

**TOELICHTING**

**VAN HET**  
**BESTEMMINGSPLAN**

**LOCHEMSEWEG 104 HARFSEN**

**GEMEENTE LOCHEM**

Opdrachtnummer : 08.278

IDnr. : NL.IMRO.0262.buLochemseweg104Ha-BP41

Datum : juli 2016

Versie : v3

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 19 september 2016 / Besluitnr. 2014-022795



## INHOUDSOPGAVE VAN DE TOELICHTING

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b> .....	<b>5</b>
1.1	Aanleiding .....	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan .....	7
1.4	Opzet van de toelichting .....	8
<b>2</b>	<b>BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE</b> .....	<b>9</b>
2.1	Algemeen .....	9
2.2	Bebouwing.....	9
2.3	Landschap .....	10
2.4	Verkeer .....	11
<b>3</b>	<b>BELEIDSKADER</b> .....	<b>13</b>
3.1	Rijksbeleid .....	13
3.2	Provinciaal beleid .....	14
3.3	Gemeentelijk beleid .....	16
<b>4</b>	<b>PLANBESCHRIJVING</b> .....	<b>21</b>
4.1	Het initiatief.....	21
4.2	Bebouwing.....	21
4.3	Verkeer en parkeren .....	23
4.4	Erfbeplanting landschappelijke inpassing .....	23
4.5	Vertaling in het bestemmingsplan .....	24
<b>5</b>	<b>RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN</b> .....	<b>27</b>
5.1	Geluid .....	27
5.2	Bodem .....	29
5.3	Luchtkwaliteit.....	30
5.4	Externe veiligheid .....	31
5.5	Bedrijvigheid en milieuzonering (omgevingsanalyse).....	33
5.6	Water.....	35
5.7	Ecologie .....	38
5.8	Archeologie.....	41
5.9	Cultuurhistorie .....	43
<b>6</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN</b> .....	<b>45</b>
6.1	Algemeen .....	45
6.2	Opbouw regels en verbeelding .....	46
6.3	Artikelgewijze toelichting .....	47
<b>7</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b> .....	<b>51</b>
<b>8</b>	<b>MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b> .....	<b>53</b>
8.1	Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro .....	53
8.2	Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan .....	53

***Bijlagen bij toelichting:***

1. Berekening wegverkeerslawaaï SRM I (mRO, 17 maart 2016);
2. Verkennend bodemonderzoek Lochemseweg 104 Harfsen (Van der Poel Milieu Advies B.V., maart 2016);
3. Quicksan flora en fauna Lochemseweg 104 (EcoTierra – ecologisch adviesbureau, 8 februari 2016);
4. Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase Lochemseweg 104 te Harfsen (Archeodienst BV, 3 maart 2016).

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Het perceel Lochemseweg 104, gelegen tegen de bebouwde kom van het dorp Harfsen, zal worden herontwikkeld. Ter plaatse zullen de twee voormalige agrarische gebouwen (kippenschuren) worden gesloopt, waarvoor in de plaats een nieuwe woning wordt opgericht. Bovendien zal een tweetal bijgebouwen worden gebouwd, behorend bij zowel de bestaande woning op het perceel alsook de nieuw op te richten woning, en zal het terrein landschappelijk worden heringericht. In dit kader wordt aangesloten bij het gemeentelijk beleidskader voor functieverandering "Buiten wonen en werken; ontwikkelingen met kwaliteit".

Voor de herontwikkeling is door agrarische natuurvereniging 't Onderholt een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld, waarbij ook een inrichtingsplan is toegevoegd. Het spreekt voor zich dat een goot deel van de informatie uit dit ruimtelijke kwaliteitsplan is gebruikt voor de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan.

Hoewel het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' voor het betreffende perceel reeds uitgaat van een woonbestemming, geldt de regeling voor functieverandering niet alleen 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. Wel geldt er een sloopverplichting. Bovendien laten de bouwregels binnen de bestemming 'Wonen' niet zonder meer een extra burgerwoning toe en is een herziening van het geldende bestemmingsplan voor dit perceel nodig. Met het voorliggende bestemmingsplan 'Lochemseweg 104 Harfsen' wordt hieraan invulling gegeven.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het woonperceel Lochemseweg 104 ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem, ten westen van de kern Harfsen. Het perceel staat kadastraal bekend onder gemeente Almen, sectie B, nummer 2955.

Daarbij geldt dat een gedeelte van het aangrenzende (woon)perceel gelegen aan de Lochemseweg 106 (sectie B, nummer 3840) eveneens deel uitmaakt van het plangebied. Reden is de geldende plansystematiek van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' waarbij de woonbestemming en de bijbehorende bouwregels van beide percelen (Lochemseweg 104 en 106) aan elkaar gekoppeld zijn.

Omdat uitsluitend voor het perceel aan de Lochemseweg 104 op grond van de zogenaamde 'fab-regeling' een extra woning wordt toegestaan, dient ook voor het perceel Lochemseweg 106 opnieuw een passende bestemming vastgelegd te worden. De totale omvang van het plangebied bedraagt hierdoor ca. 5.300 m<sup>2</sup>.

De ligging en begrenzing van het plangebied is in bijgaande figuren weergegeven.



Ligging plangebied op de luchtfoto (bron: Google Earth)

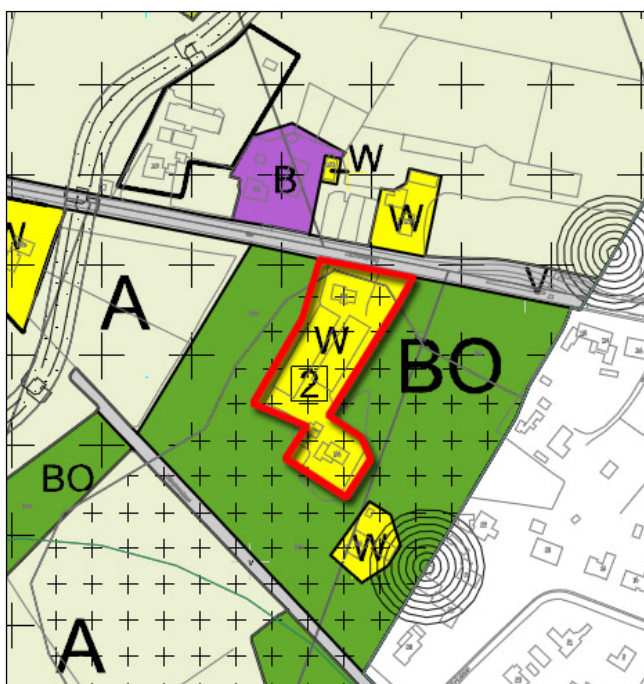


Ligging en begrenzing op de Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN) en kadastrale kaart (LKI)

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

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

Het gehele plangebied heeft de bestemming 'Wonen' als bedoeld in artikel 24 van de bijbehorende planregels (zie bijgaande figuur). De gronden zijn daarmee bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of kleinschalige bedrijvigheid aan huis, met de bijbehorende tuinen en erven. Binnen het bestemmingsvlak zijn in totaal 2 woningen toegestaan, wat met de aanduiding 'maximum aantal woonheden' (2) expliciet op de verbeelding is aangegeven.



*Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' in relatie tot het plangebied (rood omlijnd)*

Bovendien zijn er drie gebiedsaanduidingen van toepassing, te weten 'landschapstype – bos- en landgoederenlandschap', 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'vrijwaringszone – laagvliegroute voor straaljagers'. Deze aanduidingen liggen allen over het gehele perceel.

Ter plaatse van de aanduiding 'landschapstype – bos- en landgoederenlandschap' is het beleid gericht op het behoud en de ontwikkeling van het aanwezige landschap.

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' gelden specifieke regels voor agrarische activiteiten en bij 'vrijwaringszone – laagvliegroute voor straaljagers' is geen bebouwing hoger dan 40 meter toegestaan.

Tot slot wordt opgemerkt dat de in het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' aangegeven dubbelbestemming ter bescherming van de archeologische verwachting, is vervangen door de beschermingsregeling uit het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Dit plan is op 20 januari 2014 door de gemeenteraad van Lochem vastgesteld.

Het plangebied ligt binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6'. Deze gronden zijn daarmee mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een middelhoge archeologische verwachting. Volgens deze bestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 5.9 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

#### ***Afwijking ten opzichte van vigerend bestemmingsplan***

De bouwregels uit de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan Buitengebied Lochem laten de bouw van een extra vrijstaande woning ter compensatie van de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen niet toe. Dit volgt uit artikel 24.2.1, onder a waarin is bepaald dat maximaal 1 woning is toegestaan, tenzij een ander maximum aantal wooneenheden is aangeduid. Het ter plaatse aangeduide maximum aantal wooneenheden (2) is afgestemd op de feitelijke situatie, te weten de burgerwoning aan de Lochemseweg 104 en 106. Het oprichten van een extra (derde) woning wijkt dus af van deze bepaling.

#### **1.4 Opzet van de toelichting**

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op een aantal relevante milieu/ en omgevingsaspecten, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 6 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding (plankaart) en de planregels volgt. Hoofdstuk 7 omvat de economische uitvoerbaarheid van het plan. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en het overleg van het plan uiteen.



## 2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

### 2.1 Algemeen

Het perceel Lochemseweg 104 ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem, direct ten westen van de bebouwde kom van het dorp Harfsen. Het perceel is gesitueerd aan de zuidzijde van de Lochemseweg en is oorspronkelijk als intensieve veehouderij (kippenhouderij) in gebruik geweest. Het perceel heeft een oppervlakte van 4.065 m<sup>2</sup>.

Zoals reeds in het vorige hoofdstuk is aangegeven heeft het plangebied een totale oppervlakte van ca. 5.300 m<sup>2</sup>, omdat ook het direct aangrenzende woonperceel (Lochemseweg 106) vanwege de oorspronkelijke plansystematiek uit het geldende bestemmingsplan bij het plan is betrokken.

Dit deel van het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 1.239 m<sup>2</sup> en is en blijft als 'Wonen' in gebruik.

Tegenover het perceel, aan de overzijde van de weg, hebben de gronden deels nog een agrarische functie en zijn vooral als weiland in gebruik.

Ook is er een burgerwoning aanwezig, evenals een agrarisch bedrijf alsook niet-agrarisch bedrijf (aannemer). Voor wat betreft laatstgenoemde is in het geldende bestemmingsplan hiervoor de bestemming 'Bedrijf' opgenomen.

### 2.2 Bebouwing

De huidige bebouwing op het te herontwikkelen perceel bestaat uit een tweetal voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (kippenschuren) en een bungalow (Lochemseweg 104). De kippenschuren, gelegen achter de bungalow, hebben een totale oppervlakte van 1.224 m<sup>2</sup> en worden in het geheel gesloopt. De bungalow is georiënteerd op de Lochemseweg en bestaat uit één bouwlaag met een flauwe kap. Deze burgerwoning heeft een grondoppervlak van 100 m<sup>2</sup> en blijft als zodanig bestaan. Overigens is op het naastgelegen bosperceel (kadastraalnr. 3220), ten oosten van het plangebied, ook een tweetal schuurtjes aanwezig. Deze hebben een omvang van in totaal ca. 70 m<sup>2</sup> en worden ook gesloopt.



*Te slopen kippenschuren (bron: Ruimtelijk kwaliteitsplan, 't Onderholt)*



*Bungalow Lochemseweg 104 (bron: Ruimtelijk kwaliteitsplan, 't Onderholt)*



Overzicht bestaande bebouwing, waarbij de rood omljnde gebouwen worden gesloopt:  
 1= voormalige kippenschuren  
 2= schuurtjes op het aangrenzende perceel met een bosbestemming

### 2.3 Landschap

Het plangebied is gelegen in het bos- en landgoederenlandschap. Dit landschap kenmerkt zich in het algemeen door parkachtige historische tuinen, oude boerderijen en landerijen, bos en houtwallen, afwisseling van bos met kleinschalig landschap, boomgroepen en solitaire bomen in weides en lanen met dubbele bomenrijen.

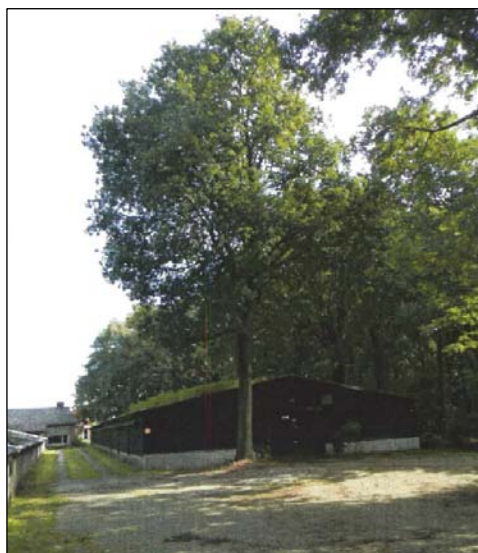
Dit geldt zonder meer ook voor het plangebied, waarbij het perceel zich als een open plek in een bosrijk gebied manifesteert.

Om de gebiedseigen kernkwaliteiten van het bos- en landgoederenlandschap vast te leggen en te beschermen is er in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' de gebiedsaanduiding 'landschapstype – bos- en landgoederenlandschap' opgenomen. Nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied mogen niet ten koste gaan van deze kwaliteiten en dienen deze te versterken. In hoofdstuk 3.3 wordt hier verder op ingegaan.

#### Erfbeplanting

Tussen de woning en de weg is een gazon gelegen. De gronden achter op het terrein, rondom de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, werden vooral als logistieke ruimte (opslag, parkeren) gebruikt. Deze openruimte is veelal in halfverharing uitgevoerd. Daaromheen is een dichte bosrand aanwezig, wat voor een relatief 'harde' overgang zorgt. Deze bestaat met name uit berk, eik en als ondergroei braam. Ook komt de Amerikaanse Vogelkers voor.

De beplanting langs de toegangsweg naar de aangrenzende woning aan de Lochemseweg 106 bestaat uit relatief oude eiken bomen. Ook achter de kippenschuren zijn een aantal solitaire eiken aanwezig (zie bijgaande figuur).



*Eiken achter de kippenschuur (bron: Ruimtelijk kwaliteitsplan, 't Onderholt)*

#### **2.4 Verkeer**

Het plangebied ligt aan de Lochemseweg (N339), een belangrijke verbindingsweg tussen de kernen Harfsen, Gorsel, Epse en Laren.

Het perceel aan de Lochemseweg 104 heeft twee in- en uitritten op de Lochemseweg, waarbij de meest oostelijke van de twee als hoofdonthoening van het erf fungeert. Op ongeveer 20 meter ten oosten van deze in- en uitrit is een oprit van de aangrenzende woning aan de Lochemseweg 106 gesitueerd.



*Toegangsweg naar woning aan de Lochemseweg 106 (bron: Ruimtelijk kwaliteitsplan, 't Onderholt)*



### 3 BELEIDSKADER

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met het beleid van de diverse (hogere) overheden. Gezien de relatief kleinschalige ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd, i.c. de bouw van een nieuwe vrijstaande woning ter vervanging van een tweetal voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, wordt slechts kort ingegaan op het rijksbeleid, provinciale beleid en gemeentelijke beleid. Aangenomen wordt dat een dergelijk kleine ontwikkeling nauwelijks of geen ruimtelijke consequenties tot gevolg heeft en derhalve ook niet strijdig is met het geformuleerde beleid.

#### 3.1 Rijksbeleid

##### **3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

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

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

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

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

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

##### Relatie met het plangebied

Met de beoogde bouw van een nieuwe vrijstaande woning achterop het perceel aan de Lochemseweg 104 te Harfsen zijn niet direct nationale belangen in het geding. Hierdoor is geen sprake van een rijksverantwoordelijkheid en hebben gemeente en provincie de eerste verantwoordelijkheid om de ruimtelijke aspecten in goede banen te leiden. Voorliggend bestemmingsplan dient hiertoe.

### **3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Met het vastgestelde Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011), ook wel Barro genoemd, geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen en wordt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen uit de voormalige Nota Ruimte en voormalige PKB's in regelgeving geborgd.

Doel van dit Besluit is om bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

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

#### Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een van de bovengenoemde gebieden. Daarmee wordt er van uitgegaan dat de beoogde ontwikkelingen in voorliggend bestemmingsplan niet strijdig zijn met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

### **3.1.3 Milieuwetgeving**

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

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland**

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

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

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

Een belangrijk onderdeel daarvan is het aspect 'vitaal platteland'. De grootste opgaven voor een vitaal platteland zijn de transitie in de landbouw, demografische transitie en het bieden van ruimte aan energietransitie. Voor een vitaal platteland is het daarbij van groot belang om de kwaliteit van natuur en landschap, het groene kapitaal van Gelderland, te borgen.

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

#### Functieverandering

In het provinciale beleid uit 2005 werd functieverandering van voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing onder voorwaarden mogelijk gemaakt. In de nieuwe provinciale structuurvisie wordt dit beleid gecontinueerd en wordt onder functieverandering "het hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing in het buitengebied" verstaan.

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

Het beleid ten aanzien van functieverandering heeft inmiddels invulling gekregen in het beleidskader 'Buiten werken en wonen, ontwikkelen met kwaliteit', dat verderop in deze toelichting (paragraaf 3.3) aan de orde komt.

Tegelijkertijd wordt in de structuurvisie aangegeven dat functieveranderingen (op basis van de regionale regelingen die zijn opgesteld naar aanleiding van het Streekplan 2005) over het algemeen kleinschalig van aard zullen zijn, zodat een expliciete afweging met de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik niet aan de orde is.

#### Relatie met het plangebied

Met het voorliggend plan wordt ingezet op de functiewijziging van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (in dit geval de sloop van twee kippenschuren), met als doel een nieuwe vrijstaande woning te kunnen bouwen en een ruimtelijke kwaliteitsverbetering op het terrein. Bovendien voorziet het plan in een passende landschappelijke inpassing zodat de kwaliteit van het ter plaatse aanwezige bos- en landgoederenlandschap niet aangetast wordt. Gelet hierop draagt het plan bij aan een verbetering van de leefbaarheid van het platteland. Het plan past daarmee binnen het provinciale beleidskader.

#### **3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland**

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

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking,

landbouw/veehouderij, natuur en landschap, grond- en drinkwater, milieu, verkeer en energie.

In relatie tot het voorliggende plan, de bouw van een nieuwe vrijstaande woning in het kader van functieverandering, zijn geen specifieke aspecten van belang die een nadere afweging en / of beschermingsregeling nodig hebben. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het gebied wel in een zogenaamd 'intrekgebied' voor een grondwaterwinning ligt. In dergelijke gebieden zijn bestemmingen die de winning van fossiele energie mogelijk maken (zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas), niet toegestaan. Het bestemmingsplan voorziet niet in een dergelijke winning van grondstoffen. Daarmee wordt voldaan aan de regels voor 'water en milieu' uit de provinciale Verordening.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

Ook op gemeentelijk niveau is voor een dergelijke kleinschalige ontwikkeling weinig beleid van toepassing. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' vormt desalniettemin een belangrijk afwegingskader, onder meer voor de landschappelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente.

Daarnaast is het gemeentelijk beleidskader voor functieverandering van vrijkomende gebouwen in het buitengebied, ook wel het FAB-beleid genoemd, van belang.

#### ***3.3.1 Bestemmingsplan buitengebied Lochem***

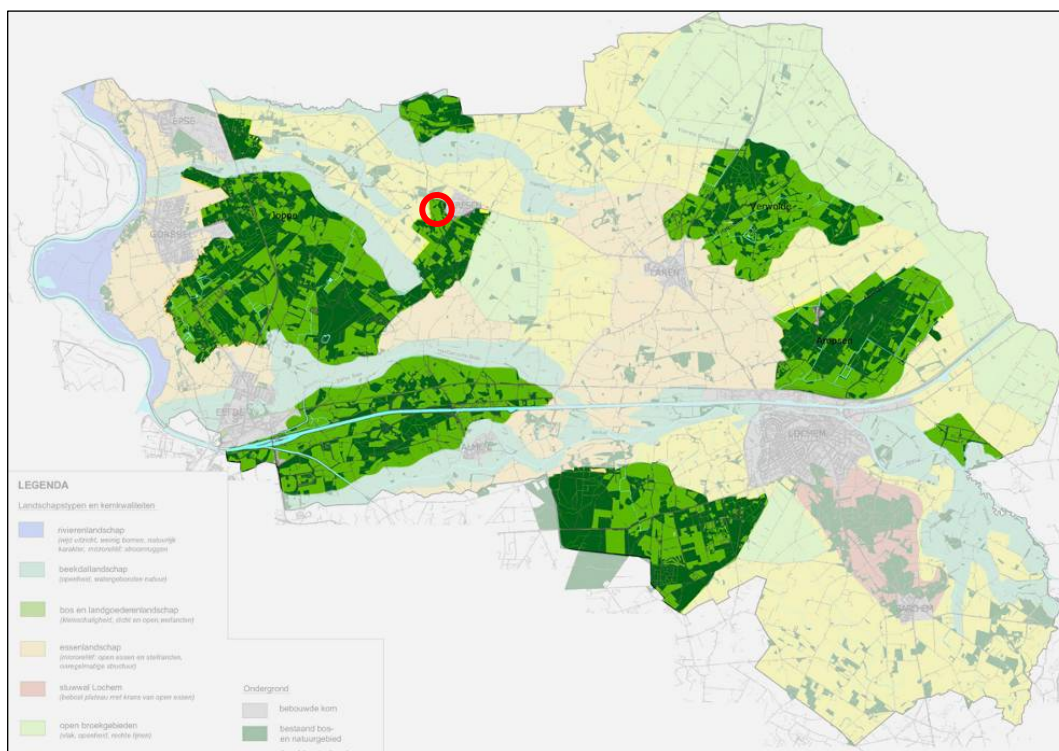
Het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' vormt een belangrijk toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Lochem. Het bestemmingsplan is onder meer gebaseerd op de visie Buitengebied Lochem en het Landschap Ontwikkelingsplan (LOP).

#### Landschap

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

Het plangebied ligt in een gebied dat is te typeren als een 'bos- en landgoederenlandschap'. In navolgend schema zijn de kenmerken van dit type landschap weergegeven.





Landschapstype bos- en landgoederenlandschap, met ligging plangebied (rood omcirkeld)  
(bron: Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010')

	Kenmerken	Uitgangspunten voor ontwikkelingen
<b>Landschap</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kastelen, landhuizen, villa's met parkachtige, historische tuinen</li> <li>▪ Oude boerderijen en landerijen</li> <li>▪ Bos en houtwallen</li> <li>▪ Afwisseling bos met kleinschalig landschap</li> <li>▪ Boomgroepen en solitaire in weides</li> <li>▪ Lanen met dubbele bomenrijen vaak grenzend aan beekdalen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Houtwallen versterken tot samenhangende structuren</li> <li>▪ Boomgroepen en solitaire handhaven</li> <li>▪ Lanen met dubbele bomenrijen versterken</li> <li>▪ Handhaven en herstellen kleinschalig landschap met kenmerkende patronen</li> <li>▪ Behoud en omvorming bestaande bossen</li> </ul>
<b>Bebouwing</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cultuurhistorisch waardevol</li> <li>▪ Hallehuis-boerderijen</li> <li>▪ Herkenbaar gekleurde luiken</li> <li>▪ Voorzijde vaak naar weg gericht</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Materialen: baksteen, hout, riet, rode of antracietkleurige pannen of riet genieten voorkeur</li> <li>▪ Eenduidige hoofdvorm</li> <li>▪ Massa afhankelijk van omgeving</li> </ul>
<b>Erfbeplanting</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zware erfbeplanting</li> <li>▪ Bomen: eik, beuk, kastanje, linde</li> <li>▪ Geriefhoutbosjes: Gelderse roos, lijsterbes, meidoorn, sleedoorn, eik, etc.</li> <li>▪ Solitaire bomen: bruine beuk, linde, kastanje</li> <li>▪ Hagen: beuk om 'hof'(voortuin), meidoorn, sleedoorn</li> <li>▪ Sierbeplanting en sierhagen (buxus)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zware erfbeplanting</li> <li>▪ Solitaire</li> <li>▪ Kleinschalige bebouwing: tuinachtige beplanting</li> <li>▪ Landhuis: parkachtige beplanting en aanleg (exoten, rhododendron, vijvers)</li> </ul>

*Kenmerken bos- en landgoederenlandschap (bron: Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010')*

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

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de realisatie van de doestellingen van het LOP. Door sloop van voormalige agrarische (bij)gebouwen wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan het landschap.

### **3.3.2 Buiten werken en wonen; ontwikkelen met kwaliteit** (Beleidskader Functieverandering van vrijkomende gebouwen in het buitengebied van de gemeente Lochem)

Het beleidskader functieverandering (maart 2011) beoogt bij te dragen aan een integrale ontwikkeling van het landelijk gebied, waarbij de zorg voor het

landschap en de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied centraal staan.

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

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

*1. Het verbeteren van de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland op sociaal en economisch gebied:*

- het bieden van mogelijkheden voor verbreding van de agrarische bedrijfstak met niet-agrarische nevenfuncties;
- het bieden van mogelijkheden voor wonen en werken in vrijkomende gebouwen in het landelijk gebied, gebonden aan kwaliteit en functies in het gebied.

*2. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde van het landelijk gebied:*

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

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

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

De beoogde ontwikkeling in de vorm van functiewijziging van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen past binnen de hierboven gestelde kaders. Zo bedraagt het gezamenlijk oppervlak aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (2 kippenschuren en 2 vrijstaande schuurtjes) ca. 1.295 m<sup>2</sup> en worden deze in z'n geheel gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een vrijstaande woning opgericht (maximaal 600 m<sup>3</sup>).

Bovendien zal een tweetal bijgebouwen (elk max. 75 m<sup>2</sup>) worden gebouwd, behorend bij zowel de bestaande woning op het perceel alsook de nieuw op te richten woning, en zal het terrein landschappelijk worden heringericht.

## 4 PLANBESCHRIJVING

### 4.1 Het initiatief

Het initiatief dat in het voorliggende bestemmingsplan planologisch mogelijk wordt gemaakt heeft betrekking op de sloop van een tweetal voormalige agrarische gebouwen (kippenschuren), waarvoor in de plaats een nieuwe woning wordt opgericht. Bovendien zal een tweetal bijgebouwen worden gebouwd, behorend bij zowel de bestaande woning op het perceel alsook de nieuw op te richten woning. Ook zal het terrein landschappelijk worden heringericht.

In dit kader is door agrarische natuurvereniging 't Onderholt een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld, waarbij ook een inrichtingsplan is toegevoegd. Dit plan vormt de basis voor dit bestemmingsplan.

### 4.2 Bebouwing

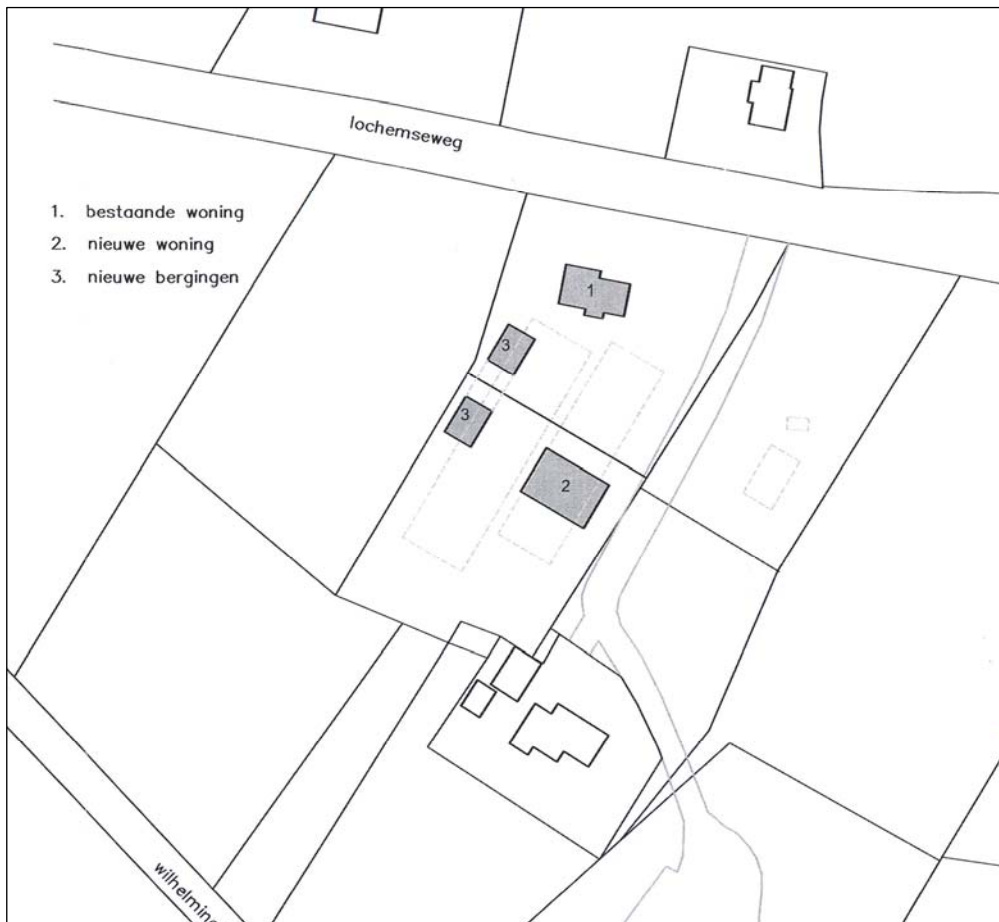
Na de sloop van de kippenschuren ontstaat er een open ruimte van ca. 4.000 m<sup>2</sup> waarop alleen de bestaande bungalow aan de Lochemseweg 104 over blijft. Het kadastrale perceel, dat ook ca. 4.000 m<sup>2</sup> groot is, wordt gesplitst in twee min of meer gelijke delen. Op het zuidelijke gedeelte wordt de tweede woning gerealiseerd, samen met een berging annex carport. Deze woning wordt op ongeveer 25 meter afstand ten zuiden van de bestaande bungalow gesitueerd.

De nieuwe woning heeft daarbij een grondoppervlak van ca. 130 m<sup>2</sup> en bestaat uit 1 bouwlaag met een kap (maximaal 600 m<sup>3</sup>). Het bijgebouw (berging) is ca. 50 m<sup>2</sup> groot en wordt ten westen van de woning gebouwd. Op ca. 10 meter ten noorden van dit bijgebouw wordt een tweede (soortgelijke) berging opgericht, welke ten dienste staat van de bestaande bungalow op het perceel. Ook deze is ca. 50 m<sup>2</sup> groot.

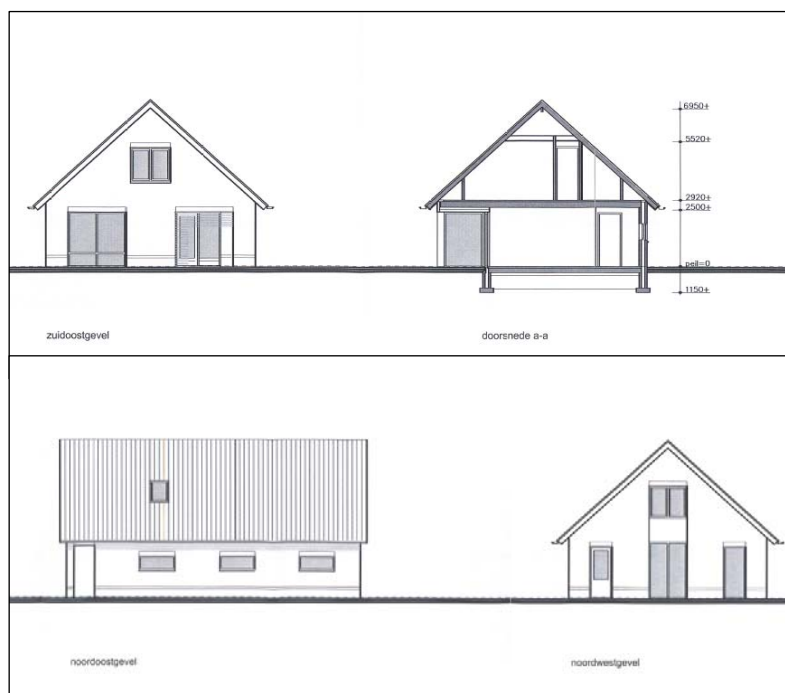
De goot- en bouwhoogte van de nieuwe bijgebouwen wijken daarbij niet af van de maximaal toegestane hoogten zoals deze op grond van het huidige bestemmingsplan gelden.

Omdat de omvang van de te slopen gebouwen in totaal ca. 1.295 m<sup>2</sup> bedraagt, neemt de oppervlakte aan bebouwing met ruim 1.150 m<sup>2</sup> af.

In bijgaande figuren is de beoogde nieuwe situatie in beeld gebracht.



*Indeling perceel in de nieuwe situatie met daarop de locatie van de nieuwe vrijstaande woning, alsook de nieuwe bijgebouwen / bergingen  
(bron: Bouwkundig adviesbureau Van Heeckeren)*



*Gevelaanzichten van de beoogde nieuwe vrijstaande woning*

*(bron: Bouwkundig adviesbureau Van Heeckeren )*

### 4.3 Verkeer en parkeren

De nieuwe vrijstaande woning wordt ontsloten via de bestaande toegangsweg naar de woning op het perceel Lochemseweg 106. Deze toegangsweg, met een bestaande in- en uitrit op Lochemseweg (N339) is in eigendom van de initiatiefnemers.

Daarbij is er voldoende ruimte om op eigen terrein aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte. De verkeersaantrekkende werking van de extra woning is bovendien dermate gering, dat deze probleemloos op zal gaan in het heersende verkeersbeeld op de Lochemseweg.

### 4.4 Erfbeplanting landschappelijke inpassing

Zoals reeds aangegeven wordt de locatie omzoomd (aan 3 zijden) door bos, en is het perceel zelf redelijk 'open'. De openheid van het perceel dient bewaard te worden, zodat er nu en in de toekomst voldoende zonlicht aanwezig is voor de woning.

De landschappelijke inpassing van het terrein is daarmee niet gericht op de inrichting van het terrein, maar veelal door het onderhoud en beheer van het omzomende bos. In dit kader is het gewenst om de bosrand ten westen van de woning te dunnen en te snoeien. Het bos zal in dit kader ook vrijgemaakt worden van exoten zoals de Amerikaanse vogelkers. De bestrijding van deze soort zal ook de komende jaren jaarlijks ter hand worden genomen.

In de rand langs het bos zal verder struikvormige beplanting aangeplant worden, zoals de Gelderse roos, hazelaar, lijsterbes, kardinaalsmuts en inlandse vogelkers.

Naast meer zonlicht, wordt hiermee ook een overgangszone gerealiseerd van het open terrein naar het aangrenzende bos. De nu zeer harde overgang wordt daarmee geleidelijker vorm gegeven.

De beplanting langs de toegangsweg bestaat uit oudere bomen. Na de sloop van de kippenschuren komt de beplanting van deze oude eiken beter tot zijn recht. Ook de eiken achter de te slopen voormalige bedrijfsgebouwen blijven behouden als solitaire bomen.



*Deel van de bosrand die gedund wordt (bron: Ruimtelijk kwaliteitsplan, 't Onderholt, 28 oktober 2014)*



*Inrichtingsschets nieuwe situatie perceel Lochemseweg 104 te Harfsen  
(bron: Ruimtelijk kwaliteitsplan, 't Onderholt, 28 oktober 2014)*

#### 4.5 Vertaling in het bestemmingsplan

Voor het perceel Lochemseweg 104 is de vigerende bestemming 'Wonen' gewijzigd in 'Wonen-FAB'. Daarmee wordt aangesloten bij de plansystematiek uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' voor functiewijziging van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de mogelijkheid om hiervoor in de plaats een nieuwe woning te bouwen.

In dit kader zijn er specifieke bouwregels opgenomen voor de bestaande (te behouden) woning en de nieuw te bouwen woning.

Voor de bestaande bungalow is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bestaand' opgenomen. Ter plaatse is maximaal 1 woning toegestaan, waarbij de goothoogte niet meer mag bedragen dan 4,5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter.



Verder is binnen deze bestemming één extra woning toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand'. De inhoud van de woning mag niet groter zijn dan 600 m<sup>3</sup>. De goothoogte van de woning mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 8 meter.

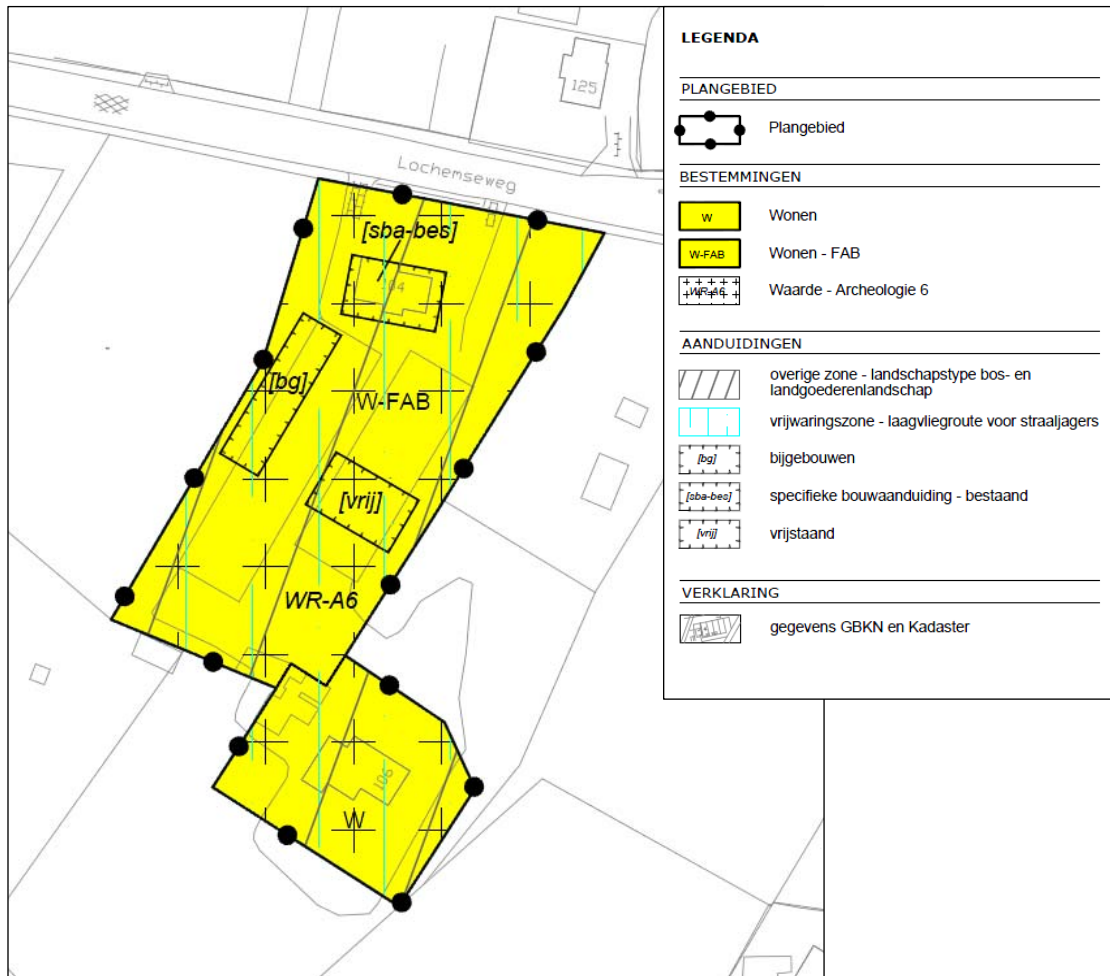
Naast de woning mogen er ook bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. De gezamenlijke oppervlakte van deze bouwwerken mogen per woning niet groter zijn dan 75 m<sup>2</sup>. De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 6 meter.

Om te borgen dat de landschappelijke inpassing wordt uitgevoerd, is binnen deze bestemming een voorwaardelijke bepaling opgenomen. Deze bepaling regelt dat de woning uitsluitend mag worden bewoond, indien binnen 12 maanden na in gebruikname van de nieuwe woning ook de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan het (bestaande) woonerf van het perceel Lochemseweg 106. De regels zijn, voor zover van toepassing, afgestemd op de regels van de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. Ter plaatse is één woning toegestaan. Inhoudelijk wijzigt er daarmee niets ten opzichte van de vigerende bestemming voor dit perceel.

De gebiedsaanduiding 'overige zone – landschapstype bos- en landgoederenlandschap' en de dubbelbestemming voor archeologie zijn één op één overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' en het Paraplubestemmingsplan archeologie. Dit geldt ook voor de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - laagvliegrouete voor straaljagers'. De aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' is niet in het bestemmingsplan vertaald. Reden is dat deze aanduiding alleen betrekking heeft op agrarische activiteiten. Omdat er geen agrarische bestemming in het plangebied voorkomt, is het niet zinvol om deze gebiedsaanduiding in het bestemmingsplan op te nemen.

In navolgende figuur (volgende bladzijde) is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.



*Uitsnede verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan "Lochemseweg 104 Harfsen"*

## 5 RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

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

### 5.1 Geluid

#### 5.1.1 *Beleid en regelgeving*

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

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

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

#### Wegverkeerslawaai

##### *Geluidzones*

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidzone 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 geluidzones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg. Zie de onderstaande tabel.

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

##### *Grenswaarden*

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidzones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Deze waarde bedraagt in vrijwel alle gevallen 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders

ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het soort geluidsgevoelig object en de geluidsbron. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

### **5.1.2 Geluid in relatie tot het plangebied**

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van een nieuwe vrijstaande woning op het perceel Lochemseweg 105 mogelijk. Zoals genoemd wordt een woning op grond van de Wgh aangemerkt als geluidgevoelig object. En aangezien de nieuwe woning binnen de geluidzone van de Lochemseweg is een akoestisch onderzoek nodig.

#### Akoestische berekening

Om de geluidsbelasting op de gevel van de nieuwe vrijstaande woning als gevolg van de Lochemseweg (N339) te bepalen, is een akoestische berekening uitgevoerd op basis van 'Standaard Rekenmethode I' conform bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. Dit model is bedoeld om voor eenvoudige situaties de geluidsberekeningen uit te voeren. De berekening<sup>1</sup> is als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd. De belangrijkste invoergegevens en resultaten worden hieronder opgesomd.

#### *Invoergegevens*

De verkeersgegevens van de Lochemseweg (N339) zijn afkomstig van verkeerstellingen, uitgevoerd door de provincie Gelderland in 2015. Om de verkeersintensiteit van het maatgevende jaar 2026 te berekenen is gebruikgemaakt van een standaard autonome groei voor provinciale wegen in Gelderland van 1,5 % per jaar. In onderstaande tabel zijn de etmaalintensiteit voor het basisjaar, de autonome groei en de etmaalintensiteiten voor het jaar 2026 weergegeven.

Weg (vak)	Etmaalintensiteit (2015)	Autonome groei	Etmaalintensiteit (2026)
Lochemseweg / N339 (wegvak Joppelaan – Harfsen)	3310	1,5 %	3899

*Etmaalintensiteiten voor de verschillende jaren*

Voor de periodeverdelingen en voertuigverdelingen is aangesloten bij de gegevens die ook voor nabijgelegen akoestische berekeningen zijn uitgevoerd, zie onderstaande tabel.

Verdeling / Categorie	Periode		
	Dag	Avond	Nacht
Uurintensiteit	6,84 %	2,90 %	0,79 %
Lichte motorvoertuigen	90,4 %	90,4 %	90,4 %
Middelzware motorvoertuigen	6,5 %	6,5 %	6,5 %
Zware motorvoertuigen	3,1 %	3,1 %	3,1 %

*Voertuig- en etmaalverdeling Lochemseweg*

<sup>1</sup> Berekening wegverkeerslawaai SRM I, mRO, d.d. 17 maart 2016

Hoewel het plangebied nog net binnen de bebouwde kom ligt, waarvoor een maximaal toegestane snelheid van 50 km/uur geldt, is desalniettemin rekening gehouden met de aangrenzende maximaal toegestane snelheid van 60 km/uur. Deze snelheid kan dan ook als worst-case scenario worden beschouwd.

Op grond van het beoogde bouwplan (1 bouwlaag met een kap) wordt een beoordelingshoogte van maximaal 4,5 meter gehanteerd. De noordoostgevel van de nieuwe woning ligt daarbij het dichtst bij de weg en wordt daarmee al beoordelingspunt aangemerkt. De afstand bedraagt minimaal 53 meter uit de as van de Lochemseweg.

Voor wat betreft het type wegdek is gerekend met 'referentiewegdek', wat overeenkomt met het ter plaatse aanwezige dicht asfaltbeton (DAB). Verder zijn de resultaten gecorrigeerd met een aftrek van 5 dB, als bedoeld in artikel 110g van de Wgh.

#### *Resultaten*

Uit de rekenresultaten blijkt dat op een beoordelingshoogte van 4,5 meter de geluidsbelasting ( $L_{den}$ ) op de gevel 44 dB bedraagt. Dit is inclusief de gecorrigeerde geluidsbelasting als bedoeld in artikel 110g van de Wgh. Hiermee wordt (ruimschoots) voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het doorlopen van een hogere grenswaardeprocedure is derhalve niet noodzakelijk.

#### **5.1.3 Conclusie**

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect geluid voor het onderhavige bestemmingsplan.

## **5.2 Bodem**

### **5.2.1 Beleid en regelgeving**

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

### **5.2.2 Bodem in relatie tot het plangebied**

In verband met de voorgenomen nieuwbouw van de vrijstaande woning op het perceel aan de Lochemseweg 104 is door adviesbureau Van der Poel Milieu Advies B.V. een bodemonderzoek<sup>2</sup> uitgevoerd. De belangrijkste resultaten en conclusies zijn hieronder weergegeven. Het volledige rapport is als bijlage bij de plantoelichting van dit bestemmingsplan toegevoegd. Bij het onderzoek, gebaseerd op richtlijnen uit de NEN-5740, is voor het gehele perceel een strategie voor een onverdachte locatie gehanteerd. Uit het onderzoek is gebleken dat het opgeboorde materiaal geen bijzonderheden bevat die duiden op het voorkomen van een mogelijke

---

<sup>2</sup> Verkennend bodemonderzoek Lochemseweg 104 Harfsen, Van der Poel Milieu Advies B.V., maart 2016

bodemverontreiniging. Er is zintuiglijk ook geen asbest verdacht materiaal aangetroffen.

Uit de analyseresultaten is verder gebleken dat in zowel de grond als in het grondwater geen van de onderzochten componenten gemeten in gehalten / concentraties aanwezig zijn die de achtergrondwaarden / streefwaarden en/of de rapportagegrenzen overschrijden. De gemeten waarden voor de aangetroffen pH (zuurgraad), EGV (elektrische geleiding) en de troebelheid (NTU) kunnen als normaal worden beschouwd. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de beoogde nieuwbouw van de woning.

### **5.1.3 Conclusie**

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect bodem voor het onderhavige bestemmingsplan.

## **5.3 Luchtkwaliteit**

### **5.3.1 Beleid en regelgeving**

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen.

#### Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m<sup>3</sup>. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>.

Als de 3% grens voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> 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.

### **5.3.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied**

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

## Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit voor het onderhavige bestemmingsplan.

## **5.4 Externe veiligheid**

### ***5.4.1 Beleid en regelgeving***

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

De externe veiligheidsrisico's kunnen worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

1. (Bevi-)inrichtingen;
2. Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
3. Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

De volgende wetgeving is relevant voor de externe veiligheidsrisico's:

- Het beleid ten aanzien van de opslag van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), voor zover de risico's door een inrichting worden veroorzaakt.
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn van toepassing op het transport van gevaarlijke stoffen door ondergrondse buisleidingen.
- Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet.

Deze wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels en horeca. Daarnaast wordt in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

### Gemeentelijk beleid

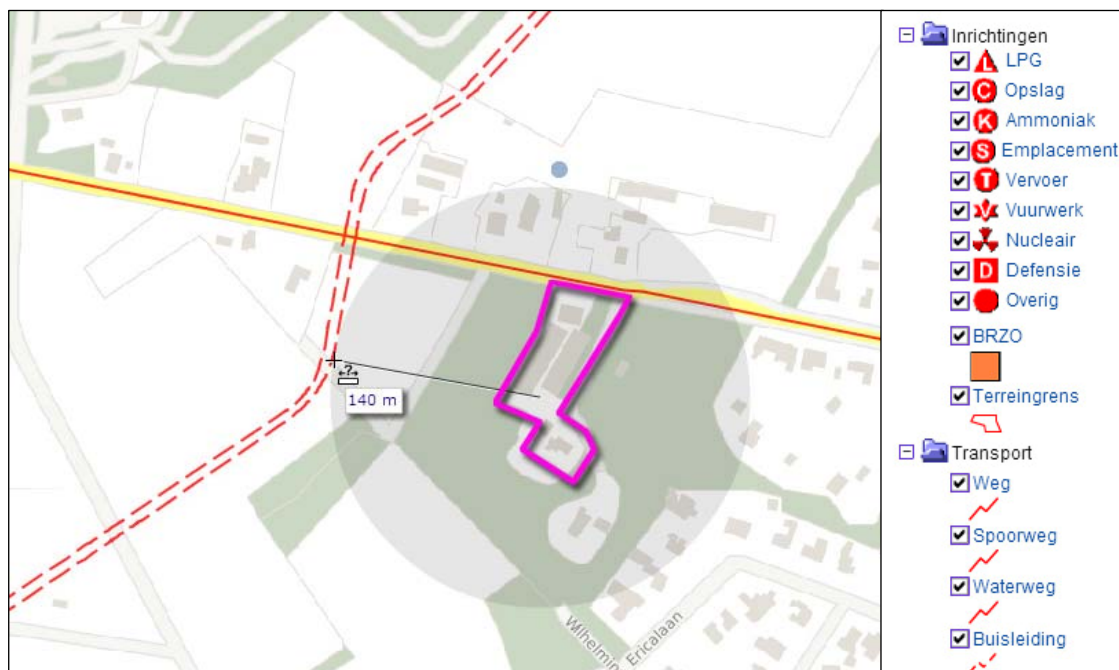
Overeenkomstig het gestelde in de Externe Veiligheidsvisie (EV-visie) van Lochem conformeert de gemeente Lochem zich aan het wettelijke kader voor het omgaan met de externe veiligheidsproblematiek en behandelt de circulaire alsof deze wet zijn. Verder geeft de EV-visie richtinggevende uitspraken over:

- 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.

### ***5.4.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied***

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

Bijgaand is een uitsnede van de provinciale risicokaart opgenomen.



Uitsnede risicokaart in relatie tot het plangebied (bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))

### Risicovolle inrichtingen

In het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt. In de omgeving van het plangebied bevindt zich geen risicovolle inrichting.

### Transportroutes gevaarlijke stoffen

De Lochemseweg (N339), grenzend in het noorden van het plangebied, is aangewezen als een transportroute voor gevaarlijke stoffen, als onderdeel van de routering Lochemseweg, routedeel Epse – Laren.

De externe veiligheid van de provinciale wegen is door de provincie Gelderland geïnventariseerd. De provincie heeft de gemeente hierover geïnformeerd bij brief van 8 maart 2011 'Definitief rapport externe veiligheid provinciale wegen'. Hier is de rapportage van Arcadis 'Externe veiligheidsrisico's op provinciale wegen in Gelderland' (januari 2011) bijgevoegd. De resultaten van dit onderzoek geven inzicht in de externe veiligheidssituatie van de N339 in de huidige situatie en de autonome ontwikkeling daarvan tot 2020. Het volgende citaat komt uit het begeleidend schrijven van de provincie:

*"Uit het onderzoek komt naar voren dat er in Gelderland zeven weggedeeltes zijn waarbij er een verhoogde kans is dat er een grotere groep mensen komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Deze plekken zijn gelegen in de (dichtbebouwde) kernen langs de N325 (2x), N301, N348, N344, N326. In de toekomstige situatie kan hier nog een aantal trajecten bij komen die zijn gelegen aan de N318, N233, N302, A326. Dit betekent dat gemeenten wanneer zij willen bouwen langs deze trajecten goed moeten verantwoorden waarom ze op deze plek willen bouwen. Hierbij*



*moeten zij ook kijken naar de capaciteit van de hulpverlening en welke mensen in deze gebouwen komen te wonen en werken."*

Omdat de N339 (Lochemseweg, routedeel Epse – Laren) niet in het bovengenoemde rapport wordt genoemd als zijnde een weggedeelte met een verhoogde kans dat er een grotere groep mensen komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, wordt een nadere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk geacht.

#### Buisleidingen

Ten westen van het plangebied liggen een tweetal ondergrondse buisleidingen in de vorm van hogedrukaardgastransportleidingen. Het gaat van west naar oost om:

- buisleiding A-522 (werkdruk 66 bar, dikte 48 inch);
- buisleiding A-511 (werkdruk 66 bar, dikte 42 inch).

Deze A-buisleidingen behoren tot het hoofdtransportnet van de Gasunie. De afstand waarop nog dodelijke slachtoffers zijn te verwachten bij het meest slechte scenario, het zogenaamde invloedsgebied, bedraagt 540 meter.

De dichtstbijzijnde buisleiding (A-511) ligt op ca. 140 meter van het plangebied en buisleiding A-522 op ca. 145 meter afstand. Gezien deze afstanden ligt het plangebied niet binnen de PR contour (belemmeringsstrook) van de leidingen, omdat deze in de regel op, danwel 5 meter van een aardgastransportleiding ligt.

Omdat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de gasleidingen dient het GR wel beschouwd te worden. Uit groepsrisicoberekeningen voor buisleidingen elders in de gemeente Lochem (o.a. in het kader van de nieuwe woningbouwontwikkeling in Harfsen) en eveneens onderdeel van het hoofdtransportnet van de Gasunie, blijkt dat het groepsrisico ruimschoots kleiner is dan 0,1 maal de oriënterende. Vanwege het feit dat het plangebied aan de Lochemseweg 104 in een agrarische omgeving ligt, waar per definitie een lagere personendichtheid aanwezig is, in combinatie met een kleinschalige planontwikkeling (1 extra woning) waarmee de personendichtheid in het invloedsgebied niet significant toeneemt, wordt een nadere verantwoording van het GR niet nodig geacht.

#### **5.4.3 Conclusie**

Het aspect externe veiligheid staat niet in de weg aan de voorgenomen bouw van 1 extra woning.

### **5.5 Bedrijvigheid en milieuzonering (omgevingsanalyse)**

#### **5.5.1 Beleid en regelgeving**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling geen belemmering oplevert voor de bedrijfsvoering van bestaande (agrarische) bedrijvigheid (in de omgeving). Anderzijds moet worden aangetoond dat nieuwe, milieuhindergevoelige functies niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt in agrarische bedrijvigheid en niet- agrarische bedrijvigheid.

### Niet-agrarische bedrijven

Voor de afstemming tussen milieuhindergevoelige functies (zoals woningen) en niet-agrarische bedrijvigheid kan gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Milieuzonering beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. 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.

### Agrarische bedrijven

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van landbouwbedrijven, en dan met name veehouderijbedrijven, dient rekening te worden gehouden met het aspect geur. Hiervoor is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) van belang, alsook het vanaf 1 januari 2013 geldende Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit vervangt onder meer het Besluit landbouw milieubeheer (Blm). In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Dit betekent dat de meeste agrarische bedrijven niet meer omgevingsvergunningplichtig zijn.

#### *Het Activiteitenbesluit*

Voor de veehouderijen die niet vergunningplichtig zijn, is in het Activiteitenbesluit aangesloten bij de systematiek uit de Wgv. Dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen maximaal toegestane geurbelastingen (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) gelden en in andere gevallen vaste afstandseisen (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundvee) gelden. Een veehouderij, waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld moet daardoor in principe voldoen aan een afstand van 100 meter als het geurgevoelig object is gelegen binnen de bebouwde kom en 50 meter als het geurgevoelig object is gelegen buiten de bebouwde kom. In het algemeen wordt daarbij uitgegaan van een minimaal in acht te nemen afstand tussen de gevels van de geurgevoelige objecten tot de bouwblokgrens van omliggende bedrijven. Een woning wordt daarbij aangemerkt als geurgevoelig object.

#### *Wet geurhinder en veehouderij*

Voor (intensieve) veehouderijen die wel vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm) is de Wvg het beoordelingskader. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Dit geldt alleen voor de dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de 'Regeling geurhinder en veehouderij'. Voor de dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden die worden berekend met het programma 'V-stacks vergunningen'.

### ***5.5.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied***

#### **Niet-agrarische bedrijvigheid**

Aan de overzijde van de Lochemseweg (nr. 121) een aannemersbedrijf aanwezig. Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn ter plaatse bijbehorende bedrijfsactiviteiten uit maximaal bedrijfs categorie 3.1 toegestaan. Voor deze activiteiten geldt op basis van de VNG-brochure een richtafstand van 50 meter tot aan gevoelige bestemmingen, zoals een woning. Gezien de het feit dat de nieuw te bouwen woning op ruim 60 meter van het betreffende bedrijf ligt, wordt aan de richtafstand voldaan en doen er zich wat dat betreft geen problemen voor.

#### **Agrarische bedrijvigheid**

Ook is er aan de overzijde van de Lochemseweg (nr. 119) een agrarisch bedrijf. Het bijbehorende agrarisch bouwvlak ligt op ruim 115 meter van de nieuwe woning zodat ruimschoots aan de minimale afstandseis van 50 meter wordt voldaan.

### ***5.5.3 Conclusie***

Concluderend kan gesteld worden dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmeringen oplevert voor de uitvoering van het plan. Er kan immers een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied worden gegarandeerd en in de omgeving aanwezige (agrarische) bedrijvigheid wordt niet in haar belangen geschaad.

## **5.6 Water**

### ***5.6.1 Waterbeheer en watertoets***

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

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

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

### ***5.6.2 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 riooloverstortingen 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 (NW);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Deltaprogramma;
- Waterwet.

#### Provinciaal

- Waterplan Gelderland 2010-2015;
- Ruimtelijke Verordening.

#### Regionaal / lokaal

- Waterbeheerplan Rijn en IJssel 2016-2021.

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

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

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

### 5.6.3 Water in relatie tot het plangebied

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op het bouwen van een (extra) vrijstaande woning op het perceel aan de Lochemseweg 104 te Harfsen. Deze woning heeft een grondoppervlak van ca. 130 m<sup>2</sup> en bestaat uit 1 bouwlaag met een kap (maximaal 600 m<sup>3</sup>). Om deze ontwikkeling mogelijk te maken zal een aantal voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (2 kippenschuren en 2 vrijstaande schuurtjes op het aangrenzende bosperceel) in z'n geheel worden gesloopt. De omvang van de te slopen gebouwen bedraagt daarmee ca. 1.295 m<sup>2</sup>. Bovendien zal een tweetal bijgebouwen (elk max. 75 m<sup>2</sup>) worden gebouwd, behorend bij zowel de bestaande woning op het perceel alsook de nieuw op te richten woning.

De oppervlakte aan bebouwing op het perceel aan de Lochemseweg 104 neemt hierdoor met ca. 1.150 m<sup>2</sup> af.

Bovendien voorziet het plan niet in het graven of dempen van watergangen. Ook is er in het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig en bevinden er zich geen waterkeringen of andere waterstaatkundige werken in het gebied. Verder is het plangebied niet gesitueerd in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Vanwege de relatief lage grondwaterstanden (zie in dit kader ook het uitgevoerde bodemonderzoek waarbij het grondwater op meer dan 1,6 m-mv lag) is er in het plangebied ook geen sprake van wateroverlast.

De nieuwe woning dient te worden voorzien van riolering. Deze dient bij de omgevingsvergunning van de bouw van de woning te worden aangevraagd. Het vuile afvalwater vanuit de nieuw te bouwen woning kan dan afgevoerd worden via het bestaande rioleringsstelsel. Via dit rioleringsstelsel zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Voor het hemelwater wordt de voorkeursvolgorde vasthouden – bergen – afvoeren gehanteerd. Het hemelwater dat op het dak van de nieuwe woning neerkomt, dient dan apart te worden ingezameld en moet gescheiden blijven van het vuile huishoudelijke afvalwater. Gezien de bodemsamenstelling (matig fijn zand) en de relatief lage hoogste grondwaterstand (meer dan 140 cm –mv) in het gebied is bijvoorbeeld infiltratie in de bodem goed mogelijk. Daarbij is het wel van belang, ongeacht de wijze van hemelwaterafvoer, om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitloogbare materialen bij het bouwen zoveel mogelijk te worden vermeden.

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

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

Thema	Toetsvraag	REL	IT
<b>(oppervlakte-water)</b>	met meer dan 2500m <sup>2</sup> ?		
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m <sup>2</sup> ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
<b>Oppervlakte-waterkwaliteit</b>	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
<b>Grondwater-overlast</b>	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelstoppen of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
<b>Grondwater-kwaliteit</b>	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
<b>Inrichting en beheer</b>	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
<b>Volksgezondheid</b>	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
<b>Natte natuur</b>	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
<b>Verdroging</b>	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
<b>Recreatie</b>	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
<b>Cultuurhistorie</b>	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1
<b># 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.</b>			

Watertoetstabel

#### 5.6.4 Conclusie

De bouw van een nieuwe vrijstaande woning heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving.

### 5.7 Ecologie

#### 5.7.1 Inleiding

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 'toets in het kader van

gebiedsbescherming' (natuurtoets) en de 'toets in het kader van soortenbescherming' (flora en faunatoets).

### 5.7.2 Gebiedsbescherming

De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet beschermt drie typen gebieden: Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), Beschermde natuurmonumenten en Wetlands.

Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.

Naast de bescherming van de Natuurbeschermingswet kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Nationaal Natuurnetwerk (voorheen EHS genoemd). Het Natuurnetwerk is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk.

#### Gebiedsbescherming in relatie tot het plangebied

Het plangebied ligt niet in of nabij een Natura-2000 gebied.

Ook maakt ligt de locatie niet binnen of in de nabijheid van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of Groene Ontwikkelingszone (GO). In bijgaande figuur is dit in beeld gebracht.



Ligging GNN en GO in relatie tot het plangebied  
(bron: Omgevingsverordening Gelderland: Kaart Natuur)

### **5.7.3 Soortenbescherming**

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

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

#### Soortenbescherming in relatie tot het plangebied

Om te beoordelen wat de effecten zijn van de planontwikkeling (sloop voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de bouw van een nieuwe woning) is door een ecooloog een oriënterend onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet uitgevoerd. Deze zogenaamde quickscan is gebaseerd op een bronnenonderzoek en een veldbezoek.

Dit veldbezoek heeft op 23 januari 2016 plaatsgevonden. De resultaten, conclusies en aanbevelingen zijn verwoord in de rapportage 'Quickscan flora en fauna Lochemseweg 104 (EcoTierra – ecologisch adviesbureau, 8 februari 2016). Het rapport is integraal als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste conclusies worden hieronder weergegeven.

#### *Flora*

Er zijn geen beschermde wilde soorten aangetroffen.

#### *Vogels*

In de te amoveren opstallen en de groenstructuren kunnen in potentie algemeen voorkomende vogels (geen jaarrond beschermd nest) broeden.

- De sloop- en rooiwerkzaamheden dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden.

#### *Grondgebonden zoogdieren*

De steenmarter heeft vaste verblijfplaatsen in de te amoveren opstallen. De steenmarter is streng (tabel 2) beschermd. Dit houdt in dat vaste verblijfplaatsen van de steenmarter niet zomaar vernietigd mogen worden. Om te voorkomen dat de flora- en faunawet wordt overtreden dienen mitigerende maatregelen te worden genomen. In dit kader is een 'ecologisch werkprotocol steenmarter' opgesteld dat bij de uitvoering van de werkzaamheden dient te worden gevolgd.

Exemplaren en vaste verblijfplaatsen van overige streng of strikt beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Algemeen voorkomende soorten (tabel 1) kunnen voorkomen.



#### *Vleermuizen*

Er zijn geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. Significant foerageergebied of vliegroutes gaan door de ingreep niet verloren.

#### *Amfibieën, reptielen en vissen*

Er zijn geen vaste verblijf- en/of voortplantingsplaatsen of exemplaren van streng en strikt beschermde overige soorten waargenomen. Algemeen voorkomende soorten (tabel 1) kunnen voorkomen.

#### *Ongewervelden/ overige soorten*

Er zijn geen vaste verblijf- en/of voortplantingsplaatsen of exemplaren van streng en strikt beschermde overige soorten waargenomen.

#### *Flora- en faunawet*

Op basis van de bevindingen kan geconcludeerd worden dat er in de huidige situatie geen procedurele gevolgen zijn ten gevolge van de voorgenomen ingrepen, mits:

- Het ecologische werkprotocol steenmarter en de genoemde voorwaarden bij vogels worden nageleefd;
- Op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor in het wild levende dieren en hun leefomgeving;
- Voor algemeen voorkomende soorten (Tabel 1) geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

#### **5.7.4 Conclusie**

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er op voorhand geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan, gezien vanuit het aspect ecologie.

Bij de uitvoering van de werkzaamheden dient wel het 'ecologisch werkprotocol steenmarter' in acht genomen te worden. Ook zullen de sloop- en rooiwerkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels dienen plaats te vinden. Daarmee wordt voorkomen dat de flora- en faunawet wordt overtreden.

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

## **5.8 Archeologie**

### **5.8.1 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 Monumentenwet uit 1988. Deze is nader uitgewerkt in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) 2007, en daarmee samenhangend de Ontgrondingenwet, de Wet milieubeheer, de Woningwet en de Wet ruimtelijke ordening. De wet regelt:

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

#### Gemeentelijk beleid

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

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

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

Voor het plangebied van de nieuwbouw en sloop van gebouwen is categorie 6 uit het gemeentelijk archeologiebeleid van belang. De beleidsuitgangspunten van deze categorieën luiden als volgt:

#### Categorie 6: Middelmatige archeologische verwachting.

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

Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 1000m<sup>2</sup> én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm -Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

#### ***5.8.2 Archeologie in relatie tot het plangebied***

Niet zozeer de bouw van de nieuwe vrijstaande woning en bijgebouwen, maar vooral de grondwerkzaamheden als onderdeel van de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de bijbehorende herinrichting van het terrein liggen boven de 'ondergrenzen' voor archeologisch onderzoek.

Volledigheidshalve is er binnen het plangebied door adviesbureau Archeodienst BV een archeologisch onderzoek<sup>3</sup> uitgevoerd.

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk is. Reden is dat de bodem vrijwel geheel is verstoord.

Op basis van deze conclusie is voor het onderzoeksgebied geen nadere beschermingsregeling voor archeologie in het bestemmingsplan (meer) opgenomen. Voor de delen die niet zijn onderzocht blijft de middelmatige archeologische verwachting wel van kracht en is op grond van het archeologiebeleid van de gemeente Lochem de bijbehorende dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 6' nog steeds van toepassing. Het betreft in het kader van de beoogde planontwikkeling op het perceel Lochemseweg 104 vooral een signaleringsfunctie.

### **5.8.3 Conclusie**

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

## **5.9 Cultuurhistorie**

### **5.9.1 Algemeen**

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

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

### **5.9.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied**

Het plangebied maakt geen deel uit van een (beschermd) cultuurhistorisch waardevol gebied. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere objecten of structuren aanwezig met een belangrijke cultuurhistorische waarde. Derhalve herbergt het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven.

### **5.9.3 Conclusie**

Het is niet nodig om in het plan regels op te nemen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

---

<sup>3</sup> Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase Lochemseweg 104 te Harfsen, Archeodienst BV, 3 maart 2016



## 6 JURIDISCHE ASPECTEN

### 6.1 Algemeen

#### 6.1.1 Inleiding

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

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

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

#### 6.1.2 Digitaliseringsvereisten

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

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen. SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden. Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

## **6.2 Opbouw regels en verbeelding**

### **6.2.1 Regels**

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

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

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

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

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

### **6.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)**

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

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

### **6.3 Artikelgewijze toelichting**

#### **Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten**

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

#### **Artikel 3 Wonen**

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan het (bestaande) woonerf van het perceel Lochemseweg 106. De regels zijn afgestemd op de regels van de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. Ter plaatse is één woning toegestaan. Inhoudelijk wijzigt er daarmee niets ten opzichte van de vigerende bestemming voor dit perceel.

#### **Artikel 4 Wonen –Fab**

Het perceel Lochemseweg 104, met daarop zowel de bestaande bungalow alsook de nieuwe vrijstaande woning is bestemd als 'Wonen - Fab'. 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) woning en de nieuw te bouwen woning.

Voor de bestaande bungalow is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bestaand' opgenomen. Ter plaatse is maximaal 1 woning toegestaan, waarbij de goothoogte niet meer mag bedragen dan 4,5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter.

Verder is binnen deze bestemming één extra woning toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand'. De inhoud van de woning mag niet groter zijn dan 600 m<sup>3</sup>. De goothoogte van de woning mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 8 meter.

Naast de woning mogen er ook bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. De gezamenlijke oppervlakte van deze bouwwerken mogen per woning niet groter zijn dan 75 m<sup>2</sup>. De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 6 meter.

Om te borgen dat de landschappelijke inpassing wordt uitgevoerd, is binnen deze bestemming een voorwaardelijke bepaling opgenomen. Deze bepaling regelt dat de woning uitsluitend mag worden bewoond, indien binnen 12 maanden na in gebruikname van de nieuwe woning ook de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en in stand wordt gelaten.

#### **Artikel 5 Waarde - Archeologie 6**

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een middelmatige archeologische 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 1000 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>.

#### **Artikel 6 Anti-dubbelregel**

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

#### **Artikel 7 Algemene bouwregels**

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

#### **Artikel 8 Algemene gebruiksregels**

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

#### **Artikel 9 Algemene aanduidingsregels**

In de algemene aanduidingsregels is een gebiedsaanduiding opgenomen ter bescherming van het aanwezige landschapstype, in dit geval het bos- en landgoederenlandschap. Ook is een 'vrijwaringszone - laagvliegroute voor straaljagers' opgenomen. Deze aanduidingen en de daarbij behorende regels zijn overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

#### **Artikel 10 Algemene afwijkingsregels**

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

#### **Artikel 11 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 12 Slotregel**

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



## 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan moeten exploitatieplannen (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. Wat in dit kader onder een bouwplan wordt verstaan is gedefinieerd in artikel 6.2.1 van het Bro;
- Het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,- (artikel 6.2.1a Bro);
- 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.

De voorgenomen sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de bouw van een woning op het perceel Lochemseweg 104 te Harfsen betreft een particulier initiatief. De financiering van de bestemmingsplanherziening, alsmede alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan, komen dan ook voor rekening van initiatiefnemer. Bovendien zijn eventueel verhaalbare kosten sowieso lager als bedoeld in artikel 6.2.1a Bro. Derhalve is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

Concluderend kan gesteld worden dat geen kosten voor de gemeente verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan en het plan economisch uitvoerbaar is. Er kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro.



## **8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

### **8.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro**

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

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

### **8.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan**

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

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

Op grond van het bovenstaande heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Lochemseweg 104 Harfsen' vanaf 12 mei tot en met 22 juni 2016 (6 weken) ter inzage geleden. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het voorliggende bestemmingsplan zal daarom ongewijzigd door de gemeenteraad worden vastgesteld.

