappelijke instelling Intermetzo (voorheen Rentray).

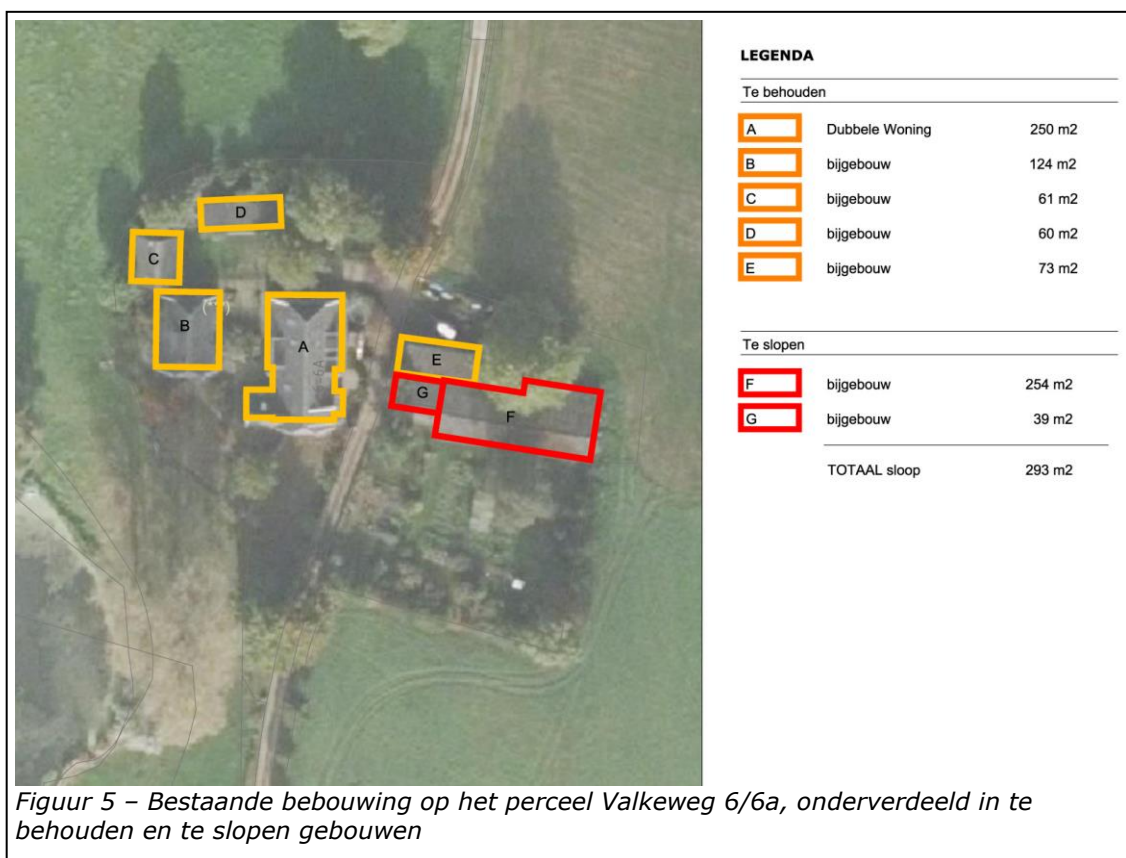
2.2 Landschap

Het perceel ligt op de overgang van het IJsseldal in het westen naar het zandgebied in het oosten. De gronden westelijk van het perceel worden gerekend tot het zogenaamde rivierenlandschap, waarbij de omgeving zich kenmerkt door openheid, een natuurlijk karakter met nauwelijks bebouwing, alsook afwisseling van hoge en lage delen met onder meer zandgaten en wielen en dijken.

De gronden oostelijk van het perceel maken juist deel uit van een heel ander landschap, het essenlandschap. Dit landschap kenmerkt zich door microreliëf in de vorm van grote essen en steilranden, de aanwezigheid van perceelrandbeplanting, houtwallen en houthakbosjes, een onregelmatige verkaveling, grillige wegenstructuur, oude boerderijen en open essen en enken.

2.3 Bebouwing en beplanting perceel

Op het perceel Valkeweg 6/6a is diverse bebouwing aanwezig in de vorm van een woonboerderij en verschillende losse bijgebouwen.



Het hoofdgebouw (een dubbele woning met aan- en uitbouwen) is westelijk van het pad dat over het perceel loopt gesitueerd en heeft een oppervlak van 250 m². De boerderijwoning bestaat uit één bouwlaag met een forse kap (zadeldak schildkap).

Ten (noord)westen van de boerderijwoning is een drietal gebouwen aanwezig, en ten oosten (aan de overzijde van het pad) nog eens drie bijgebouwen. De gezamenlijke oppervlakte van deze gebouwen / schuren bedraagt ruim 610 m². De twee meest zuidoostelijk gelegen bijgebouwen worden als onderdeel van het beoogde initiatief gesloopt. De overige bijgebouwen zullen gehandhaafd blijven. In figuur 5 is dit in beeld gebracht.

Verder zijn er diverse soorten erfbepantingen aanwezig in de vorm van enkele solitaire bomen (o.a. plataan, berk, beuk) enerzijds en meer aangesloten singels (o.a. eik, kastanje en appelbomen) anderzijds. De singels zijn vooral noordoostelijk en zuidwestelijk van het perceel aanwezig.

In het zuiden zorgt laanbeplanting (lindebomen) aan de oostzijde van het pad, de 'eigen weg', richting de Valkeweg voor een duidelijke en beeldbepalende groenstructuur. Het overige deel van het perceel is grotendeels verhard en ingericht voor opslag, logistiek en parkeervoorzieningen.

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



Figuur 6 – Huidige situatie plangebied, gezien vanuit het zuiden (bron: Kickontwerp)



Figuur 7 – Bestaande dubbele woning Valkeweg 6/ 6a (bron: Kickontwerp)



Figuur 8 – Foto's van de te slopen gebouwen (bron: Kickontwerp)

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het actuele planologische beleid uiteengezet, voor zover dit van toepassing wordt geacht voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (3.2), provinciaal beleid (3.3) en gemeentelijk beleid (3.4).

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

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

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

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

Relatie met het plangebied

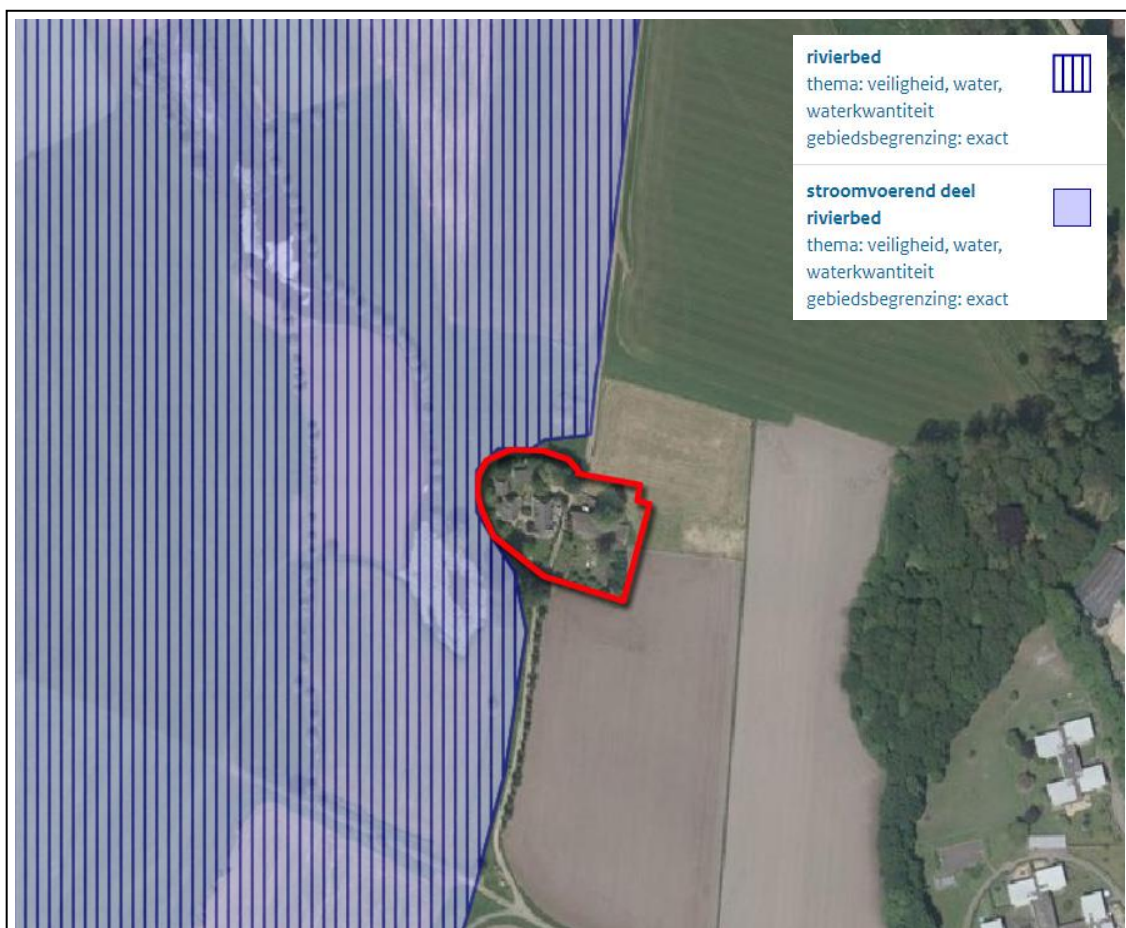
In de NOVI worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het plangebied. Ook zijn met de beoogde functiewijziging van een voormalig agrarisch

bedrijfsperceel, waarbij een deel van de gronden met een agrarische bestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming, geen nationale belangen in het geding. Wel is in het algemeen 'het realiseren van een goede omgevingskwaliteit' van belang. Ter onderbouwing hiervan wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van deze plantoelichting.

3.2.2 **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

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

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



Figuur 9 – Het plangebied in relatie tot het stroomvoerende deel van het winterbed van de rivier de IJssel, zoals vastgelegd in het Barro (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Relatie met het plangebied

Het plangebied ligt op ca. 300 meter ten oosten van de rivier de IJssel en westelijk van de dijkkring (nr. 51) en bijbehorende primaire waterkering. De rivier de IJssel betreft een rijksvaarweg zoals bedoeld in het Barro.

Omdat ter hoogte van het plangebied de buitengrens van het rivierbed langs de IJssel wordt gevormd door hoogwaterkerende gronden, en niet door rivierdijken, ligt het plangebied (net) buiten het rivierbed (stroomvoerend deel) van de IJssel. In bijgaande figuur 9 is dit in beeld gebracht. De artikelen 2.4.1 tot en met 2.4.5 uit het Barro zijn daarmee niet van toepassing.

Met uitzondering van het onderdeel Natuur Netwerk Nederland (waarop in paragraaf 3.2.2 en 5.9 van deze plantoelichting nader wordt ingegaan) maakt het plangebied ook geen deel uit van een van de andere bovengenoemde gebieden. Daarmee is de beoogde ontwikkeling in voorliggend bestemmingsplan niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening

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

Verder dient een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe stedelijke ontwikkelingen een verantwoording te bevatten aan de hand van de zogenoemde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: de Ladder), die is vastgelegd in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro. Dit afwegingskader verplicht overheden tot het maken van een zorgvuldige ruimtelijke afweging bij het mogelijk maken van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in een bestemmingsplan. Het doel is om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik.

De Ladder ziet erop toe dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting vervolgens een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Relatie met het plangebied

Omdat de beoogde functiewijziging niet gepaard gaat met een vergroting van het aantal vierkante meters bebouwd oppervlak (de oppervlakte aan bebouwing op het perceel neemt niet toe ten opzichte van de situatie dat er nog sprake was van een agrarisch bedrijf), betreft het ook geen nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro en is een nadere onderbouwing in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking niet nodig.

In dit kader wordt ook verwezen naar de uitspraak van de ABRvS op 20 april 2016 (zaaknummer 201503895/1/R2) waarin specifiek wordt geoordeeld dat:

"Een bestemmingsplan dat ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bedrijfsbebouwing mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel

3.1.6, tweede lid, van het Bro, tenzij die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.”

Op grond van bovenstaande motivering en uitspraken wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan geen sprake is van een 'ladderplichtige stedelijke ontwikkeling'.

3.2.4 Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, de Erfgoedwet, de Wet natuurbescherming, de Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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

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

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

en Themakaart Natuur- en landschapsbeleid) die bij de uitvoering van het provinciale beleid uit de Omgevingsvisie 2018 een belangrijke rol spelen.

Relatie met het plangebied

Aan de hand van de vier themakaarten is geconcludeerd dat er geen (ruimtelijke) opgaven gelden waarmee specifiek in voorliggend bestemmingsplan rekening gehouden hoeft te worden. In z'n algemeenheid zet de provincie zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. Daarbij blijft de (Gelderse) ladder voor duurzaam ruimtegebruik ook een belangrijke rol spelen.

Hoewel het plangebied in het buitengebied van de gemeente Lochem ligt, en daarmee geen deel uitmaakt van een stad/ of dorp, draagt het voorliggende plan (functieverandering van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, met vervangende nieuwbouw) wel bij aan de vitaliteit van het platteland.

Met het voorliggende plan wordt namelijk in ruil voor de sloop van voormalige agrarische schuren een atelier en expositieruimte wordt opgericht ten behoeve van culturele functies. Tevens voorziet het plan in een passende landschappelijke inpassing van het perceel zodat de kwaliteit van het ter plaatse aanwezige landschap verhoogd wordt. Deze landschappelijke inpassing is bovendien geborgd door het opstellen van een erfinrichtingsplan dat als bijlage bij de regels van voorliggend bestemmingsplan is gevoegd.

Voor de (Gelderse) ladder voor duurzaam ruimtegebruik in relatie tot het onderhavige plan, wordt verwezen naar paragraaf 3.3.1 van deze plantoelichting.

Gelet hierop is de herbestemming van het perceel Valkeweg 6 en 6a te Eefde in overeenstemming met het provinciale beleid.

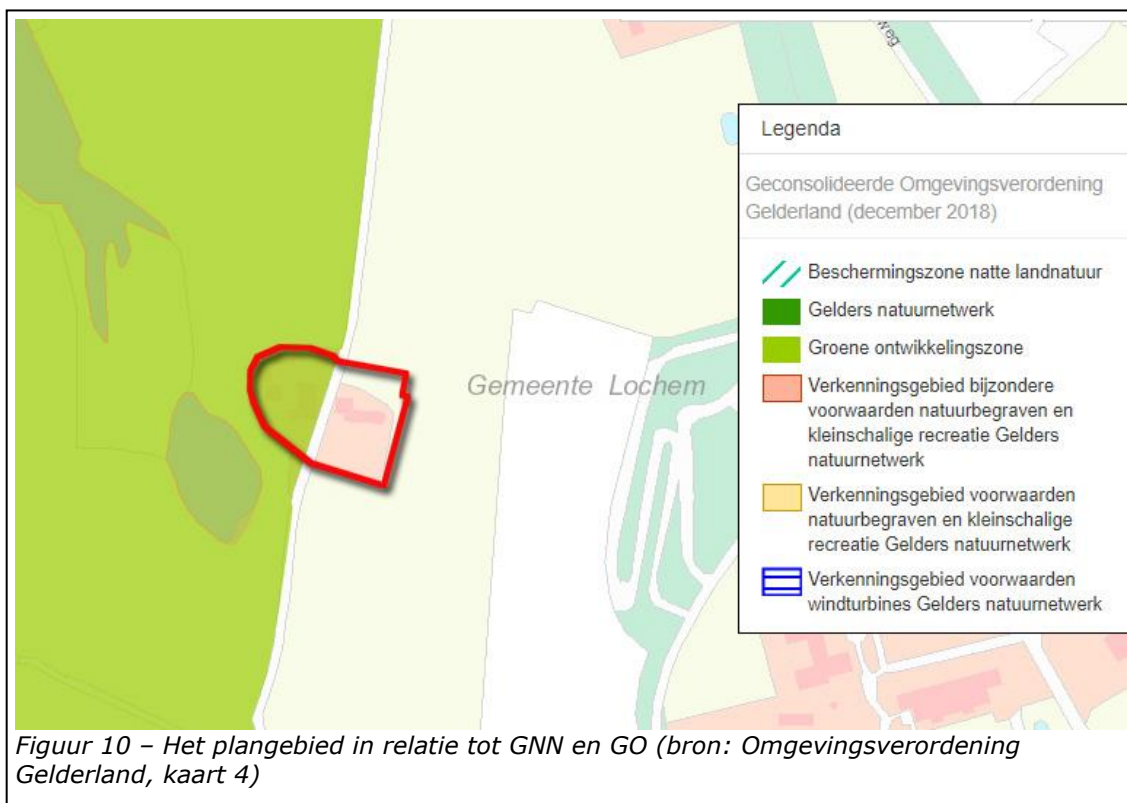
3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 31 maart 2021 hebben de Provinciale Staten 'Actualisatieplan 7 Omgevingsverordening' vastgesteld. De genoemde actualisatieronde heeft bovendien geresulteerd in een geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Gelderland (maart 2021). De Omgevingsverordening betreft de juridische vertaling van de provinciale omgevingsvisie en heeft als doel om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau.

De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, landbouw/veehouderij, natuur en landschap, grond- en drinkwater, milieu, verkeer en energie.

Relatie met het plangebied

In relatie tot het voorliggende plan, waarin een functiewijziging (van 'Wonen' naar 'Wonen-FAB') wordt beoogd en waarbij in ruil voor de sloop van voormalige agrarische schuren een atelier en expositieruimte wordt opgericht ten behoeve van culturele functies, is vooral het aspect 'Natuur' van belang. Andere (ruimtelijke) aspecten uit de Verordening zijn niet in het geding.



Natuur

Het omgevingsbeleid voor natuur in Gelderland wordt bepaald door het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO). Het betreft in dit kader een vertaling van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur).

Een deel van het plangebied ligt in de GO, zodat artikel 2.52 uit de Verordening van toepassing is. Op gronden binnen het GO mogen geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden die leiden tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van het betreffende gebied. Nieuwe kleinschalige ontwikkelingen zijn mogelijk indien wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het gebied worden versterkt.

De beoogde functiewijziging heeft betrekking op gronden die tot een voormalig agrarisch bedrijf behoren. Hoewel de agrarische bedrijfsactiviteiten al enige tijd geleden zijn beëindigd, staan er op het perceel nog wel diverse gebouwen op het terrein die refereren aan die functie.

Hoewel het westelijke gedeelte van het perceel deel uitmaakt van de GO, ligt de te slopen bebouwing en het nieuw op te richten gebouwen buiten de aangeduide GO, in het oostelijk deel van het perceel. Een significante aantasting van de GO is derhalve niet aan de orde en provinciale belangen zijn niet in het geding. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 5.9 van deze plantoelichting.

3.4 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.

3.4.1 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 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.

Hoewel voor het plangebied geen specifieke ruimtelijke opgaven gelden, past het voorliggende initiatief wel binnen de kaders van de gemeentelijke structuurvisie. Een van de belangrijkste onderwerpen van het ruimtelijke beleid van de gemeente Lochem is immers ruimte geven aan economische dragers van het platteland. In toenemende mate is kleinschalige bedrijvigheid een wezenlijk onderdeel van de plattelandseconomie. Het toevoegen van (kleinschalige) culturele functies past uitstekend binnen dit kader.

3.4.2 Bestemmingsplan Buitengebied Lochem

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

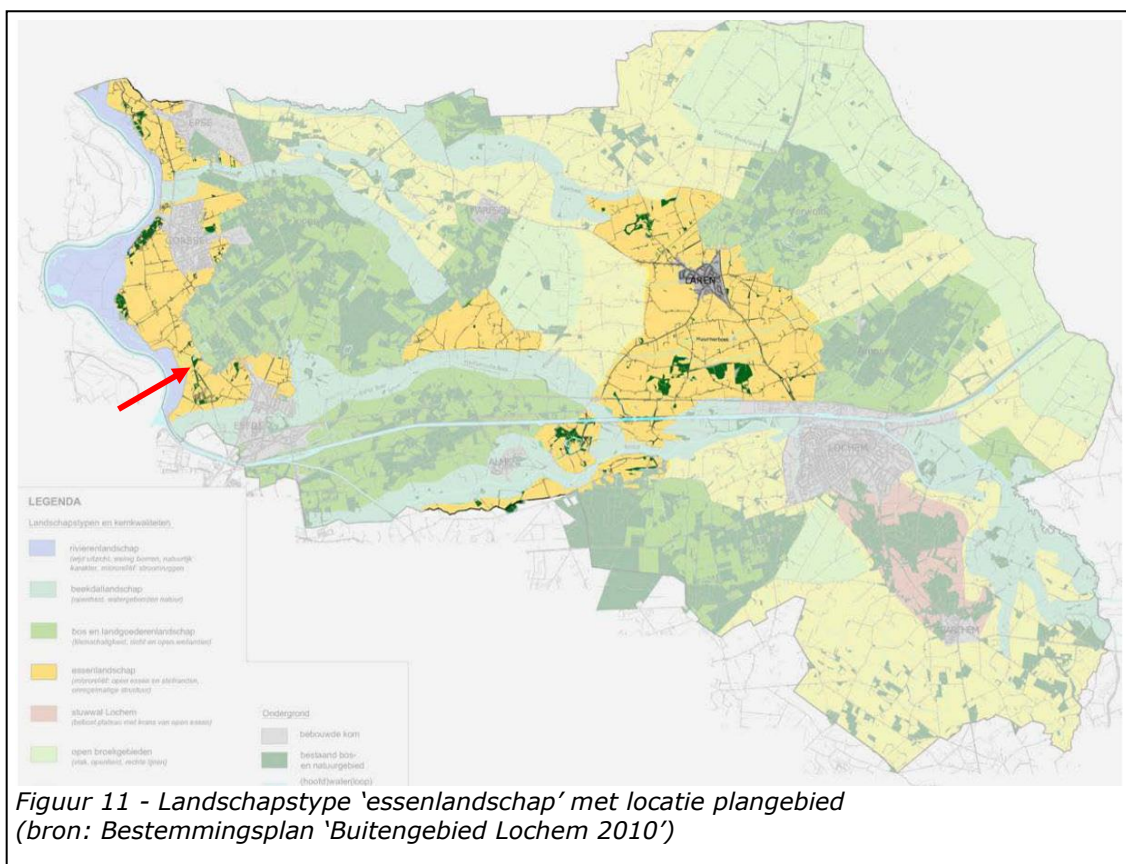
Landschap

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

bos- en landgoederenlandschap, essenlandschap, stuwwal Lochem, open broekgebieden en kleinschalig kampenlandschap.

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

Het plangebied ligt op de grens van een tweetal landschapstypen, het rivierenlandschap in het westen en het essenlandschap in het oosten. Omdat de herontwikkeling vooral betrekking heeft op het oostelijk deel van het perceel Valkeweg 6 en 6a, wordt vooral op het 'essenlandschap' ingegaan (zie figuur 11). In bijgaande tabel zijn de belangrijkste kenmerken van dit type landschap weergegeven.



In navolgend schema zijn de kenmerken van dit type landschap weergegeven.

	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	

Tabel 1 - 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 herontwikkeling van het (woon)erf aan de Valkeweg 6 en 6a te Eefde, waarbij ook culturele functies worden toegevoegd in een nieuw te bouwen atelier en expositieruimte, past binnen het landschapsbeleid: er wordt geen afbreuk gedaan aan de kernkwaliteiten van het essenlandschap.

Met het plan blijven immers de bestaande structuurbepalende landschapselementen behouden, zoals de verschillende bomen op het erf en de laanbeplanting in het zuiden (Lindebomen) van het perceel. Verder worden nieuwe elementen toegevoegd in de vorm van enkele (eiken)hagen, zoals die zijn voorzien in het erfinrichtingsplan dat is opgesteld in het kader van deze ontwikkeling.

Door het investeren in nieuwe landschapselementen op en rondom het erf als onderdeel van het essenlandschap wordt het beeld van Lochem als groene gemeente versterkt en draagt het initiatief bij aan het groene karakter van het buitengebied.

3.4.3 Beleidskader Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem

Het beleidskader functieverandering (december 2015) beoogt bij te dragen aan een integrale ontwikkeling van het landelijk gebied, waarbij de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied en de zorg voor het landschap centraal staan.

De doelen voor het functieveranderingsbeleid 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 door 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 ruimtelijk kwaliteit en belevingswaarde van het landelijk gebied, met de volgende subdoelen:
 - 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 (Gelders Natuur Netwerk, waterberging en dergelijke) door middel van verevening;
 - Het versterken van de cultuurhistorische kwaliteiten van het landelijk gebied door restauratie van karakteristieke bebouwing;
 - Het versterken van de recreatieve infrastructuur (voetpaden, fietspaden en dergelijke) door middel van verevening.

In het beleidskader zijn voorwaarden opgenomen voor toepassing van de functieverandering naar wonen en werken. 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. Dit laatste is in voorliggend plangebied het geval.

Ook wordt gestreefd naar minder verstening en behoud of versterking van lokale landschappelijke kwaliteiten. Bij nieuwbouw voor wonen is dan ook sloop van alle huidige fysiek aanwezige en niet her te gebruiken vrijkomende bebouwing vereist. Hiervoor geldt een aantal voorwaarden en uitgangspunten. Omdat in het voorliggende plan geen functieverandering naar wonen wordt beoogd, wordt op deze voorwaarden niet nader ingegaan.

Relatie met plangebied

De beoogde ontwikkeling in de vorm van de sloop van een voormalige agrarische schuur en de bouw van een nieuw gebouw ten behoeve van een atelier en expositieruimte op het perceel Valkeweg 6 en 6a past binnen de hierboven gestelde kaders. De oppervlakte van het nieuw te bouwen gebouw zal niet groter zijn dan de te slopen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een totale omvang van 293 m².

Daarnaast zal het terrein landschappelijk worden heringericht. In dit kader wordt ook verwezen naar figuur 11 van deze plantoelichting, evenals het erfinpassingsplan dat als bijlage bij de regels van voorliggend bestemmingsplan is gevoegd.

Bovendien sluit de herbestemming van het perceel ten behoeve van culturele functies aan bij het doel van het functieveranderingsbeleid om de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland te behouden en te verbeteren.

3.4.4 Parkeerbeleid

Het parkeerbeleid in de gemeente Lochem is verwoord in de 'Nota parkeernormen 2020' van 22 september 2020 (en vastgesteld door de gemeenteraad op 16

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

- Nieuwbouw;
- Verbouw/uitbreiding;
- Wijziging van functies.

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

Daarnaast is opgenomen hoe op basis van deze normen de gemeentelijke parkeereis bij ontwikkelingen moet worden berekend.

De gemeente Lochem heeft haar parkeerbeleid tevens in het (ontwerp) bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren' verwoord.

Relatie met plangebied

Voorliggend bestemmingsplan maakt een functieverandering van het perceel Valkeweg 6a en 6a te Eefde mogelijk, waarbij in ruil voor de sloop van voormalige agrarische schuren een atelier en expositieruimte wordt opgericht ten behoeve van culturele functies. Het plangebied ligt in het buitengebied.

De parkeernorm wordt afhankelijk van de functie uitgedrukt in het aantal autoparkeerplaatsen per eenheid of oppervlakte. De parkeernota kent geen normen voor een atelier en/of expositieruimte, danwel een vergelijkbare culturele functie. Bovendien is het de verwachting dat de toekomstige bezoekers van het atelier vooral met de fiets of te voet zullen komen.

Desalniettemin is er binnen het plangebied wel ruimte gereserveerd voor 7 parkeerplaatsen. In dit kader wordt ook verwezen naar figuur 12 in deze plantoelichting. Daarmee wordt aan een belangrijk uitgangspunt van het gemeentelijk parkeerbeleid voldaan, namelijk voorzien in voldoende parkeerbehoefte op 'eigen terrein'.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Bebouwing en gebruik

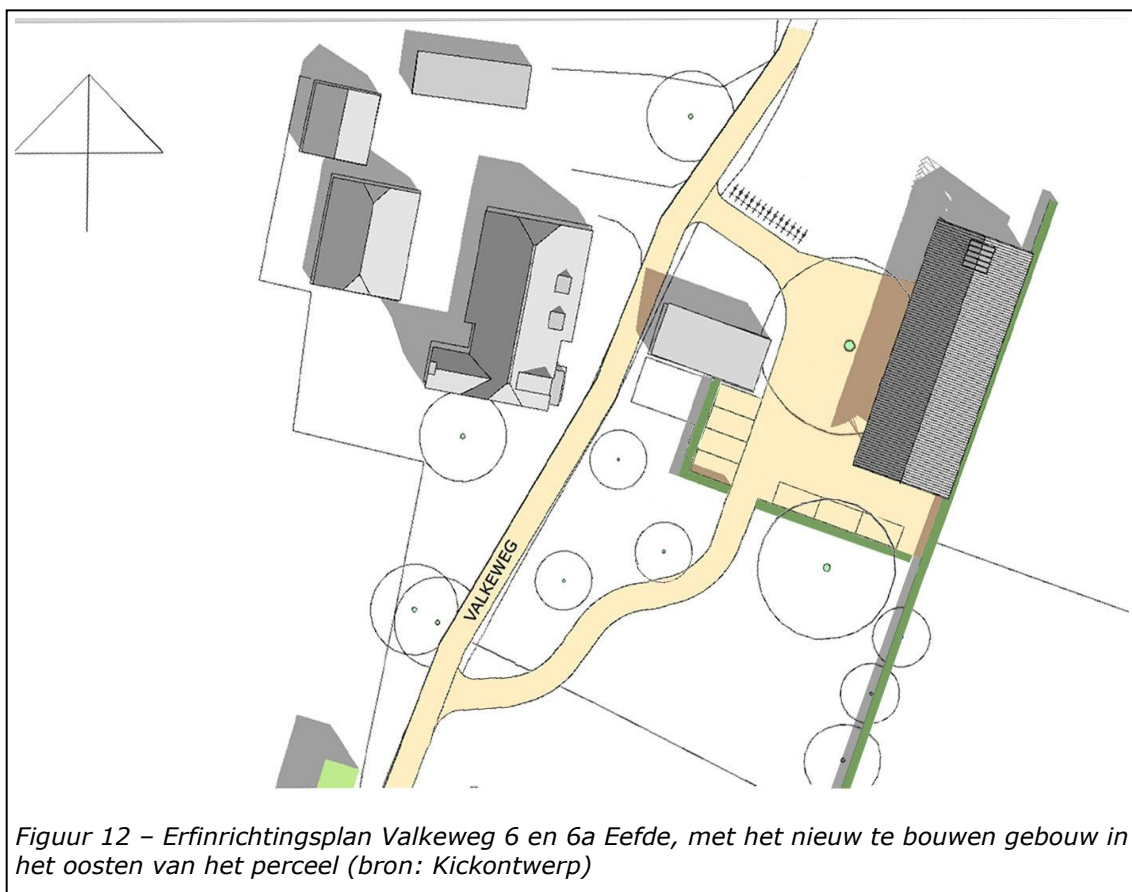
De beoogde ontwikkeling is kort te beschrijven.

De agrarische (bedrijfs)activiteiten aan de Valkeweg 6 en 6a zijn reeds een tijd geleden beëindigd. Hoewel er momenteel gewoond wordt, wenst de eigenaar van het perceel ook culturele functies op het perceel te kunnen uitoefenen.

In dit kader is een nieuw erfinrichtingsplan opgesteld waarbij de twee voormalige agrarische bedrijfsgebouwen/ schuren in het zuidoosten van het perceel worden gesloopt en daarvoor in de plaats zal één nieuw vrijstaand gebouw als atelier- en expositieruimte worden opgericht.

Het nieuw te bouwen gebouw zal ca. 35 meter ten oosten van de bestaande woonboerderij worden gesitueerd, waarbij de oppervlakte van het nieuwe gebouw niet groter zal zijn dan de te slopen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een totale omvang van 293 m². Hoewel de totale oppervlakte aan gebouwen op het perceel daarmee gelijk blijft, leidt het plan door het vervangen van de (verouderde) schuren tot een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsimpuls.

In figuur 12 is het bijbehorende erfinrichtingsplan weergegeven.

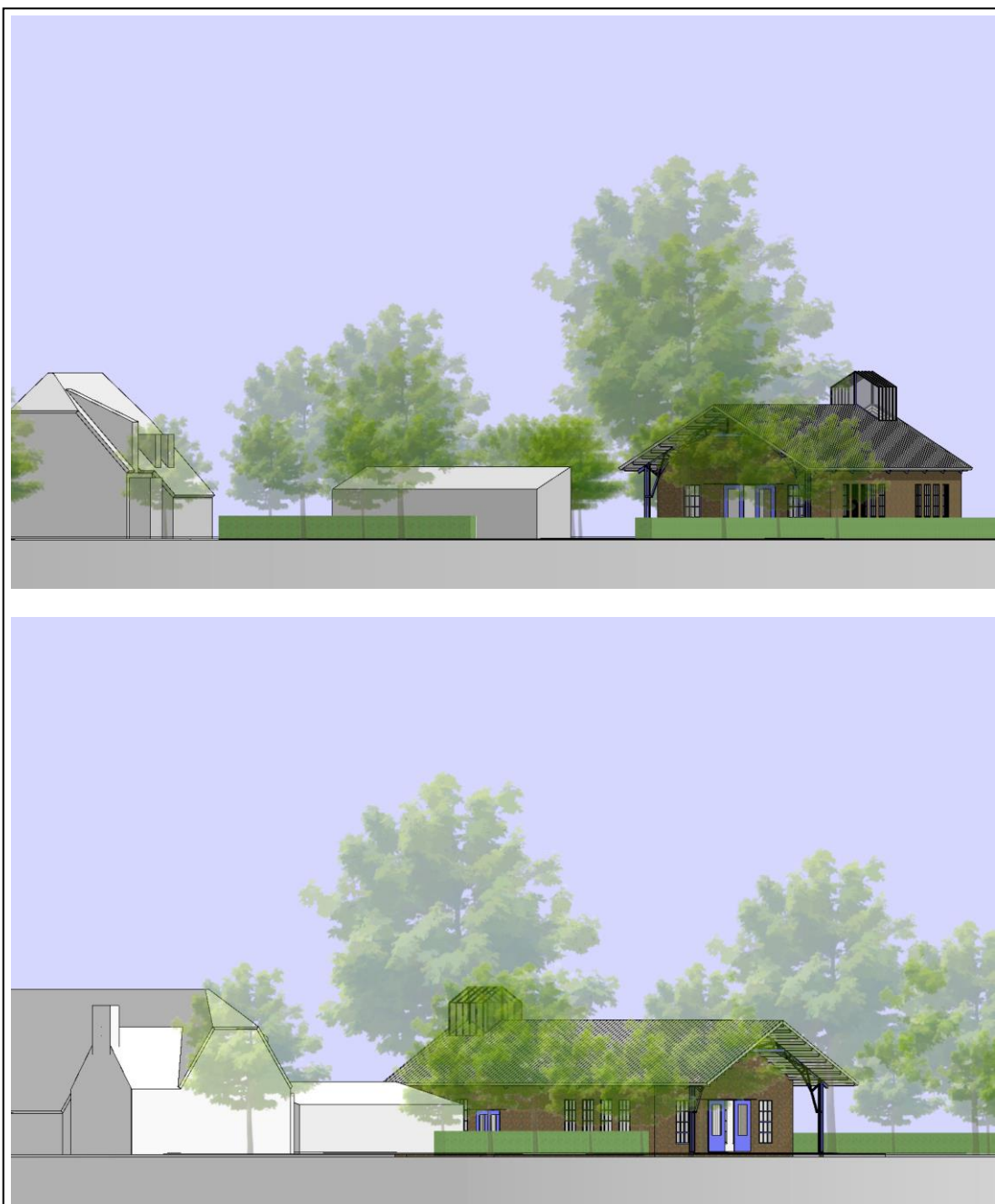


Figuur 12 – Erfinrichtingsplan Valkeweg 6 en 6a Eefde, met het nieuw te bouwen gebouw in het oosten van het perceel (bron: Kickontwerp)

Uitgegaan wordt van een gebouw in één bouwlaag met een kap (zadeldak) en een relatief grote overstek, waarbij de goothoogte op ca. 4 wordt gesteld en waarbij de bouwhoogte niet hoger zal zijn dan 7,5 meter.

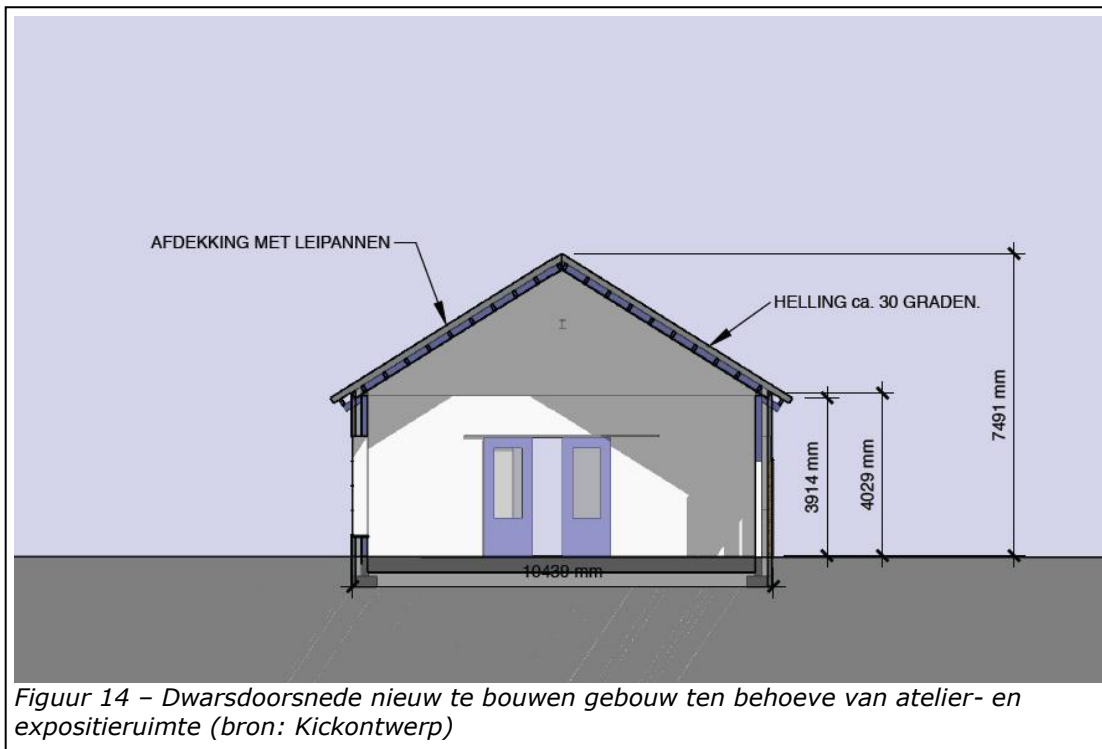
Alle overige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing/ schuren blijven gehandhaafd, evenals de dubbele boerderijwoning.

In bijgaande figuren (13 en 14) is een impressie van het nieuwe gebouw weergegeven.



Figuur 13 – 3D-Impressie nieuw te bouwen gebouw op het perceel Valkeweg 6 en 6a Eefde, gezien vanuit het zuidoosten (boven) en zuidwesten (onder)

(bron: Kickontwerp)



4.2 Inrichting perceel

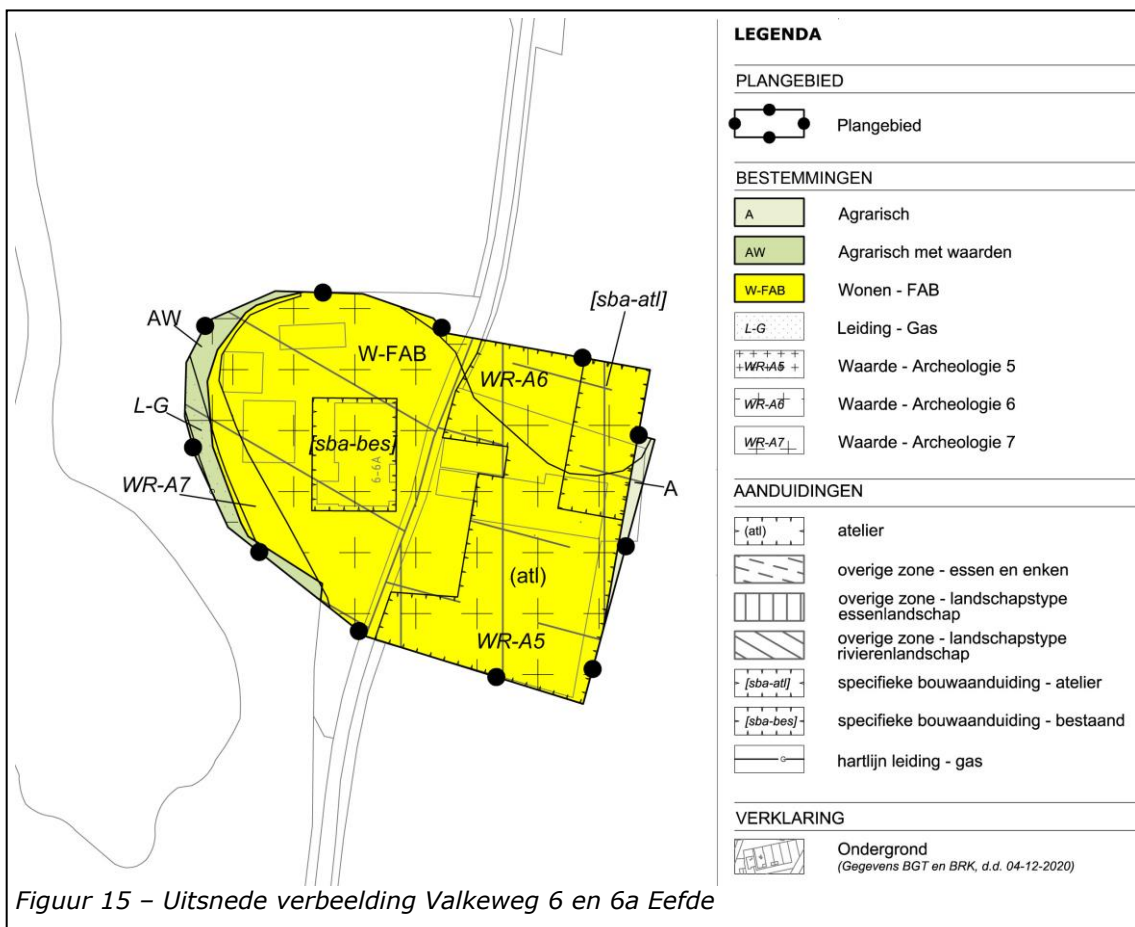
De gronden westelijk van de nieuw te bouwen atelier- en expositieruimte worden zodanig (her)ingericht dat ruimte ontstaat voor voldoende parkeerplaatsen op het terrein, zowel voor auto's alsook voor fietsen. Ook wordt voorzien in een tweetal aansluitingen op het bestaande pad over het erf, zodat een min of meer logische route

Bij de herinrichting van het erf is uitgegaan van gebiedseigen landschapselementen en karakteristieken van het essenlandschap. Zo blijven de singels met bomen aan de noordwestzijde en zuidoostzijde van het erf gehandhaafd om een stevige ophanging van het erf aan het groen te bieden. Ditzelfde geldt voor de solitaire bomen (o.a. plantaan en berk) en de laanbeplanting (Lindebomen) bij de lange oprit vanaf de Valkeweg in het zuiden.

Verder worden nieuwe elementen toegevoegd in de vorm van enkele (eiken)hagen, onder andere ten zuidwesten en direct ten oosten van het nieuwe gebouw. Door het investeren in nieuwe landschapselementen op en rondom het erf als onderdeel van het essenlandschap wordt het beeld van Lochem als groene gemeente versterkt en draagt het initiatief bij aan het groene karakter van het buitengebied.

4.3 Vertaling in het bestemmingsplan

Het plangebied wordt in het onderhavige bestemmingsplan bestemd voor 'Wonen-FAB', 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden'. In de figuur 15 is de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan opgenomen.



De bestemming 'Wonen-FAB' komt in de plaats van de bestemming 'Wonen' en ligt over het gedeelte van het woonperceel dat ook als zodanig in gebruik is. Binnen de bestemming 'Wonen-FAB' is de bestaande boerderijwoning aangeduid (specifieke bouwaanduiding - bestaand), waarbij in de bouwregels expliciet is aangegeven dat 2 woningen zijn toegestaan. Dit aantal is afgestemd op de feitelijke situatie, zoals ook in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) is aangegeven.

Het oostelijk deel van het erf is vanwege de beoogde culturele functies aangeduid met de aanduiding 'atelier'. Daarmee is een atelier en expositiecentrum toegestaan, met de bijbehorende terreinen en voorzieningen, waaronder begrepen parkeervoorzieningen.

De locatie van het nieuw te bouwen gebouw ten behoeve van een atelier- en expositieruimte is met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - atelier' vastgelegd. Deze aanduiding is wel ruimer dan het maximaal toegestane oppervlak van het gebouw (293 m²). Dit vanwege de beoogde flexibiliteit bij de uitwerking van de definitieve plannen.

De gronden in het (uiterste) oosten van het plangebied, direct grenzend aan naastgelegen akkerbouwland, zijn bestemd als 'Agrarisch'. Dit gedeelte had de bestemming 'Wonen' maar behoort na de herinrichting van het perceel feitelijk niet meer tot het (woon)perceel. De nieuw te planten haag vormt daarbij de grens. Met de bestemming 'Agrarisch' wordt aangesloten bij het aangrenzende akkerbouwland. De gronden in het (uiterste) westen van het plangebied zijn bestemd als 'Agrarisch'.

met waarden'. Ook dit gedeelte had de bestemming 'Wonen', maar dient min of meer ter compensatie voor de gronden die als gevolg van de atelierruimte en direct aangrenzende gronden een woonbestemming krijgen. Met de bestemming 'Agrarisch met waarden' wordt aangesloten bij de direct aangrenzende gronden als onderdeel van het rivierenlandschap.

Verder zijn voor het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5', 'Waarde – Archeologie 6' en 'Waarde-Archeologie 7' van toepassing. Deze zijn één op één overgenomen uit het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' (zie ook paragraaf 5.10 uit deze plantoelichting).

Tot slot zijn voor het gehele plangebied de gebiedsaanduidingen 'overige zone – landschapstype rivierenlandschap', 'overige zone – landschapstype essenlandschap' en 'overige zone – essen en enken' opgenomen, afgestemd op het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

De overige geldende gebiedsaanduiding uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010', de 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied', is *niet* in het voorliggende bestemmingsplan vertaald. Reden is dat deze aanduiding vooral betrekking heeft op regelingen bij agrarische bedrijfsactiviteiten. Omdat er geen agrarisch bouwvlak in het plangebied voorkomt, is het niet zinvol om deze gebiedsaanduiding in het bestemmingsplan op te nemen.

5 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

5.1 Inleiding

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

5.2 Geluid

5.2.1 Beleid en regelgeving

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

In de Wgh zijn geluidgevoelige objecten benoemd. Voor deze objecten gelden de geluidswaarden die de Wgh opgeeft. Geluidsgevoelige objecten zijn woningen, woonwagenstandplaatsen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, en speciaal benoemde gezondheidszorggebouwen. Voor bouwplannen die nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk maken dient een akoestische toetsing uitgevoerd te worden.

5.2.2 Geluid in relatie tot het plangebied

In het plangebied worden als gevolg van de beoogde ontwikkeling, de bouw van een atelier en expositieruimte, geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. Met de beoogde culturele functies zijn namelijk geen geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wgh gemoeid.

5.2.3 Conclusie

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

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beleid en regelgeving

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

uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM₁₀ of NO₂ bedraagt 40 µg/m³. De grenswaarde van PM_{2,5} ligt op 25 µg/m³.

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

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

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

5.3.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan heeft tot doel om een atelier en expositieruimte ten behoeve van culturele functies mogelijk te maken.

Omdat de Regeling NIBM niet de categorie 'culturele functies' kent, en er daarmee voor het plangebied geen getalsmatige grenzen toepasbaar zijn, dient op een andere wijze aannemelijk gemaakt te worden dat de bijdrage van het plan 'niet in betekende mate' is.

In dit kader is gebruik gemaakt van de zogenaamde NIBM-tool. Deze NIBM-tool is door het ministerie van Infrastructuur en Milieu, in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil, ontwikkeld om voor relatief kleinere ruimtelijke plannen het effect op de luchtkwaliteit te bepalen. Hierbij wordt de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het project getoetst aan de NIBM-grens.

Uit de NIBM-tool volgt dat de bijdrage van een project met een toename van 700 verkeersbewegingen sowieso nog onder de NIBM-norm blijft. Omdat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling slechts een fractie van dit aantal verkeersbewegingen wordt verwacht, is daarmee duidelijk dat voor deze functiewijziging geen nader onderzoek betreffende luchtkwaliteit hoeft te worden uitgevoerd.

Voorts is het atelier en expositiecentrum in het Besluit gevoelige bestemmingen niet aangemerkt als een gevoelige bestemming. Het plan voorziet derhalve niet in de realisatie van gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect luchtkwaliteit 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

Binnen het plangebied aan de Valkeweg 6/6a wordt een nieuw atelier- en expositieruimte beoogd. Hiervoor wordt een functiewijziging (van 'Wonen' naar 'Wonen-FAB') mogelijk gemaakt, waarbij in ruil voor de sloop van voormalige agrarische schuren een atelier en expositieruimte wordt opgericht ten behoeve van culturele functies. In het voorliggende plan is hiervoor een aanduiding 'atelier' opgenomen. Dergelijke culturele functies vallen in milieucategorie 1 van de VNG publicatie (ateliers, musea, e.d., SBI-code 9101, 9102) en kennen een richtafstand van 10 meter tot gevoelige functies. Omdat de genoemde aanduiding op een grotere afstand dan 10 meter tot de bestaande woonboerderij ligt, wordt aan de richtafstand voldaan en doen er zich wat dat betreft geen problemen voor. Met andere woorden, er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect milieuzonering voor het gebruik van het oostelijk deel van het perceel Valkeweg 6/6a voor culturele functies. Tevens worden bedrijven in de omgeving niet in hun bedrijfsvoering beperkt door het plan omdat deze niet in de buurt aanwezig zijn.

Voor de agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied is het aspect geur bepalend. Hiervoor wordt verwezen naar de volgende paragraaf (5.5)

5.5 Geur

5.5.1 Beleid en regelgeving

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

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

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

De afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object dient in alle gevallen tenminste 50 meter te bedragen indien het geurgevoelige object gelegen is binnen de bebouwde kom en 25 meter te bedragen indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Het beoordelingskader voor (intensieve) veehouderij is samengevat in tabel 3.

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

Tabel 2 - Geldende waarden / afstanden veehouderijen

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.

5.5.2 Geur in relatie tot het plangebied

Binnen het plangebied wordt een nieuw atelier- en expositieruimte beoogd. Dit nieuwe gebouw is geschikt voor menselijk verblijf, en daarmee een geurgevoelig object. De gronden in het plangebied, gelegen buiten de bebouwde kom, hebben

reeds een woonbestemming. Voor het toestaan van (nieuwe) geurgevoelige functies en een veehouderij waar dieren worden gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, dient een afstand van 50 meter te worden aangehouden.

Binnen 50 meter van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is gesitueerd aan de Valkeweg 4. Het bijbehorende agrarisch bouwvlak ligt op ca. 300 meter ten zuidoosten van het voorliggende plangebied. Dit betekent dat ter plaatse van het plangebied de geurnormen niet 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.

5.5.3 Conclusie

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

5.6 Externe veiligheid

5.6.1 Beleid en regelgeving

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's dienen binnen aanvaardbare grenzen te blijven. Binnen externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers. Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur.
- het groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Wettelijk kader

De regelgeving voor het aspect Externe Veiligheid is opgenomen in het:

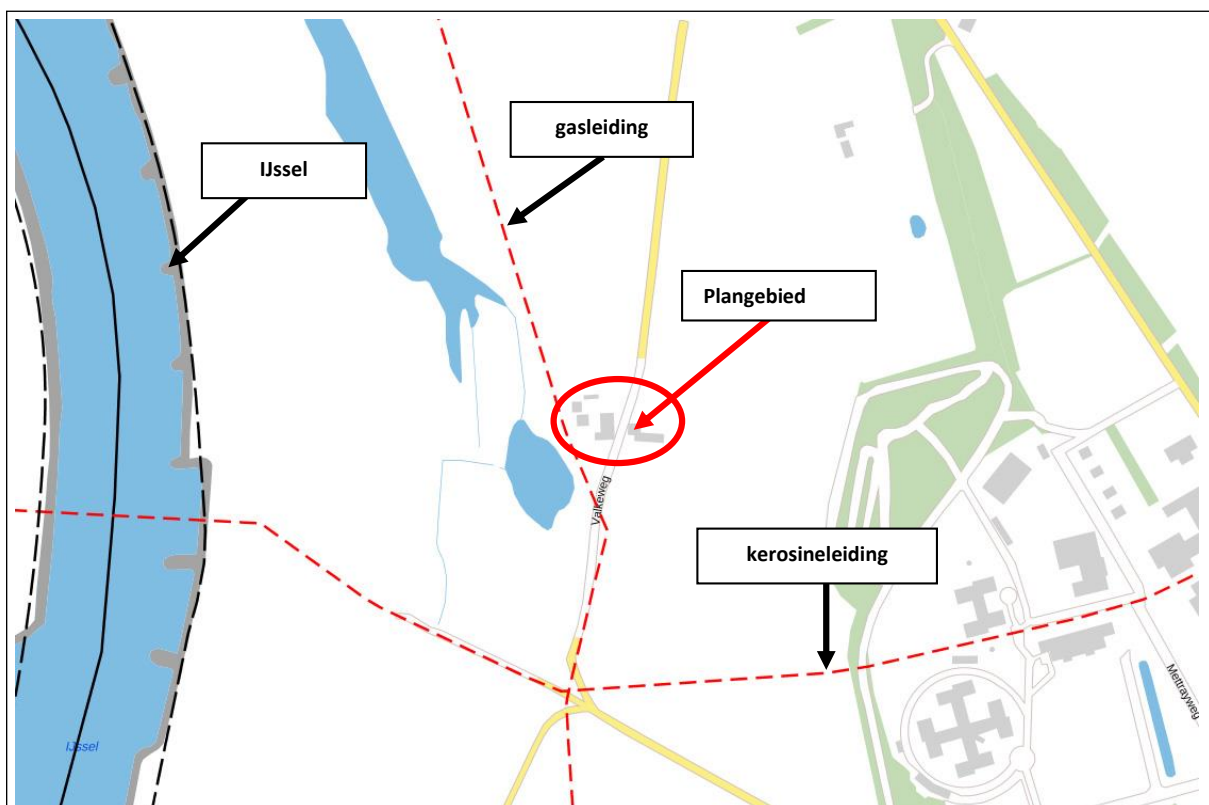
- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Regeling Basisnet (Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water).

Hierbij geldt dat bebouwing niet is toegestaan binnen de zogenaamde 10^{-6} - contour van het PR rond bedrijven waarin opslag en/of verwerking gevaarlijke stoffen plaatsvindt, danwel langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Verder geldt dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt. Er dient een verantwoording GR opgesteld te worden indien een bestemming gepland is binnen het invloedsgebied.

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. 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.



Figuur 16 – Uitsnede risicokaart, met daarin aangegeven de risicobronnen in relatie tot het plangebied (bron: risicokaart.nl)

5.6.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Met behulp van de risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. In figuur 16 is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.

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.

Buisleidingen

In en nabij het plangebied zijn ondergrondse buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen aanwezig, te weten een brandstofleiding (kerosine leiding van defensie) en een hogedrukaardgastransportleiding.

Kerosineleiding

De kerosineleiding van defensie ligt op ca. 60 meter ten zuiden van het plangebied en 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. Het invloedsgebied voor het groepsrisico heeft een omvang van 31 meter aan weerszijden van de leiding. Het plangebied ligt op een grotere afstand van de leiding, waardoor het buiten het invloedsgebied is gesitueerd en een nadere risicoanalyse niet nodig is.

Hogedrukaardgastransportleidingen

De hogedrukaardgastransportleiding (nr. N-553-80) doorkruist het perceel Valkeweg 6-6a enkele meters in het uiterste zuidwesten. De leiding 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 meter aan weerszijden van de leiding. Hoewel een deel van het bestaande (onbebouwde) woonperceel binnen de PR-contour ligt, is de nieuw te bouwen atelier- en expositieruimte buiten deze PR-contour gesitueerd. Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' is er evenwel een dubbelbestemming 'Leiding-Gas' voor de belemmerende strook opgenomen. In deze strook/ zone mag niet worden gebouwd of gegraven zonder toestemming van de leidingbeheerder. De leiding moet bereikbaar blijven voor onderhoud en grondwerkzaamheden in de buurt van de leiding kunnen gevaar opleveren.

Verantwoording groepsrisico

Het plangebied ligt wel in het invloedsgebied voor het groepsrisico van de betreffende leiding. Hierop is het groepsrisico door de Omgevingsdienst Achterhoek verantwoord¹. De bijbehorende notitie is als bijlage bij de plantoelichting opgenomen, waarnaar wordt verwezen. Hieronder zijn de belangrijkste aspecten weergegeven.

Omdat in de directe omgeving van de planlocatie geen andere woningen aanwezig zijn, het niet aannemelijk is dat het groepsrisico 10% van de oriëntatiewaarde zal halen en het plangebied buiten de 100%-letaliteitscontour ligt, kan op grond van artikel 12 van het Bevb worden volstaan met een beperkte verantwoording.

Bij een beperkte verantwoording van het groepsrisico dient inzicht te worden gegeven in:

- de personendichtheid in het invloedsgebied van de buisleiding;
- de te verwachte toekomstige personendichtheid in het geval er concrete ontwikkelingen in het invloedsgebied zijn;
- de mogelijkheden tot bestrijding en beperking van rampen;
- de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen in het plangebied.

¹ Omgevingsdienst Achterhoek, 'Vooradvies bestemmingsplanprocedure' (Zaaknummer 2019EA0025), 10 januari 2019

De personendichtheid in het invloedsgebied van de buisleiding

Er zijn geen andere woningen of gebouwen aanwezig binnen het invloedsgebied van de buisleiding in de omgeving van het plangebied. Het is dan ook niet aannemelijk dat er sprake is van een hoge personendichtheid binnen het invloedsgebied van de buisleiding. Door de bouw van het nieuwe atelier zal de personendichtheid mogelijk met 1 à 2 personen toenemen.

De te verwachte toekomstige personendichtheid in het geval er concrete ontwikkelingen in het invloedsgebied zijn

De te verwachten personendichtheid zal mogelijk met 1 à 2 personen toenemen. Met deze toename wordt het ook zonder hier een berekening voor te doen, aangenomen dat hiermee het aantal personen per kilometer leiding niet boven de 10 personen zal uitkomen.

De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Door de lage personendichtheid in het gebied is het niet noodzakelijk om aanvullende maatregelen te nemen voor het bestrijden van een mogelijke ramp of zwaar ongeval. Hiervoor zal aan de Veiligheidsregio Noord en Oost Gelderland om een aanvullend advies worden gevraagd.

De mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen in het plangebied

Door de lage personendichtheid in het gebied is het niet noodzakelijk om aanvullende maatregelen te nemen om de zelfredzaamheid te verhogen. Hiervoor zal aan de Veiligheidsregio Noord en Oost Gelderland om een aanvullend advies worden gevraagd.

Het bevoegd gezag (de gemeenteraad als het bestuursorgaan dat het bestemmingsplan vaststelt) is verplicht de regionale brandweer in de gelegenheid te stellen om een advies uit te brengen over de mogelijkheden tot bestrijding en beperking van rampen en de zelfredzaamheid van personen in het plangebied. De Veiligheidsregio Noord en Oost Gelderland heeft op 18 februari 2019 per brief advies uitgebracht op de vraag of de in dit plan behandelde verandering past in de omgeving. De aanbevelingen met betrekking tot bluswater, het gebruik van NL-Alert en "Stan the CPR network" kunnen niet worden geregeld in dit bestemmingsplan. Bij een volgend moment dat door de gemeente Lochem het beleid ten aanzien van bluswater wordt herzien zal de opmerking met betrekking tot bluswater worden betrokken in de besluitvorming.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

In het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig. Ten oosten van het plangebied (op ca. 1,5 kilometer) is wel een dergelijke transportroute over het spoor aanwezig. Dit betreft de spoorlijn Zutphen – Deventer. Het plangebied ligt buiten de PR-contour van deze spoorlijn, maar wel binnen het invloedsgebied van het toxisch scenario op het spoor. Dit betekent dat het groepsrisico dient te worden verantwoord. Ook dit aspect is meegenomen in de reeds genoemde notitie van de Omgevingsdienst Achterhoek.

Verantwoording groepsrisico

Omdat het plangebied op meer dan 200 meter afstand van het spoor ligt, hoeft op grond van artikel 7 van het Bevt alleen ingegaan te worden op de mogelijkheden

tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op het spoor en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op het spoor een ramp voordoet.

Maatgevende scenario

Het maatgevende scenario voor de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid waarbij het plangebied binnen het invloedsgebied van toxische vloeistoffen/gassen ligt, is een toxische wolk. Onderstaand is vanuit dit scenario ingegaan op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident met toxische stoffen te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen

Bij een calamiteit met toxische stoffen is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij een scenario waarin toxische stoffen vrijkomen, is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden.

Conclusie

Op basis van de bovenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat er voldoende mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid zijn.

5.6.3 Conclusie

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

5.7 Bodem

5.7.1 Beleid en regelgeving

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

5.7.2 Bodem in relatie tot het plangebied

In verband met de bouw van het nieuwe atelier- en is een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen.

² TAUW, 'Verkennd bodem- en asbestonderzoek Valkeweg 6 te Eefde', 9 november 2020

Uit de resultaten blijkt het volgende:

- In de bovengrond is plaatselijk een lichte bijmenging met glas aangetroffen;
- In de bovengrond is PAK boven de achtergrondwaarde gemeten;
- In de ondergrond is geen van de geanalyseerde parameters boven de achtergrondwaarde gemeten;
- In het grondwater zijn barium en minerale olie boven de streefwaarde gemeten;
- In de afwateringszone van een schuur met asbestverdachte dakbedekking is een totaal gewogen indicatief gehalte aan asbest van 33 mg/kg d.s. gemeten. Er zijn geen asbestvezels in de fijne fractie (fractie <0,5 mm) aangetoond. Het gewogen gehalte aan asbest overschrijdt de toetsingsnorm voor nader asbest onderzoek niet. Een aanvullend onderzoek danwel sanering is niet noodzakelijk.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de resultaten geen belemmering vormen voor de voorgenomen aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouw). In de rapportage van het onderzoek wordt nog wel aangegeven dat bij grondverzet en afvoer van grond vanaf de locatie, het noodzakelijk kan zijn een partijkeuring volgens de richtlijnen van het Besluit bodemkwaliteit uit te voeren.

5.7.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit staat de uitvoering van dit bestemmingsplan niet in de weg.

5.8 Water

5.8.1 Waterbeheer en watertoets

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

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

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

5.8.2 Beleidskader

Eind jaren negentig vond er een omslag plaats in denken en beleid over de omgang met water. In plaats van voort te borduren op het vertrouwde denken in waterbeheersing door technische ingrepen gericht op het veilig en snel afvoeren van water, kwam de nadruk te liggen op het aansluiten op de natuurlijke potenties van het landschap en het watersysteem. Bij dit nieuwe waterdenken staat duurzaamheid voorop. Daarmee wordt bedoeld dat er zo min mogelijk inspanningen

van buitenaf nodig zijn om het watersysteem in stand te houden en overlast te voorkomen. In de praktijk betekent dit dat natuurlijke processen zoals infiltratie en kwel, het zelfreinigende vermogen van waterlopen etc. worden hersteld. Externe negatieve effecten, zoals toename van verharding en riooloverstorten met afvalwater, worden voorkomen of gecompenseerd.

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

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal

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

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gelderland;
- Omgevingsverordening Gelderland.

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.

5.8.3 Water in relatie tot het plangebied

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een functiewijziging beoogd waarbij een nieuw gebouw ten behoeve van een atelier- en expositieruimte mogelijk wordt gemaakt. Dit nieuwe gebouw komt echter in de plaats van een tweetal voormalige agrarische bedrijfsgebouwen/ schuren die worden gesloopt, in totaal 293 m². Omdat het nieuwe gebouw niet groter wordt dan de te slopen gebouwen neemt de oppervlakte aan bebouwde verharding niet toe, dit blijft gelijk. Hoewel ook de direct aangrenzende gronden ten behoeve van de nieuwe functie worden herinricht (o.a. in verband met bijbehorende voorzieningen zoals de ontsluiting van het terrein en parkeervoorzieningen) zal het verhard oppervlak niet met meer dan 500 m² toenemen. Omdat het plan ook niet voorziet in het graven of dempen van watergangen (in het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig), is er op grond van de beleidskaders van het waterschap geen compenserende waterberging nodig.

Het nieuw te bouwen gebouw ligt in het oosten van het plangebied (oostelijk van het pad over het perceel). De bodem in dit deel van de planlocatie bestaat uit bruine enkeerdgronden met lemig fijn zand met een bijbehorende grondwatertrap VII en (bron: bodemdata.nl). Dit betekent dat er voldoende mogelijkheden zijn voor infiltratie van het hemelwater dat op het dak van het nieuwe gebouw neerkomt. Het hemelwater zal daarmee gescheiden blijven van het afvalwater. Het afvalwater zal worden afgevoerd via bestaande rioleringsstelsel dat op het perceel aanwezig is.

Het plangebied ligt verder niet in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied voor drinkwaterwinning. Derhalve zijn er voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit geen aanvullende maatregelen noodzakelijk. Het gebied ligt ook niet in een zone die is aangewezen als waterberginggebied.

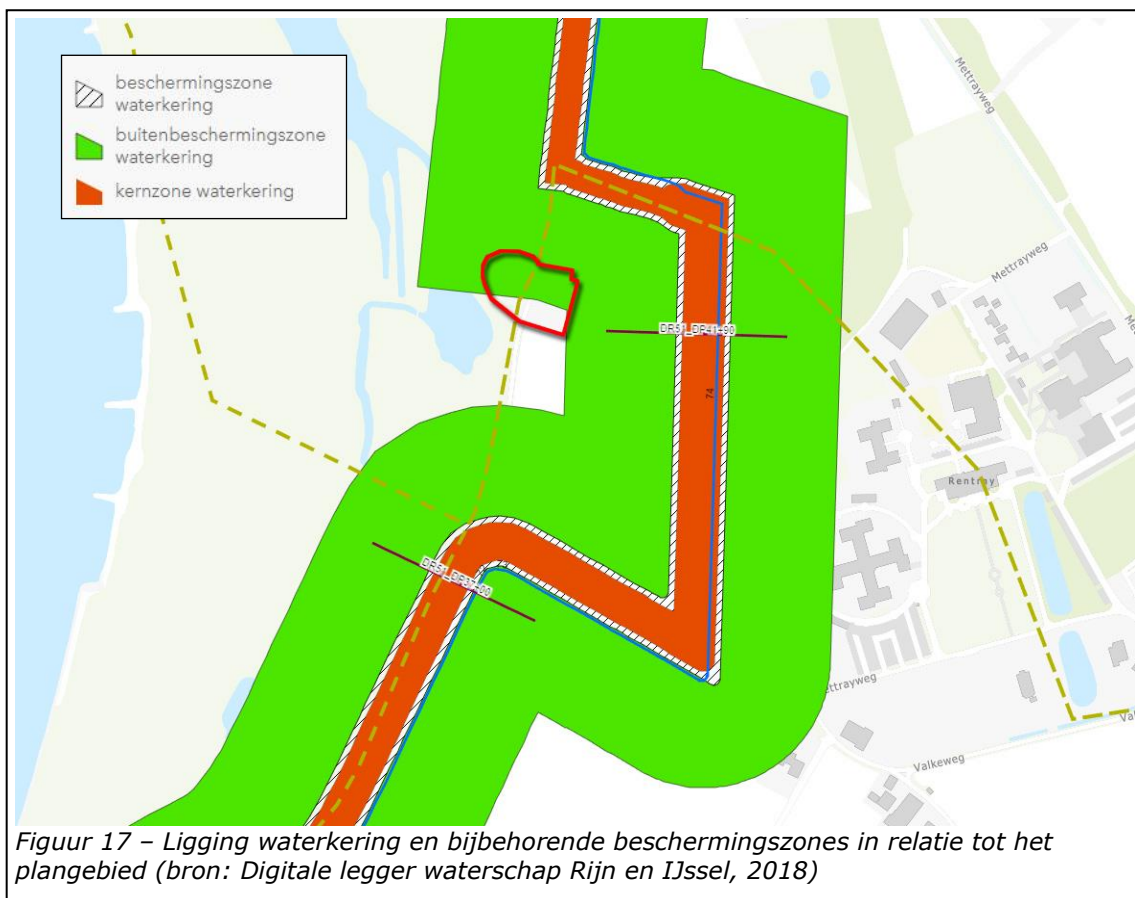
Wel is er in de omgeving van het plangebied een dijk van de rivier de IJssel aanwezig. Dit is een primaire waterkering.

Het plangebied ligt echter niet in de kernzone en direct aangrenzende beschermingszone, maar wel binnen de bijbehorende 'buitenbeschermingszone'. In figuur 17 is dit in beeld gebracht.

In de kernzone en beschermingszone gelden op grond van artikel 3.1 van de Keur van het waterschap onder meer regels voor het realiseren van werken (zoals bouwwerken) en het uitvoeren van werkzaamheden en het aanbrengen van beplantingen. Voor deze activiteiten is ter bescherming van de waterkerende functie van de dijk 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.

In de regel worden alleen beschermende regels (bouwverbod en een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van diverse werken en werkzaamheden, zoals het afgraven en ophogen van gronden) in bestemmingsplannen opgenomen voor de kernzone en direct aangrenzende beschermingszone. Hierbij heeft de beheerder van de kering (het waterschap Rijn en IJssel) een adviesrol. In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' is hiervoor de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Omdat het plangebied (deels) binnen de buitenbeschermingszone ligt en er geen vergunningplichtige werken op grond van de Keur worden uitgevoerd, levert het plan geen problemen op en is een nadere beschermingsregeling in het voorliggende bestemmingsplan niet nodig.



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

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende	Nee	1

overlast	2. lagen in de ondergrond? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren? 5. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee Nee Nee	1 1 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? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee	1 2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel? 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 Nee	1 1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur? 4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee Nee Nee Nee	2 2 1 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.			

Tabel 3 - Watertoetstabel

5.8.4 Conclusie

De bouw van het nieuwe gebouw ten behoeve van een atelier- en expositieruimte heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en (directe) omgeving.

5.9 Ecologie

5.9.1 Beleid en regelgeving

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

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in

beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Gelders Natuurnetwerk

Naast de bescherming van de Wnb 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.

Soortenbescherming

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

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

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

5.9.2 Ecologie in relatie tot het plangebied

Om te beoordelen wat de effecten zijn van de beoogde planontwikkeling op het perceel Valkeweg 6-6a te Eefde op de natuur, is door ecologisch adviesbureau Bosboom Advies onderzoek uitgevoerd in de vorm van een quickscan flora en fauna. De rapportage³ met daarin de onderzoeksresultaten is integraal als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste conclusies worden hierna weergegeven.

Soortenbescherming

Planten

Beschermde plantensoorten of plantensoorten die op de Rode Lijst staan, zijn binnen het plangebied of de directe omgeving niet aangetroffen. De voorgenomen ingreep heeft dan ook geen negatief effect op deze soortgroep.

³ Bosboom Advies, 'Quickscan flora en fauna Valkeweg6 Eefde', maart 2019

Landgebonden zoogdieren

In de omgeving van het plangebied zijn algemene soorten als bosmuis, huisspitsmuis, mol (molshopen) en haas waargenomen. Vermoedelijk komt de steenmarter in de omgeving voor, maar deze maakt geen gebruik van de schuur (geen nestmateriaal, latrines, e.d. aangetroffen). Er zijn geen negatieve effecten te verwachten op bovenstaande soorten.

Vleermuizen

Op basis van de constructie van het gebouw (niet geïsoleerd, zeer tochtig en het ontbreken van een spouw of andere in potentie geschikte holtes) zijn vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen in het gebouw uitgesloten. In de schuur en direct bij de schuur zijn tevens geen sporen van vleermuizen aangetroffen. Nader onderzoek naar vleermuizen wordt niet noodzakelijk geacht.

Vogels

Tijdens de quickscan zijn op het erf algemeen voorkomende vogels waargenomen die horen bij een halfopen landschap (zoals merel, zanglijster, koolmees, pimpelmees, boomklever, roodborst en winterkoning). Ook houtduif en boerenzwaluw (gemeld door de eigenaar) zijn op het erf vastgesteld. Zij gebruiken het erf om te foerageren. De bomen en struiken op het erf worden gebruikt als broedhabitat. De schuur zelf is middels kieren en spleten toegankelijk voor vogels. Nesten of overblijfselen daarvan zijn niet aangetroffen. Volgens de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) komen overige soorten niet voor binnen het plangebied en daarnaast is de bebouwing voor deze soorten ongeschikt als leef- of foerageergebied. Negatieve effecten op jaarrond beschermde nesten van broedvogels, zoals uilen, gierzwaluw of de huismus, zijn uitgesloten.

Amfibieën en reptielen

In de directe omgeving van het gebouw kunnen graslanden als landhabitat gebruikt worden door algemeen voorkomende amfibieën (groene kikker, gewone pad of kleine watersalamander). Omdat verder geen waterelementen binnen het terrein aanwezig zijn, worden geen strikter beschermde soorten verwacht zoals de knoflookpad of rugstreeppad. Voorts worden reptielen uitgesloten vanwege het ontbreken van geschikt habitat (heide, schrale graslanden). Van negatieve effecten op amfibieën en reptielen is dan ook geen sprake.

Insecten en overige ongewervelden

Voor de beschermde vlinders en libellen geldt dat binnen het plangebied geen geschikt leef- of foerageergebied aanwezig is. Ook voor de overige ongewervelden, zoals kevers geldt dat deze geen geschikt leef- of foerageergebied binnen het plangebied kunnen vinden. Negatieve effecten op deze soortgroepen wordt dan ook uitgesloten.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebied Rijntakken

Het plangebied ligt buiten de Natura2000-gebieden. De varkensschuur ligt in de nabijheid van de IJsseldijk (circa 50 m) waarachter de uiterwaarden van het Natura 2000-gebied Rijntakken gelegen is. De mogelijke effecten van de voorgenomen ontwikkeling op het Natura 2000-gebied zijn als volgt beschouwd.

Oppervlakteverlies en versnippering zijn niet van toepassing omdat het plangebied buiten Natura2000-gebied Rijntakken ligt. *Bodemverontreinigingen* zijn op basis van aanname. Bodemverontreinigingen zijn niet bekend bij de eigenaar die hier al 40 jaar woonachtig is. De varkensschuur is gedurende deze periode in gebruik geweest als werkplaats en opslagplaats. Dit gebruik maar ook het historisch agrarisch gebruik geeft geen aanleiding tot het vermoeden van verontreiniging. In het kader van de omgevingsvergunning zal nog een bodemonderzoek uitgevoerd worden⁴.

De eigenaren gaan de varkensschuur eigenhandig afbreken. De bouw van de nieuwe schuur zal ook handmatig in eigen beheer worden opgetrokken. Dit met uitzondering van het aanbrengen van de fundering (op staal gefundeerd) en de dakspanten. Het plangebied heeft een zandpakket als bodemopbouw (bron; Dinoloket.nl en Waterschap Rijn & IJssel) met grondwatertrap VII. Het risico op *verdroging* door ondiepe graafwerkzaamheden is niet aanwezig. Mogelijke *verstoring door geluid, licht en of trilling* of andere *mechanische effecten* buiten het plangebied zijn uitgesloten. Dit is op basis van de summiere inzet van een mobiele kraan (t.b.v. dakspanten) en enkele transport beweging voor betonstort. Voor de *optische verstoring* geldt dat de huidige varkensschuur buiten het broedseizoen zal worden gesloopt in een tijdvrageend verloop o.i.v. handkracht. Dit geldt tevens voor de opbouw van de nieuwe schuur die haaks op de huidige schuur komt te staan op de maïsakker en een hoogte heeft van 8 meter. Deze schuur zal gestaag gebouwd worden, wat zorgt voor een langzame gewenning voor de omgeving. De mogelijke negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen als gevolg van optische verandering is uitgesloten.

Gelders Natuur Netwerk & Groene Ontwikkelingszone

Voor het GNN & GO zijn de kernkwaliteiten deelgebied natuur en landschap van de IJsselluiterwaarden Zutphen – Deventer van toepassing die overeenkomen met de begrenzing van Natura 2000-gebied Rijntakken. Daarnaast zijn de ontwikkelingsdoelen natuur en landschap Groene Ontwikkeling aan de orde. Van de kernkwaliteiten die zijn genoemd in de opsomming, is een selectie gemaakt op basis van mogelijke raakvlakken met de planlocatie. Voor betreft GNN is dat: Waardevol open gebied over verkaveling: uiterwaarden Eefde; weidevogelgebieden. Met daarbij ontwikkeling weidevogel populaties in de aanduiding van GNN en GO. De ontwikkeling binnen het plangebied is kleinschalig van aard. Door het zelf uitvoeren van de werkzaamheden, zonder veelvuldige inzet van groot materieel, blijven de werkzaamheden bescheiden. Daarnaast zijn de wijzigingen binnen het plangebied gering in omvang met daarbij een relatief langdurend sloop-, en bouwproces waardoor gewenning in de omgeving geleidelijk zal verlopen.

Stikstofdepositie

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State (d.d. 29 mei 2019) over het Programma Aanpak Stikstofdepositie (PAS) is geconcludeerd dat elke ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase / realisatiefase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats). Ook de gebruiksfase kan

⁴ Zoals uit paragraaf 5.7 blijkt is inmiddels een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (Tauw, 9 november 2020) waaruit blijkt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn

leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Deze toename kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van het gebruik van gas en het autoverkeer van bewoners en bezoekers. In dit kader wordt het volgende opgemerkt en overwogen.

Zoals ook al in de Quicksan flora en fauna is genoemd, ligt het projectgebied niet in een Natura 2000-gebied, maar wel op korte afstand van de IJsseldijk (circa 50 m) waarachter de uiterwaarden van het Natura 2000-gebied 'Rijntakken' liggen. Tegelijkertijd wordt ook aangegeven dat de te slopen varkensschuur eigenhandig wordt afgebroken en de bouw van de nieuwe schuur voor het overgrote deel ook handmatig in eigen beheer zal worden opgetrokken. Op de betonvloer na, zullen alleen gebruikte materialen in het pand verwerkt zullen worden. Met andere woorden, de inzet van mobiele werktuigen die emissie van stikstof met zich meebrengen in de realisatiefase is zeer summier.

Bovendien wordt een deel van de gronden in het noordoostelijk deel van het plangebied onttrokken aan het agrarisch gebruik (geen bemesting meer, wordt in het voorliggende bestemmingsplan nu als 'Wonen' bestemd), terwijl het westelijk deel van het plangebied (wordt nu bestemd als 'Agrarisch met waarden') door agrarische natuurvereniging 't Onderholt beheerd wordt en feitelijk meer een natuurfunctie heeft dan een agrarische functie (en dus ook niet -meer- bemest wordt).

Verder is het de verwachting dat de toekomstige bezoekers van het atelier vooral met de fiets of te voet zullen komen. Daarbij is bekend dat stikstofemissie afkomstig van verkeer (eventueel als gevolg van bezoekers die wel met de auto komen) dat deze niet ver draagt, maar vlak bij de weg neer slaat en daarmee lokaal van aard is.

Derhalve is niet te verwachten dat sprake is van een toename ($>0,00$ mol/ha/jr) aan stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden van soorten in het gebied 'Rijntakken' als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling.

5.9.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen bezwaar voor voorliggend bestemmingsplan.

Voor de volledigheid wordt melding gemaakt van het feit dat te allen tijde algemene zorgplicht van toepassing. Dit betekent dat tijdens de uitvoering van eventueel toekomstige werkzaamheden, uitvoering dient te worden gegeven aan de algemene Zorgplicht uit de wet Natuurbescherming. Dit betekent dat ingrepen op zodanige wijze dienen plaats te vinden, dat de schade aan soorten beperkt wordt. Bij de uitvoering moet rekening gehouden worden met kwetsbare perioden van soorten (voortplantingstijd, overwintering). Daarbij dienen alle soorten die tijdens de ingreep aangetroffen worden, verplaatst of beschermd te worden, zodat zij behouden kunnen blijven.

5.10 Archeologie

5.10.1 Beleid en regelgeving

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

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

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

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. Wanneer de nieuwe Omgevingswet in werking treedt, is nog niet bekend. Naar verwachting zal dit niet eerder dan 2021 zijn.

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

5.10.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Voor het plangebied zijn categorie 5, 6 en categorie 7 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 en 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 1.000

m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek)

Categorie 7: Lage archeologische verwachting

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van weinig bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een lage kans hebben op archeologische resten in de bodem. Hieronder vallen ook de gebieden met een verhoogde kans op archeologische off-site resten (met bijzondere vondstcategorieën, zoals bruggen, dammen, fuiken en rituele deposities). Geen noodzaak tot streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Vertaling in bestemmingsplan

De nieuwbouw van het gebouw ten behoeve van de atelier- en expositieruimte, vindt deels plaats binnen Categorie 5 en deels binnen Categorie 6. Vanwege het feit dat binnen Categorie 5 momenteel reeds schuren aanwezig zijn, daarmee de gronden geroerd zijn, en het nieuwe gebouw deels op dezelfde locatie wordt gebouwd, wordt aangenomen dat de kans op de aanwezigheid van archeologische sporen klein is. Het gedeelte van de gronden dat nog niet noemenswaardig geroerd is valt binnen Categorie 6. Gezien de oppervlakte van het gebouw (in totaal maximaal 293 m²) blijven de bijbehorende grondwerkzaamheden ruimschoots onder de 'grens' van 1.000 m² waarvoor archeologisch onderzoek nodig is.

Desalniettemin zullen de bovengenoemde categorieën voor de bescherming van de archeologische verwachtingswaarden wel vertaald worden middels de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5' (hoge archeologische verwachting), 'Waarde – Archeologie 6' (middelmatige archeologische verwachting) en 'Waarde – Archeologie 7' (lage archeologische verwachting). De situering van de gebieden en bijbehorende regels zijn daarbij afgestemd op het geldende 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Deze dubbelbestemmingen betreffen in het kader van voorliggende plan dus vooral een signaleringsfunctie met het oog op eventuele (grotere) toekomstige grondbewerkingen. Als bij het graafwerk onverhoopt toch archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, dan dient daarvan direct melding te worden gemaakt bij de minister conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10 en 5.11.

5.10.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5.11 Cultuurhistorie

5.11.1 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.

Gemeentelijk beleid

De cultuurhistorische waardenkaart van Lochem⁵ brengt de cultuurhistorische waarden integraal in beeld. Het sluit aan bij de steeds meer ruimtelijke benadering van de zorg voor het erfgoed, waarbij behalve naar objecten vooral ook naar de samenhang en de (historisch) ruimtelijke structuur wordt gekeken.

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

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

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

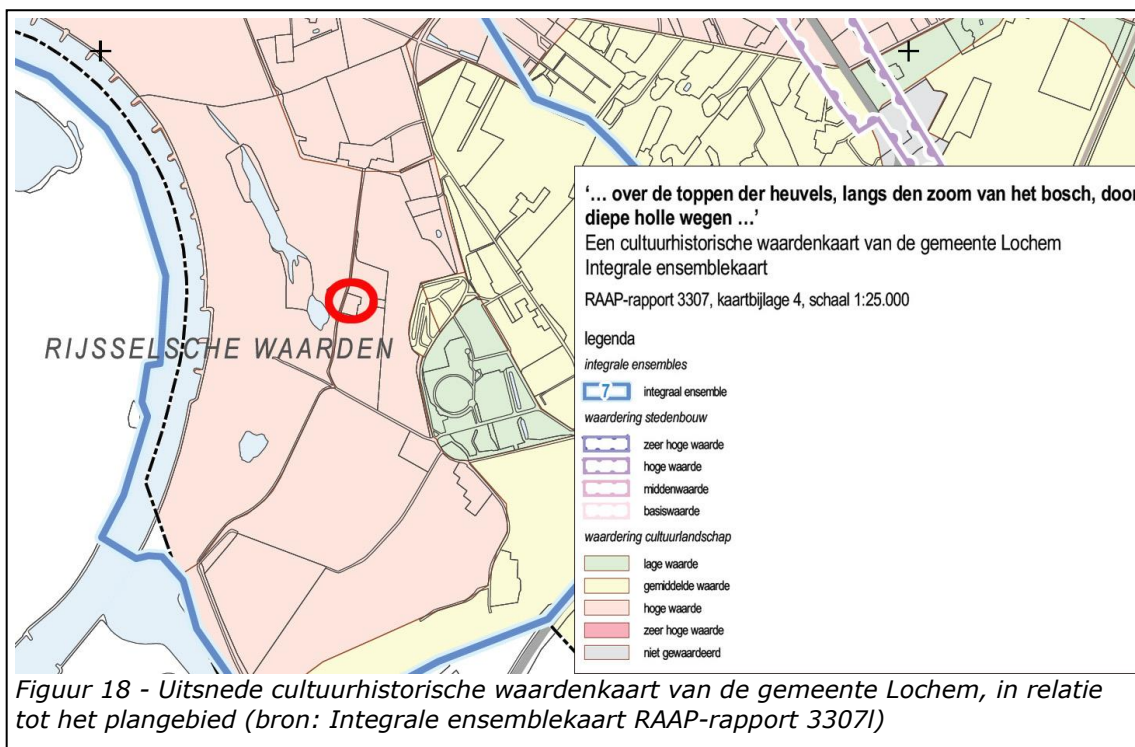
De historische bouwkunst en stedenbouw vormt eveneens een belangrijke basis voor het cultureel erfgoed. Onder de historisch-bouwkundige waarden en stedenbouw wordt in Lochem het beschermde en onbeschermde 'bovengrondse' gebouwde erfgoed verstaan: gebouwen (objecten, complexen en ensembles), stedenbouwkundige structuren, maar ook historisch straatmeubilair, grenspalen, herinneringsmonumenten, monumentale kunst in de openbare ruimte (dat wil zeggen: wandkunst, nagelvast verbonden met architectuur), etc.

Tevens vallen beschermde stads- en dorpsgezichten, voor zover aanwezig, onder dit begrip, evenals andere bijzondere gezichten/ensembles, historische buitenplaatsen en overige gebieden.

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

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

⁵ '... over de toppen der heuvels, langs den zoom van het bosch, door diepe holle wegen ...'. Een cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Lochem. RAAP-rapport 3307 / d.d. 15 oktober 2018



5.11.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Aan de hand van de cultuurhistorische waardenkaart van Lochem blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van een zone die is aangeduid met een 'hoge waarde' in het cultuurlandschap, waarbij de locatie ook deel uitmaakt van het integrale ensemble 'Ravensweerd – Gorssel' [1]. Binnen dit ensemble liggen de reliëfrijke Ravenswaarden, waarbij de overgang van rivierinvloed naar de overstromingsvrije Gorsselse Enk nog heel fraai herkenbaar is. Daarbij spelen vooral de aanwezige rivierduinen, beplant en van bebouwing voorzien, een rol.

De beoogde planontwikkeling binnen het plangebied, waarbij voormalige agrarische bebouwing wordt vervangen door een nieuw op te richten atelier- en expositieruimte ten behoeve van culturele functies, doet geen onevenredige afbreuk aan dit landschap. Dit omdat de hoeveelheid bebouwing op het perceel niet toeneemt en de bouw van het nieuwe gebouw gepaard gaat met de realisatie van landschappelijke inpassing die passend is bij het landschap.

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

5.11.3 Conclusie

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

5.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.12.1 Regelgeving

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

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

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

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

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

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

5.12.2 Beoordeling plan

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

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

Omdat het bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van een (woon)perceel in het buitengebied van de gemeente Lochem, waarbij in ruil voor de sloop van voormalige agrarische schuren een atelier en expositieruimte wordt opgericht ten behoeve van culturele functies (zonder dat het aantal vierkante meters toeneemt), wordt het plan niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r..

In dit kader wordt ook verwezen naar de uitspraak van de ABRvS op 12 juni 2019 (zaaknummer 201807060/1/R1). In deze uitspraak is namelijk geoordeeld dat de wijziging van het gebruik van een perceel door de realisatie van onder andere twee eengezinswoningen niet aangemerkt wordt als een stedelijk ontwikkelingsproject indien het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte bebouwing op het perceel.

Dit geldt dus ook zonder meer voor het plangebied, aangezien dit al een woonperceel betreft en de omvang van het nieuwe gebouw niet groter wordt dan de oppervlakte van de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Op grond van bovenstaande uitspraak en motivering wordt geconcludeerd dat in het kader van voorliggend plan geen m.e.r.-procedure nodig is.

5.12.3 Conclusie

Voor dit bestemmingsplan is geen m.e.r.-procedure nodig.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Inleiding

6.1.1 Algemeen

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

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

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

6.1.2 Digitaliseringsvereisten

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

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

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan 'Valkeweg 6 en 6a Eefde' is overeenkomstig deze vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor eenieder.

6.2 Opbouw regels en verbeelding

6.2.1 Regels

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

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

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

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

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

6.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven. Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), waar nodig aangevuld met de Basisregistratie Kadaster (BRK).

6.3 Artikelgewijze toelichting

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

Voor de begripsomschrijvingen is aangesloten bij het SVBP2012 en het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Artikel 2 Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

Deze bestemming is gebruikt voor een strook grond in het (uiterste) oosten van het plangebied. Daarmee wordt aangesloten bij de bestemming van de direct aangrenzende gronden oostelijk van het perceel die als akkerbouwland in gebruik zijn.

Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van terreinafscheidingen toegestaan. Dit sluit aan op de gebruiks- en bouwregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

De landschappelijke waarden van deze gronden worden beschermd middels een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Deze aanduiding komt terug in het vergunningenstelsel. Zie in dit kader ook artikel 12.

Artikel 4 Agrarisch met waarden

Deze bestemming is gebruikt voor een strook grond in het (uiterste) westen van het plangebied, aansluitend en afgestemd op de bestemming van de direct aangrenzende gronden westelijk van het perceel en onderdeel van het rivierenlandschap.

Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van terreinafscheidingen toegestaan. Dit sluit eveneens aan op de gebruiks- en bouwregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

De landschappelijke waarden van deze gronden worden beschermd middels een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Deze aanduiding komt terug in het vergunningenstelsel. Zie in dit kader ook artikel 12.

Artikel 5 Wonen-FAB

De bestemming 'Wonen-FAB' komt in de plaats van de bestemming 'Wonen' en ligt over het gedeelte van het woonperceel met bijbehorend erf /tuin dat ook als zodanig in gebruik is. De gronden binnen deze bestemming zijn daarmee bestemd voor wonen, waarbij het oostelijk deel van het erf vanwege de beoogde culturele functies is aangeduid met de aanduiding 'atelier'. Daarmee is een atelier en expositiecentrum toegestaan, met de bijbehorende terreinen en voorzieningen, waaronder begrepen parkeervoorzieningen.

Ook zijn specifieke bouwregels opgenomen voor de bestaande (te behouden) boerderijwoning, de bijgebouwen bij deze woning, evenals het nieuw te bouwen gebouw ten behoeve van een atelier- en expositieruimte.

Voor de bestaande boerderijwoning is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bestaand' opgenomen. Ter plaatse zijn maximaal 2 woningen toegestaan, waarbij de goothoogte niet meer mag bedragen dan 4,5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter. Bij deze woningen is in totaal maximaal 320 m² aan bijgebouwen toegestaan. Dit aantal is afgestemd op de feitelijke situatie en is in de regels vastgelegd.

De locatie van het nieuw te bouwen gebouw is binnen deze bestemming voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – atelier'. Ter plaatse van deze aanduiding is een atelier- en expositieruimte toegestaan, waarvan de oppervlakte niet groter mag zijn dan 293 m². De goothoogte mag niet meer dan 4,5 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 7,5 meter. Deze maatvoering is afgestemd op het bouwplan.

Om te waarborgen dat de voorgenomen landschappelijke inpassing van het perceel daadwerkelijk wordt uitgevoerd, is binnen deze bestemming een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze houdt in dat het gebruiken van het nieuwe gebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – atelier' overeenkomstig de bestemming alleen is toegestaan indien de landschappelijke inpassing conform het erfinrichtingsplan (dat als bijlage bij de regels is toegevoegd) is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. De inpassing dient binnen 12 maanden na gereedmelding van het gebouw te worden aangelegd. Het doen van een gereedmelding is een verplichting (op grond van artikel 1.25 lid 2 van het Bouwbesluit) die gekoppeld is aan een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Tot slot is binnen deze bestemming een regeling voor de uitoefening van een beroep of kleinschalige bedrijvigheid aan huis, alsook een regeling voor bed and breakfast. Deze zijn afgestemd op het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Artikel 6 Leiding – Gas

De voor 'Leiding – Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een gasleiding (ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding).

Ter plaatse van deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringzekerheid.

Binnen deze strook is een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden gekoppeld. De hiervoor genoemde omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

De regels zijn inhoudelijk afgestemd op het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Artikel 7 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 verwachtingswaarde.

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

Artikel 8 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 9 Waarde-Archeologie 7

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

Binnen de bestemming 'Waarde-Archeologie 7' gelden dezelfde regels als in de bestemming 'Waarde-Archeologie 5', met dien verstande dat in de bestemming 'Waarde-Archeologie 7' een oppervlaktegrens geldt van 2.500 m².

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 10 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 11 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 verleden vergunningen zijn verleend. Deze vergunde overschrijdingen zijn hier positief bestemd.

Artikel 12 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 13 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn de gebiedsaanduidingen opgenomen, zoals in dit geval de aanduidingen 'overige zone – landschapstype rivierenlandschap', 'overige zone – landschapstype essenlandschap' en 'overige zone – essen en enken'.

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

Artikel 14 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 het bestemmingsplan niet hoeft te worden herzien.

Artikel 15 Overige regels

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

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

De regeling bevat een verwijzing naar de gemeentelijke 'Nota Parkeernormen 2020' van 22 september 2020 (en vastgesteld door de gemeenteraad op 3 december 2020). In het parkeerbeleid worden vier gebiedstypen onderscheiden (centrum, regulier gebied, kwetsbaar gebied, buitengebied) waarvoor verschillende parkeernormen gelden.

Tevens is een regeling opgenomen dat, indien de bestemming of het gebruik daartoe aanleiding geeft, moet worden voorzien in voldoende ruimte voor laden of lossen op eigen terrein.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 16 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 17 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 een functieverandering van het perceel Valkeweg 6a en 6a te Eefde mogelijk, waarbij in ruil voor de sloop van voormalige agrarische schuren een atelier en expositieruimte wordt opgericht ten behoeve van culturele functies.

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 bovendien 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

Gezien de ligging, aard en schaal van de beoogde ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd, is in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geen vooroverleg gevoerd.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de vooroverlegpartners wel op de hoogte zijn gesteld met betrekking tot voorliggend 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 eenieder zienswijzen naar voren brengen. Daarna neemt de Gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en neemt daarbij ook een standpunt in met betrekking tot eventueel ingediende zienswijzen. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit ter inzage gelegd.

In dit kader heeft het bestemmingsplan 'Valkeweg 6 en 6a Eefde' van 8 juli 2021 tot en met 18 augustus 2021 (6 weken) ter inzage gelegen. In deze periode zijn géén zienswijzen ingediend.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 2 Advies externe veiligheid (Omgevingsdienst Achterhoek)

Bijlage 3 Quicksan flora en fauna

