

TOELICHTING

VAN HET

ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

ZUTPHENSEWEG 115–115A LOCHEM

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.470

IDnr. : NL.IMRO.0262.buZutphensew115Lo-BP31

Datum : december 2023

Versie : 2

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. :

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	2
1.1	Aanleiding.....	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	6
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Nieuwe situatie.....	9
2.3	Vertaling in het bestemmingsplan	15
3	BELEIDSKADER.....	17
3.1	Inleiding	17
3.2	Rijksbeleid	17
3.3	Provinciaal beleid	19
3.4	Gemeentelijk beleid	23
4	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN.....	30
4.1	Inleiding	30
4.2	Geluid	30
4.3	Luchtkwaliteit.....	32
4.4	Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)	34
4.5	Geur	35
4.6	Externe veiligheid	36
4.7	Bodem	40
4.8	Water.....	41
4.9	Ecologie.....	47
4.10	Archeologie.....	50
4.11	Cultuurhistorie	52
4.12	Verkeer en parkeren	54
4.13	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	55
5	JURIDISCHE ASPECTEN	57
5.1	Inleiding	57
5.2	Opbouw regels en verbeelding.....	58
5.3	Artikelgewijze toelichting	58
6	UITVOERBAARHEID	64
6.1	Economische uitvoerbaarheid	64
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	64
	BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	66
	Bijlage 1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
	Bijlage 2. Verkennend Bodem- en asbestonderzoek	
	Bijlage 3. Quicksan flora en fauna	

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Op basis van het beleidskader 'Functieverandering Agrarische Bebouwing' kunnen in de gemeente Lochem nieuwe burgerwoningen worden gebouwd in ruil voor de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Deze woningen kunnen gebouwd worden op het voormalige agrarische bedrijfsperceel waar de sloop plaatsvindt.

Op het agrarische bouwperceel aan de Zutphenseweg 115-115a te Lochem, gelegen in het buitengebied van de gemeente Lochem, zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd. Het erf bestaat naast de agrarische bebouwing uit twee bedrijfswoningen; de hoofdwoning met deel (Zutphenseweg 115) en een tweede bedrijfswoning (Zutphenseweg 115A) ten zuiden daarvan.

De gronden en opstallen zijn inmiddels in eigendom van Natuurmonumenten. Op initiatief van deze natuurbeschermingsorganisatie is een plan ingediend om de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te slopen en de bijbehorende en aangrenzende agrarische gronden met een omvang van ca. 8 hectare om te zetten in natuur. Als compensatie wordt één nieuwe vrijstaande woning met bijgebouw gerealiseerd.

De op het erf aanwezige hoofdwoning, de woonboerderij met deel aan de Zutphenseweg 115, wordt gesloopt en gesplitst herbouwd op een andere plek op het perceel waarbij ook een nieuw bijgebouw wordt opgericht.

De aanwezige tweede bedrijfswoning aan de Zutphenseweg 115A blijft behouden en wordt omgezet naar een burgerwoning. Daarmee ontstaat een plan voor in totaal vier woningen, inclusief bijgebouwen.

Het geheel wordt landschappelijk ingepast aan de hand van een specifiek voor deze ontwikkeling opgesteld erfinrichtingsplan. En met de beoogde natuurontwikkeling wordt het bestaande en aangrenzende natuurgebied 'Grote veld' verder vergroot, waarmee tegelijkertijd ook aangesloten wordt op het bestaande bosgebied aan de noordzijde van de Zutphenseweg.

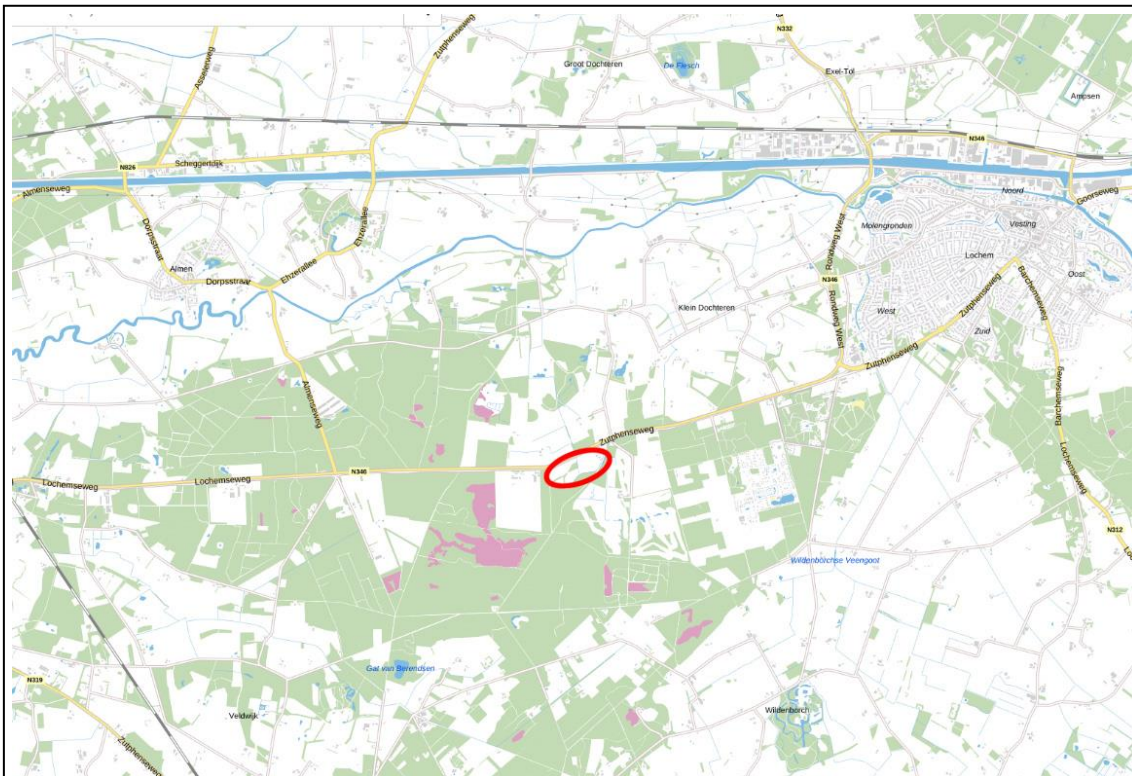
Het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' maakt het gebruik van het perceel Zutphenseweg 115-115a voor burgerbewoning niet mogelijk. Om het gebruik voor wonen en de bouw van nieuwe woningen met bijgebouwen mogelijk te maken, evenals de beoogde natuurontwikkeling, is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'Zutphenseweg 115-115a Lochem' dient hiertoe.

1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied Zutphenseweg 115-115a ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem, zuidwestelijk van de kern Lochem. Het gaat om een voormalige agrarische bedrijfslocatie direct ten zuiden van de Zutphenseweg (N346) en grenzend aan natuurgebied 'Grote Veld'.

De begrenzing van het plangebied is afgestemd op een combinatie van de grenzen uit het vigerende bestemmingsplan, de kadastrale grenzen en het (erf)inrichtingsplan dat specifiek voor deze ontwikkeling is opgesteld. Het plangebied heeft daarmee een oppervlakte van ca. 9.3125 m² (9,31 hectare).

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



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



Figuur 2 - Begrenzing plangebied op een luchtfoto

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

1.3.1 Algemeen

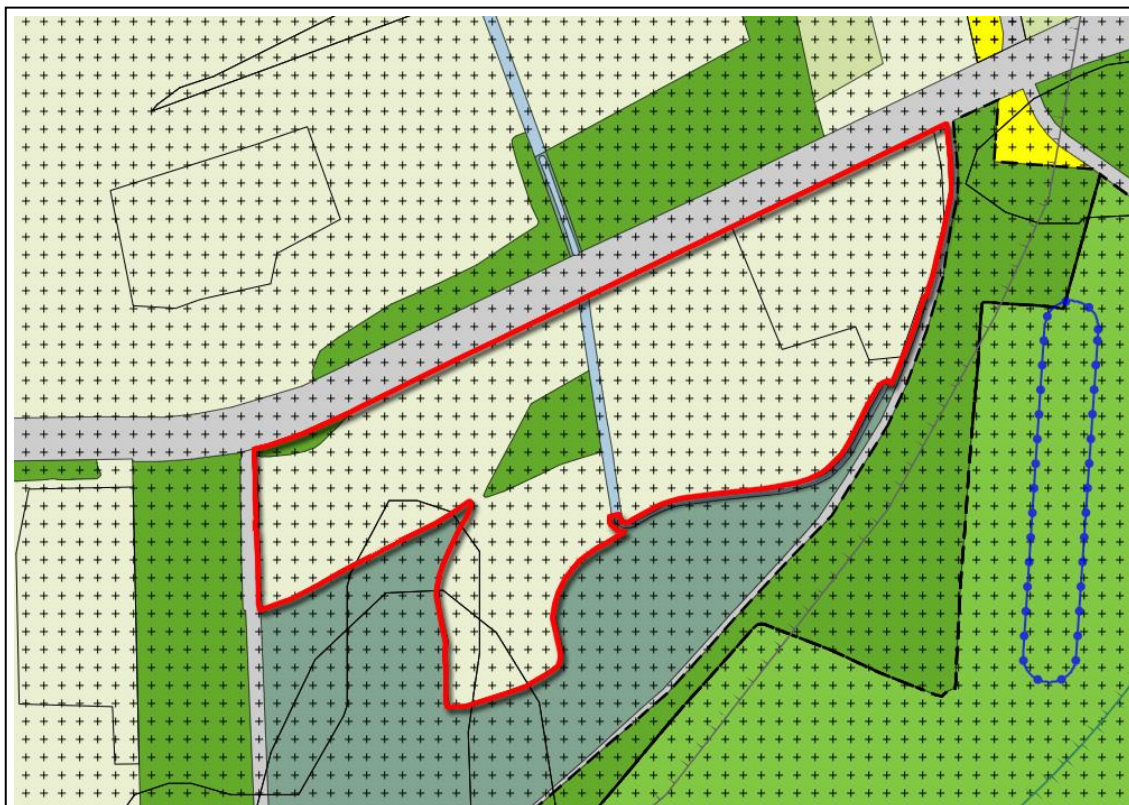
Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' dat op 7 december 2010 door de raad is vastgesteld (en onherroepelijk is geworden bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 augustus 2012), in combinatie met het bestemmingsplan 'Buitengebied 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.

Naderhand zijn er twee bestemmingsplannen door de gemeenteraad van Lochem vastgesteld met een thematisch karakter die aanvullend/corrigerend werken op de geldende bestemmingsplannen in de gemeente, en daarmee ook voor het bestemmingsplan dat van toepassing is op het plangebied.

Het betreft het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' (vastgesteld 20 januari 2014) en het 'Parapluplan Parkeernormen' (vastgesteld 8 november 2021). Hiermee is voor de gehele gemeente Lochem een eenduidige regeling voor deze thema's ontstaan.

1.3.2 Huidige bestemmingen

De gronden binnen het plangebied hebben in het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' meerdere bestemmingen. Het betreft de bestemming 'Agrarisch' (artikel 3), 'Bos' (artikel 7) en 'Water' (artikel 22). In figuur 3 is dit in beeld gebracht.



Figuur 3 - Uitsnede verbeelding behorend bij het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010', ter hoogte van het plangebied dat in rood is omlijnd (Bron: ruimtelijke plannen)

De bestemming 'Agrarisch' is bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven met bijbehorende voorzieningen. De gebouwen, onderverdeeld in de agrarische bedrijfswoningen en agrarische bedrijfsgebouwen, zijn binnen het aangeduide bouwvlak toegestaan. Het bestaande aantal bedrijfswoningen is maatgevend. De gronden binnen de bestemming 'Bos' zijn bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomend bos/houtopstanden met daaraan eigen natuur- en landschapswaarden. Maar ook met de bijbehorende onverharde en/of halfverharde voet- en fietspaden en extensief recreatief medegebruik zijn toegestaan. Gebouwen zijn niet toegestaan. De gronden met de bestemming 'Water' zijn onder meer bestemd voor watergangen, ecologische verbindingszone en extensief recreatief medegebruik. Binnen deze bestemmingen zijn gebouwen niet toegestaan, uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals bruggen en hekwerken.

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

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

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – landschapstype bos- en landgoederenlandschap' en 'overige zone - beschermingszone natte landnatuur' is het beleid gericht op het behoud en de ontwikkeling de landschaps- en natuurwaarden. Dat betekent dat er bij de uitvoering van agrarische activiteiten rekening moet worden gehouden met de ter plaatse geldende karakteristieken. Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' gelden ingevolge het reconstructiebeleid specifieke regels voor intensieve veehouderijen. Binnen de aanduiding 'vrijwaringszone -laagvliegroute voor straaljagers' is geen bebouwing hoger dan 40 meter toegestaan.

Op basis van het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' heeft het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5', 'Waarde – Archeologie 6' en 'Waarde – Archeologie 7' gekregen. De gronden zijn daarmee mede bestemd voor de bescherming van respectievelijk terreinen met een hoge archeologische verwachting, middelmatige archeologische verwachting en met een lage archeologische verwachting. Volgens deze bestemmingen is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Er geldt wel een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 4.10 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

1.3.3 Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

Op gronden met de bestemming 'Agrarisch' is de realisatie van een nieuwe vrijstaande (FAB)woning niet mogelijk. Dit betreft immers geen agrarisch gebruik. Ook de herbouw van de te splitsen boerderijwoning (Zutphenseweg 115), om deze vervolgens te gebruiken als burgerwoningen, is niet zonder meer mogelijk. Dit geldt ook voor het gebruik van de voormalige bedrijfswoning (Zutphenseweg 115a) als burgerwoning. Bovendien past de beoogde natuurontwikkeling niet geheel binnen de huidige agrarische bestemming.

Op deze functies mogelijk te maken, inclusief de realisatie van drie nieuwe woningen en herinrichting van het erf, moet het ter plaatse geldende

bestemmingsplan worden herzien. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.4 LEESWIJZER

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige en toekomstige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord.

Hoofdstuk 4 gaat in op een aantal relevante milieu- en omgevingsaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 5 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding (plankaart) en de planregels volgt.

Tot slot is hoofdstuk 6 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 BESTAANDE SITUATIE

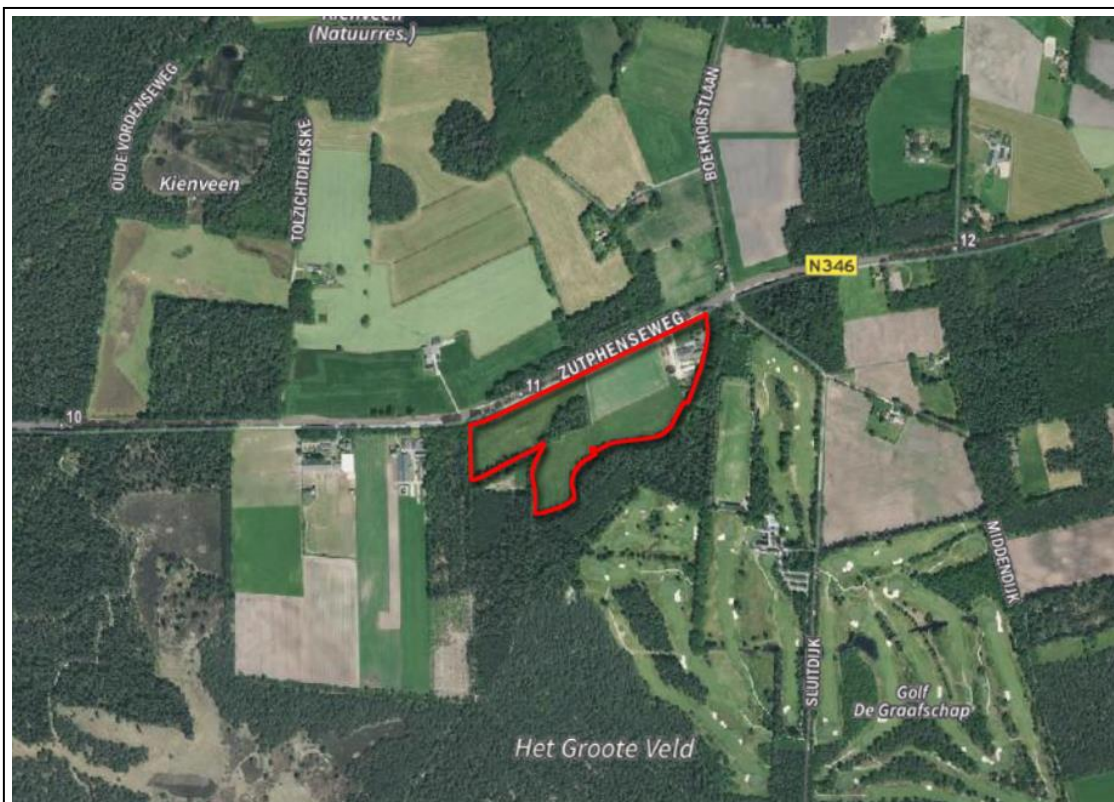
Voor deze beschrijving is gebruik gemaakt van de rapportage 'Transformatieplan Zutphenseweg 115-115a te Lochem' (Takkenkamp, Mei/oktober 2022) dat als onderdeel van het principeverzoek voor de herontwikkeling van het perceel is opgesteld.

2.1.1 Omgeving

Het plangebied is gelegen aan de Zutphenseweg 115-115a in het buitengebied van de gemeente Lochem, zuidelijk van de provinciale weg N346, tussen Zutphen en Lochem. Het plangebied bestaat uit meerdere percelen, als onderdeel van een (voormalig) agrarisch erf, en sluit direct aan het natuurgebied "Het Grote Veld", dat eveneens in eigendom is bij Natuurmonumenten.

De percelen liggen op de flank van het Grote Veld. Ze zijn belangrijk in de natuurlijke overgang van het Grote Veld via de landgoederenzone (o.a. Velhorst, Boekhorst) naar de Berkel. Het zijn van nature laaggelegen percelen (zie onderstaande hoogtekaart) die voorheen deel uitmaakten van het heidecomplex van het Grote Veld.

De gronden waren rond 1900 nog onderdeel van het heidecomplex. Later zijn de gronden ontgonnen en is de landbouw begonnen. De huidige situatie is dat de percelen sterk worden ontwaterd ten behoeve van het landbouwkundige gebruik. Door het perceel loopt een diep ingesneden watergang die het landbouwwater afvoert en die ook dient voor de afvoer van het water van de hoger en naastgelegen Golfbaan.



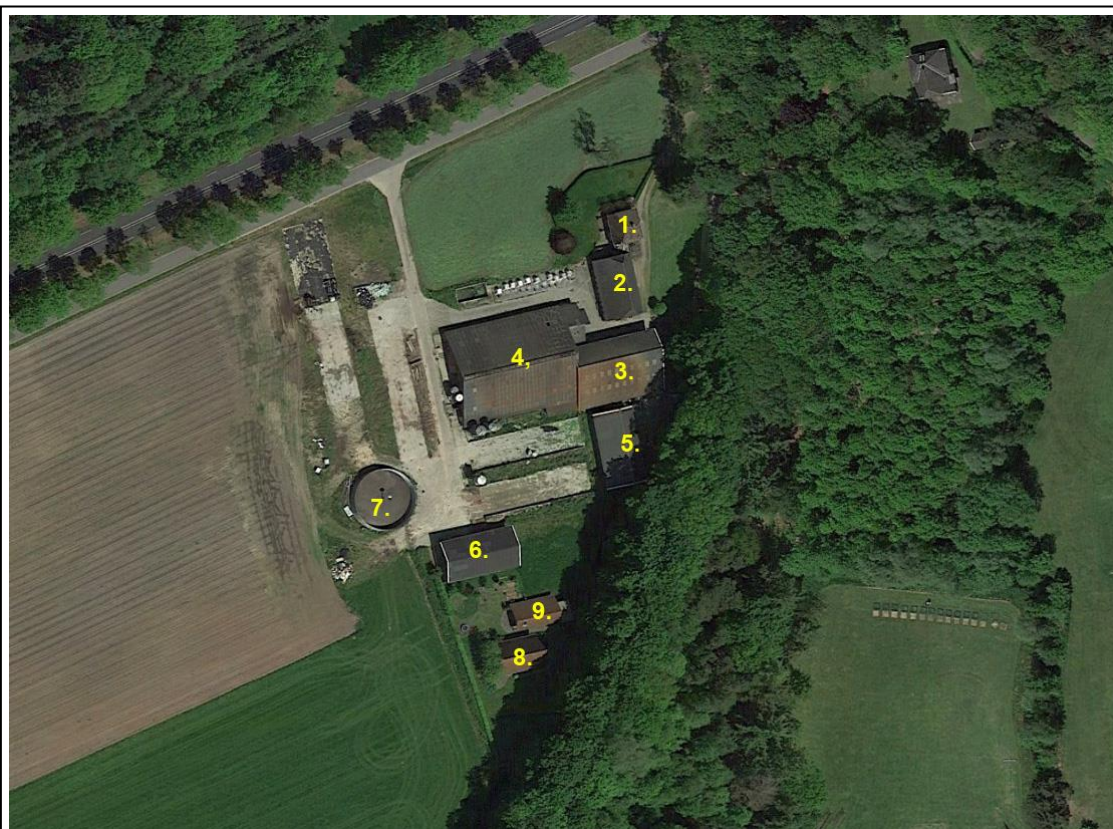
Figuur 4 – Luchtfoto plangebied en omgeving

Door de (landbouwkundige) ontwatering worden niet alleen de landbouwpercelen drooggelegd maar wordt ook de potentiële kwel ten behoeve van het Kienveen (noordwestelijk van deze percelen gelegen) weggevangen.

Bijgaande figuur 4 geeft de ligging van het plangebied en de omgeving weer.

2.1.2 Bebouwing en het erf

Op het perceel Zutphenseweg 115-115a was een veehouderij (melkrundveebedrijf) gevestigd, maar dit bedrijf is in 2021 beëindigd en inmiddels verhuisd naar een andere locatie. De huidige inrichting van het erf verwijst nog wel naar het voormalige agrarische gebruik. Zo zijn er op het agrarisch erf twee voormalige bedrijfswoningen aanwezig, evenals diverse agrarische bedrijfsbebouwing. De bebouwing is geconcentreerd aan de oostzijde van het agrarisch bouwperceel, dat momenteel een omvang heeft van ca. 1,7 hectare. In figuur 5 is de huidige inrichting van het perceel weergegeven.



Figuur 5 – Luchtfoto van het voormalig agrarisch erf aan de Zutphenseweg 115-115a, situatie vóór de sloop van de kapschuren (nr. 5 en 6)

In het noordoostelijk deel van het erf is een woonboerderij (nr. 1 in fig. 5) aanwezig, met een tussenlid verbonden aan de deel (nr. 2). Deze woning en de deel zijn in het begin van de jaren '50 gebouwd en hebben een totale oppervlakte van ca. 260 m². De gezamenlijke inhoud (woning en deel) bedraagt circa 1.400 m³. De woning verkeert in slechte staat, de deel in matige staat. De boerderij heeft geen, voor het gebied, karakteristieke elementen.

Zuidelijk daarvan zijn ligboxenstallen aanwezig (nr. 3 en 4), met een omvang van ca. 1.290 m². De gebouwen zuidelijk daar weer van (nr. 5 en 6) zijn inmiddels gesloopt. Het waren open kapschuren die in gebruik waren als machineberging en voor opslag en hadden een gezamenlijke omvang van ca. 460 m². Westelijk daarvan is een mestlo (nr. 7) aanwezig met een omvang van ca. 195 m². De gezamenlijke oppervlakte aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen komt daarmee uit op ruim 1.900 m².

In het meest zuidelijk deel van het erf, op het perceel Zutphenseweg 115a, is een tweede voormalige bedrijfswoning (nr. 8) aanwezig. Deze woning is in 1998 gebouwd en bestaat uit één bouwlaag met een kap. Noordoostelijk daarvan is een schuur met een carport en deels overdekt terras aanwezig. Op het erf zijn verder diverse silo's, kuilvoerplaten en een opslag voor vaste mest aanwezig. Een groot deel van het erf is verhard met betonklinkers, deels met beton en/of tegels. De overige gronden binnen het plangebied zijn grotendeels in gebruik als weiland.

Het erf wordt in noordelijke richting ontsloten middels een inrit die uitkomt op een parallelweg van de Zutphenseweg/N346. Deze inrit is geschikt voor zwaar verkeer en komt tot achter de stallen op het erf. De oorspronkelijke entree loopt via de Wientjesvoortseweg aan de oostzijde van het erf. Het erf is vanaf deze halfverharde (zand)weg volledig ontsloten.



Figuur 6 – Huidige situatie perceel Zutphenseweg 115, gezien vanaf de parallelweg van de Zutphenseweg/N346 (bron: Google Streetview)

2.2 NIEUWE SITUATIE

2.2.1 Het initiatief

Met de aankoop van het voormalig agrarisch bouwperceel en direct aangrenzende gronden aan de Zutphenseweg 115-115a door Natuurmonumenten is ingezet op een transformatie van het gebied. De bedoeling is dat deze transformatie zal resulteren in:

- landschapsherstel, door wijziging van het agrarisch erf naar een kleiner, compacter en groener woonerf;
- omvorming van ca. 8 hectare landbouwgrond naar natuur;

- opheffen van de landbouwkundige ontwatering, verbetering van de kwelstroom naar het Kienveen en het vasthouden van water ter voorkoming van verdroging.

Om hier concreet invulling aan te geven worden alle voormalige bedrijfsgebouwen (ruim 1.900 m²) gesloopt. In ruil daarvoor wordt één nieuwe burgerwoning (incl. bijgebouw) op het perceel gerealiseerd, een zogenaamde FAB-woning.

Verder wordt de woonboerderij met deel aan de Zutphenseweg 115 gesloopt en meer in zuidelijke richting herbouwd als twee-onder-een kap woning, waarbij zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de principes van het gemeentelijk splitsingsbeleid. De voormalige tweede bedrijfswoning (Zutphenseweg 115a), inclusief het bestaande bijgebouw, blijft behouden en wordt als burgerwoning gebruikt.

Verder wordt het geheel landschappelijk ingepast aan de hand van een erfinrichtingsplan.



*Figuur 7 - Toekomstige situatie nieuw woonerf met bestaande en nieuwe woningen, inclusief bijgebouwen aan de Zutphenseweg 115-115a te Lochem.
(Bron: Schipperdouwesarchitectuur)*

2.2.2 Bebouwing en gebruik

De bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Zutphenseweg 115a, evenals het bestaande bijgebouw, blijven gehandhaafd en worden ingepast in een nieuw te ontwerpen woonerf. De grondoppervlakte van deze gebouwen wijzigen niet. Ook de goot- en bouwhoogte blijven ongewijzigd. De functie wordt omgezet naar een burgerwoning. Deze woning en het bijgebouw zijn respectievelijk als nr. 1 en 1a in bijgaande figuur 7 weergegeven.

In ruil voor de te slopen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen wordt westelijk van het nieuwe woonerf een nieuwe vrijstaande woning voorzien, bestaande uit één bouwlaag met een kap, en een inhoud van maximaal 600 m³. Noordoostelijk van de nieuwe woning komt een bijgebouw van 75 m². Deze woning en het bijgebouw zijn respectievelijk als nr. 2 en 2a in bijgaande figuur 7 weergegeven.

De bestaande woonboerderij en deel worden gesloopt en meer in zuidelijke richting herbouwd. Door dit hoofdgebouw in zuidelijke richting te verplaatsen ontstaat een compact woonerf. Bovendien ontstaat een beter woonklimaat: de huidige boerderij ligt dicht bij de (drukke) Zutphenseweg. Het opschuiven van de woning in zuidelijke richting geeft voor wat betreft geluidsbelasting een beter woon- en leefklimaat.

De nieuw te bouwen woning mag worden uitgevoerd in 1,5 bouwlaag met een kap en mag een maximale inhoud hebben van 1.400 m³, gelijk aan de bestaande inhoud. Wel zijn maximaal twee wooneenheden van elk (tenminste) 450 m³ binnen dit hoofdvolume toegestaan, waarmee de realisatie van dubbele woning (een twee-onder-een kap woning) mogelijk is. Deze dubbele woning is als nr. 3 en nr. 4 in bijgaande figuur 7 weergegeven.

Bij deze woningen zijn ook bijgebouwen voorzien. Het betreft een bijgebouw van 75 m² (nr. 3a in figuur 7) die samen met het nieuw te bouwen bijgebouw van de FAB-woning als één bouwvolume wordt gebouwd. Daarmee is er feitelijk sprake van één gebouw. Het andere bijgebouw wordt oostelijk van de nieuwe woning gebouwd (nr. 4a in figuur 7) en is maximaal 150 m² groot. Dit vanwege het feit dat het nabijgelegen perceel tenminste 1 hectare groot is, en bij één van de woningen dan een bijgebouw gerealiseerd mag worden van 150 m² ten behoeve van opslag van materieel.



Figuur 8 – 3D impressie nieuw woonerf aan de Zutphenseweg 115-115a te Lochem.
(Bron: Schipperdouwesarchitectuur)

2.2.3 Het nieuwe woonerf

De nieuw te realiseren woningen en bijgebouwen (schuren) staan in de nabijheid van de te handhaven woning en schuur op het perceel Zutphenseweg 115a. Samen vormen ze één compact erfensemble. De te realiseren bouwvolumes zijn gerangschikt rondom een centraal plein; het gezamenlijke erf. Vanuit dit plein zijn de verschillende gebouwen toegankelijk.

De dubbele woning is het hoofdgebouw op het erf en vormt samen met de schuur van 150 m² het aanzicht van het erf vanaf de Zutphenseweg.

De dubbele woning is georiënteerd in de lengte, parallel aan de Zutphenseweg, in één bouwvolume en voorzien van door hagen omsloten voortuinen die de privé tuinen begrenzen. Op het erf en vanaf de Zutphenseweg is het hiermee visueel en ruimtelijk gezien duidelijk het hoofdgebouw. Ook vanuit de (dubbele) woonfunctie is deze oriëntatie het meest gunstig: zo zijn de privé tuinen duidelijk vormgegeven, en zijn de beide woningen makkelijk toegankelijk vanaf het gezamenlijke erf.

Het gezamenlijke erf is bereikbaar vanaf de bestaande Wientjesvoortseweg in het oosten, via één inrit. Het betreft daarmee de hoofdontsluitingsweg die als opengestelde weg ook gehandhaafd blijft ten behoeve van het recreatieve medegebruik.

De te handhaven woning heeft nu al een eigen inrit en deze weg en blijft ook bestaan. De huidige bedrijfsmatige ontsluiting op de parallelweg van de Zutphenseweg komt te vervallen.

Het parkeren zal plaatsvinden op de individuele woonpercelen, het 'eigen erf'.

2.2.4 Landschappelijke inpassing

Na de sloop van de voormalige agrarische (bedrijfs)bebouwing en de bouw van de nieuwe burgerwoningen, inclusief bijgebouwen, zal het nieuwe woonerf landschappelijk worden ingepast. De bedoeling is dat de kenmerken van het 'bos- en landgoederenlandschap' worden gehandhaafd en waar mogelijk worden versterkt. Houtwallen, singels, solitair en zware erfbeplanting vormen het wenselijke landschapsbeeld. Hiervoor is een landschaps- en erfinrichtingsplan opgesteld (Toft Erf- en Landschapsonwerp). In figuur 9 is dit in beeld gebracht.

Op het bestaande erf zelf zijn weinig waardevolle groene elementen aanwezig. Het bos van het Grote Veld daarentegen is zeer waardevol en vormt de rug van het erf. Langs de zandweg (Wientjesvoortseweg) waaraan het erf ligt staan waardevolle beuken. De nieuwe erfinrichting houdt rekening met deze beuken. Eén van de beuken markeert de overgang van het groengebied naar het erf; een tweede markeert de inrit naar het centrale plein.

Het nieuw in te richten erf krijgt een rijke en gevarieerde groenstructuur. De toekomstige groenstructuur kent verschillende gradaties van formaliteit. De voorkant van het erf (de kant gericht op de Zutphenseweg en gericht op landgoed De Boekhorst) heeft een meer formeel karakter. Een structuur van hagen die de privé tuinen begrenzen hoort hierbij. De achterkant van het erf (de kant gericht op het natuurterrein) is meer informeel. Op één bestaande beukenhaag na bestaat het groen hier uit groepen van inheemse bomen en/of struiken. De tuin van de 'compensatiewoning' loopt naadloos over in het natuurterrein. Het centrale gezamenlijke erf is overzichtelijk en vanaf de zandweg gezien vrij open van karakter. Solitair en groepjes bomen verbinden de verschillende bouwvolumes.

De aan te brengen groenstructuur verbindt het erf met het omliggende landschap. Vooral de dichte singel die vanuit het erf het landschap insteekt heeft deze verbindende functie. Maar ook de solitaire bomen aan de voorkant van het erf verzachten de overgang tussen erf en landschap. Tegelijk zorgen de hagen om de tuinen van het hoofdgebouw en de dichte singel met overstaanders voor een formele afscheiding van privéruimte en natuurterrein. Dat waarborgt enerzijds de privacy voor de bewoners van het erf, anderzijds zorgt het er voor dat het aanzicht vanaf de Zutphenseweg formeel blijft omdat de erfactiviteiten achter de hagen en singel zullen plaatsvinden.



Figuur 9 – Landschaps- en erfinrichtingsplan Zutphenseweg 115-115a te Lochem.
(Bron: Toft Erf- en Landschapsonwerp)

Hieronder worden de nieuwe landschapselementen, die met letters in figuur 9 zijn aangeduid, nader beschreven.

Solitaire bomen (a t/m e)

Op het terrein wordt een aantal solitaire bomen aangeplant. Gekozen wordt voor inheemse soorten of streekeigen soorten (inlandse eik, hoogstam peer, zoete kers, walnoot, Hollandse linde).

Halfstamboomgaard (f)

Een halfstam fruitboomgaard wordt aangeplant naast de bestaande schuur, bestaande uit halfstam appelbomen.

Struweel van inheemse stuiken (g)

Een oppervlakte van circa 195 m² wordt ingeplant met inheemse struiken, in verspringend plantverband. Gedacht wordt aan Hazelaar, Hulst, Kardinaalsmuts, Krentenboompje en Meidoorn.

Struweel van inheemse stuiken met enkele overstaanders (h)

Een oppervlakte van circa 475 m² wordt ingeplant met inheemse struiken, met 2 bomen (Ruwe berk) als overstaanders.

Hagen (1)

Er worden hagen ingeplant over een totale lengte van 185 meter. Daarbij wordt gekozen voor een inheemse soort (voorstel is veldesdoorn, vanwege droogbestendigheid).

2.2.5 Natuurontwikkeling

Onderdeel van het voorliggende plan is om de bijbehorende en aangrenzende agrarische gronden met een omvang van ca. 8 hectare om te zetten in natuur, waaronder ook de gronden ten noorden van het nieuwe erf (voorzijde /wegzijde) Met de beoogde natuurontwikkeling wordt het bestaande en aangrenzende natuurgebied 'Grote veld' verder vergroot, en wordt tegelijkertijd aangesloten op het bestaande bosgebied aan de noordzijde van de Zutphenseweg. In dit gebied werkt Natuurmonumenten aan een verdere verbinding tussen natuurgebied 'Grote Veld' en de Velhorst.

En hoewel de natuurlijke inrichting van de percelen binnen het plangebied nog niet in detail bekend zijn, is het doel van de inrichting dat op termijn een landschapsbeeld ontstaat van een bloemrijke, vochtige laagte in een heide-/boslandschap met de volgende prioriteiten:

1. hydrologische bescherming van het Kienveen door het opheffen van de ontwatering van deze percelen;
2. de realisatie van nieuw heischraal grasland, blauwgrasland en vochtige heide;
3. enige struweel- en bosontwikkeling, type open heide- en schraal grasland met struweel.

Om dit te bereiken zijn de volgende maatregelen in beeld:

- het dempen en verondiepen van de watergangen;
- maaiveldverlaging;
- bodemverwonding en het opbrengen van maaisel ten behoeve van de ontwikkeling van de gewenste vegetaties.

De uiteindelijke inrichting zal nader door Natuurmonumenten worden uitgewerkt.

2.3 VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied zal een nieuwe bestemming krijgen. De bestemming 'Wonen - FAB' is toegekend aan de gronden die in de toekomstige situatie in gebruik zijn als (woon)erf en tuin én de gronden die ook het gezamenlijke erf omvatten. De begrenzing hiervan is afgestemd op het specifiek hiervoor opgestelde erfinrichtingsplan. Ook zijn er verschillende en specifieke bouwregels opgenomen, voor zowel de bestaande en de te behouden bebouwing, alsook voor de nieuwe bebouwing. Daarmee wordt aangesloten bij de plansystematiek uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' voor functiewijziging van voormalige agrarische bedrijfspercelen.

De bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning Zutphenseweg 115a die gebruikt zal worden als burgerwoning heeft de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bestaand' gekregen. De bouwregels die hieraan gekoppeld zijn, zijn afgestemd op hetgeen gebruikelijk is voor woningen in het buitengebied van de gemeente Lochem.

Voor de nieuw te bouwen vrijstaande woning (in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing) is de aanduiding 'vrijstaand' opgenomen. De nieuwe woning mag uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding worden gebouwd en een omgevingsvergunning voor de bouw van de woning kan pas worden verleend als alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is gesloopt. Om duidelijk te maken om welke bebouwing dat gaat, wordt verwezen naar een 'sloopkaart' dat als bijlage van de regels is opgenomen. Op deze manier is gewaarborgd dat de sloop van deze bebouwing ook daadwerkelijk plaatsvindt. De woning mag een goot- en bouwhoogte hebben van respectievelijk 3 en 6 meter, en een maximale inhoud van 600 m³.

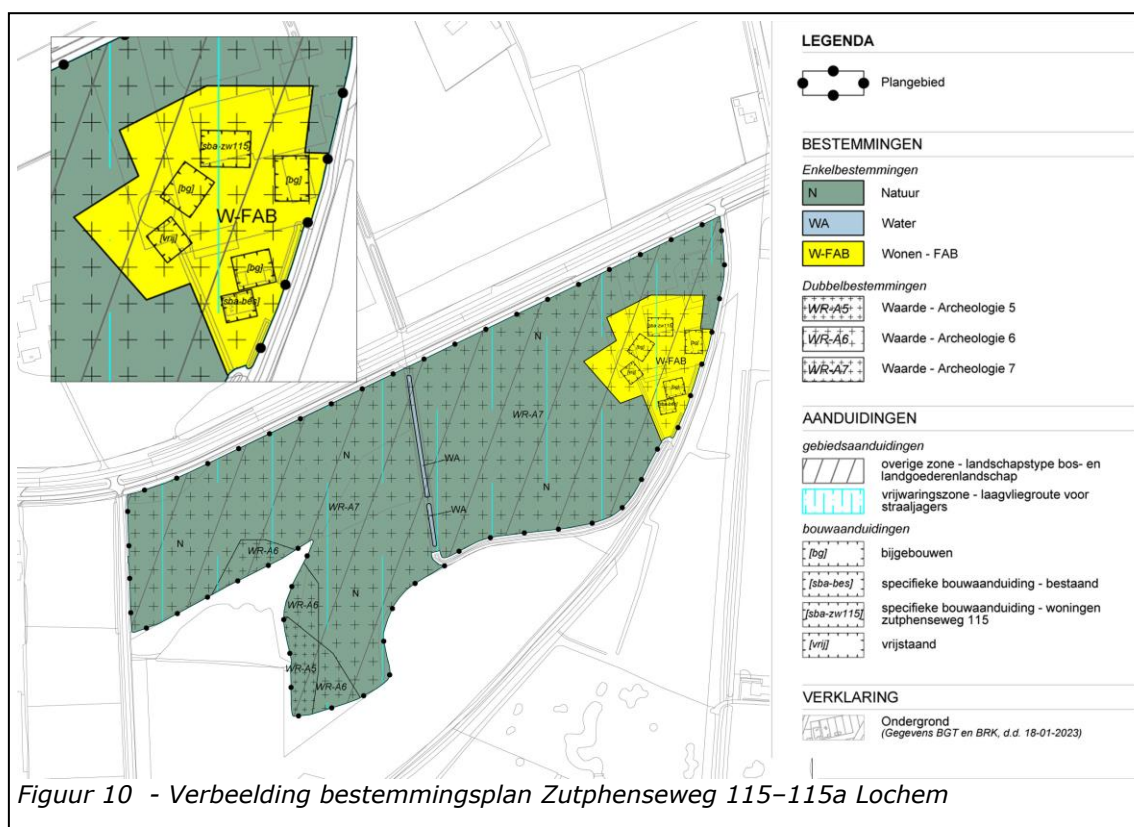
De verplaatsing en herbouw van de voormalige agrarische bedrijfswoning Zutphenseweg 115, en die ook als dubbele woning mag worden uitgevoerd, is voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – woningen zutphenseweg 115'. Daarbij is expliciet bepaald dat indien er twee woningen worden gebouwd, deze aaneen dienen te worden gebouwd en niet vrijstaand mogen worden gebouwd. Ook is aangegeven dat de inhoud van een woning maximaal 1.400 m³ mag bedragen, met dien verstande dat indien er twee woningen worden gebouwd, de inhoud van beide woningen gezamenlijk maximaal 1.400 m³ mag bedragen. De goothoogte van deze dubbele woning mag niet meer dan 4,5 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter. Ook hiervoor geldt dat een omgevingsvergunning voor de bouw pas kan worden verleend als de sloop van de huidige woonboerderij (en deel) ook daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. De locaties waar de bijgebouwen zijn gepland, zowel bij de bestaande en te behouden woning alsook de nieuwe woningen, zijn voorzien van de aanduiding 'bijgebouwen'. Bijgebouwen mogen alleen ter plaatse van deze aanduiding worden opgericht.

De agrarische gronden die worden omgezet in natuur, krijgen de bestemming 'Natuur'. Het betreft een brede bestemming op grond waarvan de uiteindelijke inrichting (graslandnatuur of natuurlijke (graan)akker) kan worden uitgevoerd. De bestaande watergang in het midden van het plangebied, die in verbinding staat met de watergangen ten zuiden en noorden van het plangebied, behoudt de bestemming 'Water'.

In het nieuwe plan zijn de gebiedsaanduidingen 'overige zone – landschapstype bos- en landgoederenlandschap' en 'vrijwaringszone – laagvliegroute voor straaljagers' één op één overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. De aanduiding 'reconstructiezone – extensiveringsgebied' keert niet meer terug omdat deze geen betekenis meer heeft in het nieuwe bestemmingsplan. In het plan zijn immers geen agrarische bestemmingen (incl. veehouderijbedrijven) meer opgenomen. En de aanduiding 'overige zone – beschermingszone natte landnatuur' is niet meer opgenomen omdat het plangebied in de aangepaste kaarten van de provinciale Omgevingsverordening daar geen deel meer van uit maakt.

Verder zijn aan het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 5', 'Waarde-Archeologie 6' en 'Waarde-Archeologie 7' toegekend. Deze zijn qua ligging en begrenzing één op één overgenomen uit het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' uit 2014 (zie ook paragraaf 4.10 uit deze plantoelichting).

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



3 BELEIDSKADER

3.1 INLEIDING

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, moet rekening worden gehouden met het beleid van diverse overheden. De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in rijksbeleid (paragraaf 3.2), provinciaal beleid (paragraaf 3.3) en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.4).

3.2 RIJKSBELEID

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

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

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

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

Relatie met het plangebied

Met de beoogde functiewijziging van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel aan de Zutphenseweg 115-115a te Lochem, waarbij een deel van het voormalig agrarisch

bouwperceel wordt gewijzigd in een woonbestemming zijn geen nationale belangen in het geding.

Bovendien wordt met dit plan ingezet op een verbetering van natuurwaarden. Als onderdeel van deze ontwikkeling zullen de aangrenzende agrarische gronden (welke deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland) worden gewijzigd naar een natuurbestemming. In dit kader wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2 en 4.9 van deze plantoelichting).

De ontwikkeling past binnen de beleidsuitgangspunten van de NOVI.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

Relatie met het plangebied

Van de bovengenoemde onderwerpen is het onderwerp 'Defensie' en 'Natuurnetwerk Nederland' van belang in het kader van het onderhavige plan.

Defensie

Op grond van het Barro zijn in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) laagvliegroutes voor jacht- en transportvliegtuigen opgenomen. Het plangebied ligt in een gebied dat is aangewezen als laagvliegroute. In artikel 2.6.10 van het Barro is opgenomen bij de herziening van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden die tot een laagvliegroute voor jacht- en transportvliegtuigen behoren, geen bestemmingen mogen worden opgenomen die het oprichten van bouwwerken met een hoogte van meer dan 40 meter mogelijk maken. Hieraan wordt bij het onderhavige plan voldaan. Als onderdeel van de beoogde herontwikkeling van de gronden aan de Zutphenseweg 115-115a te Lochem zijn namelijk alleen gebouwen en bouwwerken (geen gebouwen zijnde) voorzien die (veel) lager zijn dan 40 meter. Voorts wordt in het bestemmingsplan bescherming geboden aan de laagvliegroute middels de aanduiding 'vrijwaringszone – laagvliegroute straaljagers', welke het oprichten van bouwwerken hoger dan 40 meter verbiedt.

Natuurnetwerk Nederland

Hoewel het voormalig agrarisch bouwperceel buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN) ligt, maken de aangrenzende agrarische gronden wel deel uit van het NNN. In de Omgevingsverordening Gelderland zijn deze gronden aangewezen als Gelders Natuurnetwerk (GNN).

Juist voor deze gronden, met een omvang van ca. 8 hectare, wordt met het voorliggende plan ingezet op een verbetering van natuurwaarden. Met deze natuurontwikkeling wordt het bestaande en aangrenzende natuurgebied 'Grote veld'

verder vergroot, en wordt tegelijkertijd aangesloten op het bestaande bosgebied aan de noordzijde van de Zutphenseweg. En hoewel de natuurlijke inrichting van de percelen binnen het plangebied nog niet in detail bekend zijn (de uiteindelijke inrichting zal nader door Natuurmonumenten worden uitgewerkt), is het doel van de inrichting dat op termijn een landschapsbeeld ontstaat van een bloemrijke, vochtige laagte in een heide-/boslandschap. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 3.3.2.

Gelet op het voorgaande is de beoogde functiewijziging in het voorliggende bestemmingsplan niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ten aanzien van het begrip stedelijke ontwikkeling in relatie tot woningbouw, blijkt dat een project vanaf 12 woningen of meer wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. In het plangebied worden per saldo slechts drie nieuwe woningen gerealiseerd. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

3.2.4 Milieuwetgeving

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

3.3 PROVINCIAAL BELEID

3.3.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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

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

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

Relatie met het plangebied

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

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

De ontwikkelingen die het voorliggende bestemmingsplan mogelijk maken, sluiten aan op dit beleid. Met het plan wordt de bouw van één nieuwe vrijstaande woning op een voormalig agrarisch bedrijfsperceel mogelijk gemaakt in ruil voor de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Verder wordt de op het erf aanwezige hoofdwooning, de woonboerderij met deel aan de Zutphenseweg 115, gesloopt en gesplitst herbouwd op een andere plek op het perceel. Tevens blijft de

aanwezige tweede bedrijfswoning aan de Zutphenseweg 115A behouden en wordt omgezet naar een burgerwoning. Daarmee ontstaat een plan voor in totaal vier burgerwoningen, inclusief bijgebouwen, hetgeen ten goede komt aan de vitaliteit van het platteland.

Het geheel wordt landschappelijk ingepast aan de hand van een specifiek voor deze ontwikkeling opgesteld erfinrichtingsplan. En met de beoogde natuurontwikkeling wordt het bestaande en aangrenzende natuurgebied 'Grote veld' verder vergroot, waarmee tegelijkertijd ook aangesloten wordt op het bestaande bosgebied aan de noordzijde van de Zutphenseweg.

Doordat de oppervlakte aan bebouwing en daarmee de verstening op de planlocatie fors afneemt en de landschappelijke inpassing ervoor zorgt dat er nieuwe landschapselementen worden toegevoegd, leidt het plan tot een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsimpuls. Bovendien wordt met dit plan ingezet op een verbetering van natuurwaarden.

3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de 'Omgevingsverordening Gelderland' vastgesteld. De Omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met als doel om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, landbouw/veehouderij, natuur en landschap, grond- en drinkwater, milieu, verkeer en energie.

Naderhand zijn er nog diverse actualisatieplannen van de Omgevingsverordening vastgesteld met regels voor sectorale beleidsdoelen, wat onder meer geresulteerd heeft in een geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Gelderland (januari 2023).

Relatie met het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de functieverandering van het voormalige agrarische bedrijfsperceel Zutphenseweg 115-115a naar wonen mogelijk, evenals natuurontwikkeling van de aangrenzende gronden.

Als onderdeel van dit plan worden voormalige agrarische gebouwen gesloopt, drie nieuwe woningen gebouwd (waaronder herbouw van een gesplitste woonboerderij), een bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning, en nieuwe natuur aangelegd. Hiervoor wordt een nieuw compact woonerf gerealiseerd dat uitgaat van in totaal vier burgerwoningen (incl. bijgebouwen), waarbij het geheel landschappelijk wordt ingepast.

In relatie tot het voorliggende plan zijn vooral de regels met betrekking tot de aspecten 'Wonen', 'Natuur' en 'Landschap' van belang. Andere (ruimtelijke) aspecten uit de Omgevingsverordening zijn niet in het geding.

Wonen

Met het plan worden maximaal vier burgerwoningen mogelijk gemaakt. Omdat er nu al twee voormalige bedrijfswoningen aanwezig zijn, betekent dit in totaal twee woningen extra ten opzichte van de huidige situatie. Hierdoor is artikel 2.2 van de Omgevingsverordening van belang: *"Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda."* In dit kader wordt het volgende overwogen.

Eind 2020 zijn binnen de Regio Stedendriehoek (toentertijd Cleantech Regio geheten) nieuwe woningbouwafspraken gemaakt met de provincie Gelderland. De gemeente Lochem participeert in dit regioverband. In de notitie 'Strategische keuzes woningbouw Lochem', die als addendum op de Woonvisie 2018-2022 is vastgesteld, is dit nader uitgewerkt. Daarin is aangegeven dat in het buitengebied in principe geen nieuwe woningbouw mogelijk is. Een uitzondering is het toevoegen van een woning op een bestaand erf via het beleid Functieverandering Agrarische Bebouwing (FAB) en woningsplitsing in het buitengebied. Beide uitzonderingen zijn juist in het voorliggende bestemmingsplan aan de orde. Hiermee is het plan in overeenstemming met artikel 2.2 van de verordening.

Natuur

Het voormalig agrarisch bouwperceel ligt buiten het GNN. Dit in tegenstelling tot de agrarische gronden grenzend aan het bouwperceel.

De Omgevingsverordening bevat instructieregels voor bestemmingsplannen ter bescherming van het GNN. In het GNN zijn geen andere bestemmingen dan natuur toegestaan, tenzij sprake is van een groot openbaar belang.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt hier juist invulling aan gegeven door de huidige agrarische bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Natuur'.

Met deze beoogde natuurontwikkeling van ca. hectare 8 groot wordt het bestaande en aangrenzende natuurgebied 'Grote veld' verder vergroot, en wordt tegelijkertijd aangesloten op het bestaande bosgebied aan de noordzijde van de Zutphenseweg. En hoewel de natuurlijke inrichting van de percelen binnen het plangebied nog niet in detail bekend zijn (de uiteindelijke inrichting zal nader door Natuurmonumenten worden uitgewerkt), is het doel van de inrichting dat op termijn een landschapsbeeld ontstaat van een bloemrijke, vochtige laagte in een heide-/boslandschap. Daarbij horen natuurdoelen van schrale grasland- en heidetypen (Index Natuur en Landschap nrs. N11, N10, N06 en N07).

Vooruitlopend daarop is als overgangsbeheer nu al een verschrallingsbeheer ingezet conform de beheerrichtlijnen behorende bij de natuurtypen "Kruiden en faunairijk grasland" (Index nr. N12.02) en/of "Droog schraalgrasland" (Index nr. N11.01).

De door Natuurmonumenten voorgenomen plannen passen daarmee geheel binnen het provinciale beleid.

Landschap

Het voormalig agrarisch bouwperceel maakt deel uit van een zone die binnen de Omgevingsverordening is aangeduid als 'Nationaal landschap maar buiten het Geldersnatuurnetwerk en de Groene ontwikkelingszone'. Dit betekent dat artikel 2.56 uit de Omgevingsverordening van toepassing is en er 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.

Zoals hiervoor reeds is aangegeven, wordt het nieuw te realiseren (compacte) woonerf landschappelijk ingepast. De bedoeling is dat de kenmerken van het 'bos- en landgoederenlandschap' worden gehandhaafd en waar mogelijk worden versterkt. Houtwallen, singels, solitair en zware erfbeplanting vormen het wenselijke landschapsbeeld. Hiervoor is een landschaps- en erfinrichtingsplan

opgesteld (Toft Erf- en Landschapsonwerp). In dit kader wordt ook verwezen naar figuur 9 en paragraaf 2.2.4 van deze plantoelichting. Daarmee blijft het halfgesloten landschap als kernkwaliteit behouden.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 Bestemmingsplan Buitengebied Lochem

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

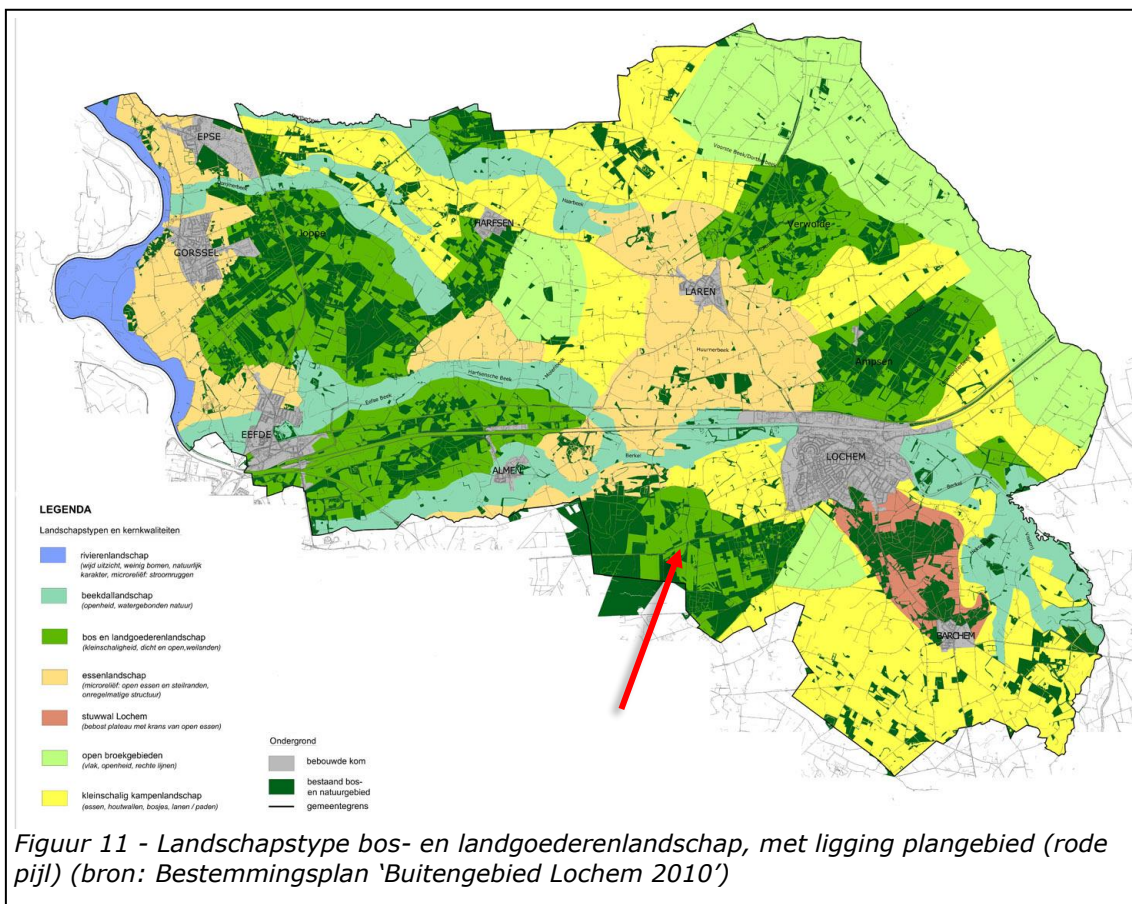
Landschap

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

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

Zoals eerder benoemd, ligt het plangebied in het 'bos- en landgoederenlandschap' (zie figuur 11). In bijgaande tabel zijn de belangrijkste kenmerken van dit landschapstype weergegeven.

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



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

	Hagen: beuk om 'hof'(voortuin), meidoorn, sleedoorn	
	Sierbeplanting en sierhagen (buxus)	

*Tabel 1 - Kenmerken van het landschapstype 'bos- en landgoederenlandschap'
(bron: Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010')*

Relatie met het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de functieverandering van het voormalige agrarische bedrijfsperceel Zutphenseweg 115-115a naar wonen mogelijk, evenals natuurontwikkeling van de aangrenzende gronden. Als onderdeel van dit plan worden voormalige agrarische gebouwen gesloopt, drie nieuwe woningen gebouwd (waaronder herbouw van een gesplitste woonboerderij), een bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning, en nieuwe natuur aangelegd. Hiervoor wordt een nieuw compact woonerf gerealiseerd dat uitgaat van in totaal vier burgerwoningen (incl. bijgebouwen), waarbij het geheel landschappelijk wordt ingepast. De voorgenomen functieverandering past binnen het aangegeven landschapsbeleid en doet geen afbreuk aan de kernkwaliteiten van het omliggende landschap. De ontwikkeling gaat namelijk gepaard met de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, waardoor de verstening per saldo fors afneemt, en de aanleg van nieuwe landschapselementen, waardoor de nieuwe woonpercelen goed worden ingepast in het landschap (zie hiervoor ook paragraaf 2.2.4 en bijlage 1 van de regels). Deze landschappelijke inpassing is afgestemd op het ter plaatse aanwezige landschapstype.

3.4.2 Woonvisie 2018-2025, incl. Addendum Strategische keuzes woningbouw

De Woonvisie beschrijft het gemeentelijk beleid op het gebied van wonen in de periode 2018- 2025. De woonvisie, vastgesteld door de gemeenteraad op 3 september 2018, geeft op hoofdlijnen inzicht in het kwantitatieve en kwalitatieve woonbeleid van de gemeente Lochem. Het doel is om ervoor te zorgen dat de gemeente Lochem een fijne gemeente blijft om in te wonen. Voor mensen die nu al in de gemeente wonen, maar ook voor mensen die zich hier willen vestigen.

Eind 2020 zijn binnen de Regio Stedendriehoek (toentertijd Cleantech Regio geheten) nieuwe woningbouwafspraken gemaakt met de provincie Gelderland. De gemeente Lochem participeert in dit regioverband. In dit regioverband wordt voor de gemeente Lochem ingezet op 1.300 nieuw te realiseren woningen in de periode 2021- 2030. In de notitie 'Strategische keuzes woningbouw Lochem', die als addendum op de Woonvisie 2018-2022 is vastgesteld, is dit nader uitgewerkt. Daarin is aangegeven dat in het buitengebied in principe geen nieuwe woningbouw mogelijk is. Een uitzondering is het toevoegen van een woning op een bestaand erf via het beleid Functieverandering Agrarische Bebouwing (FAB) en woningsplitsing in het buitengebied. Beide uitzonderingen zijn juist in het voorliggende bestemmingsplan aan de orde.

3.4.3 Beleidskader Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem

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

De doelen voor het functieveranderingsbeleid zijn onder te verdelen in een tweetal strategische doelen:

1. Het verbeteren van de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland op sociaal en economisch gebied door het bieden van mogelijkheden voor wonen en werken

- in vrijkomende gebouwen in het landelijk gebied, gebonden aan kwaliteit en functies in het gebied.
2. Het verbeteren van de ruimtelijk kwaliteit en belevingswaarde van het landelijk gebied, met de volgende subdoelen:
 - a. Het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit van het landelijk gebied door sloop van vrijkomende bedrijfsgebouwen en de aanleg van landschapselementen door middel van verevening.
 - b. Het leveren van een bijdrage aan de realisatie van de natuur/wateropgave (Gelders Natuur Netwerk, waterberging en dergelijke) door middel van verevening.
 - c. Het versterken van de cultuurhistorische kwaliteiten van het landelijk gebied door restauratie van karakteristieke bebouwing.
 - d. Het versterken van de recreatieve infrastructuur (voetpaden, fietspaden en dergelijke) door middel van verevening.

In het beleidskader zijn voorwaarden opgenomen voor toepassing van de functieverandering naar wonen en werken. Daarbij geldt dat de regeling voor functieverandering niet alleen geldt voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (met een agrarische bestemming) maar ook voor eerder vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen waarvan de bestemming reeds is omgezet in bijvoorbeeld een woonbestemming.

Ook wordt gestreefd naar minder verstening en behoud of versterking van lokale landschappelijke kwaliteiten. Bij nieuwbouw voor wonen is dan ook sloop van fysiek aanwezige en niet her te gebruiken vrijkomende bebouwing vereist.

De minimale oppervlakte te slopen vrijkomende of al vrijgekomen bebouwing om in aanmerking te komen voor een functieverandering naar wonen bedraagt 1.000 m². Bij een hoeveelheid vrijkomende of al vrijgekomen bebouwing vanaf 1.000 m² ontstaat één bouwrecht. Er kan één bestaand gebouw worden omgevormd tot een woning. Indien dit niet mogelijk is kan één nieuwe vrijstaande woning worden gerealiseerd.

Relatie met het plangebied

De beoogde ontwikkelingen in het plangebied passen binnen de hierboven gestelde kaders. In ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Zutphenseweg 115-115a wordt één nieuwe vrijstaande woning met bijgebouw gebouwd. Deze woning wordt gesitueerd op een nieuw vorm te geven compact woonerf, ter hoogte van de bestaande en te behouden voormalige agrarische bedrijfswoning Zutphenseweg 115A.

Het betreffende voormalig agrarisch bouwperceel biedt voldoende vierkante meters sloop voor de bouw van één FAB-woning op de planlocatie. In totaal wordt namelijk ruim 1.900 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Overigens is een deel hiervan (twee kapschuren met een gezamenlijke omvang van 460 m²) reeds gesloopt.

Op het voormalige agrarische bedrijfsperceel ontstaat één compact nieuw woonerf, met in totaal vier burgerwoningen (incl. bijgebouwen). Het betreft één vrijstaande woning (de FAB-woning), de herbouw van de gesplitste woonboerderij (Zutphenseweg 115) en de te behouden voormalige bedrijfswoning (Zutphenseweg 115A) die wordt omgezet naar een burgerwoning.

Het erf wordt landschappelijk ingepast, en op de aangrenzende agrarische gronden wordt ingezet op natuurontwikkeling. Al met al wordt met het plan de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het landelijk gebied verhoogd en een bijdrage geleverd aan de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland. Concluderend kan worden gesteld dat er wordt voldaan aan de gestelde kaders uit het gemeentelijk FAB-beleid.

3.4.4 Woningsplitsing

Woningsplitsing in het buitengebied van de gemeente Lochem is onder voorwaarden mogelijk binnen de bestemming woondoeleinden en bij vrijkomende agrarische bouwpercelen. Het splitsingsbeleid en bijbehorende voorwaarden zijn opgenomen in de beleidsnotitie 'Functieverandering van (agrarische) gebouwen in het buitengebied van Lochem' opgesteld (vastgesteld op 25 september 2006)¹. Hierin is aangegeven dat:

- Alleen het hoofdegebouw inclusief het (voormalige) deel mag worden gesplitst;
- De bestaande woning moet een inhoud hebben van ten minste 900 m³ en mag nog niet eerder zijn gesplitst. De woningen moeten na splitsing elk een inhoud hebben van minimaal 450 m³. In geval van jongeren en ouderen (mantelzorg) geldt een minimale inhoudsmaat van 300 m³, mits een levensloopbestendige woning wordt gerealiseerd;
- De woning kan slechts één keer worden gesplitst;
- De bestaande footprint mag niet worden uitgebreid en de goot- en nokhoogte mag niet worden vergroot om geen afbreuk te doen aan de bestaande (karakteristieke) bebouwing;
- Het oprichten van nieuwe bijgebouwen is niet toegestaan. De reden daarvoor is dat de cultuurhistorische herkenbaarheid van de oorspronkelijke bebouwing beter behouden blijft en dat een verdere verstening van het buitengebied wordt tegengegaan. De bestaande bijgebouwen mogen uiteraard wel worden gebruikt;
- De ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing in relatie tot de omgeving wordt verbeterd;
- De woningsplitsing is alleen mogelijk als het perceel in een verwevings- of extensiveringsgebied ligt (Reconstructieplan Achterhoek en Liemers);
- Reeds gesplitste woningen dienen onder één dak te blijven. Deze kunnen bij sloop en nieuwbouw niet uit elkaar worden getrokken.

Relatie met het plangebied

Als onderdeel van het voorliggende plan wordt de woonboerderij op het perceel Zutphenseweg 115 gesplitst en als dubbele woning op een andere locatie als onderdeel van het nieuw te realiseren woonerf teruggebouwd.

Hoewel de splitsing van deze woning niet geheel voldoet aan de voorwaarden van het splitsingsbeleid (er is geen sprake van één te splitsen volume omdat de op het erf aanwezige woonboerderij met een tussenlid verbonden is aan de deel), wordt wel medewerking verleend aan dit plan. Reden hiervoor is dat met het voorliggende plan sprake is van een grote plus aan ruimtelijke kwaliteit in de vorm van FAB (sloop voormalige agrarische bebouwing, herinrichting- en landschappelijk inpassing voormalig agrarisch erf) én de ontwikkeling van circa 8 hectare nieuwe natuur binnen het GNN. Juist dat laatste zorgt er ook voor dat het aangrenzende

¹ Hoewel binnen de gemeente Lochem middels de notitie 'Beleidskader Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem' (december 2015) een actueel functieveranderingsbeleid geldt, dient voor het onderdeel 'woningsplitsing' nog steeds getoetst te worden aan de notitie uit 2006.

natuurgebied 'Grote veld' verder wordt vergroot en doorloopt tot de Zutphenseweg. Ook wordt door deze natuurontwikkeling verder aangesloten op het bestaande bosgebied (tevens onderdeel van het GNN) ten noorden van het plangebied aan de noordzijde van de Zutphenseweg. In dit gebied werkt Natuurmonumenten aan een verdere verbinding tussen natuurgebied 'Grote Veld' en de Velhorst. Waarbij nog meer geplande toekomstige natuurontwikkeling zal bijdragen aan een buffer van nieuwe natuur rondom het ecologisch zeer waardevolle 'Kienveen' nabij de Velhorst.

Bovendien kan met het voorliggende plan wel aan de overige splitsingsvoorwaarden worden voldaan.

3.4.5 Parkeerbeleid

Het parkeerbeleid in de gemeente Lochem is verwoord in de 'Nota parkeernormen 2020' van 22 september 2020 (en vastgesteld door de gemeenteraad op 4 december 2020). De Nota parkeernormen is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en -plannen binnen de gemeente, daar waar het betreft:

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

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

De gemeente Lochem heeft haar parkeerbeleid tevens in het bestemmingplan 'Parapluplan Parkeren' (2021) planologisch verankerd.

Relatie met het plangebied

Aan de hand van de gemeentelijke parkeernota dient voor vrijstaande woningen in het buitengebied rekening te worden gehouden met 2,4 parkeerplaatsen per woning. Voor twee-onder-één-kap woningen betreft dit 2,2 parkeerplaatsen per woning. Voor het plangebied geldt dat er voldoende ruimte aanwezig is om hieraan invulling te geven. Zie ook paragraaf 4.12 van deze plantoelichting.

3.4.6 Biodiversiteitsplan Lochem natuurlijk

Het beschermen van soorten planten en dieren en hun leefgebieden is al verankerd wetten, regels en instrumenten. Biodiversiteit als thema maakt daar geen specifiek deel van uit en staat op dit moment zodanig onder druk dat extra inspanningen nodig zijn. De gemeente Lochem neemt daarom zelf verantwoordelijkheid en heeft in 2020 het biodiversiteitsplan 'Lochem natuurlijk, kansen benutten voor biodiversiteit' vastgesteld.

Biodiversiteit raakt aan veel onderwerpen, van ruimtelijke ontwikkelingen en groenbeheer tot gezondheid, erfgoed en toerisme. Elk thema heeft invloed op de biodiversiteit. Het plan voorziet om het belang van biodiversiteit voor Lochem helder te maken en vast te leggen. Het is daarmee ook één van de bouwstenen van het de gemeentelijke Omgevingsvisie die in het kader van de nieuwe Omgevingswet wordt opgesteld.

Het biodiversiteitsplan richt zich vooral op de woonkernen en het (agrarisch) buitengebied, minder op de bestaande natuurgebieden. Door versnippering en verstedelijking zijn veel leefgebieden van soorten onder druk komen te staan.

Er zijn veel mogelijkheden om de biodiversiteit te versterken en verbeteren. Er zijn op nagenoeg elke plek mogelijkheden om soorten meer leefruimte te geven en hun leefomstandigheden te verbeteren: in bermen, sloten, langs akkers, op bedrijfsterreinen, in woonwijken, tuinen, zelfs op daken en balkons.

Daar waar de gemeente goede kansen ziet om maatregelen ten gunste van biodiversiteit te nemen, wil zij deze graag benutten. Het beleid is gericht op de mogelijkheden die de gemeente heeft vanuit haar eigen taken en rollen: als eigenaar en beheerder van gronden, als actief partner en als informatiebron.

De aanpak is gericht op drie sporen:

1. Aandacht voor biodiversiteit in alle toekomstige ontwikkelingen;
2. Nemen van gebiedsgerichte maatregelen;
3. Inzet op meer bewustwording en versterken van samenwerking.

In de uitvoeringsagenda is per deelgebied (woonkernen, agrarisch buitengebied en ecologische verbindingen) meer maatregelen benoemd waar de gemeente zich voor gaat inzetten.

Specifiek voor het buitengebied wordt ingezet op een betere bescherming van waardevolle bestaande landschapselementen en aanleg van nieuwe. Veel landschapselementen in het buitengebied zijn namelijk ecologisch gezien zeer waardevol. En hoewel een functieverandering in het buitengebied een kans biedt om de biodiversiteit te versterken door de nieuwe functie landschappelijk goed in te passen, is dit als onderdeel van het huidige beleidskader Functieverandering Agrarische Bebouwing nog te vrijblijvend. Inzet is om de kenmerkende soorten op erven te behouden, en te zorgen voor een landschappelijke inrichting die meer of beter leefgebied voor die soorten oplevert.

Als onderdeel van het voorliggende plan, een de functieverandering van het voormalige agrarische bedrijfsperceel Zutphenseweg 115-115a naar wonen, evenals natuurontwikkeling van de aangrenzende gronden, is een landschaps- en erfinrichtingsplan opgesteld waaraan ook een beplantingsplan is gekoppeld. Bij de totstandkoming hiervan heeft een landschapsanalyse plaatsgevonden, en is ook gekeken naar passende inheemse soorten of streekeigen soorten. Ook zorgt de beoogde en aangrenzende natuurontwikkeling voor een verbetering van de biodiversiteit.

4 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

4.1 INLEIDING

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

4.2 GELUID

4.2.1 Beleid en regelgeving

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

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

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

4.2.2 Geluid in relatie tot het plangebied

In het kader van dit bestemmingsplan dient alleen het aspect wegverkeerslawaaï beschouwd te worden. Er liggen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen spoorwegen of gezoneerde bedrijventerreinen.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt op het perceel Zutphenseweg 115 – 115a de bouw van drie nieuwe woningen mogelijk (waaronder herbouw van een gesplitste woonboerderij), evenals het gebruik van een bestaande agrarische bedrijfswoning als burgerwoning (Zutphenseweg 115a). Woningen worden op grond van de Wgh aangemerkt als geluidgevoelig object.

De drie nieuw te bouwen woning zijn gesitueerd in de geluidzone van de Zutphenseweg (N346, 80 km/u), evenals de Sluitdijk en Boekhorstlaan (beiden plattelandsweg 60 km/h). Hiervoor is akoestisch onderzoek nodig om te bepalen of de geluidsbelasting op de gevels voldoet aan het wettelijk kader.

Overigens hoeft de geluidsbelasting van de wegen op de gevel van de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning (Zutphenseweg 115a) op basis van artikel 76 lid 3 van de Wgh niet nader onderzocht te worden. Dit artikel maakt namelijk een uitzondering voor bestaande woningen die in de zone van een weg aanwezig zijn op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning.

Door adviesbureau Buijvoets Bouw- en Geluidsadviesing is akoestisch onderzoek uitgevoerd². De rapportage van het onderzoek is integraal als bijlage 1 bij deze plantoelichting gevoegd. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hierna weergegeven.

Resultaten akoestisch onderzoek

Uit de resultaten blijkt dat de geluidsbelasting van de Zutphenseweg /N346 in relatie tot het voorliggende plan maatgevend is.

De afstand van 48 dB geluidcontour (poldercontour) zonder rekening te houden met de gebouwen ligt op 118 m uit de as van de Zutphenseweg.

Omdat de 3 nieuwe woningen op een kortere afstand worden gesitueerd wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 uit de Wgh geluidhinder overschreden. De maximaal toelaatbare hogere grenswaarde voor nieuwe woningen in buitenstedelijk gebied van 53 dB wordt echter niet overschreden. In bijgaande tabel is de hoogste geluidbelasting L_{den} ten gevolge van de Zutphenseweg op de gevels van de beoogde nieuwe woningen weergegeven. Daarbij wordt opgemerkt dat 'punt 1' de noordgevel van de nieuw te bouwen dubbele woning betreft en 'punt 2' de noordwestgevel van de vrijstaande (fab)woning.

woning	punt	waarneemhoogte	excl. aftrek	incl. aftrek	overschrijding voorkeursgrensw.	eis $G_{A;k}$
1+2	1	$H_w = 1.5$	53	51	3	20
1+2	1	$H_w = 4.5$	55	53	5	22
3	4	$H_w = 1.5$	51	49	1	20
3	4	$H_w = 4.5$	52	50	2	20

Tabel 2 - Overzicht berekende invallende geluidbelasting L_{den}
(bron: Akoestisch onderzoek, Buijvoets Bouw- en Geluidsadviesing)

Afweging maatregelen

In situaties waar nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen een geluidsbelasting ondervinden boven de voorkeursgrenswaarde, dient allereerst onderzocht te worden of deze geluidsbelasting gereduceerd kan worden door het treffen van maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied. Daarbij kan gedacht worden aan verbetering van het wegdektype en/of het toepassen van geluidschermen.

In het onderzoek is aangegeven en overwogen dat verbetering van het wegdektype onvoldoende doelmatig is. Tevens brengt de maatregel hoge kosten met zich mee en de initiatiefnemer heeft geen zeggenschap over de weg.

Overdrachtsmaatregelen (geluidschermen, wallen) langs de Zutphenseweg hebben een beperkt effect afhankelijk van de afmetingen, zijn landschappelijk gezien niet gewenst en zijn de kosten onevenredig hoog.

Hogere grenswaarde

Op grond van het voorgaande resteert het vaststellen van hogere grenswaarden en het zorgen voor voldoende geluidswering zodat er sprake is van een aanvaardbaar binnenniveau.

Gelet hierop wordt geadviseerd om burgemeester en wethouders te verzoeken een hogere grenswaarde vast te stellen voor het plan:

² Buijvoets Bouw- en Geluidsadviesing, 'Akoestisch onderzoek bouwplan woningen aan de Zutphenseweg 115 te Lochem', 12 september 2022

- Van 53 dB op de noord- en westgevel van de westelijke woning (onderdeel van de nieuw te bouwen dubbele woning);
- Van 53 dB op de noordgevel en 49 dB op de oostgevel van de oostelijke woning (onderdeel van de nieuw te bouwen dubbele woning);
- Van 49 dB op de noordwestgevel van de vrijstaande (fab)woning.

Wanneer een hogere grenswaarde wordt verleend zijn maatregelen aan de gevels noodzakelijk om het binnenniveau op 33 dB te waarborgen. De vereiste geluidwering $G_{A,k}$ bedraagt dan 20 tot 22 dB. Tot een geluidwering van ca 28-29 dB kan met normale dubbele HR++ beglazing in de belaste gevels worden volstaan.

4.2.3 Conclusie

De beoogde planontwikkeling en het nu voorliggende bouwplan voldoet aan het wettelijk kader voor wegverkeerslawaaï (Wgh), mits het bevoegd gezag (in dit geval het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lochem) een hogere grenswaarde vaststelt. Daartoe zal het verzoek om hogere grenswaarden (HGW) op grond van het Besluit geluidhinder gelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Bovendien zal in het kader van de omgevingsvergunning worden aangetoond dat maatregelen aan de gevel worden getroffen om te voldoen aan het binnenniveau (i.c. 33 dB). Dit volgt uit de voorwaarden van het HGW-besluit en het Bouwbesluit.

4.3 LUCHTKWALITEIT

4.3.1 Beleid en regelgeving

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

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

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

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

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

stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dit komt overeen met $1,2 \text{ microgram}/\text{m}^3$ voor zowel PM_{10} als NO_2 .

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

4.3.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt op het perceel Zutphenseweg 115-115a maximaal vier burgerwoningen mogelijk. Omdat er nu al twee voormalige bedrijfswoningen aanwezig zijn, betekent dit in totaal twee woningen extra ten opzichte van de huidige situatie; een vrijstaande woning in ruil voor te slopen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen én een extra woning na woningsplitsing van de woonboerderij.

Hiermee draagt het plan 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg immers gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekende mate' project. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

Voor wat betreft de bijdrage van het plan aan de concentratie $\text{PM}_{2,5}$ kan het volgende opgemerkt worden. $\text{PM}_{2,5}$ maakt deel uit van de bijdrage PM_{10} . Dit betreft immers alle stofdeeltjes met een diameter van $10 \mu\text{m}$ of kleiner. Aangezien de bijdrage PM_{10} van het plan lager is dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$, is de bijdrage $\text{PM}_{2,5}$ dat ook. De huidige achtergrondconcentratie $\text{PM}_{2,5}$ bedraagt ter hoogte van de planlocatie circa $8,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (bron: GCN-kaarten RIVM, jaar 2022). Derhalve zal het plan niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$ ($25 \mu\text{g}/\text{m}^3$).

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

4.3.3 Conclusie

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

4.4 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)

4.4.1 Beleid en regelgeving

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

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

4.4.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt op het perceel Zutphenseweg 115-115a de bouw van drie nieuwe woningen mogelijk (waaronder herbouw van een gesplitste woonboerderij), evenals het gebruik van een bestaande agrarische bedrijfswoning als burgerwoning (Zutphenseweg 115a). Wonen is een milieugevoelige functie.

In de directe omgeving van het perceel zijn geen niet-agrarische bedrijven gevestigd. Wel is ten oosten van het plangebied een golfbaan aanwezig die in het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' een bestemming 'Sport' heeft. Een golfbaan behoort op grond van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' tot categorie 1 met een richtafstand van 10 meter. Het nieuwe woonerf ligt op ruim 40 meter van de golfbaan, en de nieuw te bouwen woningen op meer dan 70 meter. Daarmee wordt ruimschoots aan de richtafstand voldaan.

Verder liggen er op enige afstand van het plangebied ook enkele agrarische bedrijven. Het betreft een akkerbouwbedrijf op het perceel Zutphenseweg 128 en een veehouderij bedrijf op het perceel Zutphenseweg 117-117a, Een akkerbouwbedrijf wordt op grond van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' gerekend tot categorie 2. Hierbij hoort een richtafstand van 30 meter. Het plangebied ligt op meer dan 300 meter afstand van het bouwvlak van het akkerbouwbedrijf. Derhalve wordt ruimschoots aan de richtafstand voldaan en vormt het akkerbouwbedrijf geen belemmering voor de realisatie van de woningen in het plangebied en wordt deze niet in zijn bedrijfsvoering beperkt. Voor het veehouderij bedrijf op het perceel Zutphenseweg 117-117a is vooral het aspect geur bepalend. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.5.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 GEUR

4.5.1 Beleid en regelgeving

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

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

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

De afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object dient in alle gevallen tenminste 50 meter te bedragen indien het geurgevoelige object gelegen is binnen de bebouwde kom en 25 meter te bedragen indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. Het beoordelingskader voor (intensieve) veehouderij is samengevat in tabel 2.

		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 van 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.

4.5.2 Geur in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt op het perceel Zutphenseweg 115-115a de bouw van drie nieuwe woningen mogelijk (waaronder herbouw van een gesplitste woonboerderij), evenals het gebruik van een bestaande agrarische bedrijfswoning als burgerwoning (Zutphenseweg 115a).

De woningen worden aangemerkt als geurgevoelig object en zijn gelegen buiten de bebouwde kom. Tussen de voormalige agrarische bedrijfswoningen en een veehouderij dient een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Tussen de nieuwe woningen en een veehouderij met dieren zonder geuremissiefactor dient eveneens een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Daarnaast geldt voor de nieuwe woningen vanwege de ligging in een concentratiegebied een maximale geurbelasting van 14 ouE/m^3 voor dieren met een geuremissiefactor.

Ten westen van het plangebied is op het perceel Zutphenseweg 117-117a een (melk)rundveehouderij gevestigd. Voor de dieren die hier worden gehouden geldt geen geuremissiefactor. De afstand tussen de (nieuwe) woningen en de veehouderij dient daarom minimaal 50 meter te bedragen. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan, aangezien de afstand van het agrarisch bouwvlak behorend bij dit veehouderijbedrijf tot het plangebied meer dan 680 meter bedraagt.

Het voorgaande betekent dat ter plaatse van de (nieuwe) woningen in het plangebied de geurnormen niet worden overschreden en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tegelijkertijd worden er geen veehouderijen belemmerd in de bedrijfsvoering door het plan.

4.5.3 Conclusie

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

4.6 EXTERNE VEILIGHEID

4.6.1 Beleid en regelgeving

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

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

Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd. Het plaatsgebonden risico

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

Wettelijk kader

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

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

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

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

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

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

Gemeentelijk beleid

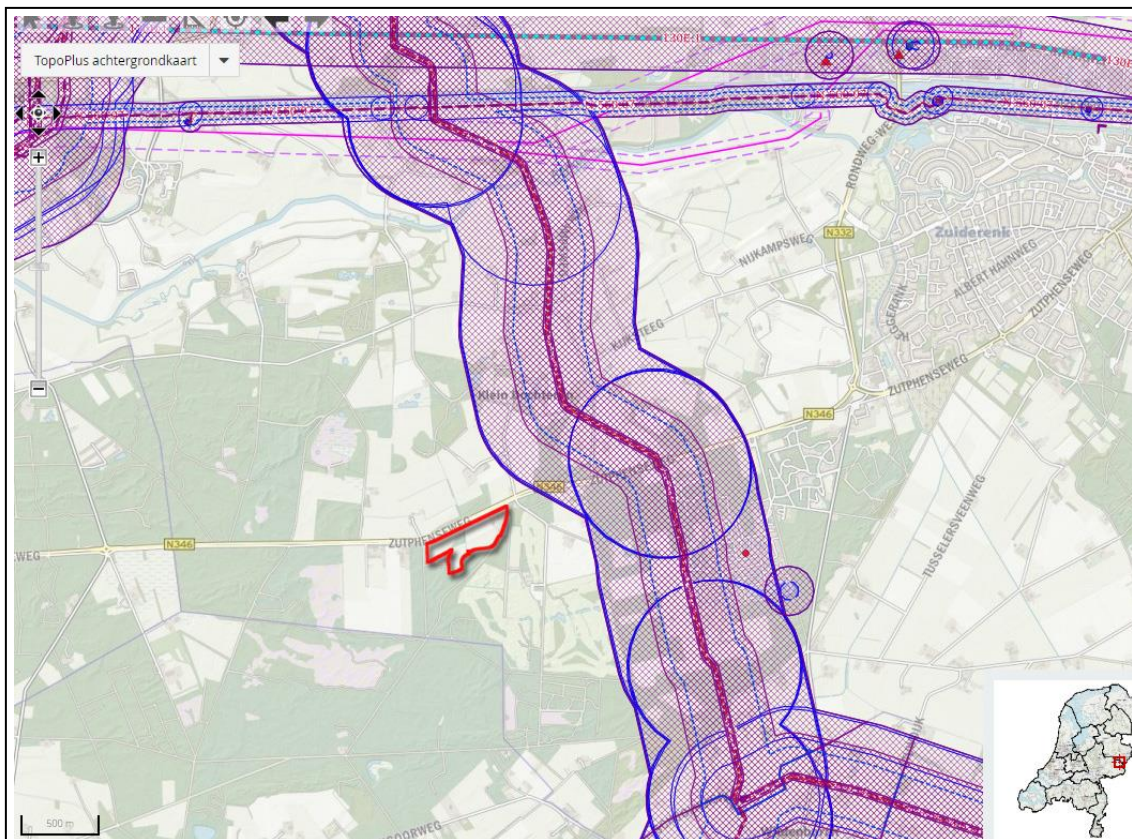
De gemeente Lochem heeft een Externe Veiligheidsvisie vastgesteld op 17 november 2008. De gemeente Lochem wil haar burgers en bedrijven een veilige leef- en werkomgeving bieden. De gemeente Lochem streeft naar een verantwoord evenwicht tussen risico's en de behoefte aan de activiteiten die de risico's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

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

4.6.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Aan de hand van de Landelijke Signaleringskaart Externe Veiligheid is bekeken of in de omgeving van het plangebied risicobronnen aanwezig zijn, die relevant zijn voor

het plan vanuit het oogpunt van externe veiligheid. In figuur 12 is een uitsnede van deze signaleringskaart opgenomen. De Landelijke Signaleringskaart Externe Veiligheid is ontwikkeld vanuit het IPO en betreft een verbeterde versie van de risicokaart.



Figuur 12 - Uitsnede Signaleringskaart Externe Veiligheid, met daarin aangegeven de risicobronnen in relatie tot het plangebied, in rood (bron: Landelijke Signaleringskaart Externe Veiligheid)

Risicovolle inrichtingen

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

Buisleidingen

Ten het oosten van het plangebied is zijn diverse ondergrondse buisleidingen gelegen. Het betreffen hogedruk aardgasleidingen (o.a. A-523 en A-A549) van de Gasunie die onder de werkingssfeer van het Bevb vallen. Deze leiding kennen een 100% letaliteitszone van 205 meter en een 1% letaliteitszone (invloedsgebied) van 545 meter. De afstand tussen het plangebied en de betreffende buisleiding bedraagt ruim 700 meter afstand. Vanwege deze grote afstand is een nadere onderbouwing niet nodig.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

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

Wel is er op ca. 3000 meter ten noorden van het plangebied de spoorlijn Zutphen – Hengelo aanwezig. Hierover vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats en valt daarmee binnen de werkingssfeer van het Bevt. Het invloedsgebied van de spoorlijn wordt bepaald door het vervoer van zeer toxische vloeistoffen (stofcategorie D4)³. Deze bedraagt meer dan 4 kilometer⁴ aan weerszijden van het spoor en valt daarmee ook over het plangebied.

Verantwoording groepsrisico

Omdat het plangebied op meer dan 200 meter afstand van het spoor ligt, hoeft op grond van artikel 7 van het Bevt alleen ingegaan te worden op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op het spoor en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op het spoor een ramp voordoet.

Maatgevende scenario

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

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

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

De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen

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

Op basis van de hierboven genoemde overwegingen kan worden geconcludeerd dat er voldoende mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid zijn. Dit betekent dat er geen nadere eisen aan het plan worden gesteld in het kader van het milieuaspect externe veiligheid.

4.6.3 Conclusie

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

³ Bron: *Regeling basisnet*

⁴ Bron: *handleiding risicoanalyse transport, 11 januari 2017, versie 1,2 Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu.*

4.7 BODEM

4.7.1 Beleid en regelgeving

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

Wet bodembescherming (Wbb)

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

4.7.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt op het perceel Zutphenseweg 115-115a de bouw van drie nieuwe woningen mogelijk (waaronder herbouw van een gesplitste woonboerderij), evenals het gebruik van een bestaande agrarische bedrijfswoning als burgerwoning (Zutphenseweg 115a).

Om vast te stellen of er ter plaatse een grond- of grondwaterverontreiniging aanwezig is, is door adviesbureau Milieutechniek Rouwmaat een verkennend bodem- en onderzoek⁵ uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd. De belangrijkste resultaten, conclusies en aanbevelingen worden hierna weergegeven.

Resultaten verkennend bodem- en asbestonderzoek

Op basis van de historische gegevens wordt de onderzoekslocatie deels als verdacht en deels onverdacht beschouwd.

De bodem bestaat overwegend uit matig fijn zand. De grondwaterstand is aangetroffen op 2,21 en 2,98 m-mv. Zintuiglijk zijn tijdens de veldwerkzaamheden in de bodem enkele afwijkingen waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat geen van de geanalyseerde parameters in zowel grond als grondwater is de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde overschreden. De aangetroffen licht verhoogde gehalten in de grond (PAK, kwik en minerale olie) en in het grondwater (barium) vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik.

Bij het asbestonderzoek zijn op het maaiveld geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de grove fractie van de bodem is over de gehele locatie geen asbest aangetroffen. In geen van de grond(meng)monsters van de fijne fractie is analytisch in de fractie < 20 mm een asbestconcentratie aangetoond die boven het criterium voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) komt. Een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Bij de uitvoering van de plannen (i.c. de sloop van de resterende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen) dienen wel de aangetroffen asbestgolflaten

⁵ Milieutechniek Rouwmaat Groenlo B.V., 'Verkennd bodem- en asbestonderzoek Zutphenseweg 115-115a te Lochem', 2 oktober 2020

meegenomen te worden in een asbestinventarisatie (SC-540) en verwijderd te worden door een (SC-530) gecertificeerd bedrijf.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt, dat eventueel vrijkomende grond niet zondermeer in het grondverkeer kan worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dan dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort- c.q. hergebruikslocatie gelden. Deze zijn geformuleerd in het Besluit bodemkwaliteit.

4.7.3 Conclusie

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

4.8 WATER

4.8.1 Waterbeheer en watertoets

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

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

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

4.8.2 Beleidskader

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

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

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal

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

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gaaf Gelderland;
- Omgevingsverordening Gelderland.

Regionaal/ lokaal

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

Het regionale en lokale beleidskader wordt nader toegelicht.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

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

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

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

Klimaatrobuust gebied

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

Veilig gebied

Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. De ambitie is dat in 2050 de waterkeringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid en dat het waterschap daarbij wendbaar inspeelt op ontwikkelingen. Het waterschap voert het beheer op een duurzame wijze uit en werkt aan behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.

Circulaire Economie en Energietransitie

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

Gezonde leefomgeving

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

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

Gemeentelijk Riolerings Plan Lochem 2021-2025

De volgende hydrologische uitgangspunten zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen van belang.

Watersysteem

- Uitgangspunt bij ruimtelijke plannen is dat deze hydrologisch neutraal worden aangelegd. Dit betekent dat het omliggende watersysteem niet zwaarder belast zal worden ten gevolge van de ontwikkeling;
- De gemeente streeft in verband met het voorkómen van grondwateroverlast bij nieuwbouwplannen naar een ontwateringsdiepte van ten minste 0.9 meter onder het vloerpeil van de woning (uitgaande van woningen voorzien van een kruipruimte) en 1.0 meter onder het vloerpeil bij bedrijventerreinen;
- Het waterschap toetst het watersysteem bij nieuwbouw op inundatie voor een neerslag van T100+10% (T100 = herhalingstijd van eens in de honderd jaar en 10% extra neerslag ten gevolge van klimaatontwikkeling).

Afvalwater en hemelwater (algemeen)

- Nieuwbouw gaat uit van de primaire verwerking van hemelwater op het eigen terrein naar de bodem. Pas als de perceeleigenaar het hemelwater redelijkerwijs niet zelf kan verwerken, vanwege te hoge grondwaterstanden en/of slecht doorlatende bodem, zal het hemelwater buiten het particuliere terrein verwerkt worden. In dat geval dient het hemelwater te worden afgevoerd naar oppervlaktewater en/of naar centrale wadi's binnen het plangebied.
- Het afvalwater en hemelwater moeten altijd gescheiden worden aangeleverd tot aan de erfgrans ongeacht het rioolsysteem dat in het openbaar gebied is aangelegd;
- In drukrioleringsgebieden en bij gebruik van een IBA (Individuele Behandeling van Afvalwater) dient de particulier al het hemelwater op zijn perceel zelf te verwerken.
- De gemeente draagt als eigenaar en beheerder zorg voor de inzameling en verwerking van het hemelwater in het openbare gebied.
- Het hemelwater stroomt zoveel mogelijk zichtbaar af naar oppervlaktewater of naar een centrale infiltratievoorziening, bij voorkeur een wadi. Als bovengrondse noodoverlaat/ afvoer redelijkerwijs niet kan, wordt het hemelwater via een hemelwater- of IT (infiltratie) -riool afgevoerd naar de waterberging.

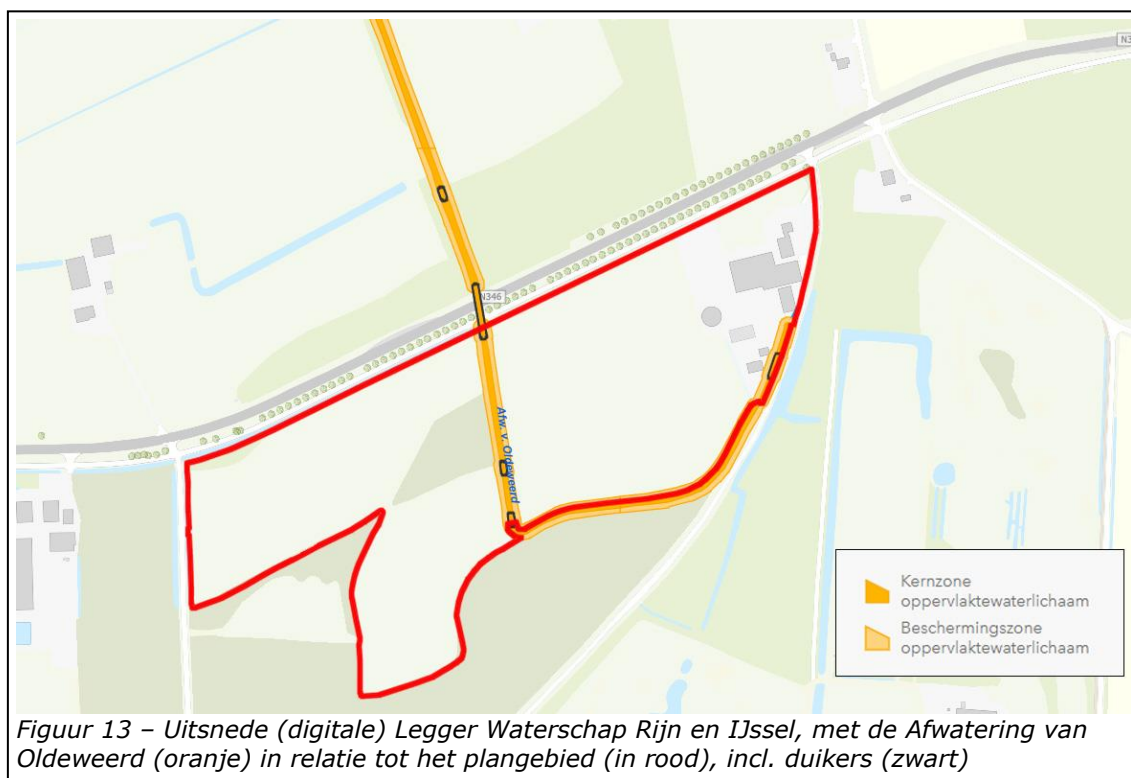
4.8.3 Water in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de functieverandering van het voormalige agrarische bedrijfsperceel Zutphenseweg 115-115a naar wonen mogelijk, evenals natuurontwikkeling van de aangrenzende gronden.

Als onderdeel van dit plan worden voormalige agrarische gebouwen gesloopt, drie nieuwe woningen gebouwd (waaronder herbouw van een gesplitste woonboerderij), een bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning, en nieuwe natuur aangelegd. Hiervoor wordt een nieuw compact woonerf gerealiseerd dat uitgaat van in totaal vier burgerwoningen (incl. bijgebouwen), waarbij het geheel landschappelijk wordt ingepast.

Oppervlaktewater en waterkeringen

In het plangebied is oppervlaktewater aanwezig. Het betreft een waterloop in het midden en zuiden van het plangebied die in de Legger van het WRIJ is aangeduid als 'Afwatering van Oldeweerd'. Deze watergang is in het beheer van het WRIJ en heeft een kernzone en een beschermingszone (zie figuur 13). Ook zijn enkele duikers in het plangebied aanwezig.



Als onderdeel van de realisatie van het nieuwe woonerf worden geen aanpassingen aan deze watergang doorgevoerd. Ook vinden hiervoor geen werkzaamheden in de bijbehorende beschermingszone plaats.

Voor de beoogde natuurontwikkeling op de nabijgelegen agrarische gronden zijn nog geen definitieve inrichtingsplannen bekend. De uiteindelijke inrichting zal nader door Natuurmonumenten worden uitgewerkt. De bedoeling is echter dat op termijn een landschapsbeeld ontstaat van een bloemrijke, vochtige laagte in een heide-/boslandschap. Daarbij horen natuurdoelen van schrale grasland- en heidetypen.

Indien hiervoor werkzaamheden uitgevoerd worden binnen de beschermingszone van de watergang, zal hiervoor een vergunning bij het WRIJ aangevraagd (moeten) worden.

Grondwaterbescherming

Het plangebied ligt niet in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied, danwel infiltratiegebied.

Bebouwing, verharding en wateroverlast

Als onderdeel van het plan worden de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (ruim 1.900 m²) gesloopt. En hoewel hiervoor in de plaats een nieuwe vrijstaande woning wordt gebouwd (en ook de bestaande woonboerderij op een andere locatie wordt teruggebouwd), heeft de realisatie van het nieuwe woonerf tot gevolg dat de oppervlakte aan bebouwing in het plangebied per saldo met circa 1.600 m² afneemt. Daarnaast zal de oppervlakte aan terreinverharding per saldo fors afnemen. Een groot deel van het voormalig agrarisch bouwperceel is momenteel immers verhard met bestrating en beton/asfalt. Dit zal worden verwijderd en deze gronden zullen in gebruik genomen worden voor tuin/erf bij de nieuwe woningen, danwel onderdeel zijn van de landschappelijke inpassing. Al met al neemt de oppervlakte aan verharding in het plangebied dus fors af. Dit betekent dat het realiseren van watercompensatie niet aan de orde is.

Riolering en hemelwater

Het vuile huishoudelijk afvalwater zal beperkt toenemen vanwege de toevoeging van twee extra wooneenheden. Dit is voldoende af te voeren via het aanwezige rioolstelsel op het perceel, welke aansluit op het gemeentelijk rioleringssysteem in de directe omgeving. Via het gemeentelijk rioleringssysteem zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Het hemelwater dat op de daken van de (nieuwe) woningen neerkomt wordt niet afgevoerd via de riolering, maar kan infiltreren in de bodem (bijvoorbeeld via grindkoffers). 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 (Veldpodzolgronden met zwak lemig fijn zand, grondwatertrap VI⁶). Het uitgevoerde bodemonderzoek (zie ook paragraaf 4.7) bevestigt dit beeld. Hierbij 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	Vraag	Relevant
1. Algemeen	Maakt het plan deel uit van een groter plan, zoals een masterplan/stedenbouwkundige visie?	Nee
2. Beheer en onderhoud	Wordt water aangelegd, gedempt of aangepast?	Nee
	Ligt in of nabij het plangebied een watergang?	Ja

⁶ Bron: Bodemdata.nl

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

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

In het kader van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen is het van belang aandacht te besteden aan beschermde natuurwaarden. De effecten op natuurwaarden dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming. De wettelijke grondslag hiervan is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb).

Gebiedsbescherming

Wet natuurbescherming

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

Gelders Natuurnetwerk

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

Soortenbescherming

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

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

4.9.2 Ecologie in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de functieverandering van het voormalige agrarische bedrijfsterrein Zutphenseweg 115-115a naar wonen mogelijk, evenals natuurontwikkeling van de aangrenzende gronden.

Als onderdeel van dit plan worden voormalige agrarische gebouwen gesloopt, drie nieuwe woningen gebouwd (waaronder herbouw van een gesplitste woonboerderij), een bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning.

Om te beoordelen wat de effecten zijn van de realisatie van het nieuwe woonerf op de natuur, is door adviesbureau Tuitert Natuuronderzoek een natuurtoets in de vorm van een quickscan⁷ uitgevoerd, waarbij is gekeken naar gebiedsbescherming en soortenbescherming. De rapportage met daarin de onderzoeksresultaten is integraal als bijlage achter deze toelichting opgenomen. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder weergegeven.

Resultaten Quickscan flora en fauna

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de begrenzing van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Stelkampsveld op ca. 5 km afstand van het plangebied. Andere Natura 2000-gebieden liggen op grotere afstand (> 8 km) van het plangebied.

De voorgenomen herontwikkeling kan gelet op de grote afstand niet leiden tot een verstoring van Natura 2000 tijdens de aanlegfase door bijv. geluid en licht of trillingen. Het plangebied heeft ook geen ecologische relatie met omliggende Natura 2000-gebieden. Het fungeert niet als leefgebied voor soorten die een Natura 2000-gebied bijvoorbeeld gebruiken als rust- of slaapplek. Effecten als gevolg van stikstofdepositie worden niet verwacht gelet op de grote afstand (ca. 5 km) tot omliggende Natura 2000-gebieden. Bovendien geldt een vrijstelling van de vergunningplicht voor aanlegwerkzaamheden als deze vanuit de Wet stikstofreductie en natuurherstel. Significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden zijn op voorhand met zekerheid uitgesloten.

GNN en GO

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of de Groene Ontwikkelingszone (GO), maar wordt wel omsloten door gebieden behorend tot GNN en GO. Aangezien het plangebied buiten de begrenzing van het GNN/GO ligt en de provinciale ruimtelijke verordening van Gelderland geen bepalingen ten aanzien van externe werking kent, is nadere toetsing aan de bepalingen uit de provinciale ruimtelijke verordening van Gelderland ten aanzien van GNN/GO niet noodzakelijk. Overigens wordt een ook geen wezenlijke invloed verwacht op de kernkwaliteiten van omliggende gebieden behorend tot GNN/GO (deelgebied 2 Het Groote Veld). Het betreft een groot aaneengesloten gebied van droog, voedselarm gemengd bos met heide. Kernkwaliteiten van dit deelgebied zijn o.a. enkele landgoederen (Den Bramel, Enzerinck, Starink, Waliën, Velhorst, Boekhorst), het beekdal van Veldwijkse Laak met natte schraallanden, parel Kienveen met bijzondere flora. De leefgebieden van kamsalamander, das en steenuil maken deel uit van de kernkwaliteiten van dit deelgebied. De voorgenomen herontwikkeling van een agrarisch erf heeft geen invloed op de genoemde landgoederen, het beekdal van de Veldwijkse Laak en de parel Kienveen. Evenmin is sprake van invloed op leefgebieden van steenuil, kamsalamander en das. Significante gevolgen voor de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen voor deelgebied 2 Het Groote Veld zijn dan ook niet aan de orde.

⁷ Tuitert Natuuronderzoek, 'Quickscan flora en fauna locatie Zutphenseweg 115 te Lochem. Toetsing van mogelijke effecten op Natura 2000-gebieden en beschermde soorten in het kader van de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland', 2 maart 2022

Soortenbescherming

De voorgenomen herontwikkeling van het erf leidt mogelijk tot een overtreding van verbodsbepalingen uit de Wnb ten aanzien van beschermde soorten.

De te slopen boerderij is potentieel geschikt als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen en huismus. Aanvullend veldonderzoek naar vleermuizen en huismus zal moeten uitwijzen of verblijfplaatsen van deze soorten aanwezig zijn. Indien dit het geval is, dan is voor de sloop van de boerderij een ontheffing op grond van de Wnb noodzakelijk.

Voor andere te slopen bebouwing op het erf en onbebouwde delen van het erf geldt dat aanwezigheid van verblijfplaatsen van niet-vrijgestelde beschermde soorten wordt uitgesloten en geen sprake is van essentieel leefgebied van niet-vrijgestelde beschermde soorten. Aanvullend veldonderzoek is hier niet aan de orde en er is geen sprake van een ontheffingsplicht op grond van de Wnb.

In bijgaande tabel is samengevat weergegeven of de uitvoering van het plan (ingreep) mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. Daarbij is tevens weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wnb voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soort(groep)	Functie	Maatregelen / vervolgstappen
Huismus	Mogelijke nestplaatsen in dakconstructie boerderij	Aanvullend veldonderzoek en indien aanwezig ontheffing
Vleermuizen (gebouwen)	Mogelijke verblijfplaatsen in dakconstructie boerderij	Aanvullend veldonderzoek en indien aanwezig ontheffing
Broedvogels (niet jaar-rond beschermd)	Nesten in bebouwing en begroeiing	Werken buiten broedseizoen of werkgebied voorafgaand aan broedseizoen ongeschikt maken. Broedseizoen loopt globaal van half maart tot begin augustus
Overige soort(groep)en	Niet aanwezig	Geen

Tabel 5 - Samenvatting resultaten soortenbescherming (bron: Tuitert Natuuronderzoek)

4.9.3 Conclusie

Aan de hand van de resultaten en conclusies van de uitgevoerde quickscan blijkt dat nader onderzoek nodig is naar de soorten Huismus en Vleermuizen.

Het nader onderzoek zal worden uitgevoerd in de daarvoor geschikte perioden en op basis van de daarvoor geldende protocollen. Voorafgaand aan de sloop van de bebouwing zal dit gereed zijn. Indien er nest- en/of verblijfplaatsen van deze beschermde soorten aanwezig blijken te zijn, dan kan een ontheffing van de Wnb worden aangevraagd bij het bevoegd gezag (de provincie Gelderland) en/of kunnen er mitigerende maatregelen worden getroffen (bijvoorbeeld in de vorm van het aanbieden van tijdelijke én permanente alternatieve verblijfplaatsen), waarmee gewaarborgd wordt dat de gunstige staat van instandhouding van deze soorten niet in gevaar wordt gebracht. Dit is echter een traject in het kader van de Wnb in relatie tot de uitvoering van het plan en de aanvraag van de noodzakelijke omgevingsvergunningen, dat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg hoeft te staan. Met andere woorden, het aspect ecologie staat niet in de weg aan de voortgang van de bestemmingsplanprocedure.

Voor de volledigheid wordt melding gemaakt dat, tijdens de uitvoering van eventuele werkzaamheden in de toekomst, uitvoering moet worden gegeven aan de

algemene Zorgplicht uit de Wet natuurbescherming. Dit betekent dat ingrepen op zodanige wijze dienen plaats te vinden, dat de schade aan soorten beperkt wordt. Bij de uitvoering moet rekening gehouden worden met kwetsbare perioden van soorten (voortplantingstijd, overwintering). Daarbij dienen alle soorten die tijdens de ingreep aangetroffen worden, verplaatst of beschermd te worden, zodat zij behouden kunnen blijven.

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 Omgevingswet treedt op 1 januari 2024 in werking.

Gemeentelijk beleid

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

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

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

4.10.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Voor het plangebied zijn drie categorieën uit het gemeentelijk archeologiebeleid van belang, te weten categorie 5, categorie 6 en categorie 7. Categorie 7 geldt voor de

overgrote deel van het plangebied, terwijl enkele kleine delen in het zuidwesten zijn aangewezen voor categorie 5 en categorie 6.

De beleidsuitgangspunten van deze categorieën luiden als volgt:

Categorie 5: hoge archeologische verwachting

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

Categorie 6: Middelmatige archeologische verwachting

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

Categorie 7: lage archeologische verwachting

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van 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 2.500 m² én waarvan de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Afweging en vertaling in het bestemmingsplan

Het gebied waar het nieuwe woonerf wordt beoogd, was onderdeel een veehouderij (melkrundveebedrijf). Hoewel dit bedrijf inmiddels is verhuisd naar een andere locatie, verwijst de huidige inrichting van het erf nog wel naar het voormalige agrarische gebruik. Zo zijn er op het agrarisch erf twee voormalige bedrijfswoningen aanwezig, evenals diverse agrarische bedrijfsbebouwing. Vanwege dit gebruik wordt aangenomen dat de grond al dusdanig geroerd is dat eventuele archeologische sporen niet meer aanwezig zijn.

Bovendien is binnen het deel waar de woningbouwontwikkeling is voorzien vooral 'Categorie 7: lage archeologische verwachting' van toepassing. En omdat er maximaal drie nieuwe woningen met bijgebouwen zijn toegestaan (verdeeld over maximaal twee nieuwe hoofgebouwen en twee clusters met bijgebouwen), zullen er als onderdeel van de bouw van deze nieuwe woningen (met inachtneming van toegestane bouwregels) geen bodemingrepen plaatsvinden die groter zijn dan 2.500 m². Het vooraf uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt daarmee niet nodig geacht.

En hoewel als onderdeel van het plan wordt ingezet op natuurontwikkeling op de aangrenzende gronden, is de definitieve inrichting hiervoor (alsook de benodigde grondwerkzaamheden) nog niet bekend. Daarmee is momenteel ook nog niet duidelijk of er bodemingrepen zullen plaatsvinden die de bovengenoemde diepte- en oppervlakteondergrenzen overschrijden. Als bij de uitwerking van de plannen

duidelijk is dat dit wel het geval is, dan dient vooraf eerst archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Ter bescherming van mogelijke archeologische (verwachtings)waarden blijven de bovengenoemde categorieën dan ook van toepassing. In dit kader zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5' (hoge archeologische verwachting), 'Waarde – Archeologie 6' (middelmattige archeologische verwachting) en 'Waarde – Archeologie 7' (lage archeologische verwachting) ongewijzigd op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan opgenomen. De ligging en bijbehorende regels zijn daarbij afgestemd op het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'.

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

4.10.3 Conclusie

Omdat het plangebied op dit moment in archeologische zin (nog) niet vrij kan worden gegeven, is voor het plangebied een drietal dubbelbestemmingen opgenomen. Deze dubbelbestemmingen ('Waarde – Archeologie 5', 'Waarde – Archeologie 6' en 'Waarde – Archeologie 7') zijn afgestemd op het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Op deze wijze worden de archeologische belangen veiliggesteld.

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 Lochem⁸ 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.

⁸ '... over de toppen der heuvels, langs den zoom van het bosch, door diepe holle wegen ...'. Een cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Lochem. RAAP-rapport 3307 / d.d. 15 oktober 2018.

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

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

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

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

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

4.11.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

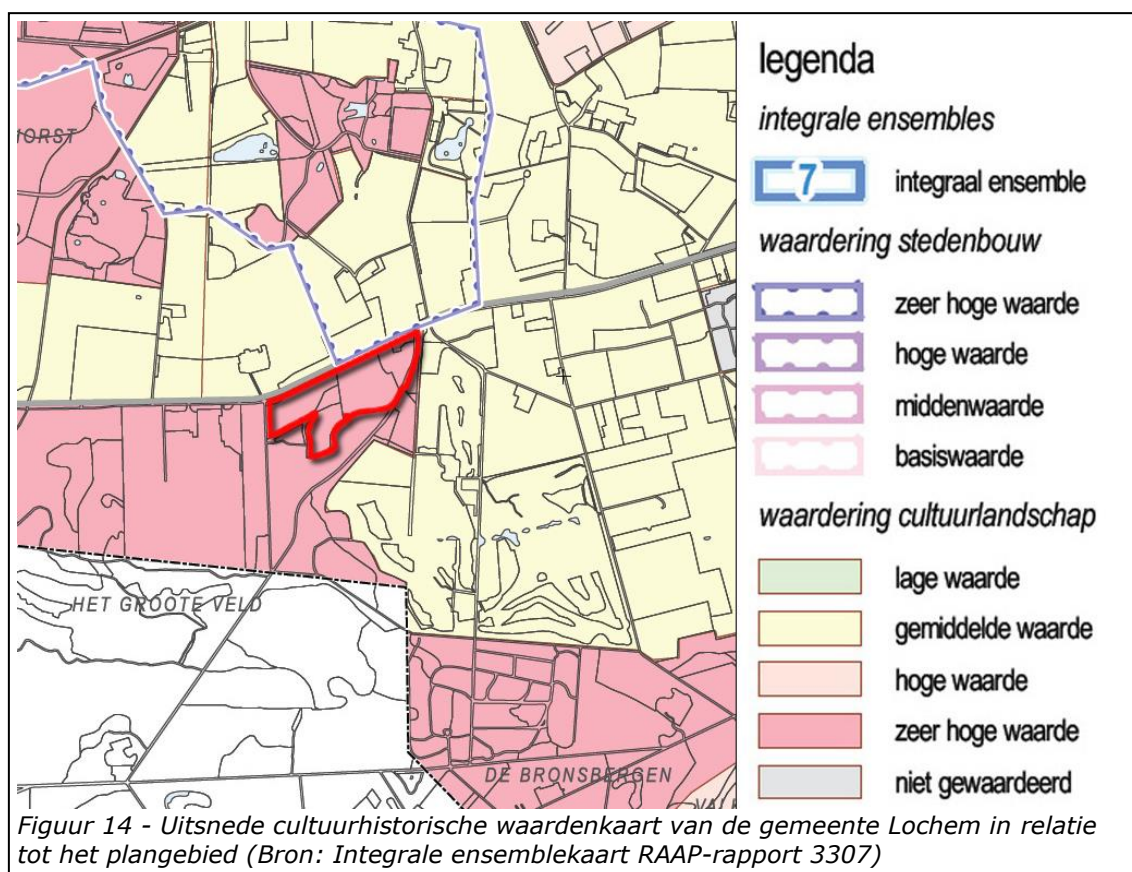
Het voorliggende bestemmingsplan maakt de functieverandering van het voormalige agrarische bedrijfsperceel Zutphenseweg 115-115a naar wonen mogelijk, evenals natuurontwikkeling van de aangrenzende gronden.

Als onderdeel van dit plan worden voormalige agrarische gebouwen gesloopt, drie nieuwe woningen gebouwd (waaronder herbouw van een gesplitste woonboerderij), een bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning, en nieuwe natuur aangelegd. Hiervoor wordt een nieuw compact woonerf gerealiseerd dat uitgaat van in totaal vier burgerwoningen (incl. bijgebouwen), waarbij het geheel landschappelijk wordt ingepast.

Aan de hand van de cultuurhistorische waardenkaart van Lochem blijkt dat het plangebied geen deel uitmaakt van een zone die gezien vanuit het aspect stedenbouw een (hoge) waarde heeft. De locatie ligt evenmin in een 'integraal ensemble' die van belang is. Ook zijn er in het plangebied geen rijksmonumenten en/of gemeentelijke monumenten als object (gebouw) aanwezig.

Wel ligt het plangebied in een zone die is aangeduid met 'hoge waarde' in het cultuurlandschap. Dit zijn landschappen met in de regel goed herkenbare

historische karakteristieken met een geringe mate van landschappelijke verandering, zoals het afnemen van de hoeveelheid perceelsrandbeplanting. Het plan doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van het landschap. Het perceel wordt landschappelijk ingepast met beplanting die passend is bij het landschapstype ter plaatse (bos- en landgoederenlandschap), volgens het inrichtingsplan / landschapsplan dat specifiek voor deze ontwikkeling is opgesteld (zie ook paragraaf 2.2.4 van deze plantoelichting en bijlage 1 van de regels).



Doordat de oppervlakte aan bebouwing en daarmee de verstening op de planlocatie fors afneemt en de landschappelijke inpassing ervoor zorgt dat er nieuwe landschapselementen worden toegevoegd, leidt het plan tot een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsimpuls. Bovendien wordt met dit plan ingezet op een natuurontwikkeling van ca. hectare 8 groot. Doel is dat op termijn een landschapsbeeld ontstaat van een bloemrijke, vochtige laagte in een heide-/boslandschap, waarbij het bestaande en aangrenzende natuurgebied 'Grote veld' verder wordt vergroot.

4.11.3 Conclusie

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

4.12 VERKEER EN PARKEREN

Met het plan worden maximaal vier burgerwoningen mogelijk gemaakt. Omdat er nu al twee voormalige bedrijfswoningen aanwezig zijn, betekent dit in totaal twee woningen extra ten opzichte van de huidige situatie; een vrijstaande woning in ruil

voor te slopen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen én een extra woning na woningsplitsing van de woonboerderij.

De verkeersaantrekkende werking van deze nieuwe woningen is relatief beperkt. Op basis van CROW-publicatie 318 genereert een vrijstaande woning in het buitengebied maximaal 8,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Voor een twee-onder-één-kap woning (de extra woning die na splitsing van de woonboerderij ontstaat) betreft dit 8,2 motorvoertuigen per etmaal. In totaal is dus sprake van maximaal 17 extra verkeersbewegingen per etmaal. De afwikkeling van deze extra verkeersbewegingen kan zonder problemen via de bestaande (zand)weg direct oostelijk van het plangebied plaatsvinden, waarna aangesloten wordt op de Zutphenseweg. Het verkeer zal vervolgens probleemloos opgaan in het heersende verkeersbeeld van de Zutphensenweg. Daarbij wordt opgemerkt dat het voormalige agrarisch bedrijf ook voor de nodige verkeersbewegingen zorgde die nu wegvallen. In dat kader komt de huidige bedrijfsmatige ontsluiting op de parallelweg van de Zutphenseweg te vervallen.

Er is verder voldoende ruimte aanwezig op de individuele woonpercelen (het 'eigen erf') om te voorzien in de parkeerbehoefte voor de nieuwe woningen. Daarmee wordt het parkeren niet afgewenteld op de omgeving. Aan de hand van de gemeentelijke 'Nota parkeernormen 2020' blijkt dat voor vrijstaande woningen rekening gehouden dient te worden met een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning. Voor twee-onder-één-kap woningen betreft dan 2,2 parkeerplaatsen per woning. Om ervoor te zorgen dat er bij de uitvoering van het plan ook daadwerkelijk voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd, danwel aanwezig blijven, is hiervoor in de regels van het bestemmingsplan een parkeerbepaling opgenomen.

4.13 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

4.13.1 Regelgeving

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

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

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

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

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

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

4.13.2 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 bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Met voorliggend bestemmingsplan worden in totaal 4 burgerwoningen mogelijk gemaakt op een nieuw in te richten woonerf van ca. 0,8 hectare. Omdat er nu al twee voormalige bedrijfswoningen aanwezig zijn, betekent dit in totaal twee woningen extra ten opzichte van de huidige situatie; een vrijstaande woning in ruil voor te slopen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen én een extra woning na woningsplitsing van de woonboerderij. Daarmee blijft deze ontwikkeling ruim onder de genoemde drempelwaarden en is niet rechtstreeks m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Ook hoeft voor het plan geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. De realisatie van twee extra woningen op een voormalig agrarisch bedrijfsperceel wordt namelijk niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. In dit kader wordt verwezen naar de uitspraak van de Raad van State van 12 juni 2019 (zaaknummer 201807060/1/R1). In deze uitspraak is geoordeeld dat de wijziging van het gebruik van een perceel door de realisatie van twee eengezinswoningen niet aangemerkt wordt als een stedelijk ontwikkelingsproject indien het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte bebouwing op het perceel. Dit geldt zonder meer ook voor het plangebied, aangezien het totaal aantal vierkante meters bebouwing door de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op het perceel juist significant afneemt.

4.13.3 Conclusie

Voor dit bestemmingsplan geen m.e.r.-procedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

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

5.1.2 Digitaliseringsvereisten

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

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

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

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

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

5.2 OPBOUW REGELS EN VERBEELDING

5.2.1 Regels

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

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- 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 Grootschalige 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 daar waar nodig zoveel mogelijk 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 Natuur

De agrarische gronden die worden omgezet in natuur, krijgen de bestemming 'Natuur'. Het betreft een brede bestemming, afgestemd op de natuurbestemming uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010', op grond waarvan de uiteindelijke natuurinrichting kan worden uitgevoerd.

Binnen deze bestemmingen zijn gebouwen niet toegestaan, uitsluitend enkele bouwwerken geen gebouwen zijnde.

De regels binnen de natuurbestemming bevatten verder een vergunningplicht voor veel werken en werkzaamheden, die op zichzelf de waarden van het gebied zouden kunnen aantasten. Daar staan echter ook werken en werkzaamheden bij die mogelijk als onderdeel van de beoogde natuurontwikkeling uitgevoerd moeten worden, zoals wellicht het afgraven of ophogen van gronden, en het graven van poelen. Maar omdat er nog geen uitgewerkt natuurontwikkelingsplan bekend is, zijn ook deze werken en werkzaamheden vergunningplichtig en wordt te zijner tijd getoetst aan de beoogde natuurwaarden.

Indien werken en werkzaamheden echter plaatsvinden ten behoeve van beheer, onderhoud, alsook ten behoeve van de realisatie van de landschappelijke inpassing overeenkomstig het 'Erfinrichtingsplan Zutphenseweg 115 Lochem' (dat als bijlage 1 bij de regels is opgenomen), bestaat er geen vergunningplicht.

Artikel 4 Water

De bestaande watergang in het midden van het plangebied, die in verbinding staat met de watergangen ten zuiden en noorden van het plangebied, behoudt de bestemming 'Water' en is afgestemd op het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. Daarmee zijn de gronden onder meer bestemd voor watergangen, ecologische verbindingszone en extensief recreatief medegebruik. Binnen deze bestemmingen zijn gebouwen niet toegestaan, uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals bruggen en hekwerken.

Artikel 5 Wonen- FAB

Het deel van het perceel Zutphenseweg 115-115a dat gebruikt zal gaan worden voor de woonfuncties (incl. erven en tuinen) én die ook de gronden van het gezamenlijke erf omvatten, heeft de bestemming 'Wonen-FAB' gekregen. Dit betreft zowel de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning Zutphenseweg 115a, alsook de drie nieuw te bouwen woningen. Eén nieuwe woning ontstaat door een bouwrecht als gevolg van te slopen voormalige bedrijfsgebouwen. De andere (dubbele) woning is een splitsing van de voormalige woonboerderij (incl. deel) aan de Zutphenseweg 115.

De gronden binnen de bestemming 'Wonen-FAB' zijn bestemd voor wonen na functiewijziging van de agrarische bebouwing, waarbij specifieke bouwregels zijn opgenomen voor de bestaande (te behouden) voormalige agrarische bedrijfswoning Zutphenseweg 115a, de nieuw te bouwen vrijstaande (FAB)woning en de te splitsen voormalige agrarische bedrijfswoning Zutphenseweg 115 die als dubbele woning op een andere locatie als onderdeel van het nieuw te realiseren woonerf wordt teruggebouwd.

Voor de bestaande woning Zutphenseweg 115a is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bestaand' opgenomen. Ter plaatse is maximaal één woning toegestaan, waarbij de goothoogte niet meer mag bedragen dan 4,5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter. De inhoud van de bestaande woning mag worden vergroot volgens een maattabel.

De locatie van de nieuw te bouwen vrijstaande woning is voorzien van de aanduiding 'vrijstaand'. Ter plaatse van deze aanduiding is één woning toegestaan, waarvan de inhoud niet groter mag zijn dan 600 m³. De goothoogte van de woning mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 9 meter. Een omgevingsvergunning voor de bouw van de woning kan pas worden verleend als alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel is gesloopt. Zo is verzekerd dat de sloop van deze bebouwing ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd. Hiervoor wordt verwezen naar een 'sloopkaart' die als bijlage 3 bij de regels is gevoegd.

De verplaatsing en herbouw van de voormalige agrarische bedrijfswoning Zutphenseweg 115, en die ook als dubbele woning mag worden uitgevoerd, is voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – woningen zutphenseweg 115'. Daarbij is expliciet bepaald dat indien er twee woningen worden gebouwd, deze aaneen dienen te worden gebouwd en niet vrijstaand mogen worden gebouwd. Ook is aangegeven dat de inhoud van een woning maximaal 1.400 m³ mag bedragen, met dien verstande dat indien er twee woningen worden gebouwd, de inhoud van beide woningen gezamenlijk maximaal 1.400 m³ mag bedragen. Tegelijkertijd geldt dat de woningen in het pand (elk) een inhoud dienen te krijgen van minimaal 450 m³. De goothoogte van deze dubbele woning mag niet meer dan 4,5 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter. Ook hiervoor geldt dat een omgevingsvergunning voor de bouw pas kan worden verleend als de beoogde sloop van de gebouwen, in dit geval van de huidige woonboerderij (en deel), ook daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Hiervoor wordt verwezen naar een 'sloopkaart' die als bijlage 2 bij de regels is gevoegd.

De locaties van de bijgebouwen zijn voorzien van de aanduiding 'bijgebouwen'. Bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag bij elke woning niet meer bedragen dan 75 m². Uitzondering daarop vormt het bijgebouw van de voormalige agrarische bedrijfswoning Zutphenseweg 115a, evenals een bijgebouw voor één van de te realiseren (dubbele) woningen. Hier mag de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 150 m² bedragen. De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 6 meter.

Om te waarborgen dat de voorgenomen landschappelijke inpassing van het nieuwe woonerf overeenkomstig het landschaps- en erfinrichtingsplan daadwerkelijk wordt uitgevoerd, is binnen deze bestemming een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze houdt in dat het gebruiken van de nieuwe woning ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' overeenkomstig de bestemming alleen is toegestaan indien de landschappelijke inpassing conform het specifiek voor deze ontwikkeling opgestelde erfinrichtingsplan wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Hiervoor wordt verwezen naar het 'Erfinrichtingsplan Zutphenseweg 115 Lochem' dat als bijlage (nr. 1) bij de regels is toegevoegd.

De inpassing dient binnen 12 maanden na gereedmelding (als bedoeld in artikel 1.25, lid 2 van het Bouwbesluit 2012) van de woning te zijn gerealiseerd. De termijn van 12 maanden biedt de mogelijkheid om beplanting in het meest geschikte seizoen aan te planten. De voorwaardelijke verplichting betekent dat indien de nieuwe vrijstaande woning al meer dan één jaar wordt bewoond, terwijl de landschappelijke inpassing nog niet uitgevoerd is, er handhavend kan worden opgetreden. Eveneens kan handhavend worden opgetreden indien de landschappelijke inpassing weer verwijderd wordt, terwijl de bewoning van de woning wordt voortgezet. De voorwaardelijke verplichting bestaat immers niet alleen uit een realisatieverplichting, maar ook uit een instandhoudingsverplichting.

De woningen met bijgebouwen mogen ook worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep of kleinschalige bedrijvigheid aan huis. Er mag maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de gebouwen daarvoor worden aangewend tot een maximum van 100 m². Verder zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis' in de bijlage van de regels van dit bestemmingsplan.

Artikel 6 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.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 6

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

Binnen de bestemming 'Waarde-Archeologie 7' gelden dezelfde regels als in de bestemming 'Waarde-Archeologie 5', met dien verstande dat in de bestemming 'Waarde-Archeologie 7' een oppervlaktegrens geldt van 1.000 m².

Artikel 8 Waarde - Archeologie 7

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

Binnen de bestemming 'Waarde-Archeologie 7' gelden dezelfde regels als in de

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

In dit artikel is onder meer een regeling opgenomen voor bestaande en afwijkende maatvoeringen, waarmee geregeld is dat deze, wanneer met vergunning gerealiseerd, als uitgangspunt dienen bij nieuwe aanvragen indien deze maatvoeringen afwijken van de maatvoeringen zoals opgenomen in dit bestemmingsplan. Ook is een regeling voor ondergronds bouwen opgenomen.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn de gebiedsaanduidingen opgenomen, zoals in dit geval de aanduidingen 'overige zone – landschapstype bos- en landgoederenlandschap' en 'vrijwaringszone – laagvliegrouwe straaljagers'. Vanwege de digitaliseringsafspraken (RO-standaarden) moeten deze aanduidingen in een afzonderlijk artikel worden opgenomen. De genoemde aanduidingen zijn ongewijzigd overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Artikel 13 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 14 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 over een 'eigen' parkeernota beschikt (de 'Nota parkeernormen 2020' van 22 september 2020, en vastgesteld door de gemeenteraad op 16 november 2020), wordt in dit artikel verwezen naar die parkeernota.

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 15 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 gelijkenschakeling 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 16 Slotregel

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

6 UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de functieverandering van het voormalige agrarische bedrijfsperceel Zutphenseweg 115-115a naar wonen mogelijk, evenals natuurontwikkeling van de aangrenzende gronden.

Als onderdeel van dit plan worden voormalige agrarische gebouwen gesloopt, nieuwe woningen gebouwd en nieuwe natuur aangelegd.

Het plan betreft een initiatief van Natuurmonumenten. De financiering van de bestemmingsplanherziening, alsmede alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan, komen dan ook voor rekening van deze initiatiefnemer. Hiervoor is tussen de Natuurmonumenten en de gemeente Lochem een anterieure overeenkomst afgesloten. Er zijn derhalve geen kosten voor de gemeente verbonden aan de uitvoering van het bestemmingsplan.

Geconcludeerd wordt dat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is en de financieel-economische haalbaarheid van het plan in voldoende mate is aangetoond.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

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

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

6.2.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

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

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

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

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1. AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI

BIJLAGE 2. VERKENNEND BODEM- EN ASBESTONDERZOEK

BIJLAGE 3. QUICKSCAN FLORA EN FAUNA

