

TOELICHTING
VAN HET
BESTEMMINGSPLAN
WITZAND 1 BARCHEM
GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.397
IDnr. : NL.IMRO.0262.buWitzand1Ba-BP41
Datum : april 2021
Versie : 4
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 7 juni 2021 / Besluitnr. 2020-169821

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	2
1.1	AANLEIDING	2
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	3
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	3
1.4	LEESWIJZER	5
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	6
2.1	BESTAANDE SITUATIE.....	6
2.2	NIEUWE SITUATIE	8
2.3	VERTALING IN BESTEMMINGSPLAN	11
3	BELEIDSKADER	13
3.1	INLEIDING	13
3.2	RIJKSBELEID	13
3.3	PROVINCIAAL BELEID	14
3.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	16
4	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	20
4.1	INLEIDING	20
4.2	GELUID.....	20
4.3	LUCHTKWALITEIT	21
4.4	GEUR	22
4.5	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	24
4.6	EXTERNE VEILIGHEID	25
4.7	BODEM	26
4.8	WATER	27
4.9	ECOLOGIE	30
4.10	ARCHEOLOGIE	33
4.11	CULTUURHISTORIE	35
4.12	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	37
5	JURIDISCHE ASPECTEN	39
5.1	INLEIDING	39
5.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	40
5.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	40
6	UITVOERBAARHEID	45
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	45
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	45

Bijlagen bij toelichting:

1. Nota van zienswijzen.

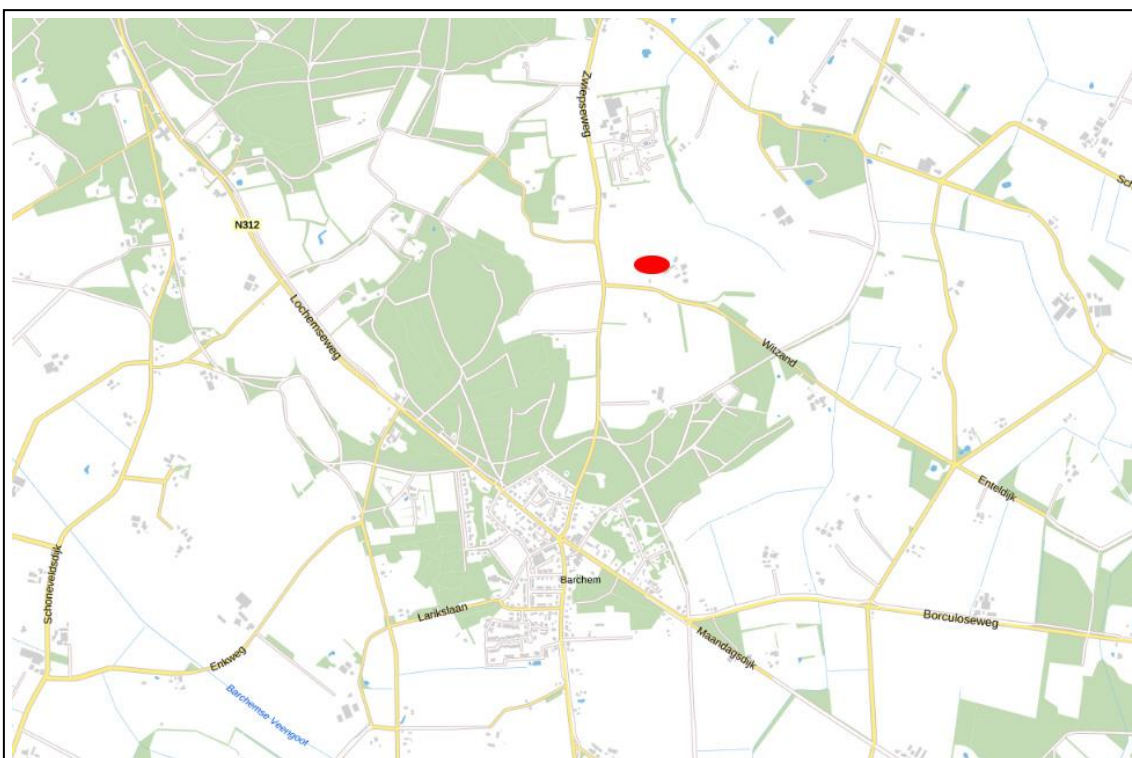
1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Op het perceel aan de Witzand 1 te Barchem, gelegen in het buitengebied van de gemeente Lochem, was tot voor kort een woonboerderij met bijbehorende opstallen/ schuren en erfverharding aanwezig. Deze bebouwing is inmiddels gesloopt. En hoewel de agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel al geruime tijd waren beëindigd en de gronden ook reeds een woonbestemming hebben, refereerde de voormalige agrarische bedrijfswoning (een boerderijtype) nog wel aan dit vroegere gebruik.

De nieuwe eigenaren van het perceel zijn voornemens om ter vervanging van de voormalige woonboerderij en bijbehorende gebouwen, een nieuw gebouw met twee wooneenheden op te richten, inclusief een tweetal vrijstaande bijgebouwen behorend bij deze woningen. Op het perceel ontstaat daarmee een kleinere oppervlakte aan bebouwing ten opzichte van hetgeen tot voor kort aanwezig was. Ook zal er een herinrichting van het perceel plaatsvinden en wordt het geheel landschappelijk ingepast.

Hoewel het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' burgerbewoning op het perceel Witzand 1 al mogelijk maakt, laten de bouwregels de bouw van een nieuw gebouw met twee wooneenheden niet zonder meer toe. Om dit initiatief mogelijk te maken is derhalve een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'Witzand 1 Barchem' dient hiertoe.



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

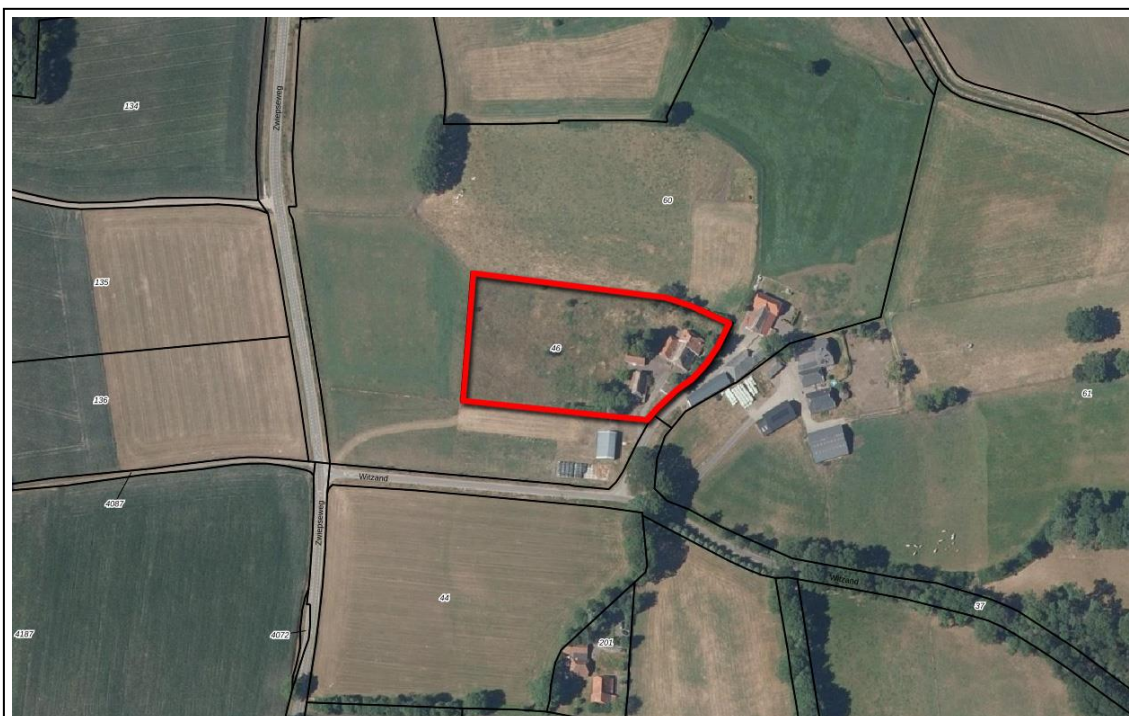
1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem, ten noorden van de kern Barchem.

Het gaat om het perceel aan de Witzand 1, inclusief de gronden die in de huidige situatie in gebruik zijn als erf en tuin, alsook de direct daarachter gelegen agrarische gronden. Het plangebied is afgestemd op de kadastrale grenzen, alsook het inrichtingsplan dat specifiek voor deze ontwikkeling is opgesteld.

De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Lochem, sectie N, nr. 46. Het plangebied is daarmee 10.214 m² groot (ruim 1 hectare).

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



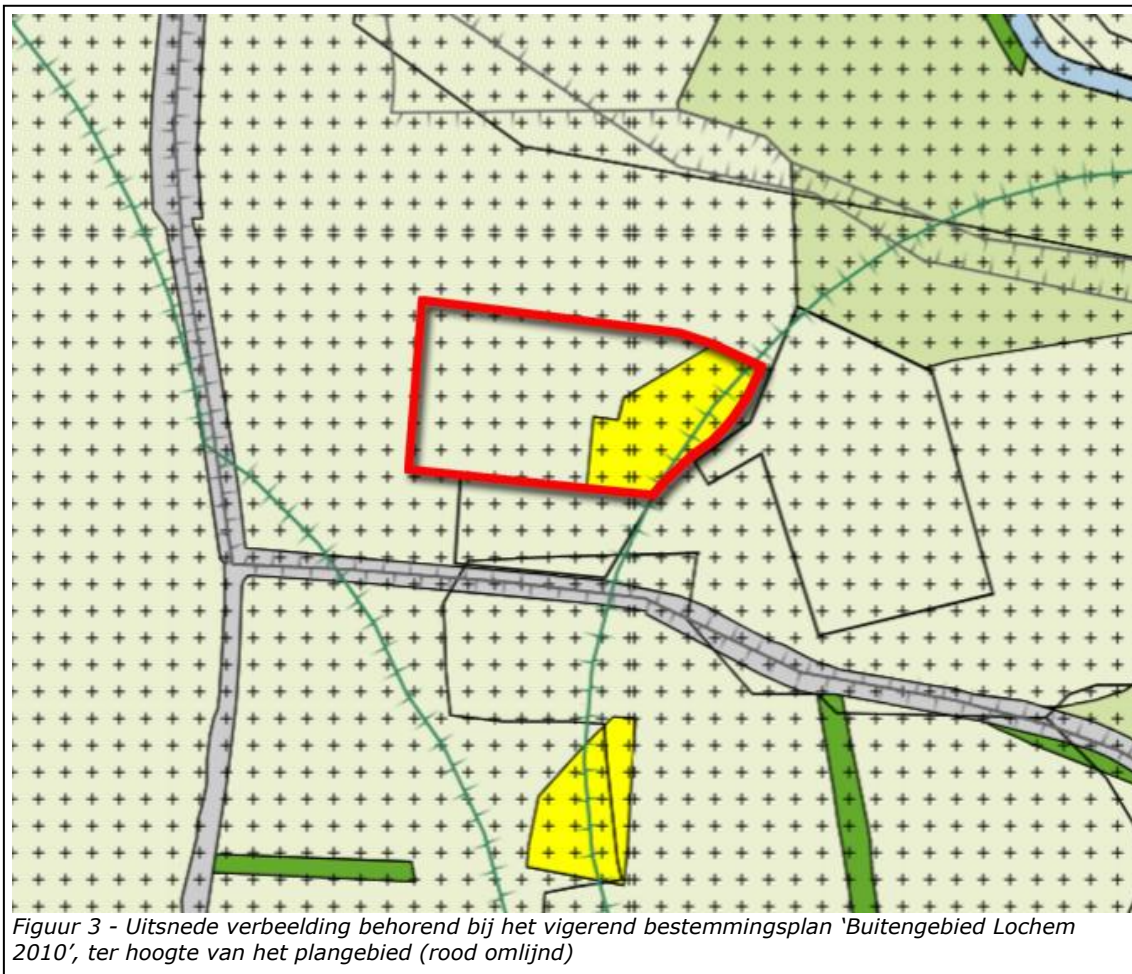
Figuur 2 - Begrenzing plangebied op een luchtfoto, in combinatie met de kadastrale kaart (bron: PDOK viewer)

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

1.3.1 Huidige bestemming

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.

In figuur 3 is een uitsnede opgenomen van de verbeelding, waarbij het plangebied in rood is omlijnd.



Het oostelijk deel van het plangebied, grenzend aan de weg, de bestemming 'Wonen' als bedoeld in artikel 24 van de bijbehorende planregels. Binnen het bestemmingsvlak is het bestaande aantal woningen (dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het geldende bestemmingsplan aanwezig was) toegestaan. In voorliggende situatie is dat 1 woning, ook al is deze inmiddels gesloopt. Ditzelfde geldt voor de bijgebouwen / schuren behorend bij deze boerderijwoning. Het overige deel 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. Omdat er ter plaatse geen agrarisch bouwvlak aanwezig is, zijn ter plaatse geen gebouwen toegestaan.

Verder zijn er vier gebiedsaanduidingen van toepassing, te weten:

1. 'overige zone - landschapstype beekdallandschap';
2. 'overige zone - essen en enken';
3. 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied';
4. 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied';

De eerste drie genoemde aanduidingen liggen over het gehele plangebied.

Laatstgenoemde heeft alleen betrekking op het oostelijk deel.

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschapstype beekdallandschap' is het beleid gericht op het behoud en de ontwikkeling van het landschap. Dat

betekent dat er bij de uitvoering van agrarische activiteiten rekening moet worden gehouden met de karakteristieken van het landschap.

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – essen en enken' is het beleid gericht op de instandhouding van de essen en enken die in de regel als cultuurhistorisch waardevol worden beoordeeld.

Ter plaatse van de aanduidingen met betrekking tot 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 dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5'. De gronden zijn daarmee mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een hoge archeologische verwachting. Volgens deze dubbelbestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 4.9 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

1.3.2 Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

Hiervoor is reeds genoemd dat de gronden in het plangebied reeds de bestemming 'Wonen' hebben. Hoewel op grond van deze bestemming burgerbewoning op het perceel Witzand 1 te Barchem is toegestaan, laten de bouwregels een gebouw met twee wooneenheden niet toe aangezien de (inmiddels gesloopte) woonboerderij één wooneenheid bevatte. Het betrof echter wel een grote boerderijwoning (2.036 m³) die qua bouwregels voor woningsplitsing in aanmerking kwam. Maar gezien het feit dat de bebouwing in slechte staat verkeerde is besloten de woning met bijbehorende opstallen te slopen, waardoor er ook geen gebruik meer gemaakt kon worden van de mogelijkheid uit het geldende bestemmingsplan voor woningsplitsing (twee wooneenheden).

Om de bouw van een nieuw gebouw met twee wooneenheden (met bijgebouwen) mogelijk te maken, zal het geldende bestemmingsplan moeten worden herzien. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.4 LEESWIJZER

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

Allereerst wordt in hoofdstuk 2 kort ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied, waarna ook de beoogde ontwikkeling wordt beschreven.

Vervolgens is in hoofdstuk 3 het beleidskader kort toegelicht.

Hoofdstuk 4 gaat in op diverse relevante milieu- en omgevingsaspecten.

Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de planregels alsook verbeelding en geeft aan waarom voor een bepaalde regeling is gekozen.

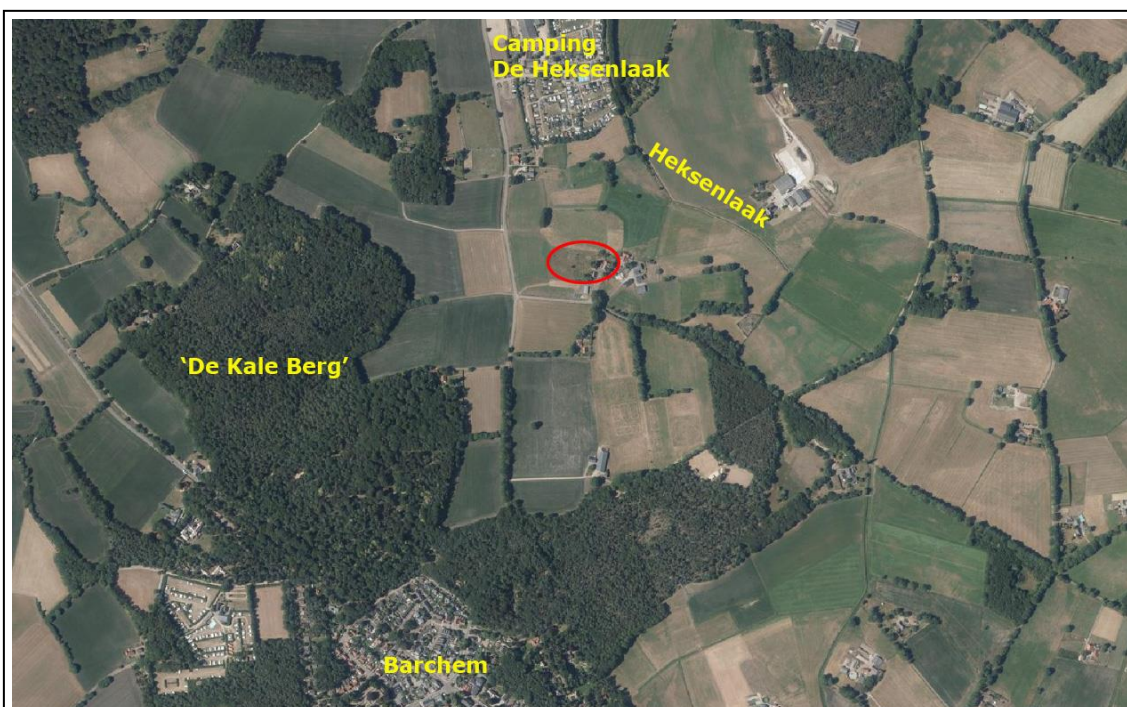
Ten slotte komt in hoofdstuk 6 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid aan de orde.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 BESTAANDE SITUATIE

2.1.1 Omgeving

Het erf is gelegen aan de Witzand 1 in het buitengebied van de gemeente Lochem, ten noorden van de kern Barchem en ten oosten van de 'De Kale Berg'. Op ca. 200 meter ten noordoosten van het plangebied is de waterloop de Heksenlaak gelegen, een zogenaamde kwelbeek, met westelijk daarvan (op ca. 300 meter ten noorden van het plangebied) de gelijknamige camping.



Figuur 4 – Luchtfoto ter plaatse van het perceel Witzand 1 te Barchem, vóór de sloop van de woning en bijbehorende opstallen

Het plangebied is daarmee gesitueerd in een overgangsgebied tussen het beekdallandschap (met als kenmerk openheid, reliëf en een grillig patroon van weilanden) in het noorden en oosten en het besloten stuwwallandschap (de hoger beboste gebieden) meer in het zuiden en westen. Verspreid langs het beekdal liggen diverse dekzandruggen. Deze hoger gelegen stukken gronden zijn van oudsher de akkers; de zogenaamde enken.

Het te her inrichten erf ligt in feite op de overgang tussen stuwwal en beekdal, onderaan de open gloeiende flanken. In het geldende bestemmingsplan is dit landschap getypeerd als zijnde een 'beekdallandschap', gecombineerd met 'essen en enken'.

2.1.2 Bebouwing en het erf

Het erf aan de Witzand te Barchem is één van een cluster van 3 erven: van oudsher Nieuwenhuis, Smeenk en Harmelink genoemd.

Op het erf Nieuwenhuis, of te wel Witzand 1, was tot voor kort een boerderijwoning aanwezig met diverse schuren en opstallen. Zoals reeds in hoofdstuk 1 van deze plantoelichting is aangegeven is al deze bebouwing gesloopt.

Het betrof een woonboerderij met een 'dubbele kap' en een grondoppervlak van ca. 335 m². De inhoud bedroeg 2.036 m³. Ten zuiden van deze woning waren een drietal vrijstaande bijgebouwen aanwezig met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 277 m².



*Figuur 5 – Luchtfoto ter plaatse van het cluster van 3 erven, vóór de sloop van de boerderijwoning (A) en bijbehorende opstallen (B) op het perceel Witzand 1 te Barchem
(bron: Toft erf- en landschapsontwerp, bewerkt mRO)*

De gronden tussen de gebouwen waren voor een groot deel verhard en hoofdzakelijk in gebruik voor logistiek. Op het erf en aan de randen van het perceel staan diverse (fruit)bomen en struiken en ook langs de oprit naar het naastgelegen perceel stond voorheen een rij dennen. Het westelijk deel van het plangebied is vrij van begroeiing.

Het erf wordt in het zuiden ontsloten via een pad / in- en uitrit van ca. 50 meter lang naar de weg Witzand. Dit pad ontsluit ook het naastgelegen erf (Smeenk, Witzand 3). Het perceel Harmelink (Witzand 5) heeft een eigen ontsluiting op de Witzand. Dit pad ligt als een tweede inrit aan de Witzand.

De Witzand zelf een weg in het buitengebied van Lochem waar ter plaatse een maximumsnelheid geldt van 60 km/u, functioneert daarbij uitsluitend als ontsluitingsweg voor de aanliggende woningen en bedrijven, en kent daarmee geen hoge verkeersfunctie. De weg wordt hoofdzakelijk gebruikt voor bestemmingsverkeer. De Witzand sluit in het westen aan op de Zwiepseweg.

De Zwiepseweg kent eenzelfde maximumsnelheid maar heeft in tegenstelling tot de Witzand wel een doorgaande verkeersfunctie en vormt een belangrijke schakel in de verkeersstructuur in dit deel van de gemeente Lochem.

Bijgaande figuren en foto's geven een impressie van de huidige situatie (vóór sloop van de bebouwing) van het plangebied en haar directe omgeving.



Figuur 6 – Bestaande situatie vanuit de lucht met de voormalige bebouwing op het perceel Witland 1 te Barchem (bron: Schipperdouwes Architectuur)



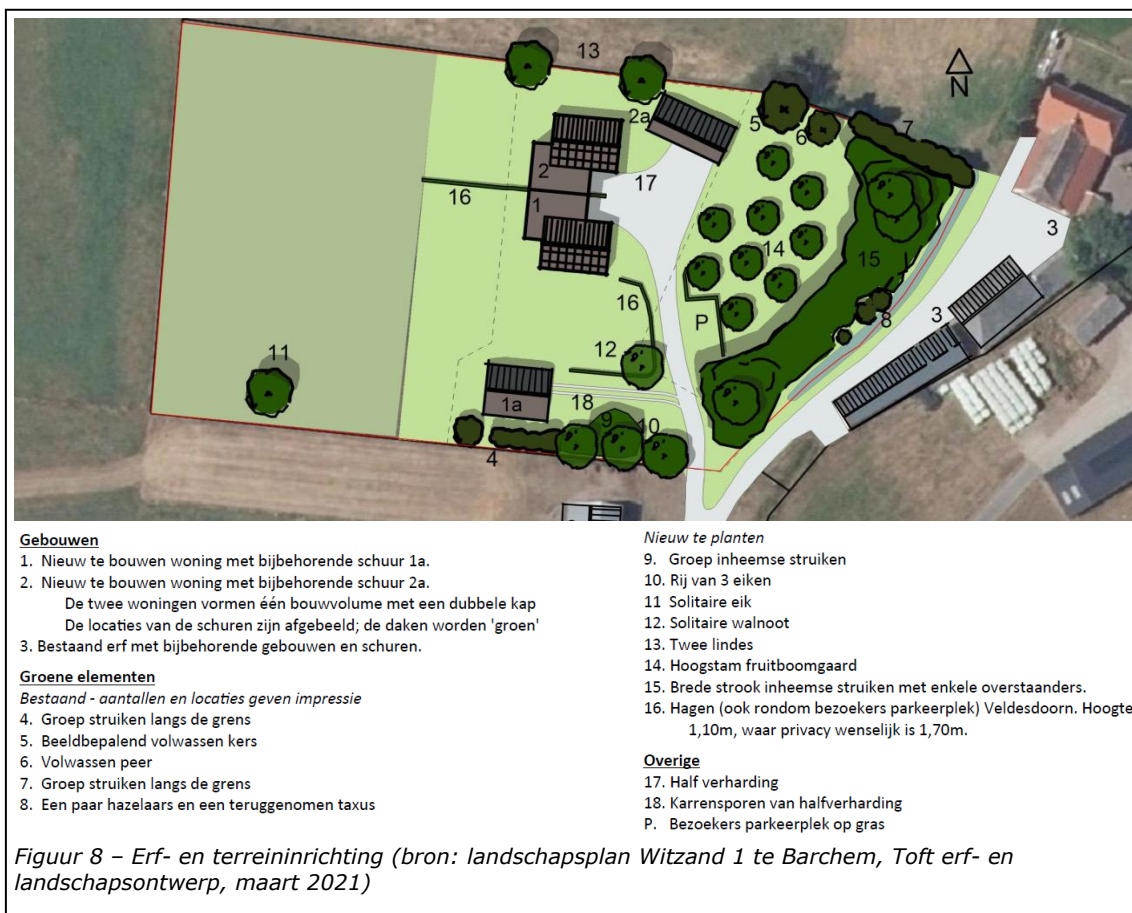
Figuur 7 – Beeld van de voormalige en inmiddels gesloopte bebouwing op het perceel Witland 1 te Barchem (bron: Schipperdouwes Architectuur)

2.2 NIEUWE SITUATIE

2.2.1 Het initiatief

De nieuwe eigenaren van het perceel zijn voornemens om ter vervanging van de voormalige woonboerderij en bijbehorende gebouwen, een nieuw gebouw met twee wooneenheden op te richten, inclusief een tweetal vrijstaande bijgebouwen behorend bij deze woningen. Op het perceel ontstaat daarmee een kleinere oppervlakte aan bebouwing ten opzichte van hetgeen tot voor kort aanwezig was. Bij de totale herinrichting van dit terrein is een gezamenlijk nieuw erf beoogd en zal het geheel ook landschappelijk worden ingepast.

In bijgaande figuur 8 is dit in beeld gebracht.



2.2.2 Bebouwing en gebruik

In de nieuwe situatie wordt een nieuw gebouw met twee wooneenheden opgericht, bestaande uit één bouwvolume. Wel worden twee afzonderlijke kappen voorzien, refererend naar de voormalige woonboerderij.

Tussen de woningen worden twee garages met carports beoogd. Daarmee ontstaan twee aan elkaar geschakelde woningen. Bovendien wordt bij elke woning een vrijstaande schuur van maximaal 125 m² gebouwd, al dan niet vergunningsvrij.

In totaal zal binnen het plangebied maximaal 214 m² aan vergunningplichtige bijgebouwen mogelijk worden gemaakt (150 m² wat op grond van de geldende bestemmingsplan mogelijk is, plus de helft van de te slopen bijgebouwen boven het aantal van 150 m²). Omdat er voorheen 277 m² aan bijgebouwen op het perceel aanwezig was, betekent dat binnen het plangebied bovenop het aantal van 150 m² nog 64 m² aan bijgebouwen gebouwd mag worden ($277 - 150 = 127 > 127/2 = 64$). Ten opzichte van de 'huidige' situatie neemt de oppervlakte aan bebouwing op het perceel, en daarmee de versterking, nog steeds af.

De afstand tussen het hoofdvolume met de twee woningen en de nieuw te bouwen vrijstaande bijgebouwen blijft bovendien beperkt waarmee de één erfgedachte in stand blijft.

2.2.3 Verkeer en parkeren

Het erf wordt zodanig ingericht dat de nieuw te bouwen woningen worden ontsloten via de bestaande in- en uitrit die in het zuiden van het erf aansluit op het

(gezamenlijke) pad naar de Witzand. De locatie van de inrit van het erf blijft dus behouden.

Verder is er voldoende ruimte op 'eigen terrein' aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte voor de twee woningen. Aan de hand van de gemeentelijke 'Nota parkeernormen 2020' van 22 september 2020 (en vastgesteld door de gemeenteraad op 16 november 2020) blijkt dat rekening gehouden dient te worden met een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning. Om ervoor te zorgen dat er bij de uitvoering van de plannen ook daadwerkelijk voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd, is in de regels behorend bij dit bestemmingsplan hiervoor een parkeerbepaling opgenomen.

De verkeersaantrekkende werking van 'één extra' woning is zeer beperkt. Op basis van de zogenaamde CROW-richtlijnen wordt uitgegaan van maximaal 8 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De verkeersafwikkeling kan zonder problemen op de Witzand plaatsvinden en zal probleemloos opgaan in het heersende verkeersbeeld.

2.2.4 Landschappelijke inpassing

Als onderdeel van de beoogde herontwikkeling van het perceel, zal het terrein landschappelijk worden ingepast. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld¹ dat is afgestemd op het landschapstype ter plaatse. Belangrijk daarbij is dat de open flanken, waarop het perceel gericht is, openblijven. Daarbij zijn onder andere de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Begroeiing op het perceel zal zich daardoor beperken tot het bebouwde gedeelte.
- De gebouwen, in het bijzonder hun oriëntatie, dienen de al sterke relatie tussen de stuwwal en het erf te versterken. Zo wordt het landschap nog sterker beleefd.
- De daken van de woningen zijn voorzien van zonnepanelen. De daken dienen daarom op het zuiden gericht te zijn.
- Ten behoeve voor de optimale werking van de zonnepanelen dienen bomen op afstand van de woningen te staan (of aan de noord kant).
- De schuren (en een gedeelte van de daken van de woningen) worden voorzien van een groen dak. Om deze reden zijn bomen vlak naast de schuren/woningen onwenselijk.
- De twee woningen worden geschakeld en vormen één bouwvolume.
- De locatie van de inrit van het erf blijft behouden.
- De privacy van de bewoners dient gewaarborgd te zijn. De nieuwe inrichting zal zich voort breien op de huidige situatie; groepen van struiken en hagen zullen worden toegepast om privacy te creëren.
- De nieuwe aanplant zal uit inheemse soorten bestaan. Er zal een variëteit aan soorten geplant worden ter bevordering van een hoge biodiversiteit. Vervangende bomen worden aangeplant op het erf voor bomen die weggaan wegens doodgaan/verminderd vitaliteit of ten behoeve van de zonnepanelen.

In figuur 8 is het landschapsplan met bijbehorende erf- en terreininrichting in beeld gebracht.

¹ *Toft erf- en landschapsontwerp, Landschappelijk inpassingsplan Witzand 1 te Barchem, maart 2021*

De nieuwe aanplant van bomen vindt plaats aan de noordzijde van het erf waar de zonnepanelen geen last ervan zullen ondervinden. Vanaf de inrit gezien zullen deze bomen op ten dure een groene achtergrond voor de woningen en schuur vormen; hierdoor worden de gebouwen in het landschap verankerd. Een nieuw te planten walnoot vindt een prominente plaats op het erf.

Inheemse struiken worden geplant om de privacy van de toekomstige bewoners te waarborgen, en zullen de gebouwen verder in het landschap verankeren.

De groene elementen, op één eik na, bevindt zich aan de oostkant van het perceel waardoor de openheid van het landschap gewaarborgd blijft.

2.3 VERTALING IN BESTEMMINGSPLAN

Het deel van het perceel Witzand 1 te Barchem dat in de nieuwe situatie gebruikt wordt voor de woonfunctie, heeft de bestemming 'Wonen'. De bestemmingsgrens is daarbij afgestemd op het nieuwe inrichtingsplan voor dit perceel, maar qua omvang afgestemd op de woonbestemming uit het geldende bestemmingsplan.

Om het maximaal aantal woningen van 2 planologisch te waarborgen is de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen.

Daarbij geldt dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 4,5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter.

Ook mag de inhoud van de noordelijke woning niet meer dan 1.048 m³ bedragen en de inhoud van de zuidelijke woning niet meer dan 973 m³. Op de verbeelding is dit met de aanduiding 'maximum volume (m3)' aangeduid. De inhoud van beide woningen samen (alle hoofgebouwen gezamenlijk) komt dan uit op maximaal 2.021 m³. Deze inhoudsmaat komt nagenoeg overeen met de inhoud van de voormalige boerderijwoning, namelijk 2.036 m³.

De voorgevel van de nieuw te bouwen woningen dient te zijn gericht naar de aanduiding 'gevellijn', zoals die op de verbeelding is aangegeven. Met deze voorgevel wordt ook de voorgevel bedoeld die als onderdeel van het vergunningsvrij bouwen wordt gezien voor het bepalen van het achtererfgebied (1 meter achter de voorgevel).

De gezamenlijke oppervlakte aan vergunningplichtige bijgebouwen binnen het plangebied (maximaal 214 m²) is specifiek in het bestemmingsplan vastgelegd.

In dit kader is een tweetal aanduidingen opgenomen;

- 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen witzand 1a' voor het perceel behorend bij de noordelijke woning;
- 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen witzand 1b' voor het perceel behorend bij de zuidelijke woning.

In de bijbehorende regels is bepaald dat op het perceel behorend bij de noordelijke woning maximaal 125 m² is toegestaan en op het perceel behorend bij de zuidelijke woning maximaal 89 m². Het feit dat onder meer het bijgebouw op het noordelijke perceel vóór de voorgevel van de woning wordt beoogd (in het voorerfgebied) nopen tot een dergelijke verdeling.

De goothoogte van de bijgebouwen mogen maximaal 3,5 meter zijn en de bouwhoogte 6,5 meter. Deze hoogtes zijn afgestemd op het geldende bestemmingsplan Buitengebied Lochem.

Om te borgen dat de landschappelijke inpassing wordt uitgevoerd, is binnen de woonbestemming een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze regelt dat de nieuwe woningen uitsluitend mogen worden bewoond, indien binnen 12 maanden na ingebruikname van de woningen ook de landschappelijke inpassing is

gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Bij het niet aanleggen of verwijderen van de inpassing kan daardoor handhavend worden opgetreden.

Voor het meest oostelijk deel is de bestemming 'Agrarisch' opgenomen, en ook het westelijke deel van het perceel behoudt de bestemming 'Agrarisch'.

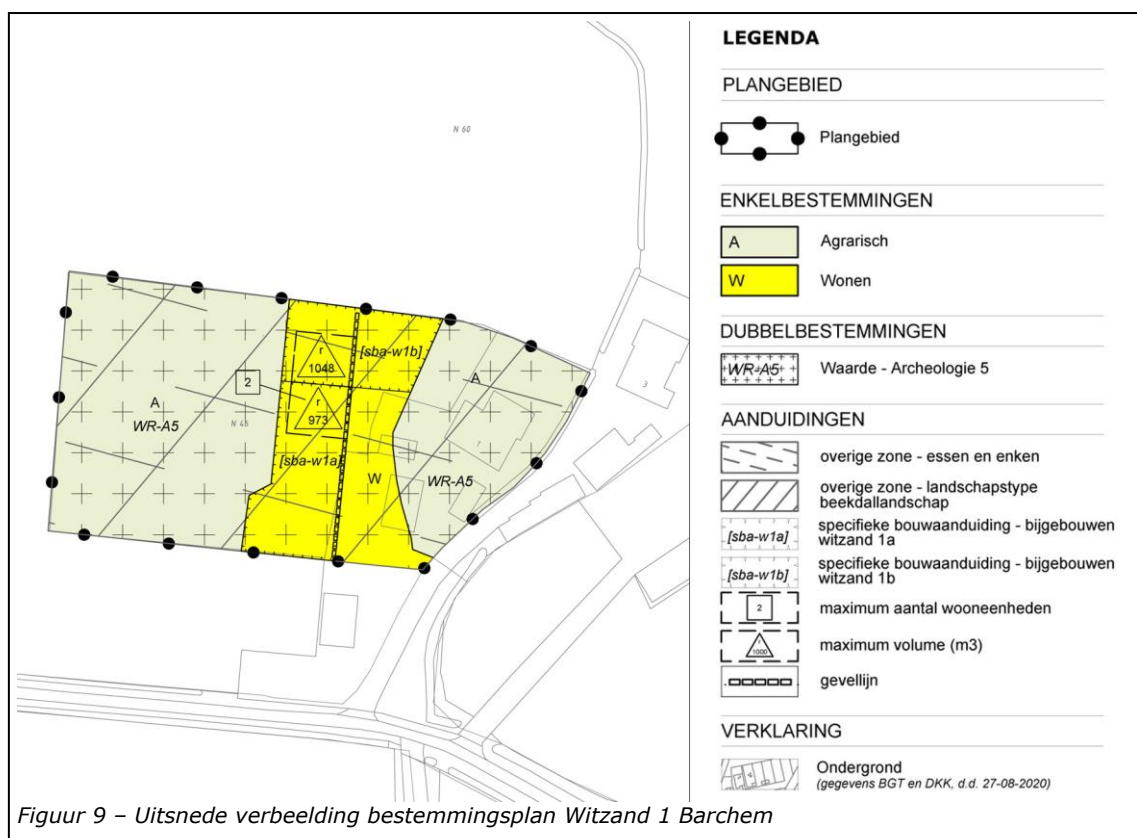
Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. De regels zijn verder afgestemd op de regels van de 'Agrarisch' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Ditzelfde geldt ook voor de gebiedsaanduidingen 'overige zone – landschapstype beekdallandschap' en 'overige zone – essen en enken'.

De aanduidingen voor die verwijzen naar de reconstructiewetzone (verwevingsgebied en extensiveringsgebied) zijn niet in het bestemmingsplan vertaald. Reden is dat deze aanduidingen alleen betrekking hebben op agrarische activiteiten, zoals intensieve veehouderijbedrijven, die niet in voorliggend plan voorkomen. Het is niet zinvol om deze gebiedsaanduiding in het plan op te nemen.

Tot slot is ook de dubbelbestemming voor archeologie één op één overgenomen uit het vigerende 'Paraplubestemmingsplan archeologie'. Het betreft in dit kader de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Zie hiervoor ook paragraaf 4.10.

In figuur 9 is de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan weergegeven.



3 BELEIDSKADER

3.1 INLEIDING

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

3.2 RIJKSBELEID

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

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

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

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

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

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Om beide te bereiken, gaat de SVIR voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro). Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Deze houdt in dat indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, gemotiveerd moet worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Relatie met het plangebied

Vanwege de aard, omvang en ligging van de beoogde ontwikkeling, zijn er geen nationale belangen in het geding. Hierdoor is geen sprake van een

rijksverantwoordelijkheid en hebben gemeente en provincie de eerste verantwoordelijkheid om de ruimtelijke aspecten in goede banen te leiden.

Als onderdeel van beoogde herontwikkeling van het perceel Witzand 1 te Barchem zal een nieuw gebouw met twee wooneenheden worden opgericht, ter vervanging van een voormalige woonboerderij en bijbehorende gebouwen. Deze twee nieuwe burgerwoningen worden in het voorliggende bestemmingsplan planologisch vastgelegd.

Ondanks het feit dat er vanuit planologisch oogpunt een woning wordt toegevoegd, is toetsing aan de ladder van de duurzame verstedelijking niet noodzakelijk. Uit vast jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Bro.

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:

- Rijksvaarwegen;
- 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).

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een van de 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 Milieuwetgeving

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

3.3 PROVINCIAAL BELEID

3.3.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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

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

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

Relatie met het plangebied

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

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 (een nieuw gebouw met twee wooneenheden, ter vervanging van een voormalige woonboerderij en bijbehorende gebouwen) wel bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en de vitaliteit van het platteland in de gemeente Lochem.

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

3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

Tegelijk met de vaststelling van de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' hebben Provinciale Staten op 19 december 2018 ook het 'Actualisatieplan 6 Omgevingsverordening' vastgesteld. Hiermee is de oorspronkelijke Omgevingsverordening Gelderland uit 2014 afgestemd op de recent vastgestelde Omgevingsvisie. De genoemde actualisatieronde heeft bovendien geresulteerd in een geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Gelderland (december 2018). 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

Het plangebied maakt deel uit van het binnen de Verordening aangeduide 'Nationaal landschap en buiten maar buiten de Groene ontwikkelingszone, het Gelders natuurnetwerk en de Nieuwe Hollandse Waterlinie', zodat artikel 2.56 uit de Omgevingsverordening van toepassing is. Dit betekent dat in principe alleen bestemmingen zijn toegestaan die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap niet aantasten of juist versterken. Deze kernkwaliteiten zijn vastgelegd in bijlage 6 'Kernkwaliteiten Nationale Landschappen' van de verordening. Hieruit blijkt dat het plangebied is gesitueerd in het deelgebied 'Graafschap' waarbij vooral het halfgesloten landschap met mozaïek van bossen, weilanden en grote boerderijen van belang is voor het plangebied.

Zoals hiervoor reeds is aangegeven (zie Omgevingsvisie Gaaf Gelderland) draagt de beoogde planontwikkeling bij aan een verbetering van de leefbaarheid van het platteland. Als onderdeel van initiatief is een erfinrichtingsplan, alsook een beplantingsplan opgesteld dat als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan is gevoegd. Door in de specifieke gebruiksregels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting op te nemen, waarbij de landschappelijke inpassing binnen 12 maanden na gereedmelding van de nieuwe woning dient te zijn aangelegd, is deze kwaliteitsimpuls ook planologisch geborgd.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 Bestemmingsplan Buitengebied Lochem

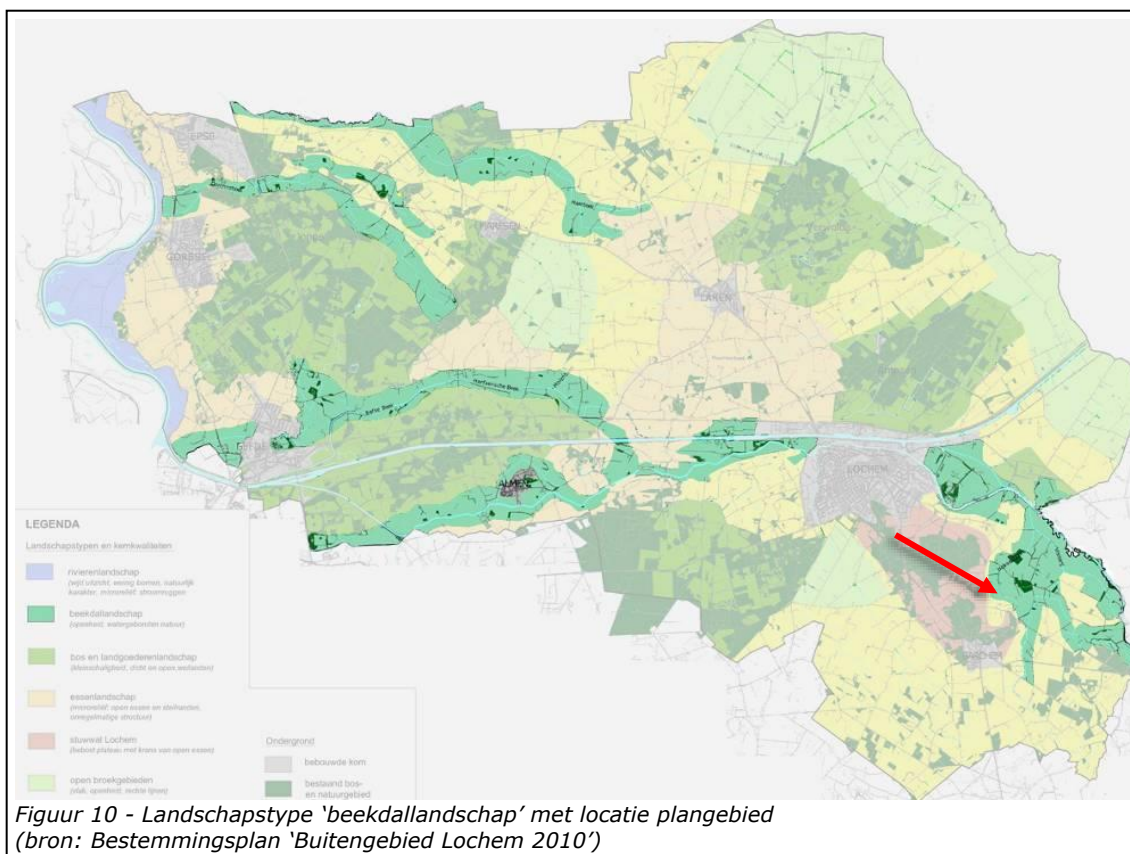
Het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' vormt een belangrijk toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Lochem. Het bestemmingsplan is onder meer gebaseerd op de visie Buitengebied Lochem en het Landschap Ontwikkelingsplan (LOP).

Landschap

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

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

Het plangebied ligt in een gebied dat is te typeren als een 'beekdallandschap' (zie figuur 10). In bijgaande tabel 1 zijn de belangrijkste kenmerken van dit type landschap weergegeven.



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

	Grote boomgaarden	Windschermen door boomrijen/ singels op zuid-west zijde versterken
--	-------------------	--

Tabel 1 - Kenmerken van het landschapstype 'kleinschalig kampenlandschap'
(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.

Relatie met het plangebied

Het voorgenomen plan heeft tot doel om ter vervanging van de voormalige woonboerderij en bijbehorende gebouwen op het perceel Witzand 1 te Barchem, een nieuw gebouw met twee wooneenheden op te richten, inclusief een tweetal vrijstaande bijgebouwen behorend bij deze woningen. Bij de totale herinrichting van dit terrein is een gezamenlijk nieuw erf beoogd en zal het geheel ook landschappelijk worden ingepast.

Bij zowel de positie van de nieuwe bebouwing, alsook bij de landschappelijke inpassing van het perceel, zal worden aangesloten bij het heersende landschapsbeeld. Daarbij geldt dat het betreffende perceel een sterkere verbinding heeft met de open flanken van de stuwwal (in het westen) dan het beekdal van de Heksenlaak (in het oosten). Belangrijk daarbij is dat de open flanken, waarop het perceel gericht is, openblijven.

Bovendien is als onderdeel van het initiatief een beplantingsplan opgesteld, gekoppeld aan het erfinrichtingsplan, waarmee is aangegeven dat diverse gebiedseigen landschapselementen worden toegevoegd. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 2.2.4 van deze plantoelichting en bijlage 3 van de regels.

Verder is er in het geldende bestemmingsplan ook een wijzigingsbevoegdheid voor woningsplitsing in de bestemming 'Wonen' opgenomen. Hoewel de voormalige (en inmiddels gesloopte) woonboerderij daarvoor qua omvang wel in aanmerking kwam (immers 2.036 m³), verkeerde de bebouwing in een zodanig technisch slechte staat, dat is besloten de woning met bijbehorende opstallen te slopen. Hierdoor kon er geen gebruik meer gemaakt worden van de bouwregels voor woningsplitsing. Desalniettemin wordt er bij de bouw van het beoogde nieuwe hoofdgebouw wel aangesloten bij een aantal belangrijke uitgangspunten hiervoor. Zo mag de inhoud van beide woningen (alle hoofgebouwen gezamenlijk) in totaal niet meer dan 2.021 m³ bedragen (nagenoeg gelijk aan de inhoud van de voormalige boerderijwoning), zijn maximaal 2 wooneenheden toegestaan, vormt de bebouwing op het perceel een geheel (zowel architectonisch alsook stedenbouwkundig), neemt het totaal aantal bijgebouwen binnen het totale plangebied per saldo af en wordt de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing in relatie tot de omgeving verbeterd.

3.4.2 Nota parkeernormen 2020

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

In paragraaf 2.2.3 van deze plantoelichting is het onderdeel parkeren in relatie tot de beoogde planontwikkeling nader toegelicht.

4 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

4.1 INLEIDING

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

4.2 GELUID

4.2.1 *Beleid en regelgeving*

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

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

Tevens is het van belang om eventuele geluidsbelasting van bedrijvigheid in de nabije omgeving te beschouwen. Dit onderdeel is in hoofdstuk 4.5 'Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)' uitgewerkt.

Wegverkeerslawaai

Geluidzones

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

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

Tabel 2 - Geluidzones bij wegen

Grenswaarden

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

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

4.2.2 Geluid in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt op het perceel Witzand 1 te Barchem een nieuw gebouw met twee wooneenheden mogelijk, ter vervanging van een voormalige woonboerderij en bijbehorende gebouwen. Ten opzichte van de huidige (planologische) situatie wordt daarmee één extra woning toegevoegd. Een woning wordt op grond van de Wgh aangemerkt als geluidgevoelig object. In dit kader wordt het volgende overwogen.

Het nieuw te bouwen gebouw ligt op ruim 70 meter van de weg Witzand en ruim 190 meter van de Zwiepseweg. Op deze wegen in het buitengebied van Lochem geldt ter plaatse een maximumsnelheid van 60 km/u. Daarmee liggen de woningen binnen de geluidszone (250 meter) van deze wegen.

Omdat de Witzand uitsluitend als ontsluitingsweg functioneert voor de aanliggende woningen en bedrijven en daarmee geen hoge verkeersfunctie kent, en het feit dat de nieuwe woningen op relatief grote afstand tot aan de weg liggen, wordt een akoestisch onderzoek naar wegverkeerlawaaï niet noodzakelijk geacht. En hoewel de Zwiepseweg wel een meer doorgaande functie kent, wordt juist door de grote afstand tot aan het plangebied ook geen akoestisch onderzoek naar wegverkeerlawaaï noodzakelijk geacht.

4.2.3 Conclusie

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

4.3 LUCHTKWALITEIT

4.3.1 Beleid en regelgeving

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

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

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

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

4.3.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

De (planologische) toevoeging van één extra woning op het perceel Witzand 1 te Barchem zorgt, volgens de uitgangspunten van de Regeling NIBM, 'niet in betekenende mate' voor een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing van de in de Wet Luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

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

4.3.3 Conclusie

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

4.4 GEUR

4.4.1 Beleid en regelgeving

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

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

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

De afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object dient in alle gevallen tenminste 50 meter te bedragen indien

het geurgevoelige object gelegen is binnen de bebouwde kom en 25 meter te bedragen indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

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

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

Tabel 3 - 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.

4.4.2 Geur in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt op het perceel Witzand 1 te Barchem een nieuw gebouw met twee wooneenheden mogelijk, ter vervanging van een voormalige woonboerderij en bijbehorende gebouwen. De twee woningen worden aangemerkt als geurgevoelig object en zijn gelegen buiten de bebouwde kom. Tussen de twee nieuwe woningen en een veehouderij (met dieren zonder geuremissiefactor) dient een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Daarnaast geldt voor de nieuwe woningen en vanwege de ligging in een concentratiegebied een maximale geurbelasting van 14 ouE/m³ voor dieren met een geuremissiefactor.

In de omgeving van het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen gelegen. Wel zijn er twee agrarische bedrijven op de aangrenzende percelen aanwezig (Witzand 3 en 5) waar dieren (rundvee) worden gehouden. Met het voorliggende plan worden twee nieuwe woningen beoogd, waarvan één woning als herbouw van de bestaande woning beschouwd kan worden en één woning een extra woning betreft. De minimumafstand van 50 meter tot de omliggende agrarische bouwvlakken geldt in dit geval alleen voor de nieuw te bouwen 'extra woning'. De voormalige woning op Witzand 1 lag namelijk op ca. 9 meter afstand van het dichtstbijzijnde agrarisch bouwvlak, en daarmee op een (veel) kleinere afstand dan 50 meter. Deze woning beperkte de agrariërs al in de ontwikkelingsmogelijkheden. Bovendien kent het geldende bestemmingsplan de mogelijkheid om zonder verdere geurafweging een woning te herbouwen. Voor zover de nieuwe woningen niet dichtbij het agrarisch bouwvlak komen dan waartoe planologisch gezien de mogelijkheid bestaat, wordt de veehouderij dus niet verder belemmerd in de ontwikkelingsmogelijkheden dan momenteel al het geval

is. En omdat de meest zuidelijke woning in het voorliggende plan (welke als herbouw van de bestaande woning beschouwd moet worden) op ca. 36 meter van het dichtstbijzijnde agrarisch bouwvlak ligt, wordt daaraan voldaan. De meest noordelijke woning (de nieuw te bouwen extra woning) ligt daarbij op minimaal 50 meter van het dichtstbijzijnde agrarisch bouwvlak zodat aan de wettelijke minimumafstand uit de Wgv wordt voldaan.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)

4.5.1 Beleid en regelgeving

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

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

4.5.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt op het perceel Witzand 1 te Barchem een nieuw gebouw met twee wooneenheden mogelijk, ter vervanging van een voormalige woonboerderij en bijbehorende gebouwen, op een perceel dat momenteel ook al een woonbestemming heeft.

Het dichtstbijzijnde niet-agrarisch bedrijf is op minimaal 300 meter ten noorden van het plangebied gesitueerd. Het betreft camping "De Heksenlaak" die op grond van het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' heeft.

Een dergelijke functie kan op grond van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' worden getypeerd als een bedrijf uit milieucategorie 3.1 (SBI-code 553, 552), met een bijbehorende richtafstand van 50 meter tot gevoelige functies.

De afstand van de nieuw te bouwen woningen tot de betreffende recreatieve functie is zoals aangegeven minimaal 300 meter en derhalve ruimschoots voldoende om geen milieuhinder te ondervinden. Dit betekent dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect milieuzonering voor de realisatie van de nieuwe woningen.

Voor de agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied is het aspect geur bepalend. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.4.

4.5.3 Conclusie

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

4.6 EXTERNE VEILIGHEID

4.6.1 Beleid en regelgeving

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

Wettelijk kader

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

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

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal doden, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

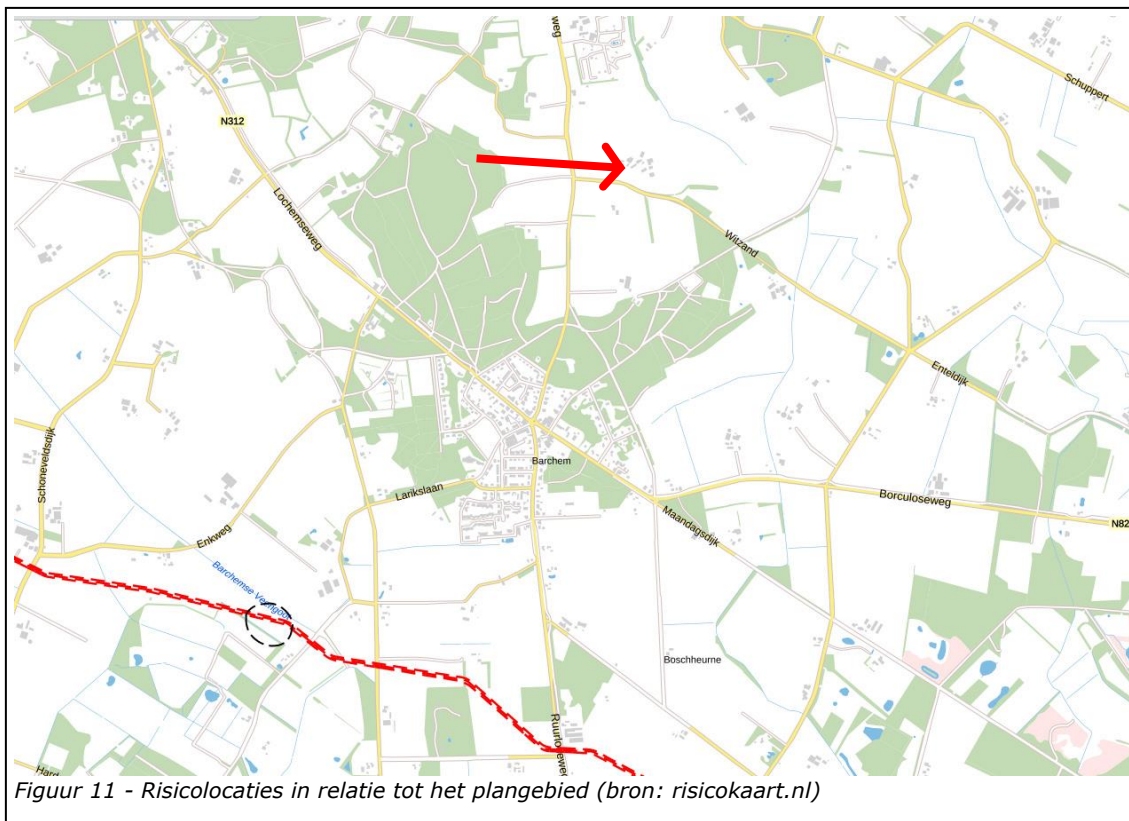
Gemeentelijk beleid

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

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

4.6.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Met behulp van de landelijke risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. In figuur 11 is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.



Risicovolle inrichtingen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over het spoor of water aanwezig.

Buisleidingen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen buisleidingen aanwezig. Het in figuur 14 aangegeven leidingentracé met een drietal hogedrukaardgasleidingen ligt op meer dan 2 kilometer afstand meter afstand.

4.6.3 Conclusie

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

4.7 BODEM

4.7.1 Beleid en regelgeving

In het kader van een ruimtelijk plan moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit

kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek (conform NEN 5740) kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Wet bodembescherming (Wbb)

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

4.7.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Het perceel aan de Witzand 1 te Barchem heeft reeds een woonbestemming. Deze functie wijzigt niet. Gelet hierop is het aannemelijk dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde herbouw. Bovendien zijn er binnen de gemeente Lochem geen gegevens bekend waaruit blijkt dat de bodem verontreinigd is. De informatie op de website van het bodemloket bevestigt dit beeld.

Op grond daarvan zijn er geen redenen om te veronderstellen dat het aspect bodemkwaliteit in de weg staat aan de uitvoering van het bestemmingsplan. Desalniettemin zal als onderdeel bij de bouwaanvraag voor de nieuwe woningen (omgevingsvergunning voor bouwen) nog wel een verkennend bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd. Dit wordt geborgd door de bouwverordening.

4.7.3 Conclusie

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

4.8 WATER

4.8.1 Waterbeheer en watertoets

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

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

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

4.8.2 Beleidskader

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

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

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

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal

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

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gaaf 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.

4.8.3 Water in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt op het perceel Witzand 1 te Barchem een nieuw gebouw met twee wooneenheden mogelijk, ter vervanging van een voormalige (en reeds gesloopte) woonboerderij en bijbehorende gebouwen. Bij de totale herinrichting van dit terrein is een gezamenlijk nieuw erf beoogd en zal het geheel ook landschappelijk worden ingepast.

De bebouwing die tot voor kort op het perceel aanwezig was, had een gezamenlijke oppervlakte van ruim 610 m²; een woonboerderij van ca. 335 m² en een drietal vrijstaande bijgebouwen met een totale oppervlakte van ca. 277 m².

Aangezien het nieuw te bouwen gebouw met twee wooneenheden bijna net zo groot is als de voormalige woonboerderij en in het voorliggende plan in totaal maximaal 214 m² aan bijgebouwen mogelijk wordt gemaakt, is duidelijk dat de verharding in het plangebied zal afnemen. Watercompensatie is op grond van het beleidskader van het waterschap derhalve niet nodig.

Behoudens een enkele bermsloot is in het plangebied geen noemenswaardig oppervlaktewater aanwezig. Het plan voorziet ook niet in het graven of dempen van watergangen.

In het plangebied bevinden zich geen waterkeringen of andere waterstaatkundige werken. Ook is het plangebied niet gelegen in een waterwingebied en/of grondwaterbeschermingsgebied.

Het huishoudelijk afvalwater vanaf het perceel zal, na realisering van het nieuwe hoofdgebouw, naar verwachting zeer beperkt toenemen. Voor de afvoer daarvan zullen de twee nieuwe woningen op het bestaande aanwezige rioleringsysteem worden aangesloten. Voor het hemelwater wordt de voorkeursvolgorde vasthouden – bergen – afvoeren gehanteerd. De locatie ligt immers in een gebied waar de grondwaterstand en bodemsamenstelling geschikt zijn om het hemelwater dat neerkomt op de bebouwing te kunnen infiltreren. Het gebied maakt ligt namelijk op een relatieve verhoging in het landschap, waar de bodem uit hoge zwarte enkeerdgronden met lemig fijn zand bestaat, met een bijbehorende grondwaterstand VII (bron: bodemdata.nl).

Bij de infiltratie van hemelwater in de bodem is het wel belangrijk om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitloogbare materialen bij het bouwen te worden vermeden.

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

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Veiligheid	1. Licht in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Licht het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Licht in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Licht in of nabij het plangebied een RWZI of 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-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1
# IT de intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op bovenstaande vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.			

Tabel 4 - Watertoetstabel

4.8.4 Conclusie

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

4.9 ECOLOGIE

4.9.1 Beleid en regelgeving

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

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en

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

Gelders Natuurnetwerk

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

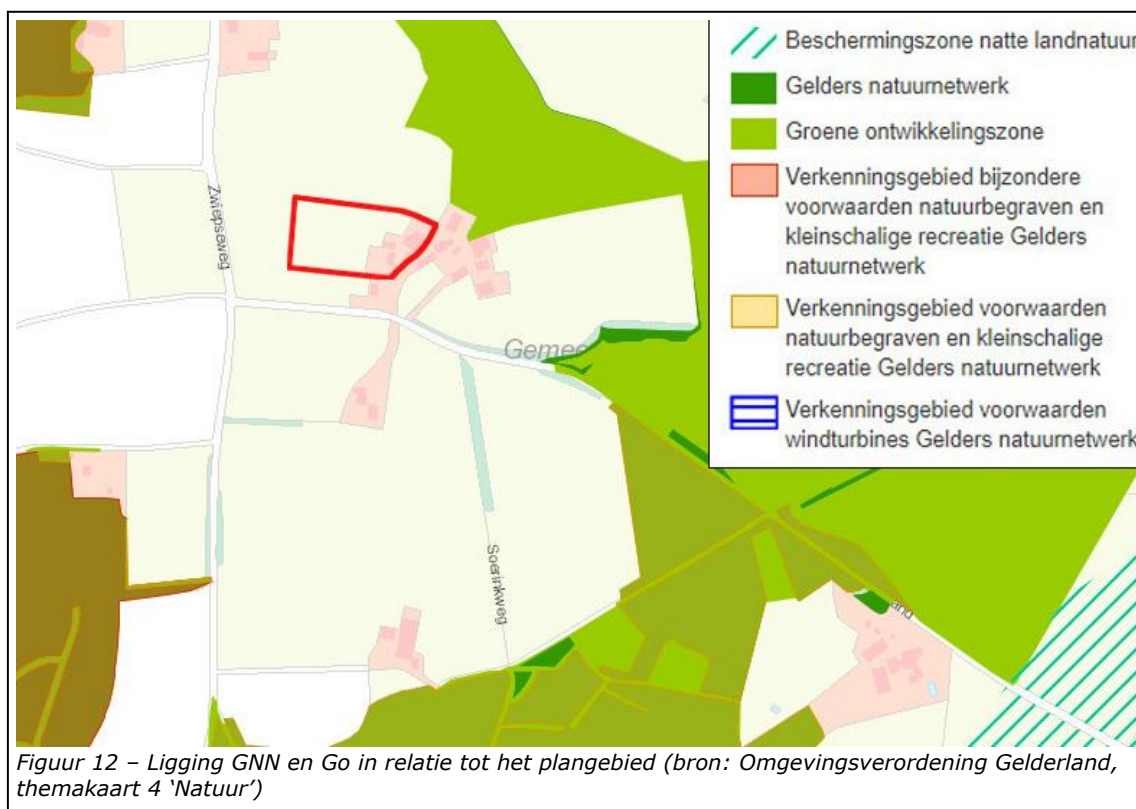
Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

4.9.2 Ecologie in relatie tot het plangebied

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied. Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied is het gebied 'Stelkampsveld' die op meer dan 2 kilometer ten zuidoosten van het plangebied ligt. Gelet op deze afstand, de aard en omvang van het plan (de bouw van een nieuw gebouw met maximaal twee woningen), is het redelijkerwijs uitgesloten dat de voorgenomen ingreep wezenlijke invloed heeft op het gebied 'Stelkampsveld'.

Ook is het plangebied niet gelegen in een gebied behorend tot het Natuurnetwerk Nederland. In dit kader wordt ook verwezen naar figuur 12.



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 (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats). Ook de gebruiksfase kan 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 van woning. Omdat de beoogde nieuwe woningen in het plangebied op grond van het meest recente Bouwbesluit gasloos gerealiseerd dienen te worden, is echter alleen het aspect auto- en vrachtverkeer van toepassing. In dit kader wordt het volgende opgemerkt en overwogen.

Zoals genoemd ligt het plangebied niet in een Natura 2000-gebied. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ('Stelkampsveld') bedraagt meer dan 2 km. De emissie (uitstoot) van stikstof in verband met de uitvoering van het nieuwe bouwplan aan de Witzand 1 is zo beperkt dat op een afstand van ruim 2 km tot dit gebied 'Stelkampsveld' geen stikstofdepositie is te verwachten. Dat is omdat de stikstofemissie van verkeer niet ver draagt maar vlak bij de weg neer slaat en daarmee lokaal van aard is, tussen de planlocatie het Natura 2000-gebied nog stedelijke functies aanwezig zijn (waarvan de bebouwing en beplanting in de weg staat aan een grote verspreiding van de uitstoot), en het betreffende Natura 2000-gebied op ruime afstand is gesitueerd. Ditzelfde geldt voor de stikstofdepositie tijdens de aanlegfase als gevolg van de nieuwbouw. 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 'Stelkampsveld' als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling.

Soortbescherming

Het voorliggende bestemmingsplan heeft als doel om de bouw van een nieuw gebouw met twee wooneenheden (in combinatie met diverse bijgebouwen) mogelijk te maken, op een momenteel braakliggend terrein dat voorheen ook als woonperceel in gebruik was.

Als onderdeel hiervan hoeven geen gebouwen (meer) te worden gesloopt. En behoudens wat ondergeschikte erfbeplanting hoeven er ook geen noemenswaardige groenelementen en – structuren te worden verwijderd.

Verstoring of vernietiging van beschermde soorten door het plan is daarmee niet aan de orde. Met andere woorden, er zijn geen belemmeringen aanwezig voor de uitvoering van het plan vanuit het aspect soortenbescherming.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat tijdens de uitvoering van werkzaamheden wel altijd gevolg moeten worden gegeven aan de zorgplicht uit de Wnb. 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. De aantasting en verstoring van vogels dient te worden voorkomen door bijvoorbeeld de werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) uit te voeren.

4.9.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen bezwaar voor voorliggend bestemmingsplan.

4.10 ARCHEOLOGIE

4.10.1 Beleid en regelgeving

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

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

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

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

Gemeentelijk beleid

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

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

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

4.10.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Voor het plangebied is categorie 5 uit het gemeentelijk archeologiebeleid van belang. De beleidsuitgangspunten van deze categorie luiden als volgt:

Categorie 5: Hoge archeologische verwachting

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

Afweging en vertaling in bestemmingsplan

Hoewel het grondoppervlak van het nieuw te bouwen hoofdgebouw (met twee wooneenheden) met de bijbehorende (vrijstaande) bijgebouwen weliswaar groter zijn dan 250 m², geldt dat de totale oppervlakte van deze gebouwen niet groter is dan de woonboerderij met bijbehorende opstallen/ schuren die op het perceel aanwezig waren. Zoals reeds aangegeven is deze bebouwing reeds gesloopt. Als gevolg daarvan is een groot deel van de gronden binnen het plangebied reeds geroerd, waardoor archeologische sporen niet meer te verwachten zijn. En omdat een groot deel van de nieuwe gebouwen op en nabij de gesloopte gebouwen worden gesitueerd, wordt het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet nodig geacht.

Desalniettemin zal de bovengenoemde categorie voor de bescherming van de archeologische (verwachtings)waarde wel vertaald worden middels de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5' (hoge archeologische verwachting). De bijbehorende regels zijn daarbij afgestemd op het geldende 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Deze dubbelbestemming betreft in het kader van voorliggend plan dus vooral een signaleringsfunctie met het oog op eventuele (grotere) toekomstige groundbewerkingen die elders op het perceel plaatsvinden.

Als bij het graafwerk voor de nieuwe gebouwen 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.

4.10.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.11 CULTUURHISTORIE

4.11.1 Beleid en regelgeving

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

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

Gemeentelijk beleid

De cultuurhistorische waardenkaart van Lochem² brengt de cultuurhistorische waarden integraal in beeld. Het sluit aan bij de steeds meer ruimtelijke benadering van de zorg voor het erfgoed, waarbij behalve naar objecten vooral ook naar de samenhang en de (historisch) ruimtelijke structuur wordt gekeken.

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

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

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

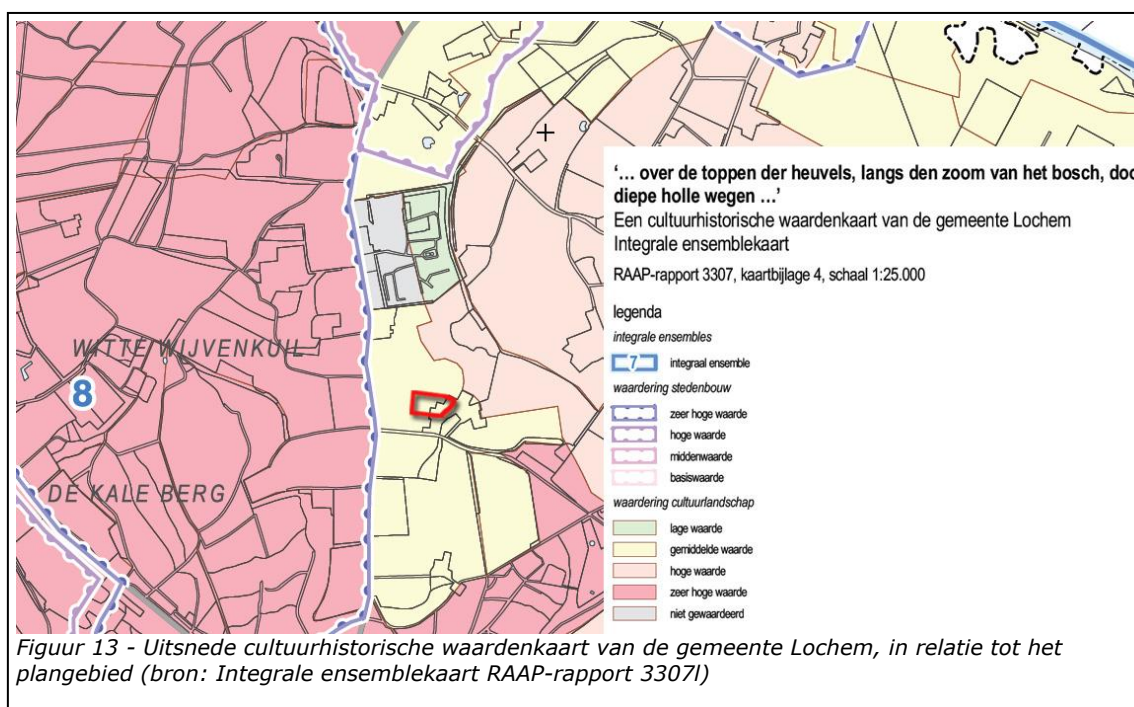
De historische bouwkunst en stedenbouw vormt eveneens een belangrijke basis voor het cultureel erfgoed. Onder de historisch-bouwkundige waarden en

² '... over de toppen der heuvels, langs den zoom van het bosch, door diepe holle wegen ...'. Een cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Lochem. RAAP-rapport 3307 / d.d. 15 oktober 2018

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.



4.11.2 Relatie plangebied

Aan de hand van de cultuurhistorische waardenkaart van Lochem blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van een zone die is aangeduid met een 'gemiddelde waarde' in het cultuurlandschap. Bezien vanuit het aspect stedenbouw is er geen specifieke waardering gegeven, danwel 'waarde' van toepassing. Verder maakt het plangebied geen deel uit van een beschermd stads- en/of dorpsgezicht. Ook zijn in het plangebied geen monumenten aanwezig.

4.11.3 Conclusie

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

4.12 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

4.12.1 Regelgeving

De milieueffectrapportage (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.

4.12.2 Beoordeling plan

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

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

Omdat het bestemmingsplan slechts voorziet in de herbouw van een nieuw gebouw met twee wooneenheden op het perceel Witzand 1 te Barchem, ter vervanging van een voormalige woonboerderij en bijbehorende gebouwen, en er vanuit planologisch oogpunt één woning wordt toegevoegd, 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 het gebruik niet wijzigt (het oostelijk deel van het perceel heeft al een woonbestemming), de omvang van het nieuwe woongebouw niet groter wordt dan de inhoud van de

voormalige boerderijwoning, het totaal aantal vierkante meters bebouwing op het perceel afneemt.

Op grond van bovenstaande uitspraak en motivering wordt geconcludeerd dat in het kader van voorliggend plan geen m.e.r.-procedure nodig is.

4.12.3 Conclusie

Het plan leidt niet tot bijzondere omstandigheden die het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 INLEIDING

5.1.1 Algemeen

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

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

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

5.1.2 Digitaliseringsvereisten

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

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

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

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

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

5.2 OPBOUW REGELS EN VERBEELDING

5.2.1 Regels

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

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

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

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

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

5.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

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

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

5.3 ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

De begrippen die in het bestemmingsplan gebruikt worden, zijn in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen. Voor de begripsomschrijvingen is aangesloten bij het SVBP2012 en het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Artikel 2 Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

Deze bestemming is gebruikt voor de gronden in het westelijk en oostelijk deel van het plangebied (perceelnummer 46, sectie N). Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. De regels zijn verder afgestemd op de regels van de 'Agrarisch' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

De landschappelijke waarden van deze gronden worden beschermd middels een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Hiervoor zijn de gebiedsaanduidingen 'overige zone – landschapstype beekdallandschap' en 'overige zone – essen en enken' op de verbeelding opgenomen. Deze aanduidingen komen terug in het vergunningenstelsel. In de bestemming zijn geen agrarische bedrijven gelegen, maar uitsluitend weilanden. Daarom zijn binnen deze bestemming alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van terreinafscheidingen toegestaan. Dit sluit aan op de bouwregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Artikel 4 Wonen

Het deel van het perceel Witzand 1 te Barchem dat gebruikt wordt voor de woonfunctie, heeft de bestemming 'Wonen'. De bestemmingsgrens is daarbij afgestemd op het nieuwe inrichtingsplan voor dit perceel, maar qua omvang afgestemd op de woonbestemming uit het geldende bestemmingsplan. Dit betreft dus de gronden waarop de nieuwe gebouwen worden beoogd, alsmede de direct daaromheen gelegen gronden die tot het erf/tuin gaan behoren. Daarbij zijn specifieke bouwregels opgenomen voor de nieuw te bouwen woningen en bijgebouwen.

Om het maximaal aantal woningen van 2 planologisch te waarborgen is de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen. Daarbij geldt dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 4,5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter. Ook mag de inhoud van de noordelijke woning niet meer dan 1.048 m³ bedragen en de inhoud van de zuidelijke woning niet meer dan 973 m³. Op de verbeelding is dit met de aanduiding 'maximum volume (m³)' aangeduid. De inhoud van beide woningen samen (alle hoofgebouwen gezamenlijk) komt dan uit op maximaal 2.021 m³. Deze inhoudsmaat komt nagenoeg overeen met de inhoud van de voormalige boerderijwoning. De voorgevel van de woningen dient te zijn gericht naar de aanduiding 'gevellijn', zoals die op de verbeelding is opgenomen. Met deze voorgevel wordt ook de voorgevel bedoeld die als onderdeel van het vergunningsvrij bouwen wordt gezien voor het bepalen van het achtererfgebied (1 meter achter de voorgevel).

De gezamenlijke oppervlakte aan vergunningplichtige bijgebouwen binnen het plangebied (maximaal 214 m²) is specifiek in het bestemmingsplan vastgelegd. In dit kader is een tweetal aanduidingen opgenomen;

- 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen witzand 1a' voor het perceel behorend bij de noordelijke woning;
- 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen witzand 1b' voor het perceel behorend bij de zuidelijke woning.

In de bijbehorende regels is bepaald dat op het perceel behorend bij de noordelijke woning maximaal 125 m² is toegestaan en op het perceel behorend bij de zuidelijke woning maximaal 89 m². Het feit dat onder meer het bijgebouw op het noordelijke perceel vóór de voorgevel van de woning wordt beoogd (in het voorerfgebied) nopen tot een dergelijke verdeling.

De goothoogte van de bijgebouwen mogen maximaal 3,5 meter zijn en de bouwhoogte 6,5 meter. Deze hoogtes zijn afgestemd op het geldende bestemmingsplan Buitengebied Lochem.

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 de nieuwe woningen overeenkomstig de bestemming alleen is toegestaan indien de landschappelijke inpassing conform het landschappelijk inpassingsplan is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. De inpassing dient binnen 12 maanden na gereedmelding van de nieuwe woning 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.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 5

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

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

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

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

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

In dit artikel is een regeling opgenomen voor ondergronds bouwen opgenomen, afgestemd op de regeling uit het bestemmingsplan Buitengebied Lochem.

Artikel 8 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 9 Algemene aanduidingsregels

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

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

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 11 Overige regels

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren dienen daarom in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Daartoe is de regeling van de parkeerbepaling in de bouwverordening nu materieel overgenomen in dit bestemmingsplan. Een en ander leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van de beoogde toetsing. Aan het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was. Omdat de gemeente Lochem recent over een 'eigen' parkeernota beschikt (de 'Nota parkeernormen 2020' van 22 september 2020, en vastgesteld door de gemeenteraad op 16 november 2020), wordt in dit artikel verwezen naar die parkeernota.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 12 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 13 Slotregel

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

6 UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan maakt op het perceel Witzand 1 te Barchem een nieuw gebouw met twee wooneenheden mogelijk, ter vervanging van een voormalige (en reeds gesloopte) woonboerderij en bijbehorende gebouwen. Bovendien wordt het perceel landschappelijk ingepast.

Het plan betreft een particulier initiatief. De financiering van de bestemmingsplanherziening, alsmede alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan, komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Er zijn derhalve geen kosten voor de gemeente verbonden aan de uitvoering van het bestemmingsplan.

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

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Gezien de aard en schaal van de beoogde ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, 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.

6.2.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan eenieder zienswijzen naar voren brengen.

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Witzand 1 Barchem' van 26 november 2020 tot en met 6 januari 2021 (6 weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon eenieder een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad.

In dit kader is één schriftelijke zienswijze naar voren gebracht binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze en de gemeentelijke beantwoording daarvan zijn in een separate nota ('Nota van zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan Witland 1 Barchem') als bijlage bij deze plandoelichting opgenomen. Als gevolg van de ingebrachte zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan is het plan op onderdelen gewijzigd. Voor een overzicht hiervan wordt verwezen naar de genoemde 'Nota van zienswijzen'.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Nota van zienswijzen

