

TOELICHTING

VAN HET

WIJZIGINGSPLAN

SCHEPERSWEG 2 HARFSEN

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.449

IDnr. : NL.IMRO.0262.buSchepersweg2Ha-WP41

Datum : september 2022

Versie : 3

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 27 september 2022 / 2022-250431

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	3
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	4
1.4	LEESWIJZER.....	6
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	7
2.1	BESTAANDE SITUATIE.....	7
2.2	NIEUWE SITUATIE	8
2.3	VERTALING IN HET WIJZIGINGSPLAN	10
3	BELEIDSKADER.....	12
4	TOETSING VOORWAARDEN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID	14
4.1	INHOUD WIJZIGINGSVOORWAARDEN MOEDERPLAN	14
4.2	TOETS PLAN AAN WIJZIGINGSVOORWAARDEN MOEDERPLAN	14
4.3	CONCLUSIE	16
5	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	17
5.1	INLEIDING.....	17
5.2	GELUID	17
5.3	LUCHTKWALITEIT	18
5.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	19
5.5	GEUR	20
5.6	EXTERNE VEILIGHEID	21
5.7	BODEM	24
5.8	WATER	24
5.9	ECOLOGIE	27
5.10	ARCHEOLOGIE	29
5.11	CULTUURHISTORIE	30
5.12	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	32
6	JURIDISCHE ASPECTEN	34
6.1	ALGEMEEN	34
6.2	VERBEELDING.....	34
6.3	REGELS	34
7	UITVOERBAARHEID	36
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	36
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	36

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Bij de gemeente Lochem is een verzoek binnengekomen voor woningsplitsing van een bestaande woonboerderij aan de Schepersweg 2 te Harfsen. Bedoeling is dat door woningsplitsing in het bestaande hoofdgebouw twee zelfstandige wooneenheden ontstaan met behoud van de aanwezige bijgebouwen / bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Het perceel Schepersweg 2 maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010', dat is vastgesteld op 7 december 2010. Burgemeester en wethouders zijn volgens artikel 25.4 van de regels bevoegd om het plan te wijzigen in die zin dat splitsing van een woning wordt toegestaan mits er voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden uit dat artikel.

Het onderhavige verzoek tot woningsplitsing voldoet aan de voorwaarden zoals die in het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' aan woningsplitsing zijn gesteld. In het voorliggende wijzigingsplan wordt dit nader gemotiveerd. Ook voor het overige zijn er geen omstandigheden om medewerking aan de splitsing van de bestaande woonboerderij te weigeren.

Het voorliggende wijzigingsplan 'Schepersweg 2 Harfsen' beoogt dan ook uitsluitend om de splitsing van de bestaande woonboerderij in twee zelfstandige woningen planologisch mogelijk te maken.

1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied Schepersweg 2 ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem, westelijk van de kern Harfsen. Het gaat om een woonboerderij zuidelijk van de Schepersweg.

De begrenzing van het plangebied is afgestemd op het bestemmingsvlak 'Wonen – Fab' uit het vigerende bestemmingsplan en is circa 2.540m² groot.

Het plangebied heeft betrekking op gronden die kadastraal bekend zijn als gemeente Almen, sectie A, nummers 1199, 1200, 1201 en 1423 (allen gedeeltelijk).

De direct aangrenzende gronden ten zuiden hiervan, met eveneens de bestemming 'Wonen-FAB' en een vrijstaande woning op het perceel Schepersweg 2B, maken dus geen deel uit van dit wijzigingsplan.

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



1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

1.3.1 Huidige bestemmingen

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

Lochem 2010, Partiële herziening', vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 2014. In het laatstgenoemde plan zijn verschillende omissies uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' hersteld. Met uitzondering van een aantal ondergeschikte aanpassingen in de regels, heeft deze partiële herziening geen inhoudelijke consequenties voor het plangebied.

Het plangebied heeft de bestemming 'Wonen – Fab' als bedoeld in artikel 25 van de regels en is daarmee bestemd voor wonen na functiewijziging agrarische bebouwing met bijbehorende tuinen en erven. De bestaande woning kent een 'specifieke bouwaanduiding – bestaand'. Daarbij mag het aantal woningen, de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw, het aantal vierkante meters vrijstaande bijgebouwen bij het hoofdgebouw en/of inpandige bijgebouwen, en de goot- en bouwhoogte van de bijgebouwen, niet meer bedragen dan volgens de 'Bebouwingstabel fab woningen' is aangegeven. Op basis van deze tabel is ter plaatse 1 woning toegestaan.



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

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

- 'overige zone – landschapstype beekdallandschap';
- 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'; 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied';
- 'vrijwaringszone -laagvliegroute voor straaljagers'.

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – landschapstype beekdallandschap' is het beleid gericht op het behoud en de ontwikkeling van de landschaps- en

natuurwaarden. Dat betekent dat er bij de uitvoering van agrarische activiteiten rekening moet worden gehouden met de ter plaatse geldende karakteristieken. Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied/extensiveringsgebied' gelden ingevolge het reconstructiebeleid specifieke regels voor intensieve veehouderijen. Binnen de aanduiding 'vrijwaringszone - laagvliegroute voor straaljagers' is geen bebouwing hoger dan 40 meter toegestaan.

Verder geldt in het plangebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', vastgesteld door de raad op 20 januari 2014. Het plangebied heeft hierin de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' gekregen. De gronden zijn daarmee mede bestemd voor respectievelijk de bescherming van terreinen met een hoge archeologische verwachting, terreinen met een middelhoge archeologische verwachting en terreinen met een lage archeologische verwachting. Volgens deze bestemmingen is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Er geldt wel een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 5.10 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

Tot slot is het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen' onlangs (8 november 2021) door de gemeenteraad vastgesteld. In dit (paraplu) bestemmingsplan is het geldende parkeerbeleid van de gemeente planologisch vastgelegd.

1.4 LEESWIJZER

De toelichting is als volgt opgebouwd.

In hoofdstuk 2 wordt de voorgenomen woningsplitsing (de toekomstige situatie) beschreven. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord.

In hoofdstuk 4 wordt de toetsing van de beoogde woningsplitsing aan de wijzigingsvoorwaarden uit het bestemmingsplan Buitengebied behandeld. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op een aantal relevante milieu- en omgevingsaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 6 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding (plankaart en de planregels) volgt.

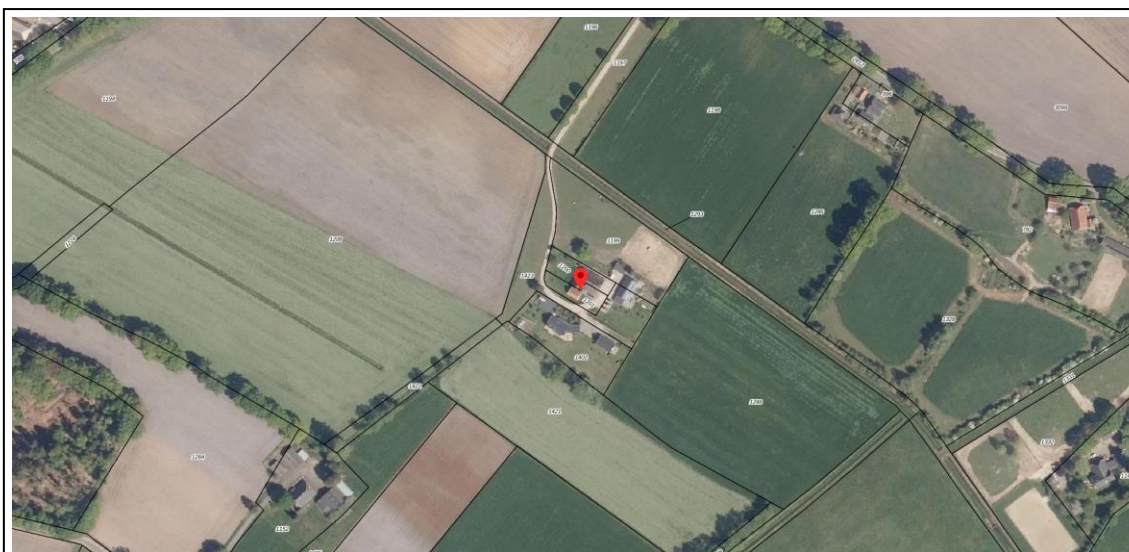
Tot slot is hoofdstuk 7 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische als ook de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 BESTAANDE SITUATIE

2.1.1 Omgeving

Het perceel Schepersweg 2 is gelegen aan de Schepersweg in het buitengebied van de gemeente Lochem, ten westen van de kern Harfsen. Het plangebied ligt in agrarisch gebied waar het omringt is met agrarische gronden, woningen in landelijk gebied en agrarische bedrijven. Onderstaande figuur geeft de ligging van het perceel en de omgeving weer.



Figuur 4 - Luchtfoto en omgeving

Het plangebied is daarmee gesitueerd in het beekdallandschap. In het geldende bestemmingsplan is het beekdallandschap beschreven als een landschapstype dat te vinden is langs de oost-west stromende beken met open dalen met veel hoogteverschillen, wegen, bebouwing en hoog opgaande beplanting evenwijdig aan dan wel haaks op de beken en gesitueerd aan de rand van het beekdal op de overgang naar andere landschapstypen.

Langs de Schepersweg is een menging van burgerwoningen, agrarische bedrijven en bospercelen aanwezig. Bebouwingconcentraties bevinden zich verspreid langs de weg.

2.1.2 Bebouwing en het erf

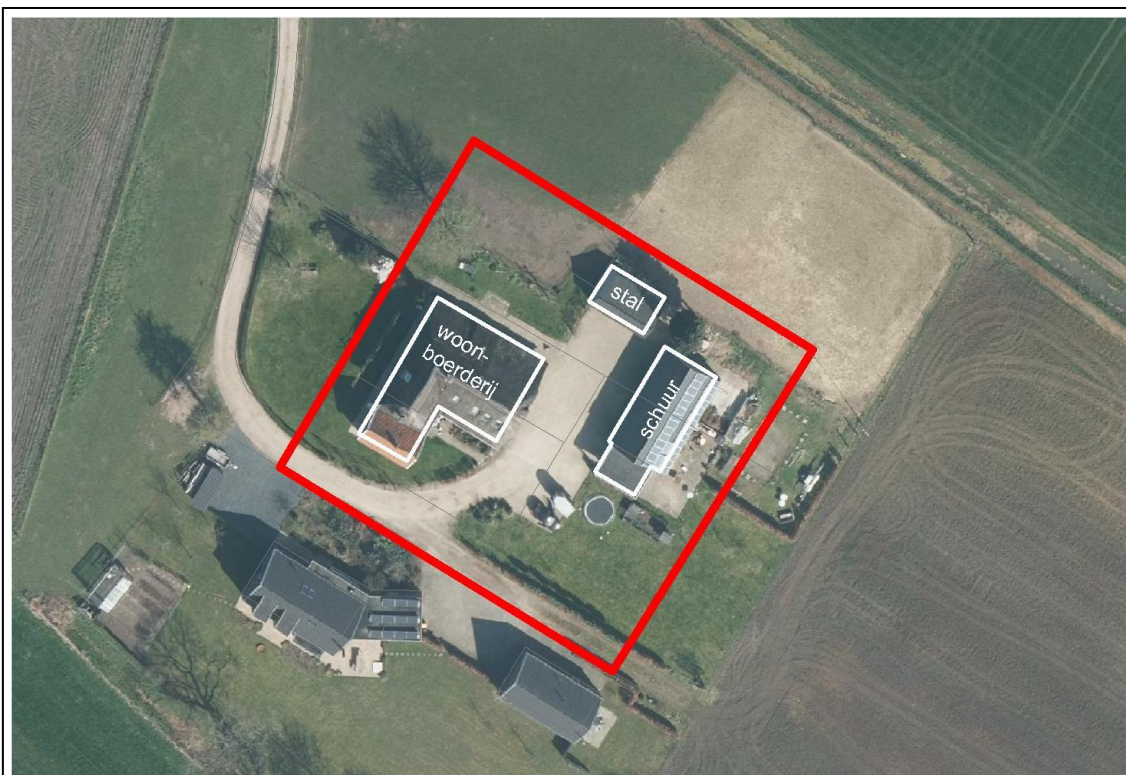
Aan de Schepersweg 2 is momenteel een woonboerderij gesitueerd, bestemd voor één burgerwoning. De woning staat voorop het perceel, op ruim 200 meter van de weg. In de woonboerderij is een zelfstandige woning en een ondergeschikte mantelzorgwoning gelegen.

De woonboerderij ligt in het noordwestelijk deel van het plangebied. De grondoppervlakte van de totale woonboerderij (voorhuis en achterhuis) bedraagt circa 302 m² en heeft een inhoud van circa 1.223 m³.

Er omheen zijn nog twee bijgebouwen aanwezig, waaronder een schuur met carport/overkapping van circa 140 m² en een kleine paardenstal van circa 50 m². De overige gronden in het plangebied zijn in gebruik als tuin of erf.

Het plangebied wordt via één inrit vanaf de Schepersweg ontsloten. Deze loopt ten zuidwesten van de boerderij en wordt gedeeld met de vrijstaande woning Schepersweg 2b. De Schepersweg is een weg in het buitengebied van Lochem waar ter plaatse een maximumsnelheid geldt van 60 km/u. Deze weg functioneert uitsluitend als ontsluitingsweg voor de aanliggende woningen en bedrijven en kent daarmee geen hoge verkeersintensiteit.

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



Figuur 5 - Overzicht bestaande inrichting erf

2.2 NIEUWE SITUATIE

De bestaande woonboerderij Schepersweg 2 zal in de nieuwe situatie worden gesplitst, zodat er twee zelfstandige wooneenheden ontstaan. De mantelzorgwoning wordt daarvoor opgeheven. Hiertoe zal de woonboerderij worden verbouwd. Door deze splitsing en bijbehorende verbouwing ontstaan twee afzonderlijke wooneenheden; Schepersweg 2 en Schepersweg 2a.

In de bijgaande figuren is dit inzichtelijke gemaakt. De rode stippellijn is de splitsingslijn waardoor de twee wooneenheden ontstaan.

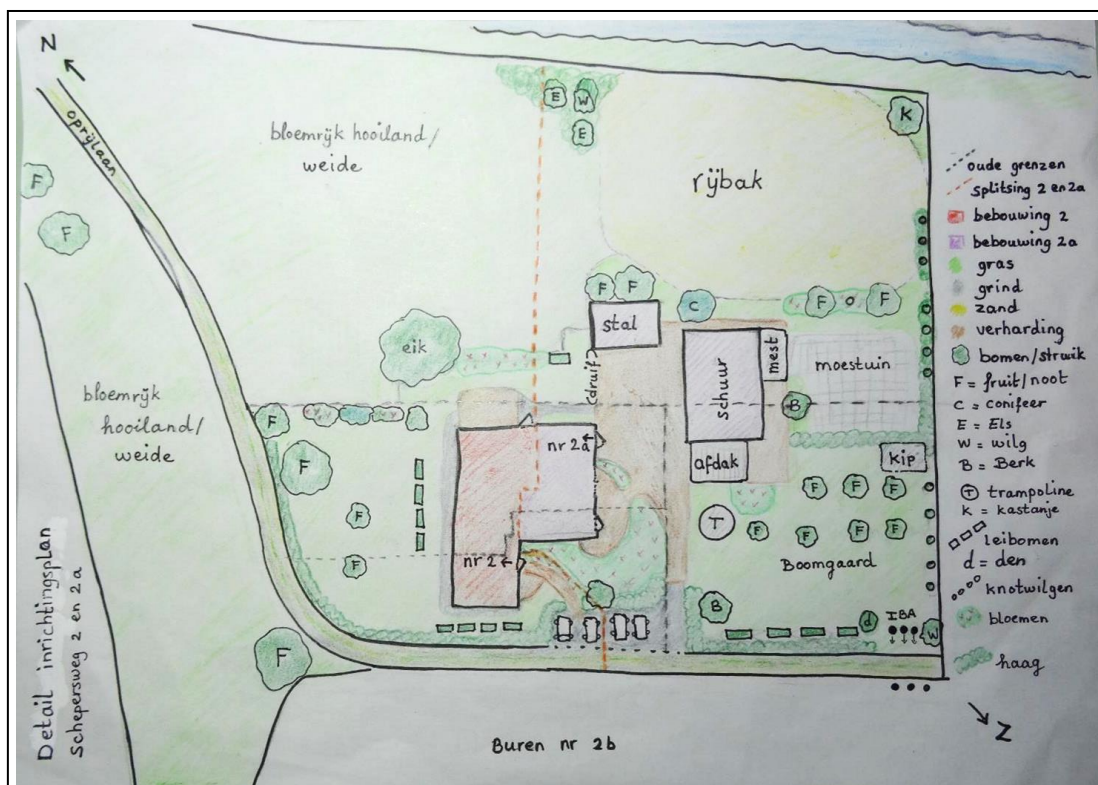
De grondoppervlakte van het oorspronkelijke hoofdgebouw wijzigt niet en blijft in totaal 302 m². Ook de goot- en bouwhoogte blijven ongewijzigd. Na de splitsing heeft de woning Schepersweg 2 een inhoud van 700 m³ en de woning Schepersweg 2a een inhoud van 520 m³.

Ook worden er geen bijgebouwen gesloopt of nieuwe bijgebouwen toegevoegd. De gezamenlijke grondoppervlakte van de reeds aanwezige bijgebouwen is daarbij maatgevend en behoren bij de woning Schepersweg 2a. Verder dient rekening gehouden te worden met de parkeerbehoefte voor een extra wooneenheid, afgestemd op de gemeentelijke 'Nota parkeernormen 2020'. Hoewel er voldoende ruimte 'op eigen terrein' aanwezig is om aan deze norm te voldoen, wordt de toegang tot het erf en de in- en uitrit wel gewijzigd. De gezamenlijke inrit naar de Schepersweg verandert echter niet.



Figuur 6 -Inrichtingsplan Schepersweg 2 en 2a (bron: initiatiefnemer)

De huidige agrarische percelen (langs de oprijlaan tot aan de weg) behouden de functie als weide. Om de natuurwaarden in en nabij de woonpercelen te vergroten, worden nog diverse fruitbomen, inheemse loofbomen en hagen aangeplant en zal een verschralend beheer worden toegepast waardoor de soortenrijkdom toe zal nemen. De rijen met knotwilgen worden onderhouden en daar waar nodig aangevuld met nieuwe staken. De reeds aanwezige heggen en hagen (beuken) zullen worden uitgebreid met de aanplant van nieuwe hagen (o.a. meidoorn, sleedoorn, veldesdoorn / Spaanse aak en wilde rozen). Zie in dit kader ook de inrichtingsschets in figuur 7.



Figuur 7 - Detail inrichtingsplan Schepersweg 2 en 2a (bron: initiatiefnemer)

2.3 VERTALING IN HET WIJZIGINGSPLAN

Aan het gehele plangebied is de bestemming 'Wonen - FAB' toegekend, gelijk aan het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010', het zogenaamde 'moederplan'. De bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaand' ligt rondom de bestaande woonboerderij, eveneens gelijk aan het 'moederplan'. Conform de plansystematiek van dit 'moederplan' is in de regels van het voorliggende wijzigingsplan een bebouwingstabel opgenomen. In verband met de leesbaarheid is deze tabel nu rechtstreeks in het betreffende artikel verwerkt (artikel 25.2.1, onder b). Ook is deze tabel inhoudelijk aangepast, zodanig dat voor het perceel Schepersweg 2 nu sprake is van bouwregels voor twee verschillende adressen; Schepersweg 2 en Schepersweg 2a. Verder is de tabel afgestemd op het bijgevoegde inrichtingsplan, waaruit onder meer blijkt dat de bestaande bijgebouwen tot Schepersweg 2a gaan behoren (zie figuur 6 en figuur 7). En omdat op basis van de wijzigingsvoorwaarden voor woningsplitsing geen extra bijgebouwen zijn toegestaan, is het aantal bijgebouwen voor het adres

Schepersweg 2 op '0 m2' gezet.

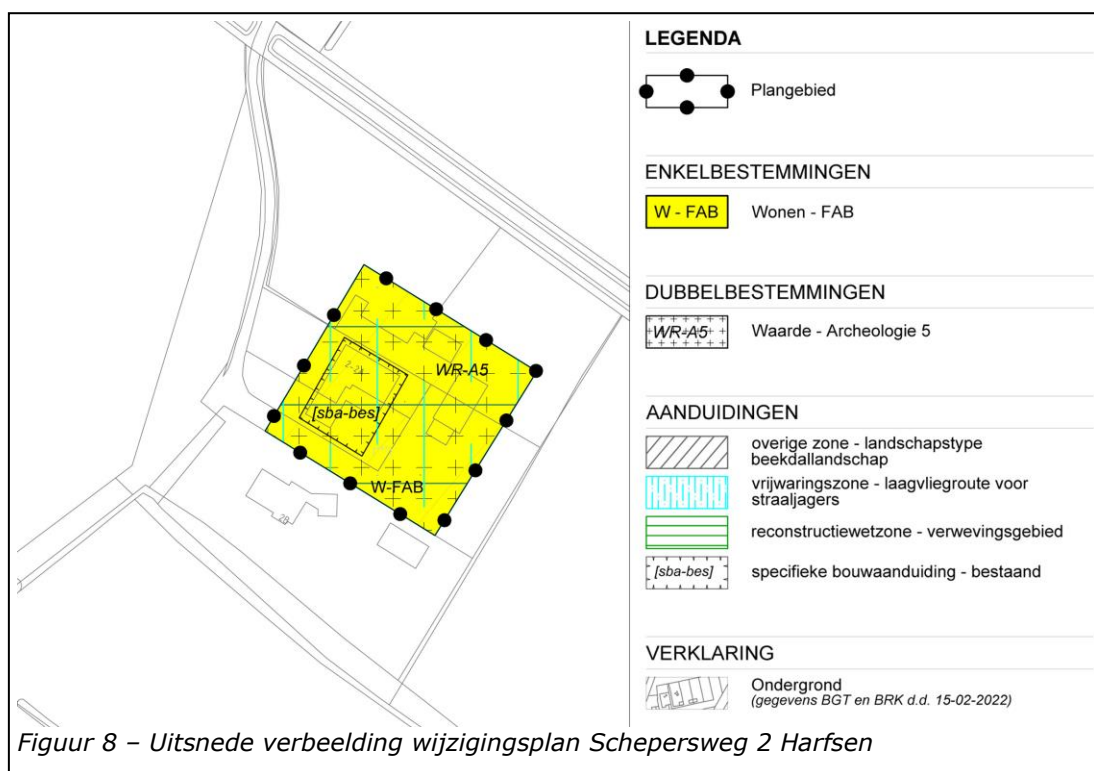
Verder is de inhoud van de woningen gemaximeerd, waarbij tegelijkertijd ook een bepaling is opgenomen dat de inhoud van een wooneenheid minimaal 450 m3 dient te bedragen. Hiermee is ook een van de wijzigingsvoorwaarden voor woningsplitsing planologisch geborgd.

In het voorliggende wijzigingsplan zijn verder de van toepassing zijnde gebiedsaanduidingen één op één overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. De wijzigingsregels zien niet toe op een aanpassing hiervan. Het betreft de aanduidingen:

- 'overige zone – landschapstype beekdallandschap';
- 'vrijwaringzone – laagvliegroute voor straaljagers';
- 'reconstructiezone – verwevingsgebied'.

Ditzelfde geldt voor de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5', waarvoor het geldende 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' maatgevend is (zie ook paragraaf 5.10 uit deze plantoelichting).

In figuur 8 is de verbeelding van het nieuwe wijzigingsplan weergegeven.



3 BELEIDSKADER

Op provinciaal en regionaal niveau is in het kader van het behoud van de leefbaarheid van het platteland aangegeven, dat het zinvol kan zijn om woningsplitsing mogelijk te maken. De voorwaarden voor woningsplitsing kunnen daarbij door de gemeente zelf worden ingevuld.

In dit kader heeft de gemeente Lochem de beleidsnotitie 'Functieverandering van (agrarische) gebouwen in het buitengebied van Lochem' opgesteld (vastgesteld op 25 september 2006)¹. Hierin is aangegeven dat woningsplitsing, onder voorwaarden, mogelijk is binnen de bestemming woondoeleinden en bij vrijkomende agrarische bouwpercelen. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' zijn daartoe ook wijzigingsbevoegdheden voor woningsplitsing voor burgerwoningen opgenomen in de bestemmingen 'Wonen' en 'Wonen – FAB'.

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

Er is in het buitengebied echter ook vraag naar kleinere woningen voor jongeren en ouderen. Bij deze laatste doelgroep speelt ook het aspect van de mantelzorg. Aangezien deze beide groepen ook als doelgroepen van beleid zijn genoemd in het kwalitatief woningbouwprogramma, is besloten om aan deze vraag tegemoet te komen. Bij woningsplitsingen voor deze doelgroepen wordt een minimale inhoudsmaat van 300 m³ aangehouden. Een nog kleinere woning zou voor een te kleine groep gebruikers interessant zijn en daarom niet passen in het nieuwe woonbeleid (multifunctionele en levensloopbestendige woningen).

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

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

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

Er zijn geen andere beleidsmatige wijzigingen of gewijzigde feiten en omstandigheden die nopen tot een andere belangenafweging. Voor het overige beleid wordt dan ook verwezen naar de toelichting van het moederplan.

4 TOETSING VOORWAARDEN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

In dit hoofdstuk komen de wijzigingsvoorwaarden aan de orde voor het kunnen toepassen van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010', ook wel het moederplan genoemd.

4.1 INHOUD WIJZIGINGSVOORWAARDEN MOEDERPLAN

De wijzigingsbevoegdheid die voor het perceel Schepersweg 2 van toepassing is om het bestaande hoofdgebouw te splitsen in twee woningen, is opgenomen in artikel 25.4 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. Dit artikel luidt als volgt:

Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de splitsing van een woning wordt toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

- a. alleen het hoofdgebouw inclusief het (voormalige) deel mag worden gesplitst;*
- b. de te splitsen woning moet een inhoud hebben van ten minste 900 m³ en mag nog niet eerder zijn gesplitst;*
- c. de woningen moeten na splitsing elk een inhoud hebben van minimaal 450 m³;*
- d. de woning kan slechts één keer worden gesplitst;*
- e. de bestaande oppervlakte van de woning mag niet worden uitgebreid en de bestaande goot- en nokhoogte mag niet worden vergroot om geen afbreuk te doen aan de bestaande (karakteristieke) bebouwing;*
- f. het oprichten van nieuwe bijgebouwen is niet toegestaan;*
- g. de woning niet is gesitueerd in een 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';*
- h. de landschappelijke kernkwaliteiten daardoor niet worden aangetast;*
- i. de bebouwing landschappelijk wordt ingepast met beplanting die eigen is aan het landschapstype ter plaatse.*

4.2 TOETS PLAN AAN WIJZIGINGSVOORWAARDEN MOEDERPLAN

In deze paragraaf zal het voorliggende wijzigingsplan puntsgewijs worden getoetst aan de in paragraaf 4.1 genoemde wijzigingsvoorwaarden.

Ad a.

De bestaande woonboerderij zal worden gesplitst in twee woningen, zoals ook te lezen is in paragraaf 2.2 van deze toelichting. De situering en omvang van de bestemming 'Wonen - FAB', in combinatie met de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bestaand' die rondom de bestaande woonboerderij ligt, wijzigen daarbij niet en zijn één op één afgestemd op het 'moederplan'.

In de regels van het voorliggende wijzigingsplan is een bebouwingstabel opgenomen, eveneens afgestemd op het 'moederplan'. Maar in verband met de leesbaarheid is deze tabel nu rechtstreeks in de bouwregels van het betreffende artikel (25.2.1, onder b) verwerkt. Ook is deze tabel inhoudelijk aangepast en toegesneden op de beoogde woningsplitsing. Zo is voor het perceel Schepersweg 2 nu sprake van bouwregels voor twee verschillende adressen; Schepersweg 2 en Schepersweg 2a. Daarbij wordt verwezen naar de bouwaanduiding 'bestaand' en is voor elk afzonderlijk adres bepaald dat 1 wooneenheid is toegestaan.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad b.

De inhoud van de bestaande woonboerderij bedraagt circa 1.220 m³ en is niet eerder gesplitst.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad c.

Door de beoogde splitsing en bijbehorende verbouwing zullen er twee wooneenheden ontstaan. Beide woningen zullen na de splitsing een inhoud van meer dan 450 m³ hebben, namelijk 700 m³ (Schepersweg 2) en 520 m³ (Schepersweg 2a). Dit is dus groter dan de voorgeschreven minimale omvang waarmee beide woningen voldoen aan de wijzigingsvoorwaarde.

Verder is de inhoud van de woningen in de regels gemaximeerd en afgestemd op de inhoud van de bestaande woonboerderij (700 m³ voor Schepersweg en 520 m³ voor Schepersweg 2a), waarbij tegelijkertijd ook een bepaling is opgenomen dat de inhoud van een wooneenheid minimaal 450 m³ dient te bedragen. Hiermee is ook de wijzigingsvoorwaarde voor de minimale inhoudsmaat planologisch geborgd.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad d.

In de toekomst zal de woning niet nogmaals worden gesplitst. De reeds genoemde bebouwingstabel (die in verband met de leesbaarheid nu rechtstreeks in artikel 25.2.1, onder b is opgenomen) is daarop aangepast. Zoals hiervoor aangegeven is de inhoud van de woningen gemaximeerd en kan op basis van deze metrages niet nogmaals een woningsplitsing plaatsvinden. Ook is aangegeven dat de bestaande hoogtes niet mogen worden vergroot.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad e.

Om de beoogde woningsplitsing van de boerderijwoning mogelijk te maken, wordt alleen een interne verbouwing uitgevoerd. Het grondoppervlak van de woning wordt niet vergroot. Ditzelfde geldt voor de goot- en bouwhoogte van de woning. Daarmee wordt geen afbreuk gedaan aan de bestaande (karakteristieke) bebouwing.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad f.

De gezamenlijke grondoppervlakte van de reeds aanwezige bijgebouwen is maatgevend. Er worden geen nieuwe (vrijstaande) bijgebouwen opgericht. Om dit juridisch planologisch vast te leggen, is de bebouwingstabel in artikel 25.2.1, onder b aangepast en afgestemd op het bijgevoegde inrichtingsplan (zie figuur 7 en figuur 8). Hieruit blijkt dat de bestaande bijgebouwen tot Schepersweg 2a gaan behoren. En omdat op basis van de wijzigingsvoorwaarden voor woningsplitsing geen extra bijgebouwen zijn toegestaan, is het aantal bijgebouwen voor het adres Schepersweg 2 in de bebouwingstabel op '0 m²' gezet.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad g.

De te splitsen boerderijwoning ligt in een 'reconstructiewetzone –

verwevingsgebied' en maakt derhalve geen deel uit van een landbouwontwikkelingsgebied.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad h.

Het plangebied is gelegen in het beekdallandschap.

Hoewel er vooral sprake is van een (interne) verbouwing van de bestaande woonboerderij, zullen ook de omliggende gronden op enkele aspecten worden heringericht. Het betreft in dit kader vooral het toevoegen van enkele fruitbomen, inheemse loofbomen en hagen. Ook zullen de bestaande rijen met knotwilgen waar nodig worden aangevuld met nieuwe staken. In het kader van deze wijzigingen is een inrichtingsplan opgesteld. De landschappelijke kernkwaliteiten worden daarmee niet aangetast, eerder versterkt. Dit geldt ook voor de natuurwaarden.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad i.

Zoals reeds is aangegeven in paragraaf 2.2 van deze plantoelichting, is er op het perceel erfbeplanting aanwezig. Deze bestaat vooral uit solitaire bomen en enkele hagen. Bij de woningsplitsing wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. Voor aanpassingen aan de inrichting van het gebied is een inrichtingsplan opgesteld. Aan de wijzigingsvoorwaarde voor landschappelijke inpassing wordt voldaan.

4.3 CONCLUSIE

Het wijzigingsplan voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden, die gesteld zijn in het moederplan.

5 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

5.1 INLEIDING

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

5.2 GELUID

5.2.1 Beleid en regelgeving

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

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

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

5.2.2 Geluid in relatie tot het plangebied

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

Het voorliggende wijzigingsplan maakt de woningsplitsing van de bestaande woonboerderij Schepersweg 2 mogelijk.

De woonboerderij wordt gesplitst en zal in gebruik genomen worden als twee burgerwoningen. De mantelzorgwoning wordt opgeheven.

Ten opzichte van de oorspronkelijke situatie wordt daarmee een extra zelfstandige woning toegevoegd. De bestaande boerderij ligt op een afstand van ca. 215 meter uit de as van de Schepersweg. Op deze weg in het buitengebied van Lochem geldt ter plaatse een maximumsnelheid van 60 km/u. Daarmee ligt de woning binnen de geluidszone (250 meter) van de Schepersweg. Uit akoestisch onderzoek van soortgelijke 60 km/h wegen blijkt dat de 48 dB geluidscontour, zonder rekening te houden met afscherming op ca. 13 meter, uit de wegas ligt. De nieuw af te splitsen woning ligt op ca. 200 meter afstand buiten deze contour. Derhalve is het aannemelijk dat ter plaatse van de woning sprake is van een goed akoestisch klimaat.

Akoestisch onderzoek wordt om deze reden niet nodig geacht.

5.2.3 Conclusie

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

5.3 LUCHTKWALITEIT

5.3.1 *Beleid en regelgeving*

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. De belangrijkste zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM₁₀ of NO₂ bedraagt 40 µg/³. De grenswaarde van PM_{2,5} ligt op 25 µg/³.

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

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

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

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

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

5.3.2 *Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied*

Het wijzigingsplan maakt de realisatie van één extra woning mogelijk middels woningsplitsing. 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 ontsluiting 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 wettelijke kader.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)

5.4.1 Beleid en regelgeving

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

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

5.4.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Door de woningsplitsing zal op het perceel aan de Schepersweg 2 een extra woning worden gerealiseerd. Dit is een milieugevoelige functie.

Ten oosten van het plangebied is aan de Schepersweg 5 een transportbedrijf gevestigd. In het geldende bestemmingsplan is hiervoor een bedrijfsbestemming opgenomen (met de aanduiding gebiedsgebonden bedrijf). Dit transportbedrijf behoort op grond van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' tot categorie 3.2 met een richtafstand van 100 meter. De afstand tussen het plangebied en het transportbedrijf bedraagt circa 600 meter, waardoor er ruimschoots aan de richtafstand wordt voldaan. De beoogde woningsplitsing wordt derhalve niet belemmerd door de aanwezigheid van het transportbedrijf. Daarnaast levert de extra woning in het plangebied geen beperkingen op voor de bedrijfsvoering van het transportbedrijf.

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

5.4.3 Conclusie

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

5.5 GEUR

5.5.1 Beleid en regelgeving

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

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

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

De afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object dient in alle gevallen tenminste 50 meter te bedragen indien het geurgevoelige object gelegen is binnen de bebouwde kom en 25 meter te bedragen indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. Het beoordelingskader voor (intensieve) veehouderij is samengevat in Tabel 1.

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

Tabel 1 - Geldende waarden/afstanden veehouderijen

5.5.2 Geur in relatie tot het plangebied

Het wijzigingsplan maakt een extra woning op het perceel Schepersweg 2 mogelijk doormiddel van een woningsplitsing. Deze extra woning wordt aangemerkt als een geurgevoelig object en is gelegen buiten de bebouwde kom. Tussen een nieuwe woning en een veehouderij met dieren zonder geuremissiefactor dient een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Daarnaast geldt voor de nieuwe woning een maximale geurbelasting van 14 ouE/m³ voor dieren met een geuremissiefactor. De gemeente Lochem is immers gelegen in een concentratiegebied.

Er zijn geen veehouderijen gelegen binnen 50 meter afstand van het plangebied. In de directe omgeving zijn ook geen veehouderijen aanwezig met dieren met een geuremissiefactor. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is op een afstand van circa 170 meter ten zuiden van de bestaande (en te splitsen) woonboerderij gesitueerd. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de afstandsnormen uit de Wgv en is ook aannemelijk dat de geurbelasting ter plaatse van de nieuwe (extra) woning onder de 14 ouE/m³ zal blijven.

Het voorgaande betekent dat ter plaatse van het plangebied de geurnormen niet zullen worden overschreden en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tegelijkertijd zullen er geen agrarische bedrijven gehinderd worden in de bedrijfsvoering door het plan.

5.5.3 Conclusie

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

5.6 EXTERNE VEILIGHEID

5.6.1 Beleid en regelgeving

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

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

Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd. Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1x10⁻⁶ (één op de miljoen) bedraagt. Het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Wettelijk kader

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

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

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

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

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

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

Gemeentelijk beleid

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

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

5.6.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Met behulp van de risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. In figuur 9 is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.



Risicovolle inrichtingen

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

Transportroutes gevaarlijke stoffen

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

Buisleidingen

Op ca. 160 meter ten noorden van de te splitsen woonboerderij ligt wel een ondergrondse brandstofleiding (Defensie Pijpleiding Organisatie, DPO). Deze leiding heeft een diameter van 12.76 inch en een werkdruk van 40 bar. De PR 10^{-6} -contour van deze leidingen ligt niet buiten de belemmeringsstrook van 5 meter, gerekend vanuit het hart van de buisleiding. De PR 10^{-6} -contour heeft derhalve geen gevolgen voor het plan.

Het invloedsgebied voor het GR van de betreffende leiding is conform bijlage 6 van het 'Handboek buisleiding in bestemmingsplannen' gesteld op 140 meter. Het plangebied ligt buiten deze zone. Daarom is een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

De realisatie van een extra woning, doormiddel van woningsplitsing, zorgt niet voor een verhoogd groepsrisico. Daarnaast zal met de splitsing van de bestaande woning in twee woningen de personendichtheid slechts zeer beperkt toenemen. Het GR zal ten gevolge van het plan dan ook niet tot nauwelijks toenemen en de toename zal in elk geval minder dan 10% van de oriëntatiewaarde zijn.

5.6.3 Conclusie

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

5.7 BODEM

5.7.1 Beleid en regelgeving

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

Wet bodembescherming (Wbb)

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

5.7.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Het voorliggende wijzigingsplan beoogt uitsluitend een interne verbouwing om twee afzonderlijke wooneenheden mogelijk te maken. Er worden geen nieuwe gebouwen opgericht.

Er is binnen de gemeente geen informatie bekend waaruit blijkt dat het perceel als 'verdachte locatie' is aangemerkt, danwel is aangewezen als perceel waar (ernstige) bodemverontreiniging aanwezig is. Er is derhalve geen reden om aan te nemen dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde gebruik.

5.7.3 Conclusie

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

5.8 WATER

5.8.1 Waterbeheer en watertoets

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

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

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

5.8.2 Beleidskader

Eind jaren negentig vond er een omslag plaats in denken en beleid over de omgang met water. In plaats van voort te borduren op het vertrouwde denken in waterbeheersing door technische ingrepen gericht op het veilig en snel afvoeren

van water, kwam de nadruk te liggen op het aansluiten op de natuurlijke potenties van het landschap en het watersysteem. Bij dit nieuwe waterdenken staat duurzaamheid voorop. Daarmee wordt bedoeld dat er zo min mogelijk inspanningen van buitenaf nodig zijn om het watersysteem in stand te houden en overlast te voorkomen. In de praktijk betekent dit dat natuurlijke processen zoals infiltratie en kwel, het zelfreinigende vermogen van waterlopen etc. worden hersteld. Externe negatieve effecten, zoals toename van verharding en riooloverstorten met afvalwater, worden voorkomen of gecompenseerd.

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

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal

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

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gaaf Gelderland;
- Omgevingsverordening Gelderland.

Regionaal/ lokaal

- Waterbeheerplan Rijn en IJssel 2022-2027.

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

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

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

5.8.3 Water in relatie tot het plangebied

Het perceel Schepersweg 2 valt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied voor drinkwaterwinning en derhalve zijn voor de bescherming van de

grondwaterkwaliteit geen aanvullende maatregelen noodzakelijk. Ook ligt het gebied niet in een zone die is aangewezen als natte EVZ en/of waterbergingsgebied.

Met het voorliggende wijzigingsplan wordt uitsluitend een woningsplitsing beoogd en niet het oprichten van nieuwe bebouwing. Hierdoor neemt de bebouwde oppervlakte op het perceel niet toe.

Wel neemt door een tweede wooneenheid het afvalwater iets toe. De nieuwe woning zal op de bestaande riolering worden aangesloten.

Op het perceel en in de directe omgeving is geen sprake van wateroverlast of ondiepe grondwaterstanden. Problemen hieromtrent worden dan ook niet verwacht. Binnen het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig. Ten noorden van het plangebied is wel de Dommerbeek gesitueerd, welke in het beheer is van het waterschap. De beoogde werkzaamheden die als onderdeel van de herinrichting van het terrein worden uitgevoerd, liggen echter buiten de beschermingszone van deze watergang.

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

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laaggelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Ja	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's	Nee	1

	met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?		
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur? 4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee Nee Nee Nee	2 2 1 1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1
# IT de intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op bovenstaande vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.			

Watertoetstabel

5.8.4 Conclusie

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

5.9 ECOLOGIE

5.9.1 Beleid en regelgeving

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

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

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

Gelders Natuurnetwerk

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

Soortenbescherming

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

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

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

5.9.2 Ecologie in relatie tot het plangebied

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ('Rijntakken') ligt op ca. 4,7 km afstand. Gelet op deze afstand en de aard en omvang van het plan (de woningsplitsing van een woonboerderij naar twee wooneenheden; geen uitbreiding van de bebouwing) worden geen significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied verwacht. Ook significante negatieve effecten door indirecte verstoringsfactoren als verontreiniging, verdroging, geluidsverstoring of lichtverstoring zijn gezien de afstand en aard van het plan (woningssplitsing) op voorhand uit te sluiten.

Dit geldt ook min of meer voor het aspect stikstof. Met de inwerkingtreding van de nieuwe stikstofwet (Wet stikstofreductie en natuurverbetering) per 1 juli 2021 geldt namelijk een vrijstelling van de natuurvergunningsplicht voor de tijdelijke realisatiefase ten aanzien van bouw-, sloop- en eenmalige aanlegactiviteiten. Bij nieuwe projecten dient nu alleen de gebruiksfase beschouwd te worden. En aangezien in de bestaande woonboerderij momenteel al een woning én een mantelzorgwoning aanwezig zijn, en na woningsplitsing twee zelfstandige wooneenheden, zal alleen de (extra) autoverkeer van invloed zijn. Tegelijkertijd zal het aantal verkeersbewegingen van deze extra zelfstandige woning niet significant toenemen (< 8 motorvoertuigen per etmaal op basis van de kencijfers). De emissie (uitstoot) van stikstof als onderdeel van de gebruiksfase van het plan aan de Schepersweg 2 te Harfsen, is daarmee zo beperkt dat op een afstand van ca. 4,7 km tot het gebied 'Rijntakken' geen stikstofdepositie is te verwachten. Dat is omdat de stikstofemissie van verkeer niet ver draagt maar vlak bij de weg neer slaat en daarmee lokaal van aard is, tussen de planlocatie het Natura 2000-gebied nog stedelijke functies aanwezig zijn (waarvan de bebouwing en beplanting in de weg staat aan een grote verspreiding van de uitstoot), en het betreffende Natura 2000-gebied op ruime afstand is gesitueerd. Derhalve is niet te verwachten dat sprake is van een toename (>0,00 mol/ha/jr) aan stikstofdepositie op

stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden van soorten in het gebied 'Rijntakken' als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling.

Ook is het projectgebied niet gelegen in het Gelders Natuurnetwerk of de Groene Ontwikkelingszone.

Soortenbescherming

Met dit wijzigingsplan wordt alleen de woningsplitsing van de bestaande woonboerderij op het perceel Schepersweg 2 naar twee wooneenheden mogelijk gemaakt. Er zal geen uitbreiding van de bebouwing of een herinrichting van de percelen gaan plaatsvinden. Er zal alleen een (interne) verbouwing gaan plaatsvinden. Dit betekent dat er geen bomen hoeven worden gekapt, bosschages te worden verwijderd, bebouwing te worden gesloopt of sloten te worden gedempt. Gezien al deze omstandigheden is het niet aannemelijk dat er vaste rust- of verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten door de uitvoering van dit plan verloren gaan of worden aangetast.

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

5.9.3 Conclusie

Het aspect ecologie levert geen belemmeringen op voor het wijzigingsplan. Wel wordt volledigheidshalve genoemd dat tijdens de uitvoering van (mogelijk toekomstige) werkzaamheden altijd de algemene zorgplicht geldt.

5.10 ARCHEOLOGIE

5.10.1 Beleid en regelgeving

Op basis van het geldende 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', dat op 20 januari 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld, hebben de gronden in het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5', gebaseerd op het vastgestelde archeologiebeleid van de gemeente Lochem. Deze gronden zijn daarmee mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een hoge archeologische verwachting. Hiervoor geldt dat bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m² én waarbij de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv een inventariserend archeologisch onderzoek verplicht is.

5.10.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Omdat de beoogde ontwikkeling in voorliggend plan uitsluitend voorziet in een woningsplitsing van een bestaande woonboerderij (met een interne verbouwing) en niet voorziet in het oprichten van nieuwe bebouwing, is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet nodig. Ook de grondwerkzaamheden die als onderdeel van de herinrichting van het terrein (met landschappelijke inrichting) worden uitgevoerd, kunnen tot de vrijstellingsgrens worden gerekend.

Desalniettemin blijft de bovengenoemde categorie voor de bescherming van de archeologische (verwachtings)waarde wel van toepassing door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' (hoge archeologische verwachting)

ongewijzigd op de verbeelding behorende bij dit wijzigingsplan op te nemen. In de regels wordt verwezen naar de geldende regels uit het geldende bestemmingsplan (i.c. het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie').

Deze dubbelbestemming betreft in het kader van voorliggend plan dus vooral een signaleringsfunctie met het oog op eventuele (grotere) toekomstige groundbewerkingen.

Als bij het graafwerk onverhoopt toch archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, dan dient daarvan direct melding te worden gemaakt bij de minister conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10 en 5.11.

5.10.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het wijzigingsplan.

5.11 CULTUURHISTORIE

5.11.1 Beleid en regelgeving

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

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

Gemeentelijk beleid

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

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

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

1. de gaafheid van de huidige topografie ten opzichte van de situatie omstreeks 1850 c.q. de situatie ten tijde van de ontginning, dat wil zeggen type grondgebruik, verkaveling, percelering etc.;
2. de gaafheid van de huidige verticale dimensie in het landschap (fysiognomie) ten opzichte van de situatie omstreeks 1850 c.q. de situatie ten tijde van de ontginning, dat wil zeggen de openheid of geslotenheid van het landschap

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

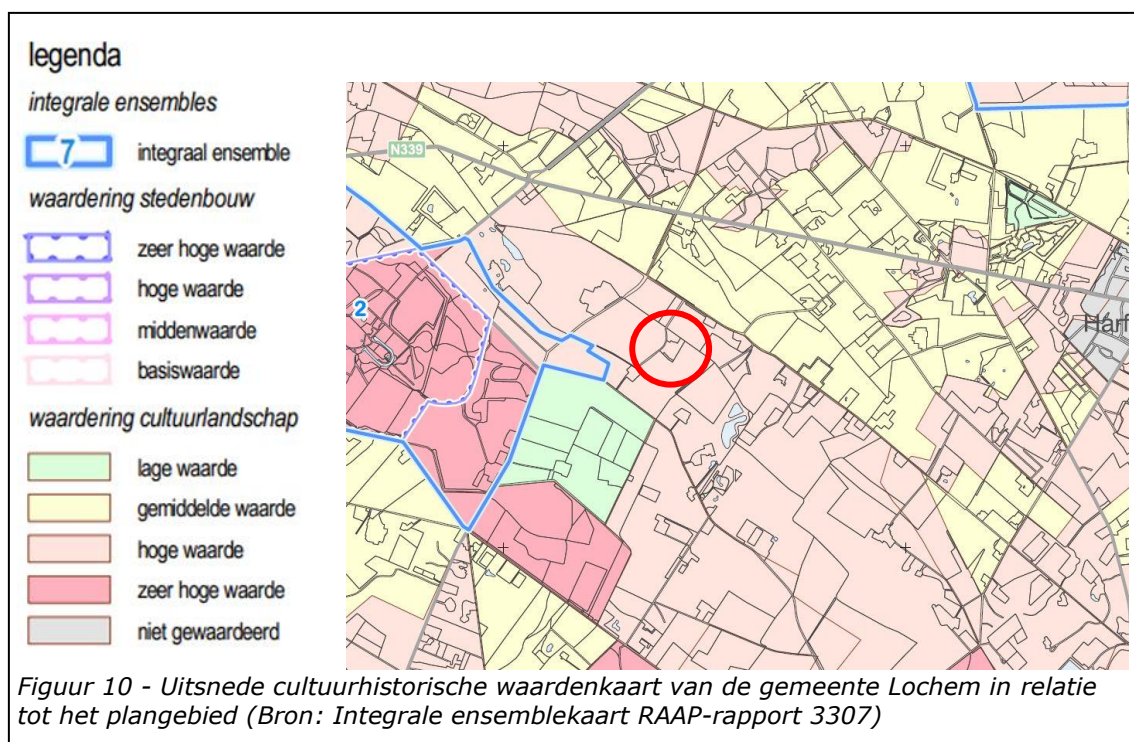
(aan- of afwezigheid van opgaand groen), de aanwezigheid van bebouwing, etc.;

3. de aanwezigheid van bijzondere kenmerken, waardoor het gebied een hogere waardering moet krijgen dan het op basis van andere twee criteria krijgt.

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

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

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



5.11.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Aan de hand van de CHWK van Lochem blijkt dat het plangebied geen deel uitmaakt van een zone die gezien vanuit het aspect stedenbouw een (hoge) waarde heeft. Ook zijn er in het plangebied geen rijksmonumenten en/of gemeentelijke monumenten als object (gebouw) aanwezig.

Wel ligt het plangebied in een zone die is aangeduid met 'hoge waarde' in het cultuurlandschap. Het voorliggende plan voorziet echter uitsluitend in een woningsplitsing van een bestaande woonboerderij. Hiervoor zal een interne verbouwing plaatsvinden om twee afzonderlijke wooneenheden mogelijk te maken. Er worden geen nieuwe gebouwen opgericht. Hiermee doet het plan geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van het landschap, veel meer kan het bijdragen aan het behoud van woonboerderijen door het gebruik en het onderhoud zeker te stellen.

Verder zijn de elementen die wijzigen aan de erfinrichting van kleine schaal en zijn gemotiveerd in een inrichtingsplan.

5.11.3 Conclusie

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

5.12 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

5.12.1 Regelgeving

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

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

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

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

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

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

5.12.2 Beoordeling plan

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

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Met het voorliggend wijzigingsplan wordt de woningsplitsing van een bestaand pand op het perceel Schepersweg 2 te Harfsen mogelijk gemaakt, zodat deze (intern) kan worden verbouwd tot twee zelfstandige woningen.

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

Dit geldt dus ook zonder meer voor het plangebied, aangezien deze gronden momenteel een zelfstandige woning met mantelwoning kent en de omvang van het pand niet groter wordt. Op grond van bovenstaande uitspraak en motivering wordt geconcludeerd dat in het kader van voorliggend plan geen m.e.r.-procedure nodig is.

5.12.3 Conclusie

Voor het wijzigingsplan hoeft geen MER of (vormvrije) m.e.r.-beoordeling te worden gemaakt.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 ALGEMEEN

Bij het opstellen van een wijzigingsplan dient het college van burgemeester en wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde regels, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Lochem Buitengebied 2010', het zogenaamde moederplan. Het wijzigingsplan vormt daarom geen zelfstandig nieuw bestemmingsplan.

Met dit wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid voor het de woningsplitsing, zoals opgenomen in artikel 25.4 uit het moederplan.

De wijziging heeft alleen betrekking op de beoogde woningsplitsing van de bestaande woonboerderij op het perceel Schepersweg 2 te Harfsen (na splitsing Schepersweg 2 en Schepersweg 2a) dat als een 'compleet samenhangend gebied' is opgenomen in het voorliggende wijzigingsplan.

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Omdat het moederplan na 1 januari 2010 is vastgesteld, gelden bovendien de landelijke RO-standaarden en moet het wijzigingsplan eveneens digitaal beschikbaar worden gesteld.

Het voorliggende wijzigingsplan 'Schepersweg 2 Harfsen' voldoet aan deze digitale verplichting.

6.2 VERBEELDING

Aan het gehele plangebied is de bestemming 'Wonen - FAB' toegekend, met rondom de bestaande woonboerderij de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bestaand', gelijk aan het moederplan. De splitsing van de woonboerderij Schepersweg 2 is juist mogelijk gemaakt in de bijbehorende bebouwingstabel die in de regels is opgenomen (zie hierna).

Ook de gebiedsaanduidingen 'overige zone - landschapstype beekdallandschap', 'reconstructiewetzone-verwevingsgebied, en 'vrijwaringszone – laagvliegroute voor straaljagers' zijn ongewijzigd overgenomen uit het moederplan.

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 5' zijn één op één overgenomen uit het paraplubestemmingsplan archeologie.

Voor de motivering op deze onderdelen zij dan ook verwezen naar de toelichting van het moederplan c.q. het parapluplan. Er zijn geen gewijzigde feiten of omstandigheden, beleids- of andere regels die nopen tot andere afweging.

6.3 REGELS

De regels bestaan uit vier hoofdstukken en is afgestemd op de 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplan 2012' (SVBP2012):

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 zijn de inleidende regels opgenomen die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken. Het onderhavige wijzigingsplan is in dit hoofdstuk gedefinieerd, waarbij verder verwezen wordt naar de regeling uit het moederplan. Omdat nadien ook nog diverse (paraplu)bestemmingsplannen zijn vastgesteld en van toepassing zijn, worden deze plannen ook onder het begrip 'bestemmingsplan' benoemd. De regels uit deze plannen worden hiermee ook op de bestemming uit het voorliggende wijzigingsplan 'van toepassing verklaard'.

In hoofdstuk 2 wordt verwezen naar de bestemming 'Wonen-FAB', evenals de van toepassing zijnde dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Om de bouwregels voor de woningen op het perceel Schepersweg 2 na de woningsplitsing ook duidelijk en overzichtelijk planologisch vast te leggen, is de regeling in artikel 25.2.1, onder b, aangepast. In het moederplan wordt verwezen naar een bebouwingstabel in de bijlage, terwijl deze tabel nu rechtstreeks in het betreffende artikel is verwerkt. Ook is deze tabel inhoudelijk aangepast, zodanig dat voor het perceel Schepersweg 2 nu sprake is van bouwregels voor twee verschillende adressen; Schepersweg 2 en Schepersweg 2a. Deze nieuwe regel vervangt de bestaande bouwregel uit het moederplan. Omdat in de tabel ook de maximale inhoud van de wooneenheden is aangegeven, is in de regels opgenomen dat artikel 25.2.1, onder a, niet van toepassing is. Het laatstgenoemde artikel bevat namelijk ook bepalingen omtrent de inhoud. Zo wordt een dubbele regeling met betrekking tot de maximale inhoud voorkomen. Voor een nadere inhoudelijke toelichting wordt verwezen naar paragraaf 2.3 en paragraaf 4.3 van deze plantoelichting.

In hoofdstuk 3 worden algemene bouw-, gebruiks-, aanduidings- en afwijkingsregels opgenomen. Omdat deze identiek zijn aan het moederplan, wordt hiernaar verwezen. Ook is een anti-dubbeltelregel opgenomen, afgestemd op de standaard bepaling uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro verplicht om deze bepaling niet alleen in het bestemmingsplan op te nemen, maar ook in een wijzigingsplan. De anti-dubbeltelbepaling beoogt te voorkomen dat door het herhaaldelijk gebruik van dezelfde oppervlakte van gronden als berekeningsgrondslag voor de oppervlaktebepaling van met name gebouwen, er op het betreffende of het aangrenzende perceel een situatie ontstaat die in strijd is met het bestemmingsplan. Door het "overhevelen" van gronden tussen percelen, via al of niet tijdelijke huurcontracten of eigendomsoverdrachten, zou op een van de percelen of op alle betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte kunnen ontstaan, die groter is dan het bestemmingsplan volgens de regels beoogt toe te staan.

Tot slot staan in hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. Ook de overgangsregels (bouwen en gebruik) dienen op basis van de bepalingen uit het Bro te worden opgenomen in het wijzigingsplan. In de slotregel wordt uiteraard de naam van het onderhavige wijzigingsplan aangehaald.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

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

Het voorliggende wijzigingsplan maakt woningsplitsing op het perceel Schepersweg 2 mogelijk. Er zijn in dit geval geen verhaalbare kosten als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f van het Bro. Derhalve hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Het plan betreft verder een particulier initiatief. De financiering van de bestemmingsplanherziening, alsmede alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het wijzigingsplan, komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor zal tussen de initiatiefnemer en de gemeente Lochem een anterieure overeenkomst worden gesloten.

Er zijn derhalve geen kosten voor de gemeente verbonden aan de uitvoering van het wijzigingsplan.

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

7.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.2.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

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

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

7.2.2 Zienswijzen ontwerp wijzigingsplan

De formele planprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan. Volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een wijzigingsplan het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat het college van burgemeester

en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan eenieder zienswijzen naar voren brengen. Daarna neemt de Gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en neemt daarbij ook een standpunt in met betrekking tot eventueel ingediende zienswijzen. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit ter inzage gelegd

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 12 juli 2022 tot en met 23 augustus 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het voorliggende bestemmingsplan is daarom ongewijzigd door de gemeenteraad vastgesteld.

