

TOELICHTING
VAN HET
BESTEMMINGSPLAN
LAGEWEG 10-12 LOCHEM
GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.392
IDnr. : NL.IMRO.0262.buLageweg10en12Lo-BP41
Datum : oktober 2020
Versie : 3
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 23 november 2020 / Besluitnr. 2019-144425

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	2
1.1	AANLEIDING	2
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	3
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	4
1.4	LEESWIJZER.....	5
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	6
2.1	BESTAANDE SITUATIE.....	6
2.2	NIEUWE SITUATIE	9
2.3	VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN	14
3	BELEIDSKADER	17
3.1	INLEIDING.....	17
3.2	RIJKSBELEID	17
3.3	PROVINCIAAL BELEID	18
3.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	20
4	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	26
4.1	INLEIDING.....	26
4.2	GELUID	26
4.3	LUCHTKWALITEIT	27
4.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	28
4.5	GEUR	29
4.6	EXTERNE VEILIGHEID	31
4.7	BODEM	34
4.8	WATER	36
4.9	ECOLOGIE	39
4.10	ARCHEOLOGIE	42
4.11	CULTUURHISTORIE	44
4.12	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	46
5	JURIDISCHE ASPECTEN	48
5.1	INLEIDING.....	48
5.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	49
5.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	49
6	UITVOERBAARHEID	54
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	54
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	54
	BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	
BIJLAGE 1	VERKENNEND EN AANVULLEND BODEMONDERZOEK (SAMENVATTING)	
BIJLAGE 2	VERKENNEND ASBESTONDERZOEK	
BIJLAGE 3	QUICKSCAN NATUURTOETS	

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Op het agrarisch bouwperceel aan de Lageweg 10-12 te Lochem, gelegen in het buitengebied van de gemeente, zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten al een tijd beëindigd. De huidige eigenaar van het perceel, tevens initiatiefnemer, is voornemens om op basis van het gemeentelijke FAB-beleid (Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem) de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te slopen en daarvoor in de plaats één nieuwe vrijstaande woning (inclusief bijgebouw) op te richten.

Ook is het de bedoeling om de twee bestaande bedrijfswoningen op het terrein (nr. 10 en nr. 12) te voorzien van een (burger)woonbestemming, waarbij tegelijkertijd de bestaande oude en relatief grote woonboerderij "De Bockhorst" (gelegen op nr. 10) gesplitst wordt in twee woningen.

Bij de herinrichting van dit terrein is een gezamenlijk nieuw erf beoogd en zal het geheel ook landschappelijk worden ingepast.

Het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' maakt het gebruik van het perceel Lageweg 10-12 voor burgerbewoning niet mogelijk. Ook laten de bouwregels de bouw van een nieuwe woning niet zonder meer toe.

Om het gebruik voor wonen mogelijk te maken, met in totaal vier woningen op het perceel, is derhalve een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'Lageweg 10-12 Lochem' dient hiertoe.



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

1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

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

Het gaat om het agrarisch bouwperceel aan de Lageweg 10-12, inclusief de gronden die in de huidige situatie in gebruik zijn als erf. Het plangebied is daarmee bijna 18.200 m² (ca. 1,82 hectare) groot en is kadastraal bekend onder gemeente Lochem, sectie F, nr. 1152 (gedeeltelijk) 1154, 1155.

De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in figuur 1 en 2 weergegeven. De begrenzing is afgestemd op een combinatie van de grenzen uit het vigerende bestemmingsplan, de kadastrale grenzen en het inrichtingsplan dat specifiek voor deze ontwikkeling is opgesteld.

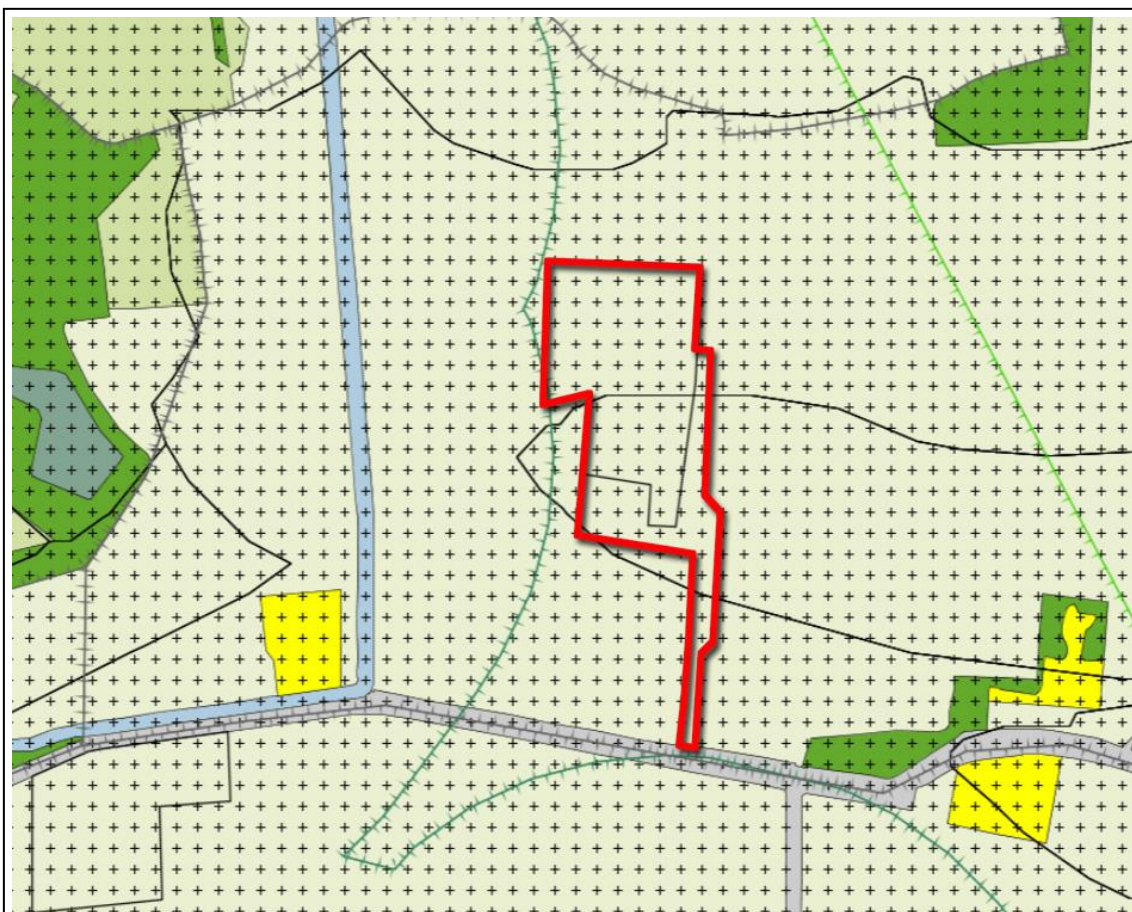


Figuur 2 - Begrenzing plangebied op een luchtfoto, in combinatie met de kadastrale kaart (bron: PDOK viewer)

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

1.3.1 Huidige bestemmingen

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



Figuur 3 - Uitsnede verbeelding behorend bij het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010', ter hoogte van het plangebied (rood omlijnd)

Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch' als bedoeld in artikel 3 van de regels en zijn daarmee bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven met bijbehorende voorzieningen. De gebouwen, onderverdeeld in de agrarische bedrijfswoning en agrarische bedrijfsgebouwen, zijn binnen het aangeduide bouwvlak toegestaan. Het bestaande aantal bedrijfswoningen is maatgevend. Specifiek voor het plangebied gaat het daarbij om twee bedrijfswoningen, gelegen op Lageweg nr. 10 en Lageweg nr. 12.

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

1. 'overige zone - beschermingszone natte landnatuur';
2. 'overige zone - landschapstype kleinschalig kampenlandschap';
3. 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied';
4. 'vrijwaringszone - laagvliegroute voor straaljagers'.

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beschermingszone natte landnatuur' en 'overige zone - landschapstype kleinschalig kampenlandschap' 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 reconstructiewetzone gelden ingevolge het reconstructiebeleid specifieke regels voor intensieve veehouderijen.

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

Tot slot geldt in het plangebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', vastgesteld door de raad op 20 januari 2014. Het plangebied heeft hierin de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 5' en 'Waarde - Archeologie 6' gekregen. De gronden zijn daarmee mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een hoge dan wel middelmatige archeologische verwachting. Volgens deze bestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 010 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

1.3.2 Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

Hierboven is reeds genoemd dat de gronden in het plangebied de bestemming 'Agrarisch' hebben. Op gronden met deze bestemming is het gebruik voor burgerwonen niet mogelijk. Dit betreft immers geen agrarisch, danwel is niet gelieerd aan het agrarisch gebruik. Dat betekent dat het bestemmingsplan moet worden herzien om het gebruik van het perceel Lageweg 10-12 te Lochem voor meerdere woonfuncties (in totaal 4 woningen) mogelijk te maken. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.4 LEESWIJZER

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie en toekomstige 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 milieuaspecten 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

2.1.1 Omgeving

Het erf is gelegen aan de Lageweg 10-12 in het buitengebied van de gemeente Lochem, ten westen van de kern Lochem en ten zuiden (op ca. 400 meter) van de waterloop De Berkel. Bovendien liggen de landgoederen De Boekhorst en De Velhorst niet ver van de planlocatie. De Boekhorst op ca. 500 meter ten zuiden van het erf Lageweg 10-12, en De Velhorst op ca. 1,5 kilometer ten westen van het erf.



Figuur 4 – Luchtfoto bestaande situatie van het perceel Lageweg 10-12 en directe omgeving (bron: PDOK)

Het plangebied is daarmee gesitueerd in een overgangsgebied tussen het beekdallandschap (met als kenmerk openheid en hoogteverschillen) in het noorden en het meer besloten landgoederenlandschap in het zuiden.

In het geldende bestemmingsplan is dit landschap getypeerd als zijnde een 'kleinschalig kampenlandschap' bestaande uit essen en steilranden, perceelrandbeplanting, houtwallen en houthakbosjes, grillige wegenstructuur met beplanting en open essen en enken.

Op bijgaande historische kaarten is de ontwikkeling van het plangebied en de directe omgeving te herleiden. De wijziging van het landschap als gevolg van het in cultuur brengen ten behoeve van de landbouw is duidelijk zichtbaar. De contouren van het plangebied zijn echter wel zichtbaar gebleven.



2.1.2 Bebouwing en het erf

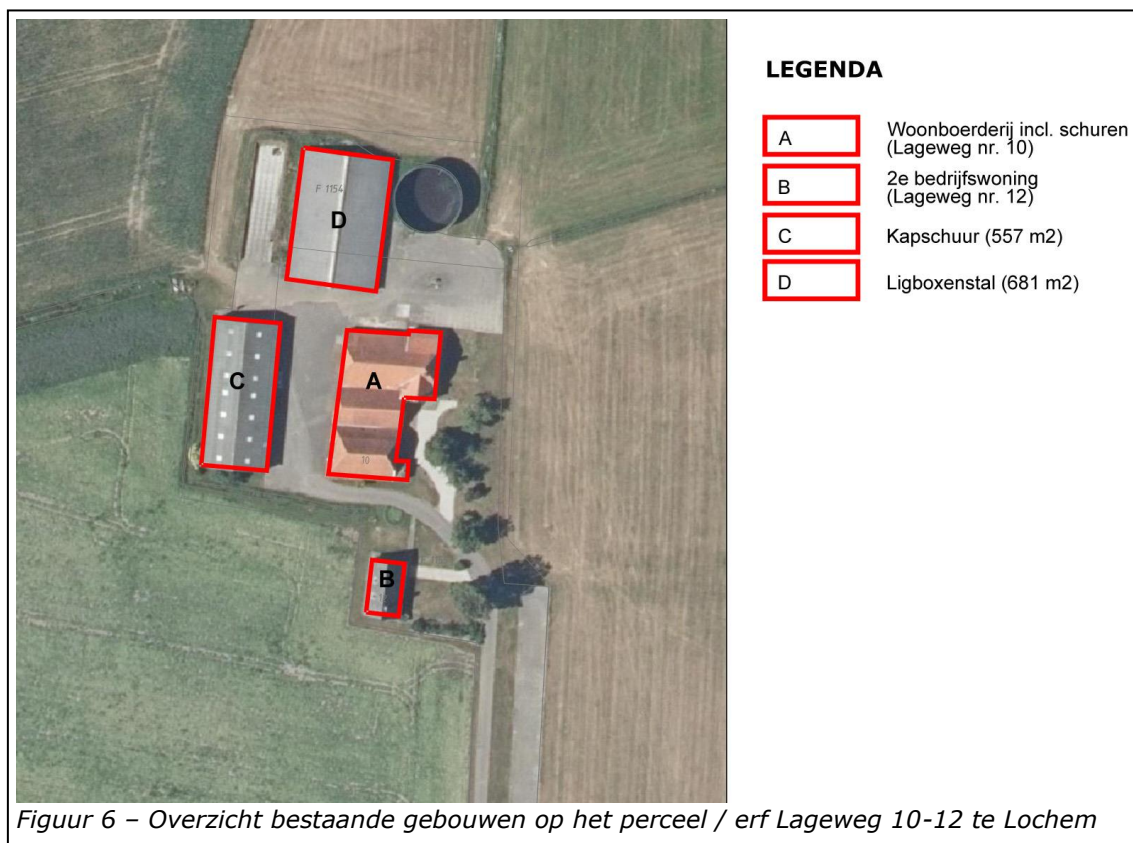
Op het perceel Lageweg 10-12 was voorheen een veehouderij (melkrundveebedrijf) gevestigd maar deze is al geruime tijd niet meer actief. Wel zijn er nog diverse gebouwen en bouwwerken op het perceel aanwezig die refereren aan dit voormalige agrarische gebruik.

Het betreft een oude woonboerderij "De Bockhorst" (Lageweg nr. 10) met aangebouwde schuren met een grondoppervlak van in totaal ruim 660 m². De boerderijwoning heeft een duidelijke heldere hoofdvorm in traditionele bouwtrant, met zadeldak en wolfseinden.

Ten zuiden van de boerderijwoning is een 2^e (voormalige) bedrijfswoning aanwezig. Deze woning heeft een grondoppervlak van in totaal bijna 100 m² en bestaat uit één bouwlaag met een kap.

Ten noorden en westen van de boerderijwoning is op het perceel een tweetal voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig, alsook een mestsilo. De bedrijfsgebouwen bestaan uit een kapschuur (met oppervlakte van 681 m²) en

ligboxenstal (met een oppervlakte van 557 m²) die momenteel vooral als werkplaats en opslagruimte in gebruik zijn. In bijgaande figuur 6 is dit in beeld gebracht.



De gronden tussen de gebouwen zijn voor een groot deel verhard en hoofzakelijk in gebruik voor logistiek.

Het erf wordt in het zuiden ontsloten via een pad / toegangsweg van ca. 200 meter lang naar de Lageweg. Vanaf de Lageweg is tot ongeveer halverwege het pad aan één zijde (oostzijde) laanbeplanting aanwezig.

De Lageweg zelf, een weg in het buitengebied van Lochem waar ter plaatse een maximumsnelheid geldt van 60 km/u, functioneert daarbij uitsluitend als ontsluitingsweg voor de aanliggende woningen en bedrijven en kent daarmee geen hoge verkeersfunctie.

De overige gronden in het plangebied, alsook in de directe omgeving daarvan, zijn in gebruik als landbouwgrond.

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



Figuur 7 – foto perceel Lageweg 10-12, gezien vanaf de Lageweg, met aan de rechterzijde de lange toegangsweg naar het perceel (bron: Google Streetview)



Figuur 8 – foto perceel Lageweg 10-12, met op de voorgrond de 2^e bedrijfswoning en aan de linkerzijde de kapschuur (bron: Google Streetview)

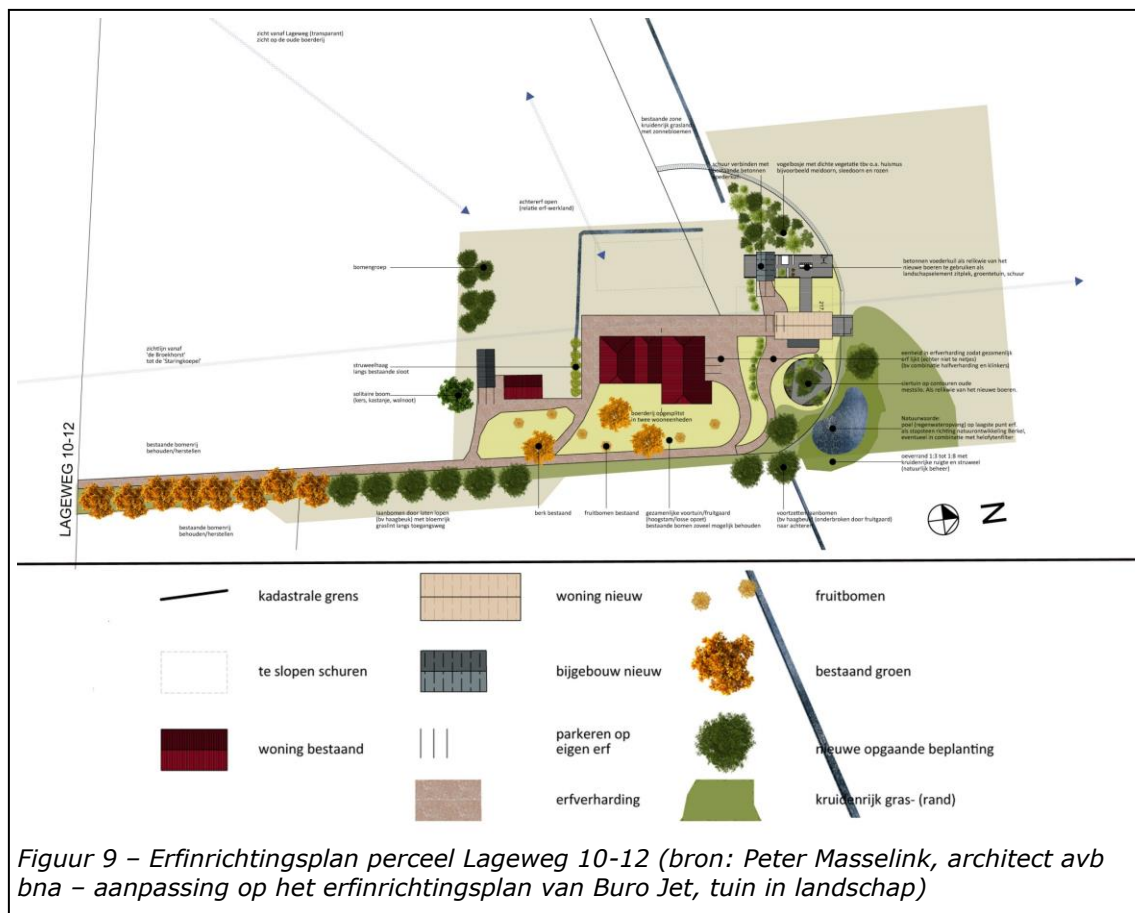
2.2 NIEUWE SITUATIE

2.2.1 Het initiatief

De agrarische bedrijfsactiviteiten aan de Lageweg 10-12 te Lochem zijn al een tijd geleden beëindigd.

De huidige eigenaar van het perceel, tevens initiatiefnemer, heeft een plan opgesteld om de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te slopen. In ruil daarvoor zal één nieuwe burgerwoning (incl. bijgebouw) worden gebouwd. Ook is het de bedoeling om de twee bestaande bedrijfswoningen op het terrein (nr. 10 en nr. 12) te voorzien van een (burger)woonbestemming, waarbij tegelijkertijd de bestaande oude en relatief grote woonboerderij "De Bockhorst" (gelegen op nr. 10) gesplitst wordt in twee woningen.

Bovendien zal bij de huidige 2^e bedrijfswoning een bijgebouw worden opgericht. Bij de totale herinrichting van dit terrein is een gezamenlijk nieuw erf beoogd en zal het geheel ook landschappelijk worden ingepast. In bijgaande figuur is dit in beeld gebracht.



Op het perceel is dus een functieverandering beoogd van agrarisch bedrijfsperceel naar wonen. Doordat de oppervlakte aan bebouwing en daarmee de versterking per saldo fors afneemt, de landschappelijke inpassing ervoor zorgt dat er nieuwe landschapselementen worden toegevoegd, leidt het plan tot een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsimpuls.

2.2.2 Bebouwing en gebruik

In de nieuwe situatie worden binnen het totale plangebied in totaal vier burgerwoningen voorzien.

Nieuwe woning (FAB)

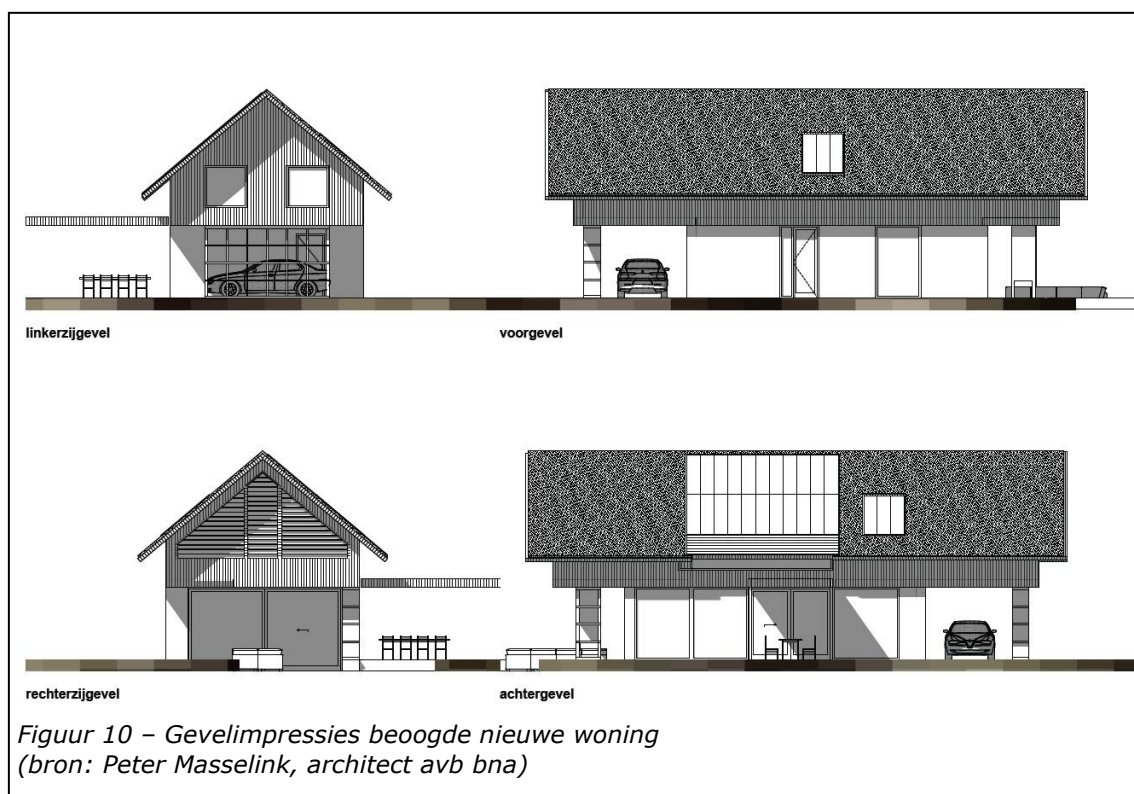
De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (de kapschuur en de ligboxenstal) met een gezamenlijke oppervlakte van 1.238 m² worden gesloopt. Ook wordt de mestsilo op het terrein verwijderd.

De nieuwe vrijstaande woning wordt ten noordoosten van de bestaande woonboerderij "De Bockhorst" gesitueerd, ter hoogte van de huidige ligboxenstal. Bij deze woning is ook een vrijstaand bijgebouw voorzien.

Door deze woning (en bijgebouw) zodanig te situeren, blijven de zichtlijnen vanuit de huidige woonboerderij (ook nadat deze is gesplitst in twee woningen), vanuit de

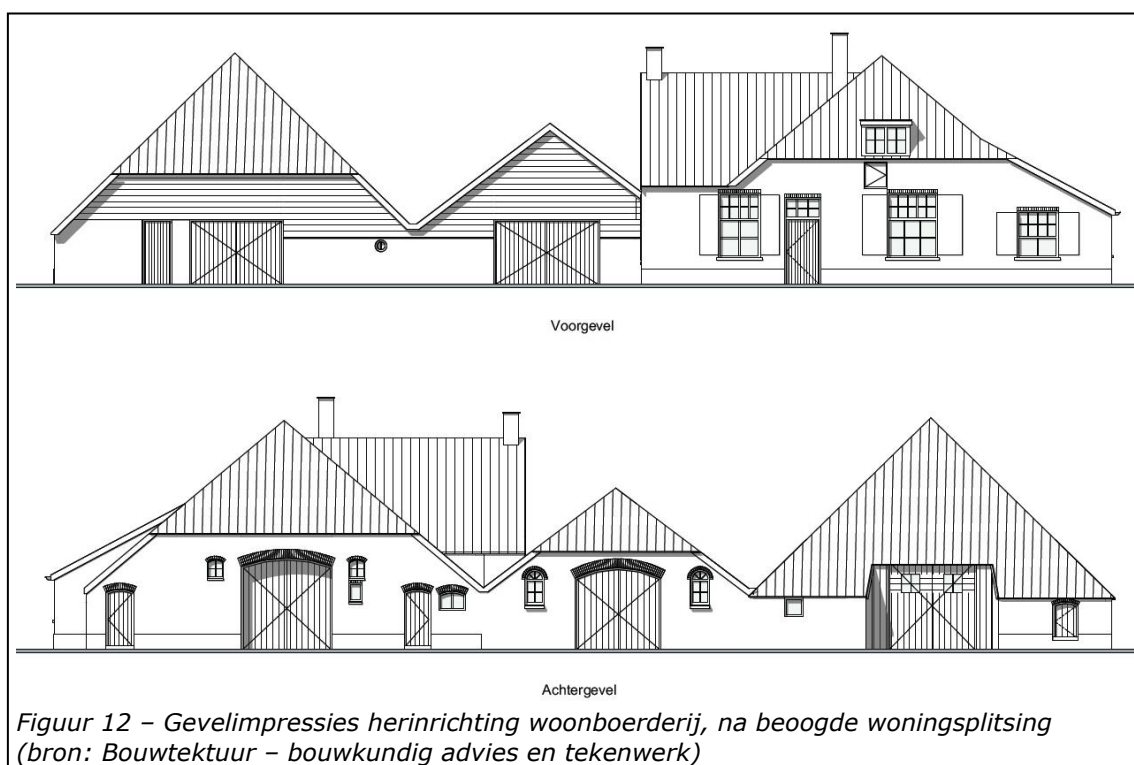
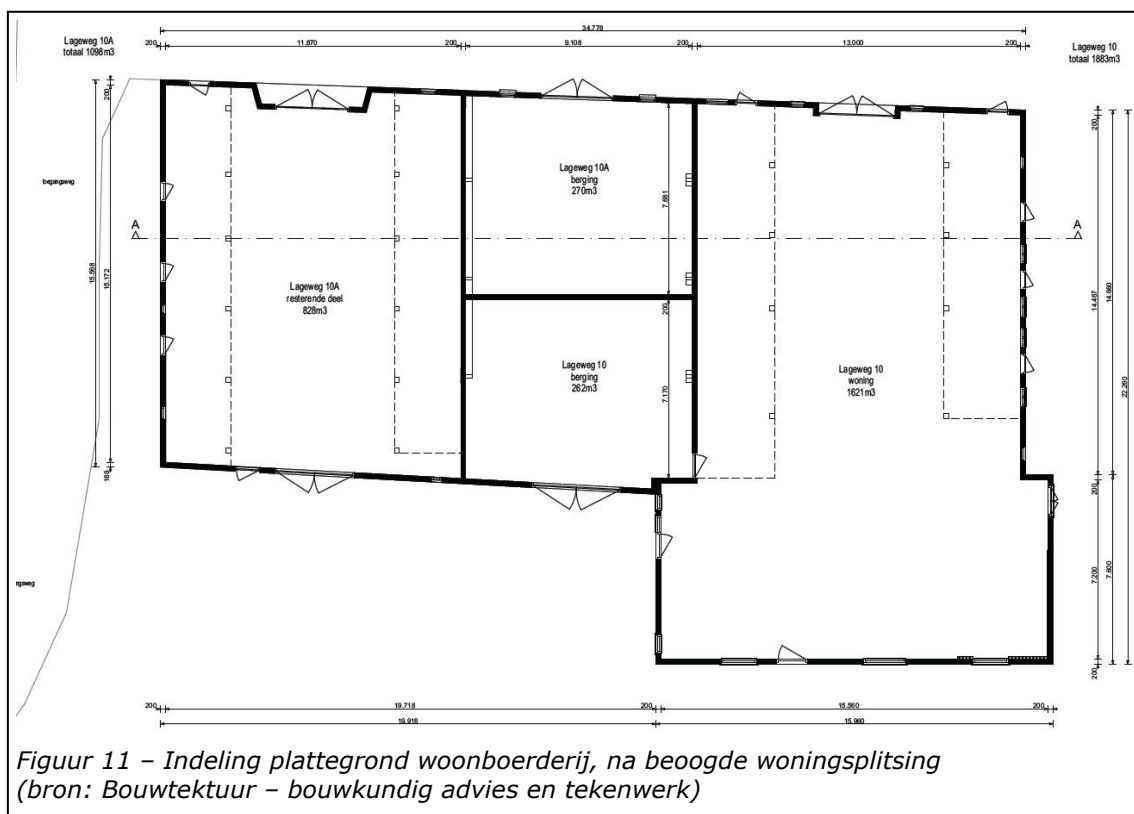
voormalige tweede bedrijfswoning (Lageweg 12), en de nieuw te bouwen woning elkaar minimaal beïnvloeden. Voor alle woningen blijft het uitzicht op het Berkeldal, danwel de bossen van de landgoederen de Velhorst en de Boekhorst, ongewijzigd of wordt juist verbeterd. Bovendien wordt het zicht vanaf Huize Boekhorst op de Staringkoepel juist hersteld.

De afstand tussen de nieuw te bouwen vrijstaande woning en de bestaande woonboerderij is in de voorliggende plannen circa 25 meter. Daarmee blijft de één erfgedachte in stand terwijl er toch voldoende ruimte tussen de woningen ligt. Door de nieuwe woning een slag te draaien, wordt het karakter van een oud erf versterkt. Het is daarbij gericht op functioneel gebruik en ook grillig van opgezet, kenmerkend voor het kampenlandschap.



Woonboerderij (2 woningen)

De woonboerderij "De Bockhorst" (gelegen op nr. 10) wordt gesplitst in twee woningen. Daarbij wordt de splitsing zodanig vormgegeven dat de bestaande woonboerderij één woning blijft en het meest zuidelijke aangebouwde bijgebouw verbouwd wordt tot een woning. Het bestaande tussenliggende bijgebouw blijft daarbij ook behouden en zal als gezamenlijk bijgebouw voor beide woningen gaan dienen. De bestaande goot- en bouwhoogte is daarbij leidend en wijzigt niet.





Figuur 13 – 3D-impressies herinrichting woonboerderij, na beoogde woningsplitsing, gezien vanaf de oostzijde (voorgevel) (bron: Bouwtekatuur – bouwkundig advies en tekenwerk)

Tweede woning (voormalige bedrijfswoning)

Op het zuidelijk deel van het erf zal de bestaande, voormalig tweede bedrijfswoning, gehandhaafd blijven. Alleen de functie van dit gebouw wijzigt (van bedrijfswoning naar burgerwoning). Wel zal ten zuidwesten van deze woning een nieuw bijgebouw met een maximale grondoppervlakte van 75 m² worden opgericht.

2.2.3 Verkeer en parkeren

Het erf wordt zodanig ingericht dat de nieuw te bouwen woningen en de bestaande woonboerderij "De Bockhorst" worden ontsloten via een in- en uitrit die in het noorden van het erf aansluit op het pad / de toegangsweg naar de Lageweg.

De tweede woning in het meest zuidelijke aangebouwde deel (de voormalige schuur), alsook de woning in het zuiden op het erf (de voormalige bedrijfswoning) krijgen een 'eigen' aansluiting op dit pad.

Verder is er voldoende ruimte op 'eigen terrein' aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte voor de in totaal vier woningen (in dit kader wordt ook verwezen naar figuur 9).

De verkeersaantrekkende werking van 'twee extra' woningen is zeer beperkt. Op basis van de zogenaamde CROW-richtlijnen wordt uitgegaan van maximaal 16 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De verkeersafwikkeling kan zonder problemen op de Lageweg plaatsvinden en zal probleemloos opgaan in het heersende verkeersbeeld. Daarbij wordt opgemerkt dat het voormalige agrarisch bedrijf op deze locatie ook al voor de nodige verkeersbewegingen zorgde.

2.2.4 Landschappelijke inpassing

Bij de herinrichting van het erf is uitgegaan van de gebiedseigen landschapselementen en karakteristieken. Het erf- en perceelgroen dient een groene massa te creëren op het erf waaraan de nieuwe bebouwing kan worden opgehangen en welke het erf verbindt met het omliggende landschap. Een patroon van lange groenelementen, grillig lopend door bestaand reliëf wordt gerespecteerd c.q. versterkt (bomenrij). Het transparante zicht op de oude boerderij dient niet aangetast te worden. Bij de uitwerking van de plannen wordt ingezet op de volgende aspecten.

- In het verlengde van de aanwezige rij oude beuken wordt over een lengte van ca. 250 m, met een onderbreking t.b.v. de hoogstamboomgaard, nieuwe laanbomen geplant. Het voorstel is om Haagbeuk te planten.
- Aan de oostzijde van de bestaande boerderij staan al enkele oude hoogstamfruitbomen. Deze blijven behouden en worden aangevuld met minimaal 6 hoogstamfruitbomen.
- Ten westen van de nieuw te bouwen woning vindt aanplant van een zogenaamd vogelbosje plaats met een oppervlakte van ca. 400 m² en wordt ingeplant met inheems bosplantsoen bestaande uit meidoorn, Gelderse roos, lijsterbes, wilde appel, wilde peer, hazelaar en vuilboom.
- Op de perceelsgrens tussen Lageweg 10 en 12 wordt een struweelhaag aangeplant over een lengte van 25 m, bestaande uit Gelderse roos, vuilboom en meidoorn.
- Ten westen van het nieuw te bouwen bijgebouw / schuur bij Lageweg 12 wordt een boomgroep bestaande uit 7 laanbomen aangeplant.

Het bovenstaande leidt ertoe dat de zichtbaarheid van de oude boerderij van zowel de oostelijke als zuidelijke zijde nagenoeg ongewijzigd blijft. Daarnaast wordt de beleving van het Berkeldal vanaf het erf als gevolg van het amoveren van de kapschuur en ligboxenstal vergroot.

De natuur- en belevingswaarden worden versterkt door het toevoegen van hoogstam fruitbomen, het doortrekken van de laanbeplanting langs de toegangsweg en het graven van een poel welke omgeven is door een kruidenrijke ruigte/struweel. De poel vervult de functie van stapsteen tussen de natuurontwikkeling langs de Berkel en de landgoederen De Boekhorst en Velhorst.

2.3 VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied wordt in het onderhavige bestemmingsplan bestemd voor 'Agrarisch' en 'Wonen-FAB'.

De bestemming 'Wonen-FAB' komt in de plaats van een gedeelte van de bestemming 'Agrarisch' en ligt over een gedeelte van het perceel dat voorheen vooral als agrarisch bouwvlak aangeduid was en na de beoogde herinrichting als erf behorend bij de vier woningen in gebruik zal worden.

Binnen de bestemming 'Wonen-FAB' is de woonboerderij (Lageweg nr. 10) aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding – bestaand 1', vergezeld met een aanduiding voor het maximaal aantal woningen. In dit geval 2.

Bij deze twee woningen (en binnen de bovengenoemde aanduiding) zijn bijgebouwen toegestaan, waarvoor geldt dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 150 m² en deze ook aan één gebouw dienen te worden.

De locatie van de voormalige tweede bedrijfswoning (Lageweg nr. 12) is aangeduid met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bestaand 2', waarvoor geldt dat maximaal één vrijstaande woning is toegestaan. Bij deze woning mag één bijgebouw van maximaal 75 m² gebouwd worden, maar deze dient wel binnen de aanduiding 'bijgebouw' opgericht te worden. De maximale goothoogte is daarbij gesteld op 3 meter en maximale bouwhoogte op 6 meter.

Voor de nieuwe 'FAB-woning' is de aanduiding 'vrijstaand' op de verbeelding opgenomen. Hier is één woning toegestaan. De inhoud van de woning mag niet

meer zijn dan 600 m³. De goothoogte van de woning mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 9 meter.

Ook bij deze woning mag één bijgebouw van maximaal 75 m² gebouwd worden, welke binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouw' nieuwe woning' opgericht te worden. De maximale goot- en bouwhoogte is daarbij eveneens gesteld op respectievelijk 3 meter en 6 meter.

De gronden rondom het nieuwe het erf, alsook de bestaande toegangsweg naar het erf, behouden de bestemming 'Agrarisch'. Door de herbestemming verdwijnt het volledige agrarisch bouwvlak en is de beoogde landschappelijke inpassing zonder meer toegestaan.

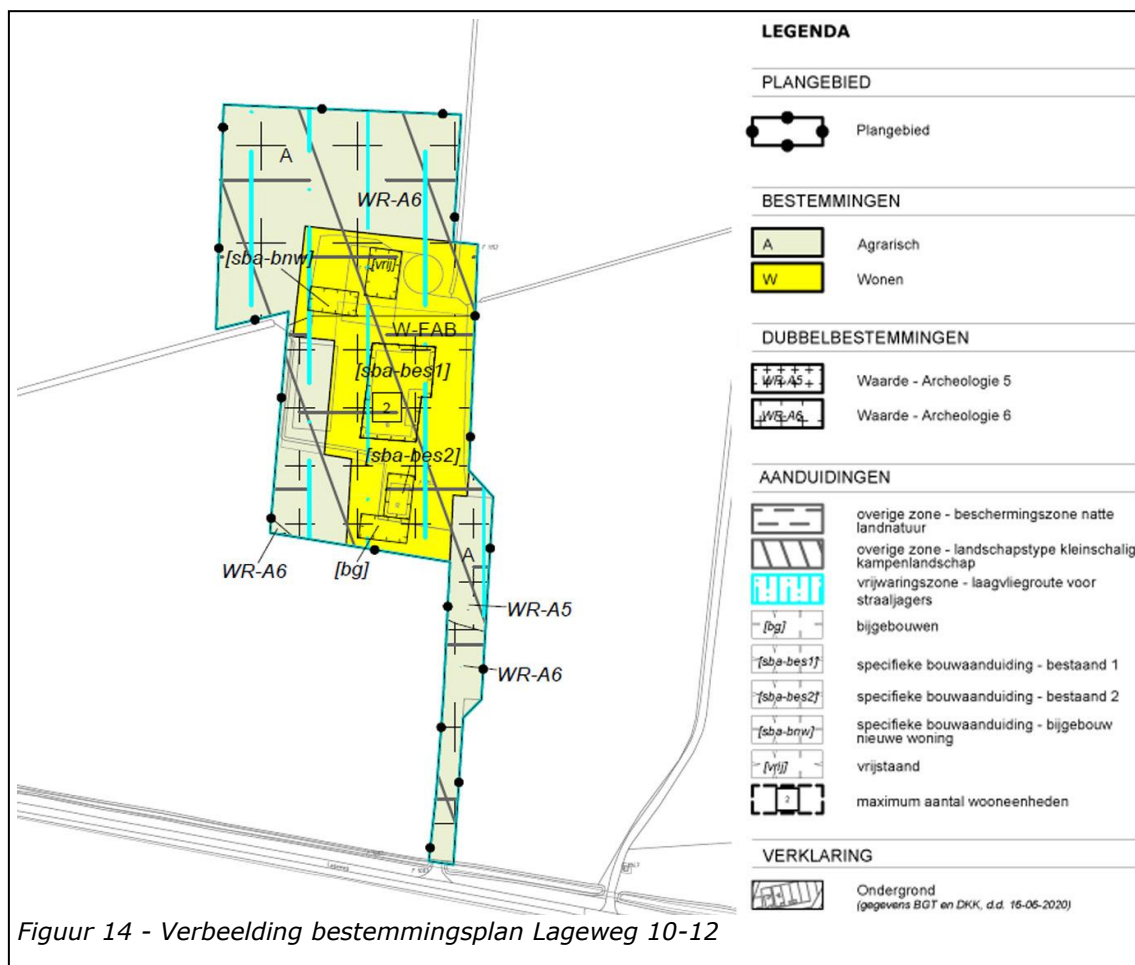
Om te borgen dat de landschappelijke inpassing wordt uitgevoerd, is binnen deze bestemming een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze regelt dat de nieuw te bouwen vrijstaande woning uitsluitend mag worden bewoond, indien binnen 12 maanden na ingebruikname van de woning ook de landschappelijke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

Verder zijn voor het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 5' en '6' van toepassing. Deze zijn qua ligging en begrenzing één op één overgenomen uit het geldende 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' (zie ook paragraaf 4.10 uit deze plantoelichting).

Tot slot is voor het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'overige zone – landschapstype kleinschalig kampenlandschap', 'beschermingszone natte landnatuur' en 'vrijwaringszone – laagvliegroute voor straaljagers' opgenomen, afgestemd op het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

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

In figuur 14 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 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

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

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

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

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

erder gaat de SVIR uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro). Doel is om enerzijds een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen en anderzijds overprogrammering te voorkomen.

Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Deze houdt in dat indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, gemotiveerd moet worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Relatie met het plangebied

Met de beoogde functiewijziging van een voormalig agrarisch bedrijf aan de Lageweg 10-12 te Lochem, waarbij een deel van de gronden met een agrarische bestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming (en de oppervlakte aan

bebouwing op het perceel niet toeneemt), zijn geen nationale belangen in het geding. De ontwikkeling past binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

Ook de ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing, ondanks het feit dat er vanuit planologisch oogpunt op het perceel twee woningen worden toegevoegd (de bouw van een nieuwe vrijstaande woning en een extra woning in de bestaande opstallen behorend bij de woonboerderij op nr. 10). Uit vast jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Bro.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

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

Relatie met het plangebied

Het plangebied ligt niet de invloedssfeer van één van bovengenoemde nationale belangen. Voorliggend bestemmingsplan is niet strijdig zijn met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.2.3 Milieuwetgeving

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

3.3 PROVINCIAAL BELEID

3.3.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' vastgesteld. Hiermee is de Omgevingsvisie uit 2014 komen te vervallen en wordt vooruitgelopen op de aankomende Omgevingswet. De Omgevingsvisie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysiek leefomgeving.

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

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam. Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;

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

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

Relatie met het plangebied

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

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

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

3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

Tegelijk met de vaststelling van de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' hebben Provinciale Staten op 19 december 2018 ook het 'Actualisatieplan 6 Omgevingsverordening' vastgesteld. Hiermee is de oorspronkelijke Omgevingsverordening Gelderland uit 2014 afgestemd op de recent vastgestelde Omgevingsvisie. De genoemde actualisatieronde heeft bovendien geresulteerd in een geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Gelderland (december 2018). De Omgevingsverordening betreft de juridische vertaling van de provinciale omgevingsvisie en heeft als doel om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De

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

Relatie met het plangebied

In relatie tot het voorliggende plan, de functieverandering van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel naar wonen, waarbij een nieuwe woning wordt gebouwd in ruil voor sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de voormalige bedrijfswoningen in gebruik worden genomen voor burgerwonen, is vooral het thema 'Landschap' van belang, waarvoor in de Omgevingsverordening specifieke regels zijn opgenomen.

Andere (ruimtelijke) aspecten uit de Verordening zijn niet in het geding.

Landschap

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

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

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 Bestemmingsplan Buitengebied Lochem

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

Landschap

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

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

[illegible]

Gemeente Lochem
Bestemmingsplan Lageweg 10-12 Lochem
mRO b.v. / TOE / 08.392 – v3 / oktober 2020

	Geriefhoutbosjes: Gelderse roos, lijsterbes, meidoorn, sleedoorn, eik, etc.	
	Boomgaard voor of naast voorhuis	

Tabel 1 - Kenmerken van het landschapstype 'kleinschalig kampenlandschap' (bron: Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010')

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

Relatie met het plangebied

De voorgenomen functieverandering van het voormalige agrarische bedrijf aan de Lageweg 10-12 naar wonen past binnen dit landschapsbeleid: er wordt geen afbreuk gedaan aan de kernkwaliteiten van het kampenlandschap. Door het slopen van de voormalige bedrijfsgebouwen en de nieuwe woning zodanig te situeren in het noordelijk deel van het perceel, blijft het uitzicht op het Berkeldal, danwel de bossen van de landgoederen de Velhorst en de Boekhorst, ongewijzigd of wordt deze juist verbeterd. En door de nieuwe woning juist een slag te draaien, wordt het karakter van een oud erf versterkt. Het is daarbij gericht op functioneel gebruik en ook grillig van opgezet, kenmerkend voor het kampenlandschap.

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

3.4.2 Woningsplitsingsbeleid

In het kader van het behoud van de leefbaarheid van het platteland kan het zinvol zijn om woningsplitsing van bestaande woonboerderijen mogelijk te maken. In dit kader heeft de gemeente Lochem de beleidsnotitie 'Functieverandering van (agrarische) gebouwen in het buitengebied van Lochem' opgesteld, vastgesteld op 25 september 2006¹.

Hierin is aangegeven dat woningsplitsing, onder voorwaarden, mogelijk is binnen de bestemming woondoeleinden en bij vrijkomende agrarische bouwpercelen. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' zijn daartoe ook wijzigingsbevoegdheden voor woningsplitsing opgenomen in de bestemming wonen.

Volgens het gemeentelijk beleid moeten woningen na splitsing een minimale inhoud hebben van 450 m³.

Daarnaast zijn volgens het gemeentelijk beleid de volgende voorwaarden aan een woningsplitsing (burgerwoning) verbonden:

- Alleen het hoofdgebouw 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;
- De woning kan slechts één keer worden gesplitst;

¹ Hoewel binnen de gemeente Lochem middels de notitie 'Beleidskader Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem' (december 2015) een actueel functieveranderingsbeleid geldt (zie ook paragraaf 3.4.3), dient voor het onderdeel 'woningsplitsing' nog steeds getoetst te worden aan de notitie uit 2006.

- 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 (gebaseerd op het voormalig 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 plangebied

Als onderdeel van de voorliggende plannen is het de bedoeling dat de bestaande woonboerderij "De Bockhorst" (Lageweg nr. 10) wordt gesplitst. Hoewel deze woning een inhoud heeft van 1.621 m³, wordt niet geheel aan alle voorwaarden uit het gemeentelijk woningsplitsingsbeleid voldaan. Reden is dat de beoogde splitsing zodanig wordt vormgegeven dat de bestaande woonboerderij één woning blijft en het meest zuidelijke aangebouwde bijgebouw / schuur verbouwd wordt tot een woning. Het bestaande tussenliggende bijgebouw blijft daarbij ook behouden en zal als gezamenlijk bijgebouw voor beide woningen gaan dienen. De bestaande goot- en bouwhoogten zijn daarbij leidend en wijzigen niet. In dit kader wordt ook verwezen naar figuur 12 van deze plantoelichting.

Omdat de te splitsen gebouwen een ensemble vormen (architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch een geheel) en verder wel aan alle bovengenoemde voorwaarden wordt voldaan, wordt specifiek voor dit project van het woningsplitsingsbeleid afgeweken. De gemeenteraad heeft hiervoor op 7 april 2020 een besluit genomen.

3.4.3 Beleidskader Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem

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

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

1. Het verbeteren van de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland op sociaal en economisch gebied door het bieden van mogelijkheden voor wonen en werken in vrijkomende gebouwen in het landelijk gebied, gebonden aan kwaliteit en functies in het gebied;
2. Het verbeteren van de ruimtelijk kwaliteit en belevingswaarde van het landelijk gebied, met de volgende subdoelen:
 - Het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit van het landelijk gebied door sloop van vrijkomende bedrijfsgebouwen en de aanleg van landschapselementen door middel van verevening;
 - Het leveren van een bijdrage aan de realisatie van de natuur/wateropgave (Gelders Natuur Netwerk, waterberging en dergelijke) door middel van verevening;

- Het versterken van de cultuurhistorische kwaliteiten van het landelijk gebied door restauratie van karakteristieke bebouwing;
- Het versterken van de recreatieve infrastructuur (voetpaden, fietspaden en dergelijke) door middel van verevening.

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

Ook wordt gestreefd naar minder verstening en behoud of versterking van lokale landschappelijke kwaliteiten. Bij nieuwbouw voor wonen is dan ook sloop van alle huidige fysiek aanwezige en niet her te gebruiken vrijkomende bebouwing vereist. Hiervoor geldt een aantal voorwaarden en uitgangspunten. De belangrijkste worden hieronder opgesomd.

- Om in aanmerking te komen voor een functieverandering naar wonen dient minimaal 1.000 m² aan vrijkomende of al vrijgekomen bebouwing gesloopt te worden;
- Vanaf 1.000 m² vrijkomende of al vrijgekomen bebouwing ontstaat één bouwrecht.
- Bij nieuwbouw van woningen geldt qua maatvoering een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 9 meter. Om aansluiting te behouden bij het overgrote deel van de bestaande bebouwde omgeving in het buitengebied dient er in principe in één bouwlaag met kap te worden gebouwd.
- Voor de nieuw te bouwen woning (bouwrecht) geldt een maximum inhoudsmaat van 600 m³ voor het hoofdgebouw.
- Bij nieuwbouw van bijgebouwen geldt als uitgangspunt qua maatvoering een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 6 meter. Hiermee is het bijgebouw architectonisch ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Om te voorkomen dat teveel aparte gebouwtjes op het bouwperceel worden opgericht heeft de gemeente Lochem bepaald dat bij een nieuw te bouwen woning in principe één bijgebouw gerealiseerd mag worden met een oppervlakte van maximaal 75m².
- Een bijgebouw moet met een minimale afstand van 5 m en een maximale afstand van 25 m tot de woning worden opgericht.

Nieuwe Erven

Een belangrijk kwalitatief aspect binnen het FAB beleid is verwoord in de één-erf-gedachte, waarvoor de notitie 'Nieuwe erven II, handreiking ruimtelijke kwaliteit is opgesteld door Provincie en gemeente.

Centraal hierin staat het streven naar een compact erf met gebouwen die een ensemble vormen in het landschap. De ontsluiting wordt bij voorkeur centraal geregeld, leidend naar een gezamenlijk erf. Er dient tevens sprake te zijn van een herkenbaar *hoofdgebouw* en *bijgebouwen*, zowel in materialisatie als verschijningsvorm.

Relatie met plangebied

De beoogde ontwikkeling in de vorm van functiewijziging van het voormalige agrarische bedrijfsperceel Lageweg 10-12 past binnen de hierboven gestelde

kaders. Zo zullen de nog bestaande (voormalige) vrijstaande agrarische bedrijfsgebouwen op het terrein met een gezamenlijk oppervlakte van 1.238 m² worden gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt één vrijstaande woning opgericht (maximaal 600 m³). Bij de woning zal ook een bijgebouw (max. 75 m²) worden gebouwd. De afstand tussen de nieuw te bouwen vrijstaande woning en de bestaande woonboerderij is in de voorliggende plannen circa 25 meter. Daarmee blijft de één erfgedachte in stand terwijl er toch voldoende ruimte tussen de woningen ligt.

Daarnaast zal het terrein landschappelijk worden heringericht. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 2.2.4 van deze plantoelichting, evenals het erfinrichtingsplan en bijbehorende beplantingsplan dat als bijlage 3 bij de regels van voorliggend bestemmingsplan is gevoegd.

Bovendien sluit de herbestemming van het perceel aan bij het doel van het functieveranderingsbeleid om de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland te verbeteren.

4 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

4.1 INLEIDING

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

4.2 GELUID

4.2.1 *Beleid en regelgeving*

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

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

Wegverkeerslawaaï

Geluidzones

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

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

Tabel 2 - Geluidzones bij wegen

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Deze waarde bedraagt in vrijwel alle gevallen 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen bedraagt 63 dB. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden, zijn niet toegestaan.

4.2.2 Geluid in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de functieverandering van het voormalige agrarisch bedrijfsperceel Lageweg 10-12 te Lochem naar wonen mogelijk. De voormalige agrarische bedrijfswoningen zullen in gebruik genomen worden als burgerwoning en er wordt één nieuwe woning gebouwd, in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel. Bovendien wordt een woningsplitsing van de woonboerderij (Lageweg nr. 10) mogelijk gemaakt. Ten opzichte van de huidige situatie worden daarmee twee extra woningen toegevoegd. Woningen worden op grond van de Wgh aangemerkt als geluidgevoelig object.

De nieuw te bouwen vrijstaande woning ligt op ruim 230 meter van de Lageweg en de nieuwe woning in het bestaande bijgebouw / schuur van de woonboerderij op ruim 170 meter.

Op deze weg in het buitengebied van Lochem geldt ter plaatse een maximumsnelheid van 60 km/u. Daarmee liggen de woningen binnen de geluidszone (250 meter) van de weg.

Omdat de Lageweg uitsluitend als ontsluitingsweg functioneert voor de aanliggende woningen en bedrijven en daarmee geen hoge verkeersfunctie kent, alsmede de relatief grote afstand van de nieuwe woningen tot aan de weg, wordt een akoestisch onderzoek naar wegverkeerlawaaï niet noodzakelijk geacht.

4.2.3 Conclusie

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

4.3 LUCHTKWALITEIT

4.3.1 Beleid en regelgeving

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

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

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

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

4.3.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het doel van dit bestemmingsplan is om de agrarische bestemming van het perceel Lageweg 10-12 te wijzigen naar wonen, zodat de twee bestaande bedrijfswoningen op het terrein (nr. 10 en nr. 12) voor burgerbewoning gebruikt kunnen worden, waarbij tegelijkertijd de bestaande woonboerderij "De Bockhorst" (gelegen op nr. 10) gesplitst wordt in twee woningen. Ook is het de bedoeling dat de bestaande vrijstaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt en in ruil daarvoor wordt op het perceel een nieuwe woning gerealiseerd.

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

Voorts zijn woningen in het Besluit gevoelige bestemmingen niet aangemerkt als een gevoelige bestemming. Het plan voorziet derhalve niet in de realisatie van 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 plan voorziet in de functiewijziging van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel naar wonen, waarbij de twee voormalige agrarische bedrijfswoningen op het perceel als burgerwoningen kunnen worden gebruikt. Verder wordt in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing de bouw van één nieuwe woning mogelijk gemaakt en wordt bovendien voorzien in een woningsplitsing van de woonboerderij (Lageweg nr. 10). Wonen betreft een milieugevoelige functie.

In de directe omgeving van het plangebied is geen bedrijvigheid gevestigd. De dichtstbijzijnde niet-agrarische bedrijfsfunctie is gevestigd op het perceel Boekhorstlaan 8 (Landgoed de Boekhorst). Het perceel heeft op grond van het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd', waar o.a. dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, kantoren en horeca-activiteiten uit categorie 1 zijn toegestaan. Op grond van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' dient daarbij een richtafstand van 10 meter in acht genomen te worden.

De afstand van het plangebied tot de betreffende gemengde bestemming is meer dan 450 meter en derhalve ruim voldoende om geen milieuhinder te ondervinden. Dit betekent dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect milieuzonering voor de realisatie van de nieuwe woningen.

Tevens worden bedrijven in de omgeving niet in hun bedrijfsvoering beperkt door het plan.

Voor de agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied is het aspect geur bepalend. Hiervoor wordt verwezen naar de volgende paragraaf (4.5).

4.4.3 Conclusie

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

4.5 GEUR

4.5.1 Beleid en regelgeving

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

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

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

De afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object dient in alle gevallen tenminste 50 meter te bedragen indien het geurgevoelige object gelegen is binnen de bebouwde kom en 25 meter te bedragen indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. Het beoordelingskader voor (intensieve) veehouderij is samengevat in tabel 3.

		Concentratiegebied	Niet-concentratiegebied	Afstand buitenzijde dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object
Binnen bebouwde kom	Diercategorieën Rgv	Max. 3 ouE/m ³	Max. 2 ouE/m ³	Min. 50 m
	Andere diercategorieën	Min. 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

4.5.2 Geur in relatie tot het plangebied

Het plan voorziet in de functiewijziging van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel naar wonen, waarbij de twee voormalige agrarische bedrijfswoningen op het perceel als burgerwoningen kunnen worden gebruikt. Verder wordt in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing de bouw van één nieuwe woning mogelijk gemaakt en wordt bovendien voorzien in een woningsplitsing van de woonboerderij (Lageweg nr. 10). Ten opzichte van de huidige situatie worden daarmee twee extra woningen toegevoegd. Deze twee woningen worden aangemerkt als nieuwe geurgevoelige objecten en zijn gelegen buiten de bebouwde kom.

Tussen de twee nieuwe woningen en een veehouderij (met dieren zonder geuremissiefactor) dient een afstand van 25 meter te worden aangehouden. Daarnaast geldt voor de nieuwe woningen en vanwege de ligging in een concentratiegebied een maximale geurbelasting van 14 ouE/m³ voor dieren met een geuremissiefactor. Binnen 50 meter van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. In de directe omgeving zijn ook geen veehouderijen aanwezig met dieren met een geuremissiefactor.

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is gevestigd op het perceel Lageweg 7. Het bijbehorende agrarisch bouwvlak ligt op ca. 280 meter ten zuidwesten van het plangebied. Verder is er op ca. 285 meter ten zuidoosten van het plangebied nog een agrarisch bouwvlak (Boekhorstlaan ong. Lochem, twee stallen met mestopslag) gesitueerd. Daarmee bedraagt de afstand ruimschoots meer dan 25 meter tot aan het geurgevoelige object en worden de betreffende agrarisch bedrijven niet in hun huidige bedrijfsvoering beperkt. Ter plaatse van het perceel Lageweg 10-12 is bovendien een goed woon- en leefklimaat verzekerd.

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*

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

Wettelijk kader

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

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

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

Gemeentelijk beleid

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

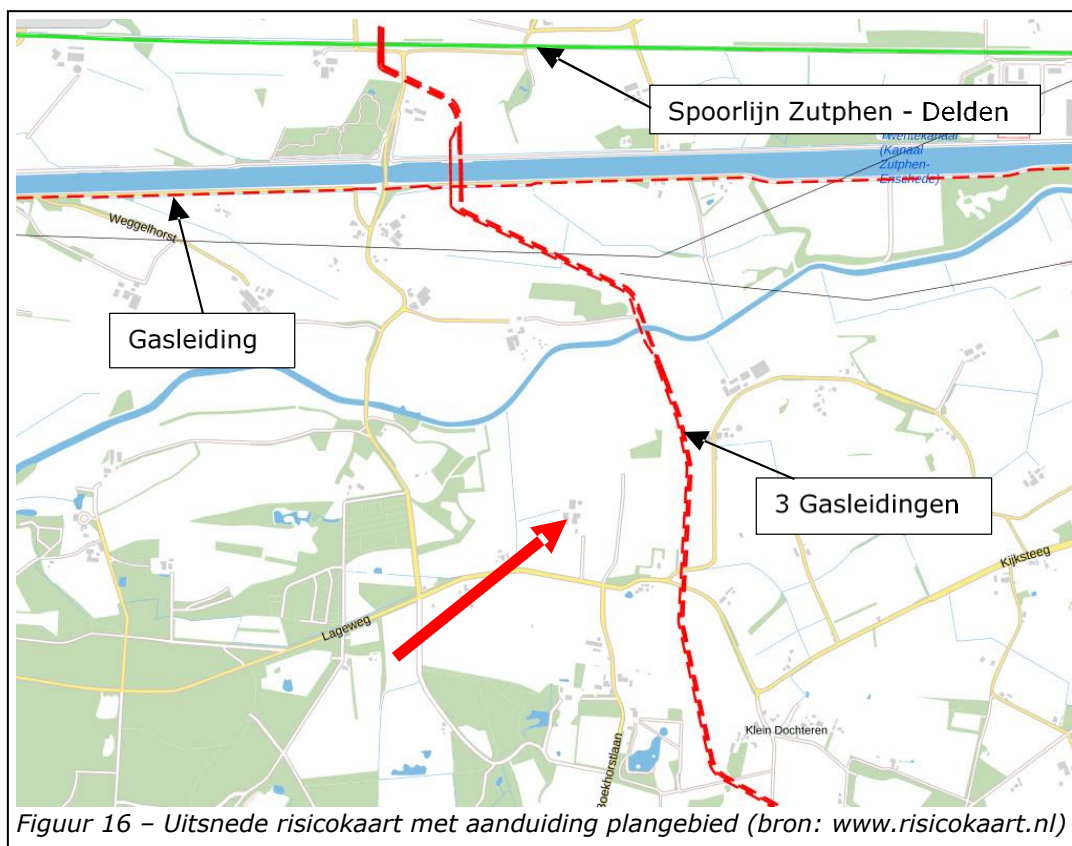
- de invulling van de beleidsvrije ruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) rondom de meest risicovolle bedrijven (BEVI-bedrijven), en langs relevante transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- de gebieden waar nieuwe risicorelevante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

4.6.2 *Externe veiligheid in relatie tot het plangebied*

Op basis van de landelijke risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. In figuur 16 is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.

Risicovolle inrichtingen

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



Transportroutes gevaarlijke stoffen

In het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig. Ten noorden van het plangebied (op ca. 1,5 kilometer) is wel een dergelijke transportroute over het spoor aanwezig. Dit betreft de spoorlijn Zutphen – Delden. Het plangebied ligt buiten de PR-contour van deze spoorlijn, maar wel binnen het invloedsgebied van het toxisch scenario op het spoor. Het toxisch effectgebied strekt zich namelijk uit tot 4000 meter aan weerszijden van het spoor. Dit betekent dat het groepsrisico dient te worden verantwoord.

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.

De zelfredzaamheid kan verder worden vergroot door deelname aan 'Stan the CPR network' [voorheen Hartveilig Wonen]. Dit is een hulpsysteem waarbij vrijwilligers opgeroepen kunnen worden om iemand te reanimeren (met AED), in afwachting van een ambulance.

Conclusie

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

Buisleidingen

In of nabij het plangebied zijn geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen aanwezig. Ten oosten van het plangebied, op ca. 340 meter, bevindt zich wel een buisleidingstrook met 3 hogedruk aardgasleidingen.

De drie hogedrukaardgastransportleidingen hebben een werkdruk van maximaal 66,2 bar en een diameter van 48 inch. De PR-contour (10^{-6}) van deze leidingen vallen samen met het leidingtracé en komen derhalve niet buiten de belemmerende strook van 5 meter aan weerszijden van de leidingen. Het plangebied ligt daardoor buiten de PR-contour. Het plangebied ligt wel in het invloedsgebied voor het groepsrisico van de drie leidingen (540 meter). Het groepsrisico zal daarom moeten worden verantwoord.

Verantwoording groepsrisico

Door de Omgevingsdienst Achterhoek is een verantwoording van het groepsrisico uitgevoerd (Vooradvies bestemmingsplanprocedure - Wijziging van de bestemming voor een aantal adressen aan de Lageweg te Lochem, adviesnr. 2019ADV24839, d.d. 22 juli 2019).

Uit dit advies blijkt dat het plangebied buiten de 100%-letaliteitscontour ligt van de drie leidingen, maar wel binnen de 1%-letaliteitscontour.

Ook blijft het groepsrisico onder de oriënterende waarde en bedraagt de toename van het groepsrisico minder dan 10%. Daarmee kan op grond van artikel 12, lid 3 van het Bevb worden volstaan met een beperkte verantwoording.

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

1. de aanwezige en de op grond van het bestemmingsplan te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de buisleiding;
2. het groepsrisico per kilometer buisleiding op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld en de bijdrage van de ontwikkeling aan de hoogte van het groepsrisico;
3. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;

4. de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet.

De personendichtheid in het invloedsgebied van de buisleiding en de te verwachten personendichtheid

Met behulp van de gegevens uit het BAG en de gebruiksdoelen is bepaald hoeveel woningen en andere functies er binnen de kilometer van het invloedsgebied van de buisleiding vallen waarbinnen het planinitiatief wordt gerealiseerd.

In het totaal zijn er in de bestaande situatie 34 verblijfsfuncties binnen het invloedsgebied (1% letaal) aanwezig met in het totaal 87,4 personen.

Met de splitsing van de boerderij en de bouw van de nieuwe woning komen hier 2 verblijfsfuncties bij.

De toename met twee verblijfsfuncties (2 woningen) wordt niet gezien als een significante toename van de personendichtheid, waarbij voor de twee nieuwe woningen gerekend wordt met een toename van maximaal 4,8 personen.

Het groepsrisico per kilometer buisleiding

Voor de kilometer leiding waaronder het plangebied valt is hierboven door het tellen van het aantal verblijfsfuncties bepaald dat er na realisatie van het planinitiatief maximaal 36 verblijfsfuncties zullen zijn met in het totaal 92,2 personen. Het groepsrisico zal hiermee onder de 10% van de oriëntatiewaarde blijven.

Beheersbaarheid en bestrijdbaarheid bij een mogelijke calamiteit

Voor dit onderdeel is de Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland (VNOG) om advies gevraagd (d.d. 7 oktober 2019). Een scenario dat kan optreden is een calamiteit met de hogedrukaardgasleidingen met een fakkelbrand als gevolg. Bij de bron is de vuurbelasting zeer hoog en kan de brandweer niet optreden en moet wachten op afsluiten van de gastoevoer. Eventuele secundaire branden op voldoende afstand van de bron zijn wel door de brandweer te blussen. Gezien de afstand tussen de bron en het plangebied is brandweeroptreden binnen het plangebied mogelijk. Het handelingsperspectief voor de bewoners is binnenshuis schuilen.

De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen

De bereikbaarheid is voldoende. Het plangebied is via de Lageweg vanaf twee zijden bereikbaar. Het betreft een 'plattelandsweg' waar passeren alleen met gepaste snelheid mogelijk is.

4.6.3 Conclusie

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

4.7 BODEM

4.7.1 Beleid en regelgeving

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

Wet bodembescherming (Wbb)

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

4.7.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van woningbouw mogelijk. Wonen betreft een (milieuhygiënisch) gevoelige functie.

In opdracht van de vorige eigenaar van de gronden en opstallen (Waterschap Rijn en IJssel) is door Ingenieursbureau Land een verkennend en aanvullend bodemonderzoek² uitgevoerd. Het plangebied aan de Lageweg 10-12 maakt daarin deel uit van een groter onderzoeksgebied en is daarbij aangeduid als 'deellocatie 1: erf en huidige oprit'. In bijlage 1 van deze plantoelichting is de samenvatting van dit onderzoek toegevoegd. Hieruit blijkt dat op een aantal locaties sterk verontreinigde grond aanwezig is. Dit geldt echter niet voor deellocatie 1, het plangebied in voorliggend bestemmingsplan. Daarmee wordt aangenomen dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn in relatie tot de bestemming van het terrein.

Omdat op de ligboxenstal binnen het plangebied asbesthoudende dakbedekking voorkomt, kan het aantreffen van asbest in de grond ter hoogte van de zogenaamde onverharde druppelzone van het dak, niet worden uitgesloten. In dit kader is door adviesbureau Van der Poel B.V. een verkennend asbestonderzoek in de bodem uitgevoerd³. Het onderzoeksrapport is integraal als bijlage 2 achter deze toelichting opgenomen. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder weergegeven.

Op basis van de onderzoeksresultaten van het asbestonderzoek ter plaatse van de onverharde druppelzone van het asbesthoudende dak op de ligboxenstal, wordt geconcludeerd dat in het geanalyseerde monster asbest is aangetoond.

Het aangetoonde gehalte (130 mg/kg d.s.) aan asbest ligt boven de helft van de interventiewaarde en boven de interventiewaarde.

De hypothese "verdachte locatie" wordt op grond van de resultaten van het huidige asbestonderzoek met betrekking tot de onverharde druppelzone van het asbesthoudende dak bevestigd.

Formeel geven de onderzoeksresultaten van het asbestonderzoek aanleiding tot nader onderzoek. Gelet op het feit dat middels onderhavige inspanning de meest verdachte locatie (toplaag druppelzone) is bemonsterd en geanalyseerd wordt verder onderzoek echter niet van meerwaarde geacht in relatie tot de onderzoeksdoelstelling.

De aangetroffen asbestconcentraties in de drupzone worden door de Gemeente Lochem en Omgevingsdienst Achterhoek gezien als "nieuw geval van bodemverontreiniging" omdat de verwerking van het asbest dak deels ook na 1993 is opgetreden.

² Ingenieursbureau Land, "Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Lageweg 10-12 te Lochem", (projectnr. 77523), 1 maart 2018

³ Van der Poel B.V., "Verkennend asbestonderzoek in de bodem ter plaatse van: Lageweg 12 te Lochem" (projectnr. 200717), 14 mei 2020

Omdat het om een nieuw geval van bodemverontreiniging gaat (ontstaan na 1993) moet de verontreiniging (ongeacht het asbestgehalte) voor zover redelijkerwijs mogelijk is, volledig verwijderd worden.

Dit houdt in dat de drupzones ter plaatse van de ligboxenstal (toplaag) gesaneerd moet worden. Een nader onderzoek is niet noodzakelijk omdat aannemelijk gemaakt kan worden dat de asbestverontreiniging enkel aanwezig is in de drupzone omdat dit afkomstig is van het asbest dak.

Voor de sanering dient een kort saneringsplan te worden ingediend bij de gemeente Lochem. Na goedkeuring kan worden gestart met de sanering. De asbestverontreiniging dient voor zover redelijkerwijs mogelijk is, volledig verwijderd te worden

4.7.3 Conclusie

Op basis van de bevindingen van het uitgevoerde asbestonderzoek in de bodem kan worden gesteld dat de bodem in het plangebied (nog) niet geheel geschikt is voor het beoogde gebruik. De drupzone ter plaatse van de ligboxenstal (toplaag) dient gesaneerd te worden in verband met de aangetroffen asbestverontreiniging. Omdat de sanering niet spoedeisend is hoeft dit traject niet gelijktijdig met het bestemmingsplan op te lopen. Met andere woorden, met in acht neming van de te treffen saneringsmaatregelen is de kwaliteit van de bodem zodanig dat het te ontwikkelen terrein geschikt is voor het beoogde gebruik.

De aard en omvang van de bodemsanering, en de kosten die daar mee gemoeid zijn, vormen geen belemmering vormen voor de financiële haalbaarheid van het plan.

Het aspect bodem staat de beoogde ontwikkeling derhalve op voorhand niet in de weg.

4.8 WATER

4.8.1 Waterbeheer en watertoets

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

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

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

4.8.2 Beleidskader

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

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

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

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal

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

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gaaf Gelderland;
- Omgevingsverordening Gelderland.

Regionaal / lokaal

- Waterbeheerplan Rijn en IJssel 2016-2021.

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

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

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

4.8.3 Water in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de functieverandering van het voormalige agrarisch bedrijfsperceel Lageweg 10-12 te Lochem naar wonen mogelijk. De

voormalige agrarische bedrijfswoningen zullen in gebruik genomen worden als burgerwoning en er wordt één nieuwe woning gebouwd, in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel. Bovendien wordt een woningsplitsing van de woonboerderij (Lageweg nr. 10) mogelijk gemaakt. De bestaande bebouwing is daarbij maatgevend.

De te slopen bebouwing (de kapschuur en de ligboxenstal) heeft een gezamenlijke oppervlakte van 1.238 m². Ook wordt de mestlo op het terrein verwijderd. Aangezien de nieuw te bouwen woning een grondoppervlak heeft van ca. 120 m² en het bijgebouw een grondoppervlak heeft van 75 m² is duidelijk dat de verharding in het plangebied zal afnemen. Watercompensatie is op grond van het beleidskader van het waterschap derhalve niet nodig.

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

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

Wel maakt het gebied deel uit van een beschermingszone voor natte landnatuur. Omdat een groot deel van het perceel als 'Agrarisch' blijft bestemd, doen er zicht wat dat betreft geen problemen voor.

Het huishoudelijk afvalwater vanaf het perceel zal, na realisering van de nieuwe vrijstaande woning, naar verwachting zeer beperkt toenemen. Voor de afvoer daarvan zal de nieuwe woning op het bestaande aanwezige rioleringsysteem worden aangesloten. Voor het hemelwater wordt de voorkeursvolgorde vasthouden – bergen – afvoeren gehanteerd. De locatie ligt immers in een gebied waar de grondwaterstand en bodemsamenstelling geschikt zijn om het hemelwater dat neerkomt op de bebouwing te kunnen infiltreren. De bodem van het plangebied bestaat namelijk uit beekbedgronden met een grondwaterstand VI voor de lagere delen rondom het erf. De boerderij met gebouwen liggen op een relatieve verhoging in het landschap, een dekzandrug, waar de bodem uit matig fijn, zwak siltig zand bestaat.

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

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

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

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

Watertoetstabel

4.8.4 Conclusie

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

4.9 ECOLOGIE

4.9.1 Beleid en regelgeving

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

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Gelders Natuurnetwerk

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

Soortenbescherming

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

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

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

4.9.2 Ecologie in relatie tot het plangebied

Om te beoordelen wat de effecten zijn van de voorgenomen sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op de natuur, is door milieu adviesbureau Staring Advies een natuurtoets in de vorm van een quickscan⁴ uitgevoerd, gebaseerd op een bronnenonderzoek en een veldbezoek. Dit veldbezoek heeft op 6 september 2019 plaatsgevonden.

Het rapport is integraal als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste conclusies worden hieronder weergegeven.

⁴ *Staring Advies – Adviesbureau voor natuur en landschap, 'Quickscan natuurtoets Lageweg 10 in Lochem, ligboxenstal + loods', 25 september 2019*

Resultaten Quickscan Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in het NNN (GNN of GO). De kernkwaliteiten van het NNN worden niet aangetast door de geplande ruimtelijke ontwikkeling. Verdere toetsing of een vergunningsaanvraag zijn niet noodzakelijk.

Er vinden geen ruimtelijke ingrepen plaats in of nabij een Natura 2000-gebied. Door de aard en de beperkte omvang van de activiteiten en door de afstand tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Stelkampsveld' (op circa 8,3 kilometer) en overige Natura 2000-gebieden ('Rijntakken', op meer dan 11 kilometer) worden geen significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen en ontwikkelingsopgaven verwacht. Ook significante negatieve effecten door indirecte verstoringfactoren als stikstofdepositie, verontreiniging, verdroging, geluidsverstoring of lichtverstoring zijn op voorhand uit te sluiten. Verdere toetsing of een vergunningsaanvraag is niet noodzakelijk.

Soortbescherming

In de te slopen ligboxenstal bevinden zich mogelijk nestlocaties van de soorten Huismus en Steenuil. Voor deze soorten is aanvullend onderzoek noodzakelijk, aan de hand van de daarvoor geldende protocollen.

Bij de uitvoer van de werkzaamheden dient verder rekening gehouden te worden met de nestlocaties van de huiszwaluw. De alternatieve nestlocaties in de vorm van kunstnesten dienen voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden en na het broedseizoen gerealiseerd te worden (periode september tot en met februari). Hierbij dient men rekening te houden met de geplande renovatiewerkzaamheden aan de oude boerderij (zie SA-rapport 2028).

Bij het uitvoeren van de werkzaamheden moet bovendien rekening worden gehouden met (overige) broedvogels. Werkzaamheden moeten buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) worden uitgevoerd of er moet voorkomen worden dat broedvogels zich gaan vestigen in het plangebied, bijvoorbeeld door ruim voor aanvang van het broedseizoen te starten met de geplande werkzaamheden.

Aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk voor overige soort(groep)en.

4.9.3 Conclusie

Het aspect ecologie staat niet in de weg aan de uitvoering van de met het bestemmingsplan beoogde herontwikkeling.

Wel zal er voorafgaand aan de sloop van de loods/kapschuur en de ligboxenstal op het perceel nog een nader onderzoek naar de soorten huismus en steenuil uitgevoerd moeten worden, om te bepalen of jaarrond beschermde verblijfplaatsen/nesten aanwezig zijn. Indien hieruit blijkt dat deze in de te slopen gebouwen aanwezig zijn, zal een ontheffing Wnb voor het verwijderen van verblijfplaatsen van beschermde soorten aangevraagd worden bij het bevoegd gezag, de provincie Gelderland, en zullen ook maatregelen genomen worden in de vorm van het aanbieden van tijdelijke én permanente verblijfplaatsen. Dit is een traject in het kader van de Wnb in relatie tot de aanvraag van de noodzakelijke omgevingsvergunningen, die 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 deze bestemmingsplanprocedure.

4.10 ARCHEOLOGIE

4.10.1 Beleid en regelgeving

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

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

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

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

Gemeentelijk beleid

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

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

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

4.10.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Voor het plangebied zijn twee categorieën uit het gemeentelijk archeologiebeleid van belang, te weten:

- Categorie 5, het zuidelijk deel van het bestaande erf (inclusief de woonboerderij en de kapschuur), alsook de gronden direct ten zuiden daarvan (inclusief een deel van het bestaande pad / toegangsweg naar de Lageweg);
- Categorie 6, het noordelijk deel van het bestaande erf, onder andere ter hoogte van de bestaande ligboxenstal, alsook een groot deel van het bestaande pad / toegangsweg naar de Lageweg.

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 veel bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een middelmatige kans hebben op archeologische resten in de bodem. Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 1.000 m² én waarvan de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Afweging en vertaling in bestemmingsplan

De nieuwbouw van de vrijstaande woning (en bijbehorend bijgebouw) vindt plaats binnen Categorie 6. Gezien de oppervlakte van deze gebouwen (gezamenlijk kleiner dan 200 m²) blijven de bijbehorende grondwerkzaamheden ruimschoots onder de 'ondergrens' van 1.000 m² (Categorie 6). Bovendien wordt de nieuwe bebouwing voor een groot deel op dezelfde locatie gesitueerd die momenteel ook bebouwd is. Omdat de gronden daardoor al geroerd zijn wordt aangenomen dat de kans op de aanwezigheid van archeologische sporen klein is.

De bouw van het nieuwe bijgebouw, als onderdeel van de reeds bestaande woning Lageweg 12, vindt plaats binnen Categorie 5. De oppervlakte van dit gebouw (max. 75 m²) blijft eveneens onder de 'ondergrens' (250 m², Categorie 5). Verder vindt de woningsplitsing ook plaats binnen Categorie 5. Omdat met deze ontwikkeling uitsluitend een functiewijziging en (interne) verbouwing van bestaande bebouwing gemoeid is, is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet nodig.

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

4.10.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.11 CULTUURHISTORIE

4.11.1 *Beleid en regelgeving*

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

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

Gemeentelijk beleid

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

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

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

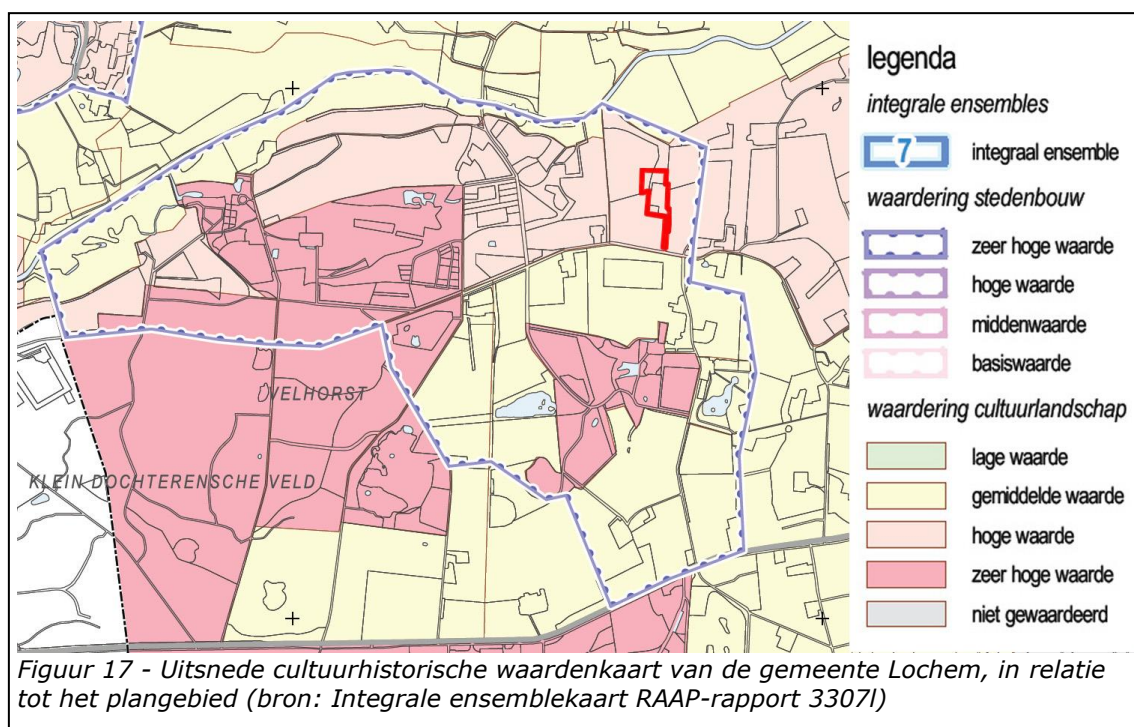
1. de gaafheid van de huidige topografie ten opzichte van de situatie omstreeks 1850 c.q. de situatie ten tijde van de ontginning, dat wil zeggen type grondgebruik, verkaveling, percelering etc.
2. de gaafheid van de huidige verticale dimensie in het landschap (fysiognomie) ten opzichte van de situatie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

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

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

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

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



4.11.2 Relatie plangebied

Aan de hand van de cultuurhistorische waardenkaart van Lochem blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van een zone die is aangeduid met een 'hoge waarde' in het cultuurlandschap, in combinatie met een 'zeer hoge waarde' waardering vanuit stedenbouw.

Met het voorliggende plan wordt ingezet op een functiewijziging (van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel naar wonen), waarbij de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt en daarvoor in de plaats één nieuwe vrijstaande woning wordt gebouwd. Een woonfunctie sluit in dit kader ook goed aan bij het ter plaatse aanwezige cultuurlandschap (kampontginningenlandschap, grenzend aan een bos- en landgoederenlandschap). Als onderdeel van het plan is een erfinrichtingsplan opgesteld waarbij nadrukkelijk is aangesloten op de één erfgedachte. Door de nieuwe woning een slag te draaien, wordt het karakter van een oud erf versterkt. Het is daarbij gericht op functioneel gebruik en ook grillig van opgezet, kenmerkend voor het kampenlandschap. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 2.2.2 van deze plantoelichting.

Verder maakt het plangebied geen deel uit van een beschermd stads- en/of dorpsgezicht. Ook zijn in het plangebied geen monumenten aanwezig. Wel kan de bestaande woonboerderij "De Bockhorst" (Lageweg nr. 10), inclusief de aangebouwde bijgebouwen, als een karakteristiek object worden aangemerkt. De boerderijwoning heeft daarbij een duidelijke heldere hoofdvorm in traditionele

bouwtrant, met zadeldak en wolfseinden. Als onderdeel van de beoogde woningsplitsing van dit object zal vooral een interne verbouwing plaatsvinden.

4.11.3 Conclusie

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

4.12 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

4.12.1 Regelgeving

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

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

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

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

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

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

4.12.2 Beoordeling plan

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

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

Omdat het bestemmingsplan slechts voorziet in de bouw van één nieuwe (extra) vrijstaande woning op een voormalig agrarisch bedrijfsperceel aan de Lageweg 10-12 te Lochem (in combinatie met een woningsplitsing van de woonboerderij), wordt het plan niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r.. In dit kader wordt ook verwezen naar de uitspraak van de ABRvS op 12 juni 2019 (zaaknummer 201807060/1/R1). In deze uitspraak is namelijk geoordeeld dat de wijziging van het gebruik van een perceel door de realisatie van onder andere twee eengezinswoningen niet aangemerkt wordt als een stedelijk ontwikkelingsproject indien het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt

is en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte bebouwing op het perceel.

Dit geldt dus ook zonder meer voor het plangebied, aangezien het totaal aantal vierkante meters bebouwing op het perceel juist significant afneemt. Op grond van bovenstaande uitspraak en motivering wordt geconcludeerd dat in het kader van voorliggend plan geen m.e.r.-procedure nodig is.

4.12.3 Conclusie

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

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 INLEIDING

5.1.1 Algemeen

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

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

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

5.1.2 Digitaliseringsvereisten

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

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

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

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

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

5.2 OPBOUW REGELS EN VERBEELDING

5.2.1 Regels

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

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

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

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

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

5.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

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

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

5.3 ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

Deze bestemming is gebruikt voor de gronden die voorheen tot het agrarisch bouwvlak van Lageweg 10-12 behoorden, maar die nog onbebouwd zijn en niet in gebruik zullen worden genomen voor de woonfunctie (incl. erf en tuin). Deze gronden zullen een agrarisch gebruik (in de vorm van weiland) behouden. Tevens is deze bestemming toegekend aan de gronden ten zuiden van het erf (het toegangspad), gelijk aan het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. De landschappelijke waarden van deze gronden worden beschermd middels een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Hiervoor is de aanduiding 'overige zone – landschapstype kleinschalig kampenlandschap' op de verbeelding opgenomen. Deze aanduiding komt terug in het vergunningstelsel.

In de bestemming zijn geen agrarische bedrijven gelegen, maar uitsluitend weilanden. Daarom zijn binnen deze bestemming alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van terreinafscheidingen toegestaan. Dit sluit aan op de bouwregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Artikel 4 Wonen - FAB

Het deel van het perceel Lageweg 10-12 dat gebruikt zal gaan worden voor de woonfunctie, heeft de bestemming 'Wonen - FAB' gekregen. Dit betreft dus de gronden waarop de voormalige bedrijfswoningen zijn gesitueerd, de nieuwe vrijstaande woning wordt beoogd, alsmede de direct daaromheen gelegen gronden die tot het erf/tuin gaan behoren. De gronden binnen deze bestemming zijn daarmee bestemd voor wonen na functiewijziging van de agrarische bebouwing, waarbij specifieke bouwregels zijn opgenomen voor de bestaande (te behouden) voormalige agrarische bedrijfswoningen en de nieuw te bouwen woning.

Voor de bestaande boerderijwoning (Lageweg nr. 10) is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bestaand 1' opgenomen. Ter plaatse zijn maximaal twee woningen toegestaan. Bij deze twee woningen (en binnen de bovengenoemde aanduiding) zijn bijgebouwen toegestaan, waarvoor geldt dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 150 m² en deze ook aanéén gebouwd dienen te worden.

De locatie van de voormalige tweede bedrijfswoning (Lageweg nr. 12) is aangeduid met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bestaand 2', waarvoor geldt dat maximaal één vrijstaande woning is toegestaan. Bij deze woning mag één bijgebouw van maximaal 75 m² gebouwd worden, maar deze dient wel binnen de aanduiding 'bijgebouw' opgericht te worden. De maximale goothoogte is daarbij gesteld op 3 meter en maximale bouwhoogte op 6 meter.

Voor de nieuwe 'FAB-woning' is de aanduiding 'vrijstaand' op de verbeelding opgenomen. Hier is één woning toegestaan. De inhoud van de woning mag niet meer zijn dan 600 m³. De goothoogte van de woning mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 9 meter.

Ook bij deze woning mag één bijgebouw van maximaal 75 m² gebouwd worden, welke binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouw' nieuwe woning' opgericht te worden. De maximale goot- en bouwhoogte is daarbij eveneens gesteld op respectievelijk 3 meter en 6 meter.

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

Artikel 5 Waarde - Archeologie 5

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

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

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

Artikel 6 Waarde-Archeologie 6

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

Binnen de bestemming 'Waarde-Archeologie 6' gelden dezelfde regels als in de bestemming 'Waarde-Archeologie 5', met dien verstande dat in de bestemming 'Waarde-Archeologie 6' een oppervlaktegrens geldt van 2.500 m².

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 7 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 8 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 9 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn de gebiedsaanduidingen opgenomen, zoals in dit geval de aanduidingen 'overige zone – landschapstype kleinschalig kampenlandschap', 'overige zone – natte landnatuur' en 'vrijwaringszone – laagvliegroute voor straaljagers'.

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

Artikel 11 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 12 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 niet

over een eigen parkeernota beschikt, wordt in dit artikel verwezen naar CROW-publicatie 381.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), en toegespitst op de Wabo. De grootste verandering ten opzichte van de tot voorheen gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

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

Artikel 14 Slotregel

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

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 agrarisch bedrijfsperceel Lageweg 10-12 te Lochem naar wonen mogelijk. De voormalige agrarische bedrijfswoningen zullen in gebruik genomen worden als burgerwoning en er wordt één nieuwe woning gebouwd, in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel. Bovendien wordt een woningsplitsing van de woonboerderij (Lageweg nr. 10) mogelijk gemaakt. Deze voorgenomen ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De financiering van alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan, komen dan ook voor rekening van initiatiefnemer. Hierdoor zijn er geen kosten voor de gemeente aan de ontwikkeling verbonden. De gemeente zal met de initiatiefnemer een overeenkomst afsluiten inzake het kostenverhaal en planschade. Het kostenverhaal is daardoor anderszins verzekerd, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

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

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

6.2.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

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

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Lageweg 10-12 Lochem' van 27 augustus 2020 tot en met 7 oktober 2020 (6 weken) ter inzage gelegen. In deze periode zijn géén zienswijzen ingediend.

Wel wordt er een ambtshalve wijziging op de verbeelding van het bestemmingsplan doorgevoerd. De nieuw te bouwen woning in het noorden (de 'FAB-woning') en het nieuw te bouwen bijgebouw bij de voormalige bedrijfswoning in het zuiden, worden een aantal meters naar het oosten verplaatst. Daarmee wordt het zicht vanaf Huize Boekhorst op de Staringkoepel (een historische zichtlijn) hersteld.

Ook de plantoelichting in paragraaf 2.2 en het bijbehorende inrichtingsplan (welke tevens als bijlage bij de regels is toegevoegd) zijn daarop waar nodig aangepast. Door deze aanpassing wordt het voorliggende bestemmingsplan door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

**BIJLAGE 1 VERKENNEND EN AANVULLEND BODEMONDERZOEK
(SAMENVATTING)**

BIJLAGE 2 VERKENNEND ASBESTONDERZOEK

BIJLAGE 3 QUICKSCAN NATUURTOETS