

**TOELICHTING**  
**VAN HET**  
**BESTEMMINGSPLAN**  
**ALMEN ZUID 2015**  
**GEMEENTE LOCHEM**



Opdrachtnummer : 08.265  
IDnr. : NL.IMRO.0262.alAlmenzuid2015-BP41  
Datum : maart 2016  
Versie : v6  
Auteurs : mRO b.v.  
Vastgesteld d.d. : 14 maart 2016 / Besluitnr. 2014-010566



# Inhoud

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Opzet van de toelichting	7
<b>2</b>	<b>BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>9</b>
2.1	Ruimtelijke structuur	9
2.2	Groenstructuur	9
2.3	Verkeersstructuur	10
2.4	Functionele structuur	10
<b>3</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	<b>11</b>
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	16
<b>4</b>	<b>PLANBESCHRIJVING</b>	<b>21</b>
4.1	Programma van eisen Almen Zuid I, II	21
4.2	Almen Zuid I	21
4.3	Almen Zuid II	23
<b>5</b>	<b>RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN</b>	<b>27</b>
5.1	Geluid	27
5.2	Luchtkwaliteit	28
5.3	Geur	29
5.4	Externe veiligheid	30
5.5	Bedrijven en milieuzonering	33
5.6	Bodem	37
5.7	Water	38
5.8	Ecologie	42
5.9	Archeologie	45
5.10	Cultuurhistorie	47
<b>6</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN</b>	<b>49</b>
6.1	Algemeen	49
6.2	Digitaliseringsvereisten	49
6.3	Opbouw regels en verbeelding	50
<b>7</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>55</b>
<b>8</b>	<b>MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b>	<b>57</b>
8.1	Vooroverleg ex art. 3.1.1. Bro	57
8.2	Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	57
8.3	Aanpassingen bestemmingsplan	61

## **BIJLAGEN BIJ TOELICHTING ..... 63**

- Bijlage 1: Bedrijfsmilieuzoneringsonderzoek naar aspecten op het gebied van externe veiligheid ten zuiden van Almen (Tauw, 2 juli 2009);
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek woninglocatie Almen zuid fase 1 en 2 – Geluidsuitstraling tennisbaan “ATC” en zwembad “De Berkel” (Alcedo, 1 mei 2009)
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek plangebied Almen Zuid II (Tauw, 25 juni 2009);
- Bijlage 4: Compensatieplan uilen Almen (Ekoza, 10 december 2009);
- Bijlage 5: Inventariserend Veldonderzoek, karterend booronderzoek Landgoed Ter Meulen te Almen (Synthegra, 31 juli 2009);
- Bijlage 6: Bureauonderzoek Landgoed Ter Meulen te Almen (Synthegra, 9 juli 2009).
- Bijlage 7: Aanvullend onderzoek geluidsscherm bij de tennisbaan (Alcedo, 25 januari 2010).

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Lochem wil aan de zuidzijde van de kern Almen woningbouw mogelijk maken. Aanleiding hiervoor zijn de structuurvisie Wonen en Werken 2007 – 2015 en de dorpsvisie 2007, waarin de behoefte aan woningbouw in Almen is aangegeven. Uit beide visies blijkt dat het woningaanbod te beperkt is en het wenselijk is een uitgebreider aanbod van zowel huur- als koopwoningen te creëren, met extra aandacht voor starters en senioren. Almen Zuid is in beide visies aangewezen als zoeklocatie voor woningbouw.

De locatie Almen Zuid bestaat feitelijk uit twee deelgebieden:

1. Almen Zuid I
2. Almen Zuid II

De gronden van beide deelgebieden zijn in eigendom van de gemeente Lochem. Het voorliggende bestemmingsplan behandelt beide delen. In 2010 is voor het plangebied Almen Zuid I reeds een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan gemaakt. Van dit plan zijn inmiddels door IJsseldal Wonen (voorheen De Groene Waarden) aan de zuidzijde van het plangebied reeds 6 sociale huurwoningen aan de pool gerealiseerd. Deze worden in het nieuwe beeldkwaliteitsplan niet meer meegenomen. Een particulier heeft in eigen beheer een vrijstaande woning ontwikkeld. Deze wordt in het nieuwe bestemmingsplan wel meegenomen.

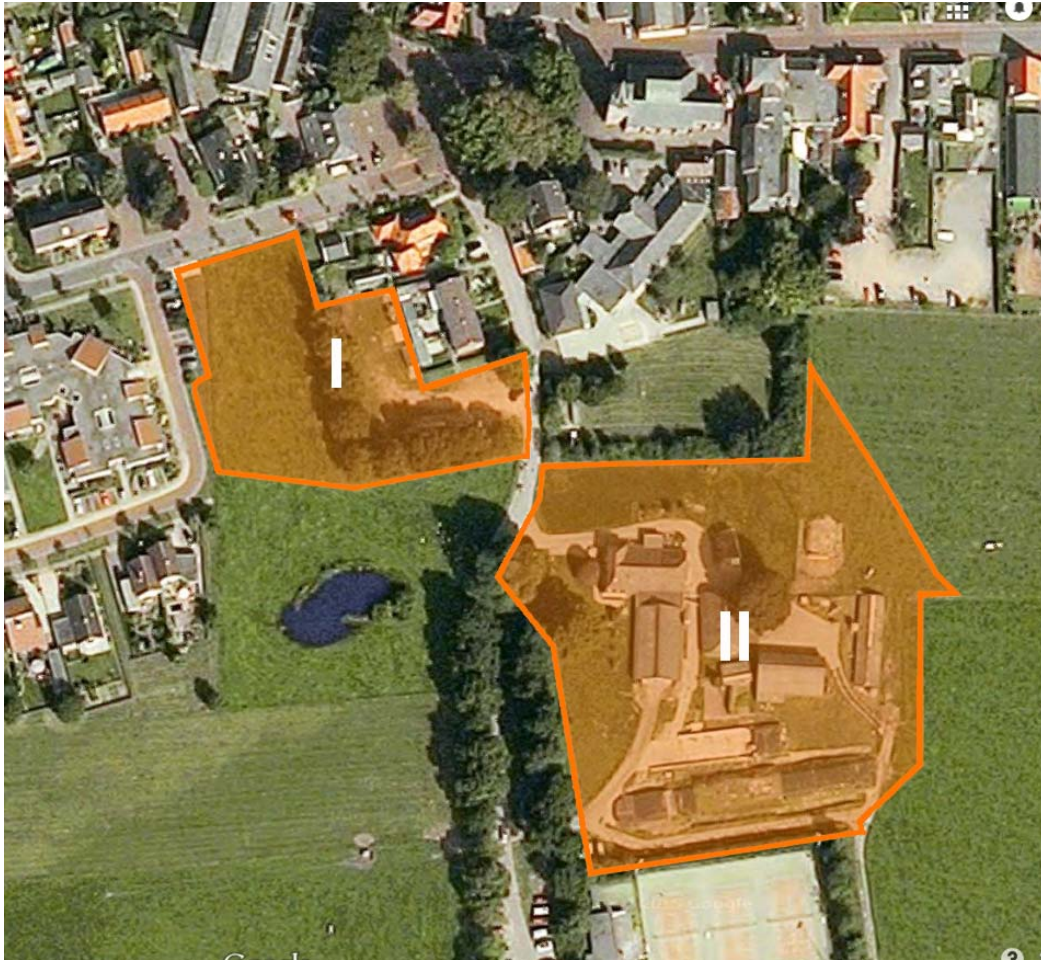
Voor de niet gebouwde woningen in Almen-zuid I bestaat de wens andere woningtypen mogelijk te maken, ten opzichte van het eerder opgestelde en vigerende bestemmingsplan voor hetzelfde gebied.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Almen Zuid' maakt de bouw van 25 woningen mogelijk. Om de woningen te kunnen realiseren is een herziening van het bestemmingsplan Almen zuid I noodzakelijk en een nieuw bestemmingsplan voor Almen zuid II. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het totale plangebied Almen Zuid is gelegen aan de zuidzijde van de kern Almen en is in totaal bijna 1,5 hectare groot. Het gebied Almen Zuid I wordt aan de noordzijde begrensd door de Whemerweg en aan de westzijde door de Gravenweg. De begrenzing aan de oostzijde wordt gevormd door de Berkelweg. De zuidgrens wordt bepaald door de Haarmansweg. De omvang van het deelgebied Almen Zuid I is circa 0,4 hectare. In bijgaande figuur wordt de ligging van het plangebied weergegeven.

Het gebied Almen Zuid II wordt aan de noordzijde begrensd door het schoolplein van de school en aan de oostzijde door een open agrarisch perceel. De begrenzing aan de westzijde wordt gevormd door de Berkelweg en aan de zuidzijde door de tennisvelden. De omvang van het deelgebied Almen Zuid I is circa 1,1 hectare.



*Ligging en begrenzing van het plangebied Almen Zuid I en Almen Zuid II.*

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan binnen het plangebied is voor Almen zuid I het bestemmingsplan 'Kern Almen 2011'. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Lochem op 11 februari 2013.

De gronden van het plangebied hebben in dit plan de bestemming 'Wonen', 'Tuin', en 'Groen'. Op de gronden met de bestemmingen 'Tuin', 'Groen' en 'Verkeer' is het niet mogelijk om woningen te bouwen. Op de gronden met de bestemming 'Wonen' kan dit wel, maar is alleen de bouw van een vrijstaande woning en twee onder één kap woningen mogelijk, terwijl de woningen als rijenwoningen uitgevoerd zullen worden. Dit betekent dat de realisatie van de rijenwoningen op grond van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk is. Dit vormt de reden om het vigerende bestemmingsplan te herzien. Derhalve zal het bestemmingsplan moeten worden herzien, om de bouw van meerdere type woningen mogelijk te maken

Het vigerende bestemmingsplan binnen het plangebied is voor Almen zuid II het bestemmingsplan 'Buitengebied 1987'. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Lochem op 27 augustus 1987, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten (GS) van Gelderland op 19 april 1988 en onherroepelijk geworden bij Koninklijk Besluit van 12 november 1990.

In het vigerend bestemmingsplan hebben de gronden van Almen Zuid II de bestemming 'agrarijs gebied met visueel-ruimtelijke en/of cultuurhistorische en/of ecologische waarden'. Deze gronden zijn bestemd voor bescherming van de landschapswaarden en grondgebonden agrarische bedrijven en niet-grondgebonden agrarische bedrijven. Op een deel van de gronden is een agrarijs bouwperceel aanwezig. Dit betreft de gronden van de voormalige boerderij 'Klein Kranenbarg'. Verder zijn aan de gronden de categorieën b, (bos, houtwallen, struwelen, weg- en erfbeplanting), h (hoogteverschillen) en v (rust en/of het onverharde karakter van wegen) toegekend. Deze categorieën zijn verbonden aan een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van andere werken. Op voornoemd agrarijs bouwperceel mogen bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen en andere bouwwerken worden gebouwd. Buiten het agrarijs bouwperceel mogen alleen andere bouwwerken worden gebouwd.

Aangezien de bouw van woningen geen agrarische activiteit is en niet gericht is op de bescherming van landschapswaarden, is de bouw van woningen in het plangebied in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Derhalve zal het bestemmingsplan moeten worden herzien, om de bouw van meerdere type woningen mogelijk te maken. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

#### **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 milieuaspecten 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. 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

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de historie en de bestaande ruimtelijke en functionele structuur gegeven.

### 2.1 Ruimtelijke structuur

#### 2.1.1 Omgeving

Almen is gelegen in het beekdallandschap van de Berkel. Kenmerkend voor dit landschap zijn de onregelmatige blokverkaveling en de loop van de beken in oost - west richting. Ook het wegenpatroon sluit hier op aan. Tussen de agrarische erven en het landschap bestaat doorgaans een groot contrast, als gevolg van de openheid van het landschap en de beslotenheid van de erven. Over het algemeen bevindt de bebouwing zich in het Berkeldal op hoge steilranden, de zogenaamde stroomruggen; het hoogteverschil kan hierbij oplopen tot wel 1,5 m. Hier zijn kleinschalige kernen zoals Almen ontstaan. Almen wordt gekenmerkt door een geïsoleerde ligging als gevolg van het ontbreken van grote doorgaande wegen naar het dorp en de ingesloten ligging tussen de Berkel en het Twentekanaal. Hierdoor is de dynamiek rond Almen beperkt en hebben vernieuwingen slechts op beperkte schaal en meer geleidelijk plaatsgevonden. Mede hierdoor is Almen en omgeving vanuit historisch en landschappelijk oogpunt een fraai gebied. De landschappelijke en cultuurhistorische waarden zorgen ervoor dat Almen toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht heeft.

Almen is een Esdorp met een duidelijk dorpsplein met daarom een kerk, een school en een dorpshuis. Vanaf het dorpsplein lopen enkele hoofdwegen het omliggende gebied in. Langs deze wegen is de bebouwing door de eeuwen heen langzaam, kavel voor kavel, uitgebreid.

#### 2.1.2 Plangebied

Binnen het plangebied aan de Berkelweg 1 ligt boerderij 'Klein Kranenbarg', een karakteristieke boerderij met tuinmanswoning (=bedrijfswoning) van Huis ter Meulen. Deze woning is georiënteerd op de Berkelweg. Voor de tuinmanswoning staat een waardevolle boom.

### 2.2 Groenstructuur

De locatie Almen Zuid I grenst aan de zuidzijde aan het beekdal landschap van de Berkel. Kenmerkend is hier de grote openheid van het landschap, alsmede het hoogteverschil: nabij de Berkel ligt de bodem lager dan langs de kern Almen. De open gronden worden gebruikt ten behoeve van de landbouw. Het sportcomplex dat is gelegen nabij de planlocatie wordt omzoomd door opgaande beplanting in de vorm van boomsingels. Hierdoor wordt het complex afgeschermd van het omliggende landschap. Oppervlaktewater is aan de zuidkant van het plangebied aanwezig in de vorm van een poel. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de waterloop van de Berkel.

De locatie Almen Zuid II grenst aan de oostzijde aan het beekdallandschap van de Berkel, waar recentelijk de meandering van de Berkel is gerealiseerd. Kenmerkend is hier de grote openheid van het landschap. De open gronden zijn in gebruik ten behoeve van de landbouw. Direct ten noorden van Almen Zuid II bevindt zich een speelveld dat ook door leerlingen van de basisschool gebruikt wordt. Ten zuiden van het plangebied

is een sportcomplex gelegen met buitenzwembad en tennisbanen dat omzoomd wordt door opgaande beplanting in de vorm van boomsingels. Hierdoor wordt het complex afgeschermd van het omliggende landschap.

Aan weerszijden van de Berkelweg bevindt zich laanbeplanting. Deze beplanting zorgt voor een scheiding van Almen Zuid I en II.

### **2.3 Verkeersstructuur**

Door het plangebied loopt de Berkelweg. Deze klinkerweg vervult hoofdzakelijk een functie als toegangsweg naar het zwembad en de tennisbanen en is doodlopend. In het noorden sluit de Berkelweg aan op de Dorpsstraat, de belangrijkste verkeersader van Almen. De Berkelweg dient ook ter ontsluiting van boerderij 'Klein Kranenbarg'. Deze weg is in de zomer drukker, omdat het zwembad en de tennisbaan in de zomerperiode intensiever gebruikt worden dan de rest van het jaar.

### **2.4 Functionele structuur**

De locatie Almen Zuid II is gelegen ten zuiden van bestaande dorpsbebouwing van Almen. Tussen deze bebouwing bevinden zich diverse functies, waaronder woningen, een school, een kerk en een horecagelegenheid. Ten zuiden van het plangebied is een sportcomplex gelegen, bestaande uit een tennisbaan en openluchtzwembad. Rondom het plangebied zijn verder gronden in gebruik voor de landbouw, met name als weidegronden. Het plangebied was grotendeels in gebruik als perceel voor een boerderij.

### 3 BELEIDSKADER

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

#### 3.1 Rijksbeleid

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

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het Rijk opgenomen. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, leefbaar en veilig. De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

##### Het roer om

Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en de gebruiker komt centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken ('je gaat er over of niet'). Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijksregimes in het natuurdomein.

##### Rijksdoelen en nationale belangen

Het Rijk heeft in de SVIR drie doelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

### *Relatie met het plangebied*

Voor het voorliggende bestemmingsplan is slechts één nationaal belang, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten, relevant. Het voorliggende bestemmingsplan is een resultante van een zorgvuldige afweging, waarbij alle betrokken belangen zijn afgewogen. Voorts wordt aan dit belang recht gedaan doordat het voorliggende bestemmingsplan ter inzage zal worden gelegd voordat het wordt vastgesteld en er de mogelijkheid is om zienswijzen in te dienen tegen het plan. Bovendien is in het plan een ruimtelijke onderbouw met belangenafweging opgenomen. Een zorgvuldige afweging van belangen en een transparante besluitvorming is daarmee geborgd.

### Ladder voor duurzame verstedelijking

Een onderdeel van zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming is de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder is onder meer bedoeld zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en ook daadwerkelijk te realiseren. Ontwikkelingen die niet voorzien in een (regionale) behoefte en die onnodig aanspraak maken op buitenstedelijk gebied passen hierin niet.

De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een (regionale en intergemeentelijke) behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen waarin nog niet elders is voorzien.
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een (regionale, intergemeentelijke) vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

De bouw van woningen betreft een vorm van verstedelijking. Daarom is hieronder de ladder ingevuld voor de ontwikkelingen in het plangebied.

### *Stap 1*

De Vereniging Almens Belang heeft de gemeente verzocht om afronding van Almen met woningen. Dit omdat er op dit moment in Almen behoefte bestaat aan woningen en er gesprekken worden gevoerd met geïnteresseerden. Op andere locaties in Almen wordt op korte termijn niet voorzien in woningen. Er is nog één andere locatie waar drie starterswoningen gebouwd kunnen worden. Deze woningen maken onderdeel uit van het totaalplan voor het realiseren van een Staringmuseum op het perceel Dorpsstraat 39 Het betreft daar de vervanging van de bestaande woning en de toevoeging van twee woningen. Deze ontwikkeling levert geen concurrentie op met de voorgestane ontwikkeling in Almen zuid.

Bovendien levert de realisatie van woningen op de voorgestane locatie een meer gedifferentieerd woningaanbod op in Almen. De woningbouw past in de structuur en woonvisie van de gemeente Lochem (zie ook gemeentelijk beleid). De woningbouw zal ook door de Vereniging Almens Belang worden ontwikkeld en is bedoeld voor de versterking van de kern. Er is geen sprake van woningontwikkeling die concurrerend zou zijn met andere regionale ontwikkelingen.

### *Stap 2*

Het plangebied Almen Zuid I maakt deel uit van het bestaand stedelijk gebied van de kern Almen. Dit gebied heeft immers al een bestemming die woningbouw hier mogelijk maakt. Door herstructurering van de oorspronkelijke opzet, kan hier ruimte geboden worden voor de realisatie van de woningen en kan de locatie Almen Zuid I definitief worden afgerond, hetgeen de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt.

De ontwikkeling in deelgebied Almen zuid II behoort eveneens tot een stedelijke ontwikkeling. Het plangebied is jaren geleden aangekocht door DLG voor het uitplaatsen van het agrarische bedrijf en geschikt te maken voor woningbouw. Zoals hiervoor benoemd zal de ontwikkeling van dit deelgebied deels ter hand worden genomen door de Vereniging Almens Belang (VAB). De VAB ontwikkelt de drie seniorenwoningen in deelgebied 1 en de vier starterswoningen in deelgebied 2. De overige kavels worden uitgegeven door de gemeente.

### *Stap 3*

De ontwikkeling vindt plaats in binnenstedelijk gebied. Hiermee is dit laatste punt voor het voorliggende plan niet van toepassing. Onder 2 is immers aan de orde gekomen dat er gebruik wordt gemaakt van bestaand stedelijk gebied door herstructurering.

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

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

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

- Rijksvaarwegen;
- Kustfundament;
- Grote Rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Met het voorliggende bestemmingsplan zijn de onderwerpen uit het Barro niet in het geding.

### **3.1.3 Waterbeleid**

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte

voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol. In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

### **3.1.4 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. 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 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 onze leefomgeving.

#### 1. Duurzame economische structuurversterking

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. Het verbeteren van de economische structuur is een belangrijke opgave voor de Gelderse samenleving. Er zijn veel kansen om de economische structuur te verbeteren. De provincie wil samen met haar partners de kansen benutten, met oog voor de unieke kwaliteiten van Gelderland. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door een duurzame versterking van de ruimtelijk-economische structuur.

#### 2. Borgen van de kwaliteit en de veiligheid van de leefomgeving

Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem. De provincie zet daarom in op het waarborgen en op het verder ontwikkelen van die kwaliteiten van Gelderland.

### Verstedelijking

Tot nu toe waren de rol en ambitie van de provincie rond stedelijke ontwikkelingen vooral gericht op het clusteren van groei, bereikbaarheid en het faciliteren van culturele voorzieningen, wonen en werken clusteren rond kernen en stedelijke clusters. Dit om een impuls geven aan geconcentreerde 'rode' stedelijke economische motoren en aan bescherming van andere meer 'groene en blauwe' waarden. Deze wens was ruimtelijk ingegeven en wordt aangeduid als 'bundelen en spreiden.' Deze aanpak wordt nu nadrukkelijk niet meer uitsluitend gekoppeld aan specifieke zones voor wonen, werken of landschappen, maar aan de toepassing van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Deze ladder komt overeen met de rijksladder voor duurzame verstedelijking, zie paragraaf 3.1.

Bundelen richt zich op benutten van de bestaande voorraad gebouwen en gronden in het stedelijk gebied en op mogelijke toevoegingen grenzend aan het stedelijk gebied en nabij multimodale knooppunten. Er is een verschuiving van focus op nieuwbouw naar focus op beheer en vernieuwing van bestaand

stedelijk gebied. Bundelen houdt rekening met de regionale vraag en samenhang, gebiedskwaliteiten, mogelijkheden en onmogelijkheden van de bestaande voorraad en de regionale structuur. Toch mag bundeling niet leiden tot het volbouwen van de stad en het stedelijk gebied, omdat dat ten koste gaat van de kwaliteit van het woon- en werkmilieu.

#### *Relatie met het plangebied*

Aangezien het plangebied deel uitmaakt van het bestaande stedelijk gebied van de kern Almen, voldoet de ontwikkeling van woningen aan het provinciale beleid dat inzet op bundeling. Voor de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik in relatie tot het onderhavige plan, wordt verwezen naar paragraaf 3.1.

### **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 de Omgevingsverordening is opgenomen dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan zijn wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief woonprogramma voor de betreffende regio successievelijk het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Regionaal Programma Wonen. De te bouwen woningen in het plangebied voldoen hieraan, aangezien deze passen binnen het vigerende Kwalitatief woonprogramma.

### **3.2.3 Woonvisie Gelderland 'Keuzevrijheid & Identiteit'**

In het woonbeleid dat is opgenomen in de driedelige Woonvisie Gelderland "Keuzevrijheid en identiteit" hanteert de provincie twee belangrijke uitgangspunten:

- Het woningaanbod moet aansluiten bij de voorkeur van bewoners;
- Goedkope woningen, huurwoningen en woningen geschikt voor senioren krijgen prioriteit.

In de woonvisie zijn de volgende zaken opgenomen: de uitgangspunten van het woonbeleid, analyses van regionale problematieken en afspraken met gemeentenen woningcorporaties.

Het Kwalitatief Woonprogramma (KWP) is onderdeel van de Woonvisie. Het KWP heeft als doel het woningbouwprogramma op regionaal niveau, zowel kwalitatief als kwantitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte aan woningen. Het Kwalitatief Woonprogramma 2010 – 2019 (KWP3) beschrijft per regio de programmatische opgave op basis van de geconstateerde regionale woningbehoefte en is daarmee richtpunt voor woningbouwbeleid van gemeenten in de regio.

In het KWP3 zijn met gemeenten en woningcorporaties de volgende afspraken gemaakt in het regionaal woningbouwprogramma:

- Afspraken per regio over de nieuwbouw;
- Regionaal totaal aantal toe te voegen woningen;
- Verhouding huur/koop;
- Aandeel betaalbare woningen;
- Aandeel nultredenwoningen.

Het afsprakenkader regionaal woningbouwprogramma voor de Stedendriehoek omvat het Gelderse deel van de Stedendriehoek (Apeldoorn, Brummen, Epe, Lochem, Zutphen en Voorst, Deventer). De volgende afspraken zijn gemaakt:

- Een netto uitbreiding van de woningvoorraad (het aantal toe te voegen woningen minus het aantal te slopen woningen) van 8.500 woningen in de periode 2010 tot en met 2019.
- Een ambitie voor het aantal huurwoningen in de nieuwe te bouwen woningen van 44%.
- Een ambitie voor het aandeel betaalbare woningen in de nieuw te bouwen woningen van 42%.
- Een ambitie voor het aandeel nultredenwoningen in de nieuw te bouwen woningen van 66%.

Het aantal netto toe te voegen woningen van 8.500 woningen is over de regiogemeenten verdeeld op basis van de omvang van de woningvoorraad in 2010. Voor Lochem betekent dit een aantal van 825 te realiseren woningen in de periode 2010 tot en met 2019, waarbij gerekend wordt met een strategische reserve van 30% in verband met mogelijke uitval van plannen of het niet volledig realiseren van in bestemmingsplannen opgenomen plancapaciteit. De te bouwen woningen in het plangebied passen binnen de Woonvisie.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Structuurvisie 2012-2020**

Met de ruimtelijke structuurvisie geeft de Gemeente Lochem op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid tot medio 2020 weer. De structuurvisie is op 8 juli 2013 door de gemeenteraad vastgesteld.

De Structuurvisie is onder meer bedoeld om het gemeentebestuur een instrument te geven waarmee ze de burgers en maatschappelijke organisaties actief kan informeren en betrekken bij de ruimtelijke visie op het bebouwde gebied. Met de structuurvisie wordt het kader geschetst waarbinnen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende 10 jaar verder kunnen worden uitgewerkt.

De structuurvisie is afgestemd op het bestaande beleid van de gemeente. Eveneens heeft, voor zover relevant, afstemming plaatsgevonden met bestaand rijks- en provinciaal beleid en regelgeving. De onderstaande documenten zijn inhoudelijk leidend geweest bij het opstellen van de structuurvisie:

- *Toekomstvisie 2030*. Deze visie bevat een ruw toekomstbeeld van de Gemeente Lochem. Een belangrijk onderdeel van de toekomstvisie is de Strategische Agenda. De acht punten uit deze agenda bevatten bepaalde ruimtelijke aspecten. Waar mogelijk is getracht hiermee een verbinding te leggen, zodat de toekomstvisie dan ook vertaald is in deze structuurvisie.

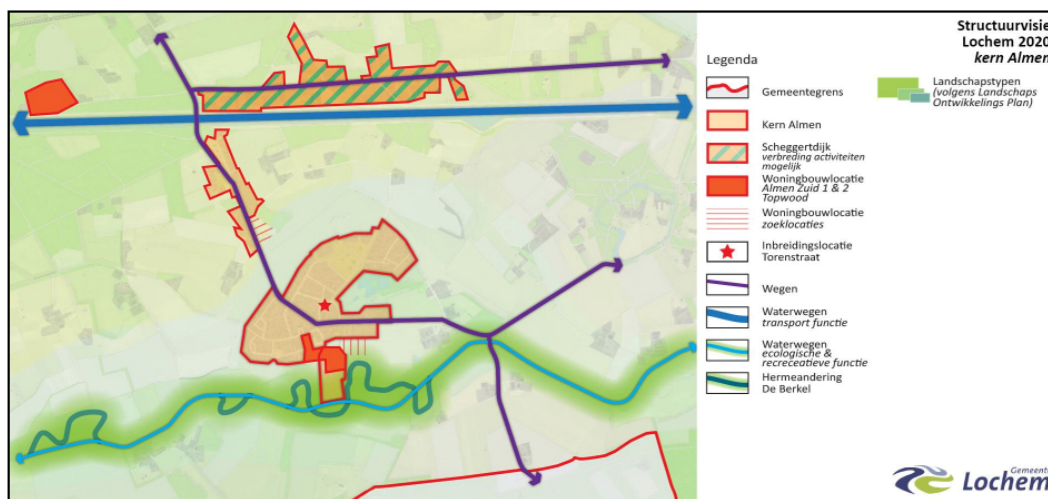


- *De Regionale Structuurvisie De Voorlanden (2009)* en de *Regionale Structuurvisie Stedendriehoek (2007)* vormen de ruimtelijke grondslag op bovengemeentelijk niveau. In regionaal verband zijn voorts de ruimtelijke programma's voor wonen en werken bepaald.
- In 2010 is het *Bestemmingsplan Buitengebied* voor de gemeente vastgesteld. Dit plan is zodanig recent dat er geen aanleiding is voor grote koerswijzigingen ten aanzien van beleid voor het buitengebied.
- *Nota Mobiliteit Lochem (september 2008)*. Deze nota geeft sturing aan doelstellingen ten aanzien van een bereikbare, leefbare en verkeersveilige Gemeente.

Specifiek voor de kern Almen is onder meer het volgende opgenomen in de structuurvisie.

De komende tien jaar voorziet de ontwikkeling van Almen-Zuid in de lokale woningbouwbehoefte. Daarbij dient ruimte te worden geboden aan initiatieven voor senioren, starters- en zorgwoningen indien deze zich aandienen.

Door de herinrichting van de Berkel ontstaat ruimte voor nieuwe recreatieve functies voor zowel de dorpsbewoners als toeristen. Nieuwe economische ontwikkelingen en initiatieven moeten evenwel passen bij de maat, schaal en relatieve kwetsbaarheid van dorp en landschap. Tijdens de planperiode wordt de verdere ontwikkeling van woningbouwlocaties Almen-Zuid fase 1 en 2 beoogd, dit wil zeggen vóór respectievelijk 2015 en 2020. De gemeente speelt daarin een coördinerende rol en investeert in de openbare ruimte.



Structuurvisiekaart voor de kern Almen

### 3.3.2 Woonvisie Lochem 2012-2020

De Woonvisie beschrijft het gemeentelijk beleid op het gebied van wonen in de periode 2012 – 2020. De woonvisie geeft inzicht in het kwantitatieve en kwalitatieve woonbeleid van de gemeente Lochem.

Het doel van de gemeente is om de woningmarkt zodanig te beïnvloeden dat voldoende goede en bereikbare woningen voor handen zijn. De gemeente richt zich op het zodanig laten bouwen en aanpassen van woningen dat invulling wordt gegeven aan de wensen van inwoners en potentiële nieuwe bewoners. Woonwensen kunnen worden gerealiseerd door nieuwe bouwontwikkelingen. Maar ook door aanpassing van de bestaande voorraad

en door vernieuwing van bestaand stedelijk gebied kan voor een deel aan de doelstellingen worden voldaan. De gemeente Lochem ziet zichzelf als regisseur in de ontwikkeling en uitvoering van het woonbeleid, maar zoekt daarbij nadrukkelijk de samenwerking met maatschappelijke partners.

#### Beleidsmatige uitgangspunten Woonvisie

- Het regionale woonbeleid en woningbouwprogrammering vormen het uitgangspunt bij de ontwikkeling van het gemeentelijke woonbeleid.
- De gemeente Lochem speelt in op de Lochemse woningbehoefte. Dat betekent niet dat uitsluitend wordt gebouwd voor de ontwikkeling van de huidige Lochemse bevolking. De gemeente Lochem kiest er ook voor om ruimte te bieden aan mensen die graag in de gemeente komen wonen.
- De gemeente Lochem kiest ervoor om in alle kernen ruimte te bieden voor nieuwbouw. Op deze manier kan de bevolking van de dorpen in stand blijven en wellicht nog groeien, waarbij het opvangen van de eigen behoefte centraal staat.
- Inbreiding gaat boven uitbreiding. Dit houdt in dat de ontwikkeling van woningbouwlocaties in bestaand stedelijk gebied voorrang heeft boven uitleglocaties.
- De aandacht in de woningbouw verschuift van uitbreiding naar inbreiding en vervolgens meer en meer richting herstructurering en stedelijke vernieuwing. De bestaande woningvoorraad wordt steeds belangrijker. Niet alleen moet de kwaliteit van de bestaande voorraad op peil blijven, ook moet er voor worden gezorgd dat de bestaande woningvoorraad aansluit bij de woningbehoefte van de inwoners van Lochem.
- Lochem houdt in haar woonbeleid rekening met en biedt ruimte voor de ontwikkeling van onderscheidende woonconcepten.
- De gemeente plant geen bouwopgave in het buitengebied. Wel blijft er ruimte voor vrijkomende agrarische bedrijven om onder voorwaarden woningen te bouwen in ruil voor sloop van vrijgekomen agrarische gebouwen.

#### Uitwerking beleid naar doelgroepen

- Starters: in de komende jaren zal er aandacht blijven voor starters. Zeker in dorpen waar het aanbod aan betaalbare woningen beperkt is. Van belang is dat nieuwe betaalbare woningen voldoende kwaliteit hebben en voldoende toekomstbestendig zijn.
- Huishoudens met een laag inkomen: een van de belangrijkste doelstellingen van gemeenten en corporaties is het voorzien in voldoende huisvesting voor huishoudens met een laag inkomen, de zogenaamde doelgroepen van beleid. Deze huishoudens kunnen over het algemeen moeilijk zelfstandig in hun huishouden voorzien en vormen dus een belangrijke aandachtsgroep voor de gemeente, Viverion en De Groene Waarden.
- Huishoudens met een middeninkomen: de gemeente Lochem wil de ontwikkeling van huurwoningen in het prijssegment van € 650,- tot € 850,- graag stimuleren door voorrang te geven aan de ontwikkeling van dergelijke huurwoningen. Het kan daarbij zowel gaan om grondgebonden huurwoningen als om huurappartementen.
- Senioren en zorgvragers: om deze groep goed te bedienen is het van belang het woningaanbod af te stemmen op de wensen van de senioren. Dit stelt eisen aan de woningvoorraad die momenteel nog onvoldoende is toegerust op de groeiende groep senioren. Het Masterplan Wonen, Welzijn en Zorg geeft aan dat er een grote behoefte is aan verzorgd wonen. De gemeente Lochem staat open voor de ontwikkeling van meer van

dergelijke woonvormen. In het bijzonder als er sprake is van een vernieuwend woonconcept voor senioren.

- Gezinnen en kleine huishoudens jonger dan 55 jaar: De gemeente wil niet alleen ruimte bieden aan vestigers, maar ook doorstromers die nu al in de gemeente wonen. Door deze groep goed te bedienen komen er voor starters geschikte woningen vrij en kunnen vooral gezinnen aan Lochem worden gebonden.

#### Relatie met het plangebied

De ontwikkeling van woningen past binnen de uitgangspunten van de woonvisie. Zowel qua locatie als doelgroep. De ontwikkeling past in het doelgroepenbeleid omdat aandacht voor starters daarin één van de doelen is.



## 4 PLANBESCHRIJVING

Met het voorliggende plan wordt beoogd om de afronding van de dorpsrand in Almen I en Almen II met woningen mogelijk te maken. In samenspraak met de Vereniging Almens Belang (VAB) is deze ontwikkeling tot stand gekomen en vormgegeven. Vanuit de Vereniging Almens Belang is de wens naar voren gekomen om de afronding op deze wijze vorm te geven.

### 4.1 Programma van eisen Almen Zuid I, II

#### 4.1.1 Woningbouw-volkshuisvesting

Op de locatie wordt een gedifferentieerd woningbouwprogramma gerealiseerd, passend binnen de ruimtelijke context van de locatie. De ontwikkeling van woningbouw in het plangebied past binnen de woningbouwtaakstelling, zowel kwantitatief als kwalitatief, die de gemeente Lochem in de Stedendriehoek heeft.

De 4 woningen in Almen Zuid I en de 15 woningen in het tweede deelgebied worden in de verschillende categorieën volgens het kwalitatief woningbouwprogramma gebouwd. Dat betekent:

- 40% betaalbare woningen;
- 33% middeldure woningen;
- 27% dure woningen.

#### 4.1.2 Parkeren

In het plangebied dienen voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Naast de parkeerplaatsen voor de nieuw te bouwen woningen zullen er in totaal 15 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd; 8 parkeerplaatsen met mogelijkheid tot uitbreiding in Almen Zuid II (tussen de Berkelweg en de rij van 4 woningen) en 7 parkeerplaatsen in Almen Zuid I langs de Berkelweg. Deze extra parkeerplaatsen zijn ten behoeve van de school en toerisme.

Voor de nieuw te bouwen woningen geldt de volgende parkeernorm:

- 2,2 parkeerplaatsen voor dure woningen;
- 1,9 parkeerplaatsen voor middeldure woningen;
- 1,7 parkeerplaatsen voor goedkope woningen.

### 4.2 Almen Zuid I

Aanvankelijk was de afronding in Almen Zuid I voorzien middels een rij met drie aaneengeschakelde woningen, 1 twee-onder-een-kap woning en 3 vrijstaande woningen. Dit was ook reeds opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Gezien de gewijzigde vraag naar woningen wordt nu een plan mogelijk gemaakt met andere woningtypen en een ander programma van eisen.

#### 4.2.1 Stedenbouwkundige inrichting

Op basis van het programma van eisen en de beschreven beeldkwaliteit is een stedenbouwkundige opzet voor het gebied vervaardigd, met daarin een aantal belangrijke stedenbouwkundige uitgangspunten. Daarna vindt een verdere detailinvulling plaats door middel van diverse beeldkwaliteitscriteria.

### De stedenbouwkundige uitgangspunten

Bij het opstellen van een verkavelingsplan voor Almen Zuid I zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- behoud van het dorps karakter dat met name gekenmerkt wordt door kleinschaligheid;
- bouw van maximaal 6 nieuwe woningen in Almen Zuid I in verschillende categorieën volgens het kwalitatief woningbouwprogramma;
- variëteit in bebouwingstypen, bebouwingshoogten en bebouwingsmassa;
- levensloopbestendig bouwen;
- behoud van de bestaande groenstructuur waaronder o.a. de waardevolle bomen en de groenstrook;
- behoud van zichtlijnen op het buitengebied;
- Voldoende parkeergelegenheid.

#### **4.2.2 Verkaveling**

Bij het opstellen van het verkavelingsplan hebben de bovenstaande uitgangspunten een belangrijke rol gespeeld. De uitgangspunten hebben geleid tot een aantal belangrijke ruimtelijke dragers.



Verkaveling

### Hoofdropzet

Van het stedenbouwkundige plan uit 2010 zijn 9 sociale huurwoningen en een twee-onder-één kap gerealiseerd. De bestaande kolk met omgeving daarvan behouden en opnieuw ingericht als openbaar groen. Het uitgangspunt was langs de randen van de verkaveling zoveel mogelijk groen te realiseren en de bebouwing een zo transparant mogelijk karakter te geven.

Dit voorgenoemde openbare groengebied is voor de Almense bevolking bereikbaar geworden via een wandelpad lopend vanuit het dorp richting het buitengebied. Dit wandelpad verzorgt tevens de zichtlijn op het buitengebied. De bestaande bomenstructuur in het plangebied wordt behouden en gekoppeld als begeleiding van het wandelpad.

In het plangebied worden 4 nieuwe woningen gerealiseerd waaronder de volgende woningtypen:

- 1 twee-onder-één kap woningen;

- 2 vrijstaande woningen.

#### 4.2.3 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten via de Berkelweg en de Haarmansweg, Gravenweg.

In het plangebied dienen voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Naast de parkeerplaatsen voor de nieuw te bouwen woningen zullen er ook 7 toeristenparkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden die als overloop uit het centrum in het plangebied een plek moeten krijgen.

De parkeernorm wordt bepaald conform de meest actuele maximale parkeernormen van het CROW uit publicatie 182 "Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering". Voor de nieuw te bouwen woningen gelden de volgende parkeernormen:

- 2,2 parkeerplaatsen voor dure woningen;
- 1,9 parkeerplaatsen voor middel dure woningen;
- 1,7 parkeerplaatsen voor goedkope woningen.

Wanneer het woningbouwprogramma voor het plangebied met deze parkeernormen wordt geconfronteerd, leidt dit tot de volgende parkeerbehoefte:

Parkeerbehoefte Almen zuid I (inclusief reeds gebouwde woningen)					
Woningtype	aantal	Parkeer norm	Norm eigen terrein	Parkeerplaatsen openbaar terrein	Totaal pp
Vrijstaand	3	2,2	2	0,6	6,6
2-1 kap	4	1,9	1	3,6	7,6
Aaneen geschakeld	3	1,7	0	5,1	5,1
	10			10	20

In het openbaar gebied dienen 10 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Langs de Haarmansweg kunnen 13 auto's parkeren. Tevens wordt voorzien in 7 haaksparkerplaatsen langs de Berkelweg, die ook bedoeld zijn als overloop toeristen parkeerplaatsen vanuit het dorpscentrum.

### 4.3 Almen Zuid II

#### 4.3.1 Structuurdragers

De afronding van de dorpsrand in Almen Zuid II wordt middels 15 nieuwe woningen mogelijk gemaakt.

In het plangebied is 'wonen op een erf' als uitgangspunt genomen. De bebouwing bestaat met name uit vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen. De woningen aan de kant van het landschap hebben hoofdzakelijk één tot en met anderhalve bouwlaag met een kap.

Daarnaast wordt getracht om zoveel mogelijk groen te realiseren en de bebouwing een zo transparant mogelijk karakter te geven.

Door het creëren van een openbaar erf in het midden met verschillende zichtlijnen naar het landschap wordt een transparante dorpsrand gerealiseerd.

Tussen het erf en het buitengebied is een groenzone gepland.

De groenzone draagt bij aan diverse mogelijkheden voor recreatieve routing. Deze wandelpaden lopen ook langs de Berkel om het gebied heen en zijn

verbonden met het schoolplein. Het schoolplein heeft de functie van speel- en verblijfsplein. De zone langs de Berkel krijgt vooral een recreatief karakter. Een belangrijke zichtlijn is het vergezicht vanaf de Berkelweg. Vanaf deze weg opent het Berkeldal zich. Door een zichtlijn over het historisch erf vrij te houden, wordt dit bijzondere zicht gewaarborgd.

In de bestaande situatie is een aantal elementen aanwezig die in de verkaveling zijn gehandhaafd, zoals verschillende bomen en de bestaande tuinmanswoning (bedrijfswoning).

#### **4.3.2 Stedenbouwkundige inrichting**

Agrarische erven in de omgeving van Almen zijn de inspiratie geweest voor het stedenbouwkundig plan Almen Zuid II. Een erf is een cluster van gebouwen die onderling samenhang vertonen en gekoppeld zijn aan een gemeenschappelijke open ruimte: het erf.

Het erf is gekoppeld aan de oude tuinmanswoning en grenst aan het Berkeldal. Aan de rand van het erf ligt een groene zone, die tevens de kern van Almen en het Berkeldal visueel en ruimtelijk met elkaar verbindt.

Op basis van deze beschreven beeldkwaliteit en het programma van eisen is een stedenbouwkundige opzet voor het gebied vervaardigd, waarin een aantal belangrijke stedenbouwkundige uitgangspunten zijn vastgelegd.

Daarna vindt een verdere detailinvulling plaats door middel van diverse beeldkwaliteitscriteria.

#### De stedenbouwkundige uitgangspunten

Navolgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- Het realiseren van een nieuwe transparante dorpsrand;
- Bouwen met een dorpskarakter, om "wonen op het erf" te realiseren;
- Behouden van belangrijke zichtlijnen, vooral de zichtlijn op de kerk vanaf de Berkel en het zicht vanaf de Berkelweg op het dal;
- Inrichting plangebied aansluiten op de nieuwe Berkelmeander;
- Berkel is bereikbaar vanuit het plangebied;
- Behoud tuinmanswoning.
- Bouw van maximaal 15 nieuwe woningen in Almen Zuid II in verschillende categorieën volgens het kwalitatief woningbouwprogramma;
- Variëteit in bebouwingstypen, bebouwingshoogten en bebouwingssmassa;
- Levensloopbestendig bouwen;
- Behoud van de bestaande groenstructuur waaronder o.a. de waardevolle bomen en de groenstrook;



Verkaveling



- Behoud van zichtlijnen op het buitengebied;
- Voldoende parkeergelegenheid.

#### 4.3.3 Verkaveling

Erven in de Achterhoek hebben altijd duidelijk één hoofdvolume, het woonhuis met aangrenzend een deel, met daarom heen kleinere volumes. Dit vormt een belangrijk uitgangspunt bij Almen Zuid II. Langs de randen van de verkaveling wordt zoveel mogelijk groen gerealiseerd en de bebouwing krijgt een zo transparant mogelijk karakter, zodat het zicht op het buitengebied en de Berkel wordt gehandhaafd.

Dit voorgenoemde buitengebied met Berkel is voor de Almense bevolking bereikbaar geworden via een wandelpad lopend vanuit het dorp richting het buitengebied. Dit wandelpad verzorgt tevens de zichtlijn op het buitengebied.

De bestaande bomen- en groenstructuur in het plangebied wordt behouden en gekoppeld als begeleiding van het wandelpad.

In het plangebied worden 15 woningen gerealiseerd waaronder de volgende woningtypen:

- 3 twee-onder-één kap woningen;
- 1 rij met vier aaneengeschakelde woningen;
- 4 vrijstaande woningen.

De tuinmanswoning blijft behouden als vrijstaande woning of als twee-onder-één-kapwoning.

#### 4.3.4 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten via een nieuwe weg die aansluit op de Berkelweg.

In het plangebied dienen voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Naast de parkeerplaatsen voor de nieuw te bouwen woningen zullen er ook 8 parkeerplaatsen voor de school gerealiseerd worden die ook als overloop uit het centrum in het plangebied een plek krijgen. Deze openbare parkeerplaatsen voor de school en mogelijk toeristen kunnen langs de entreeweg, in de vorm van haaks parkeren vorm krijgen. Ter plaatse bestaat de (planologische) mogelijkheid ca. 15 haaks parkeerplaatsen te realiseren.

Parkeerbehoefte Almen zuid II					
Woningtype	aantal	Parkeer norm	Norm eigen terrein	Parkeerplaatsen openbaar terrein	Totaal pp
Vrijstaand	4	2,2	2	0,8	8,8
2-1 kap	6	1,9	1	5,4	11,4
Aaneengeschakeld	4	1,7	0	6,8	6,8
	14			13,0	27

Voor de woningen is ca. 13 parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig. De bestaande tuinmanswoning is hierbij buiten beschouwing gelaten

omdat dit een reeds bestaande woning betreft. Er wordt van uit gegaan dat het parkeren voor deze woning, net als in het huidige geval, geheel op eigen terrein plaatsvindt aan de zijde van de Berkelweg.

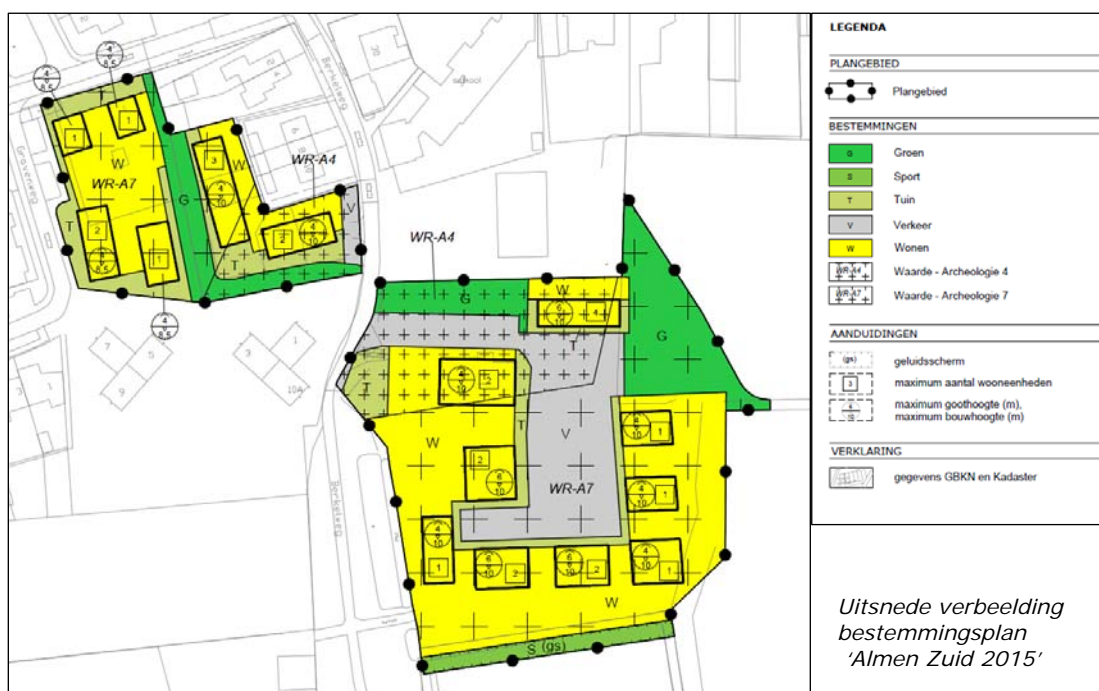
De 13 openbare parkeerplaatsen voor de woningbouw kunnen op het middenerf worden gerealiseerd in de vorm van haaksparkeren. Het plan biedt hiervoor voldoende maatvoering om dit te realiseren.

Gezien dit aantal parkeerplaatsen wordt ruimschoots aan de norm voor openbare parkeerplaatsen voldaan.

#### 4.3.5 Vertaling naar het bestemmingsplan

In het plangebied hebben de woonpercelen de bestemming 'Wonen' gekregen. De gronden voor de voorgevel zijn voorzien van de bestemming 'Tuin'. Op de plaatsen waar de woningen moeten worden gebouwd is een bouwvlak opgenomen. Conform de systematiek van het bestemmingsplan 'Kern Almen 2011' zijn op de verbeelding ook aanduidingen opgenomen voor de maximum goot- en bouwhoogten als ook voor het maximum aantal wooneenheden dat gebouwd mag worden binnen het bouwvlak. De gronden die zullen worden gebruikt voor het erf en de ontsluiting en de gronden waar de parkeerplaatsen zijn gepland zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer'.

Onlangs heeft de gemeente Lochem nieuw archeologiebeleid vastgesteld dat is opgenomen in het Paraplubestemmingsplan Archeologie. In dit plan zijn de gebieden met een archeologische verwachtingswaarde bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4' en 'Waarde-Archeologie 7'. Deze dubbelbestemming is overgenomen in het voorliggende plan. Een verdere toelichting over het thema archeologie is te vinden in paragraaf 5.9. Tot slot wordt opgemerkt dat in het zuiden van het gebied een klein deel van de aangrenzende tennisbaan wordt meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Het betreft een strook van ca. 5 meter breed en 75 meter lang waarbinnen het te realiseren geluidsscherm wordt voorzien (zie ook paragraaf 5.2 van deze plantoelichting). In navolgende figuur is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.



## 5 RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk worden een aantal milieuonderwerpen toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen.

### 5.1 Geluid

#### 5.1.1 *Beleid en regelgeving*

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

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

#### Wegverkeerslawaaai

##### *Geluidzones*

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

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

##### *Grenswaarden*

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van woningen mogelijk. Woningen worden op grond van de Wgh aangemerkt als geluidgevoelig object. De woningen die in het plangebied zullen worden opgericht, zijn echter niet gelegen in de zone van een gezoneerde weg op basis van de Wet geluidhinder.

De wegen in de nabijheid van het plangebied, te weten de Berkelweg, de Whemerweg, de Gravenweg en de Dorpsstraat behoren allemaal tot een 30 km-uur/zone. Net als in de bestaande woongebieden in Almen, zullen de nieuwe wegen in het plangebied ook worden ingericht als 30 km-uur zone. 30 km-uur/zones kennen op grond van de Wgh geen geluidzone. Derhalve is een akoestische toets aan de voorkeursgrenswaarden niet nodig.

### **5.1.3 Conclusie**

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

## **5.2 Luchtkwaliteit**

### **5.2.1 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.

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

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van in totaal 25 woningen. 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 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.

### 5.2.3 Conclusie

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

## 5.3 Geur

### 5.3.1 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 de onderstaande tabel.

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

Tabel geldende waarden/afstanden veehouderijen

Voor geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij, of die op of na 19 maart 2000 hebben opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij, zoals bedrijfswoningen en voormalige bedrijfswoningen, gelden niet de in de tabel genoemde maximale geurbelastingen in odour units, maar gelden op grond van artikel 3, lid 2 van

de Wgv, minimale afstanden tussen de veehouderij en het geurgevoelig object. Deze afstand bedraagt 100 meter indien het geurgevoelige object is gelegen binnen de bebouwde kom en 50 meter indien het geurgevoelige object is gelegen buiten de bebouwde kom.

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

Woningen worden aangemerkt als geurgevoelig object. De woningen in het plangebied liggen deels binnen de bebouwde kom en deels in het buitengebied. Binnen 100 meter zijn echter geen veehouderijen met dieren zonder geuremissiefactor gelegen. Tevens zijn in de nabijheid van het plangebied geen veehouderijen met dieren met een geuremissiefactor gesitueerd.

Het voorgaande betekent dat de woningen in het plangebied geen geurhinder van veehouderijen zullen ondervinden. Tegelijkertijd zullen er geen agrarische bedrijven gehinderd worden in de bedrijfsvoering door de komst van de woningen.

### **5.3.3 Conclusie**

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

## **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 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, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en buisleidingen.

De risiconormen voor externe veiligheid rondom inrichtingen zijn vastgelegd in het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi). In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (Revi) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het Bevi.

Het Bevi verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Woningen in gebieden met een woningdichtheid van meer dan 2 woningen per ha worden beschouwd als kwetsbaar object. Voor de beoordeling van risico's van transport van gevaarlijke stoffen is de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (Rnvgs) van 4 augustus 2004 richtinggevend. In deze circulaire wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het beleid zoals verwoord in het Bevi. De circulaire Rnvgs regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het

water. De circulaire definieert grenswaarden en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico.

Daarnaast bevat de circulaire een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. Beoordeling van risico's samenhangend met het transport via hogedruk aardgastransportleidingen, dient te geschieden aan de hand van de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" uit 1984. In deze circulaire staan zoneringscriteria voor nieuwe ruimtelijke plannen in de nabijheid van bestaande aardgastransportleidingen. Voor de zonering rond hogedruk aardgastransportleidingen geldt een minimale afstand tot woonbebouwing en bijzondere objecten. In de loop van 2010/2011 zal een AMvB Buisleidingen van kracht worden. Deze AMvB zal wat betreft risicobeoordeling aansluiten op de begrippen uit het Bevi. Dit betekent dat veiligheidsafstanden gedefinieerd worden in termen van het plaatsgebonden risico. Tevens dient bij toename van personendichtheden binnen het invloedsgebied verantwoording te worden afgelegd over het groepsrisico.

#### Plaatsgebonden risico (PR)

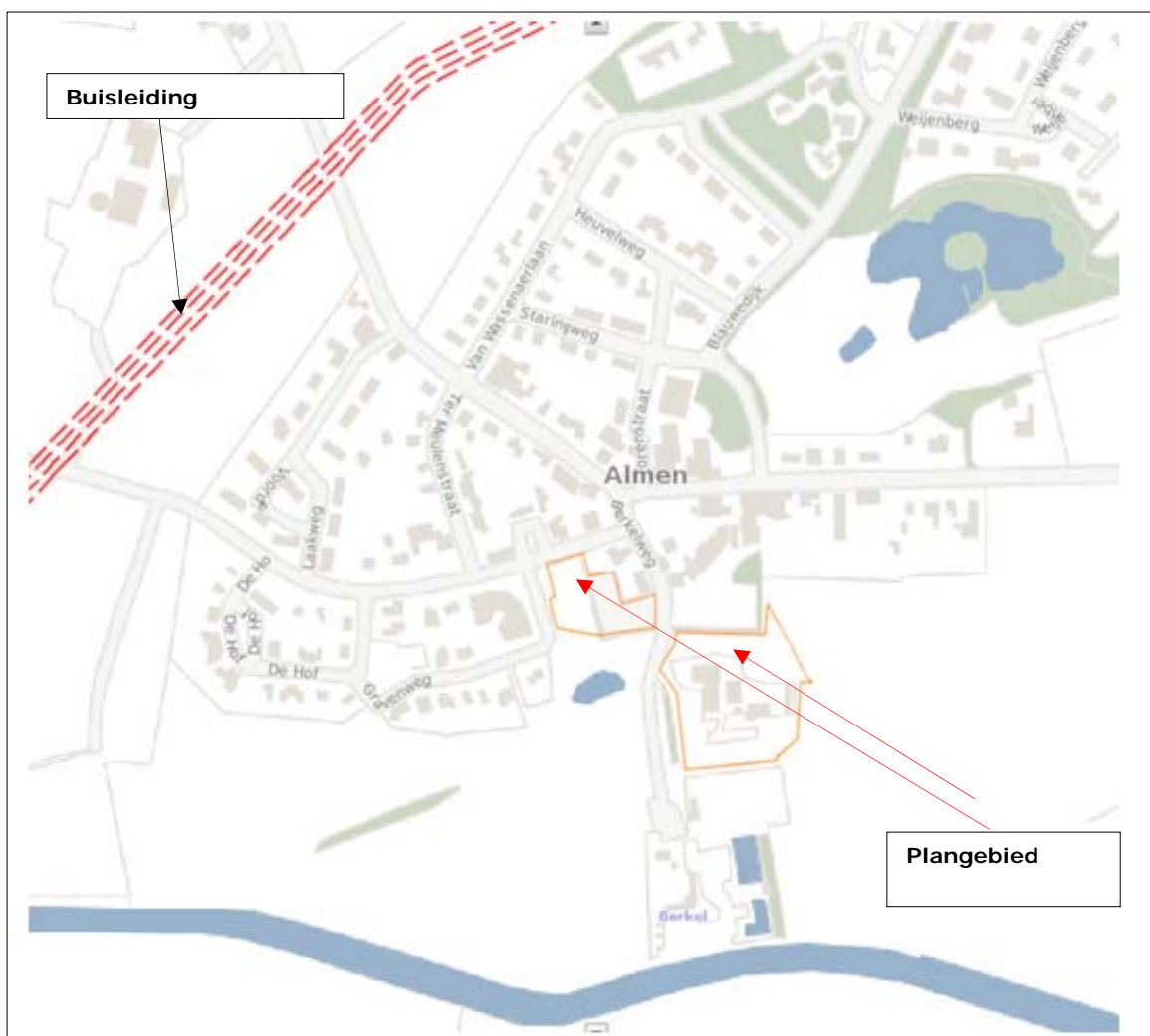
Het plaatsgebonden risico is de kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico). In het algemeen zijn kwetsbare objecten niet toegestaan binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10-6/jr. Beperkt kwetsbare objecten kunnen in bepaalde gevallen wel worden toegestaan.

#### Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is de kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Het groepsrisico is relevant binnen het invloedsgebied van een risicobron. Het invloedsgebied wordt gedefinieerd door de 1% letaliteitsgrens: de afstand vanaf een risicobron waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval bij de risicobron. Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.

#### **5.4.2 Relatie met het plangebied**

Om de risico's ter plaatse van het plangebied te achterhalen is er een analyse gemaakt van de externe veiligheidssituatie rondom het plangebied, met behulp van de 'Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Lochem' (2008) en de provinciale risicokaart. Bijgaand is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.



*Uitsnede risicokaart voor het plangebied en omgeving (bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))*

### Risicovolle inrichtingen

Er zijn in het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Ook buiten het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden.

### Transport van gevaarlijke stoffen

In of nabij het plangebied zijn geen routes gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water plaatsvindt. De afstand tot de dichtstbijzijnde routes is zodanig groot dat deze routes geen invloed hebben op het plangebied.

### Buisleidingen

Ten noorden van Almen ligt een hoofdtransportroute voor aardgas waarbinnen zich drie transportleidingen bevinden voor het transport van aardgas. Twee buisleidingen hebben een diameter van 36 inch met een transportdruk van 66,2 bar en één heeft een diameter van 42 inch met een transportdruk van 66,2 bar. Op grond van de Circulaire 'Regels inzake de zonering langs hogedrukaardgasleidingen' (1984) hebben de leidingen van 36 inch een toetsingsafstand van 115 m en een bebouwingsafstand voor woonwijken van 35 m. De leiding van 42 inch heeft een toetsingsafstand van 130 m en een



bebouwingsafstand van 45 m voor woonwijken. De afstand tussen het plangebied en de leidingen bedraagt meer dan 400 m, waardoor er aan de toetsingsafstand en bebouwingsafstand wordt voldaan.

De 10-6/jr contour van deze leidingen bedraagt 0 m. Het invloedsgebied van de 36 inch leiding bedraagt 430 m en die van de 42 inch leiding 490 m. Een deel van het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de 42 inch leiding. Gezien de relatief grote afstand tot de leiding en de relatief kleine toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied, zal er sprake zijn van een zeer beperkte toename van het groepsrisico. Deze toename zal dan ook niet verder worden berekend. Wel zal in het kader van het vooroverleg aan de regionale brandweer om advies worden gevraagd omtrent de externe veiligheidsaspecten van het plan.

#### Hoogspanningslijnen

In of nabij het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig. De dichtstbijzijnde lijn ligt iets ten zuiden van het Twentekanaal. Deze lijn ligt op veel meer dan 135 m afstand (de indicatieve zone van deze lijn) van het plangebied. Derhalve werpt deze lijn geen belemmeringen op voor de realisatie van woningbouw in het plangebied.

## **5.5 Bedrijven en milieuzonering**

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

In de publicatie "bedrijven en milieuzonering" (editie 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn indicatieve richtafstanden voor woningbouw nabij verschillende typen bedrijven opgenomen. De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Binnen deze richtafstanden is hinder ten gevolge van het betreffende bedrijf niet uit te sluiten. Woningbouw binnen deze richtafstand is inpasbaar, indien aangetoond wordt dat (eventueel na het treffen van maatregelen) voor het betreffende bedrijf of de inrichting in zijn specifieke bedrijfssituatie met kleinere afstand voldaan kan worden aan de eis van een aanvaardbaar 'woon- en leefklimaat'.

### ***5.5.2 Relatie met het plangebied***

#### Quickscan milieuzonering

Adviesbureau Tauw heeft een quickscan bedrijfsmilieuzonering uitgevoerd (Bedrijfsmilieuzoneringsonderzoek naar aspecten op het gebied van externe veiligheid ten zuiden van Almen, d.d. 2 juli 2009). Hierbij is in kaart gebracht welke hindercontouren voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar een knelpunt vormen voor de realisatie van het voorgenomen plan. De bijbehorende notitie is als bijlage bij de plantoelichting gevoegd. De belangrijkste resultaten worden hieronder opgesomd.

In de nabijheid (binnen een straal van 250 m) van het plangebied zijn 26 bedrijven gevestigd welke mogelijk een knelpunt vormen voor de realisatie. Van deze bedrijven zijn de hinderafstanden voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar geïnventariseerd op basis van SBI-codes afkomstig van de stichting LISA te Tilburg en de VNGpublicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'. Op basis van de quickscan worden de volgende conclusies getrokken:

- W & S Transport heeft een contour welke dicht bij de plangrens ligt. De milieuruimte van deze inrichtingen kunnen mogelijk een knelpunt vormen voor de realisatie van het plangebied. Echter bij Voor W & S

Transport ligt op korte afstand bestaande woningen. Het bedrijf zal bij deze bestaande woningen moeten aan de grenswaarden uit de vigerende milieuvergunning. Verondersteld wordt dat realisatie van nieuwe woningen binnen het op grotere afstand gelegen plangebied daarom geen knelpunt vormt;

- Voor buitenzwembad De Berkel en het tenniscomplex is een overlap met de hindercontouren met het plangebied geconstateerd. Het zwembad en de tennisbanen kunnen een knelpunt vormen. Voor beide inrichtingen gelden conform de VNG publicatie richtafstanden van 50 m, resp. 200 m tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Het aspect geluid is bepalend voor deze afstanden. De werkelijke hindercontouren dienen door middel van een vervolgonderzoek te worden vastgesteld. Lichthinder van de lichtmasten rond het tenniscomplex zal voorkomen worden door het installeren van kappen waarmee de lichtbundels van de diverse lichtmasten specifiek op het tenniscomplex wordt gericht en er geen uitstraling meer naar de omgeving plaatsvindt;
- De hindercontouren van de overige inrichtingen tonen geen overlap met het plangebied. Op basis van de inventarisatie zijn voor deze bedrijven geen belemmeringen geconstateerd voor de realisatie van het voorgenomen plan. De ligging van de hindercontouren is bepaald op basis van het middelpunt van het gebouw. In werkelijkheid kunnen de hindercontouren daarom echter groter zijn. Gezien de afstand van de bedrijven tot het plangebied is het echter niet aannemelijk dat bij bepaling van de hinderafstanden op basis van kadastrale gegevens van de perceelgrenzen knelpunten worden geconstateerd. Het onderzoek is als externe bijlage bij deze toelichting gevoegd.

#### Akoestisch onderzoek tennisbaan en zwembad

Naar aanleiding van het bovenstaande onderzoek heeft adviesbureau Alcedo een aanvullend akoestisch onderzoek verricht naar de feitelijke geluidsbelasting van de tennisbaan en het zwembad met als doel de hindercontour van deze inrichtingen vast te stellen. Ook dit onderzoek (Akoestisch onderzoek woninglocatie Almen zuid fase 1 en 2 – Geluidsuitstraling tennisbaan "ATC" en zwembad "De Berkel", 1 mei 2009) is als bijlage bij het plan opgenomen.

In dit onderzoek is zowel de directe hinder (piekgeluid en etmaalgemiddeld geluid) als ook de indirecte hinder (verkeersaantrekkende werking) berekend en beoordeeld. Hierbij wordt een langtijdgemiddelde geluidsbelasting van 50 dB(A) en een maximaal geluidsniveau van 70 dB(A) aanvaardbaar geacht conform de eisen uit het Activiteitenbesluit. Een geluidsbelasting van 50 dB(A) ten gevolge van indirecte hinder wordt aanvaardbaar geacht, conform de eisen uit de Wgh.

#### *Tennisbaan ATC*

Uit de geluidscontouren behorend bij de tennisbaan blijkt voor de berekende beoordelingshoogte dat:

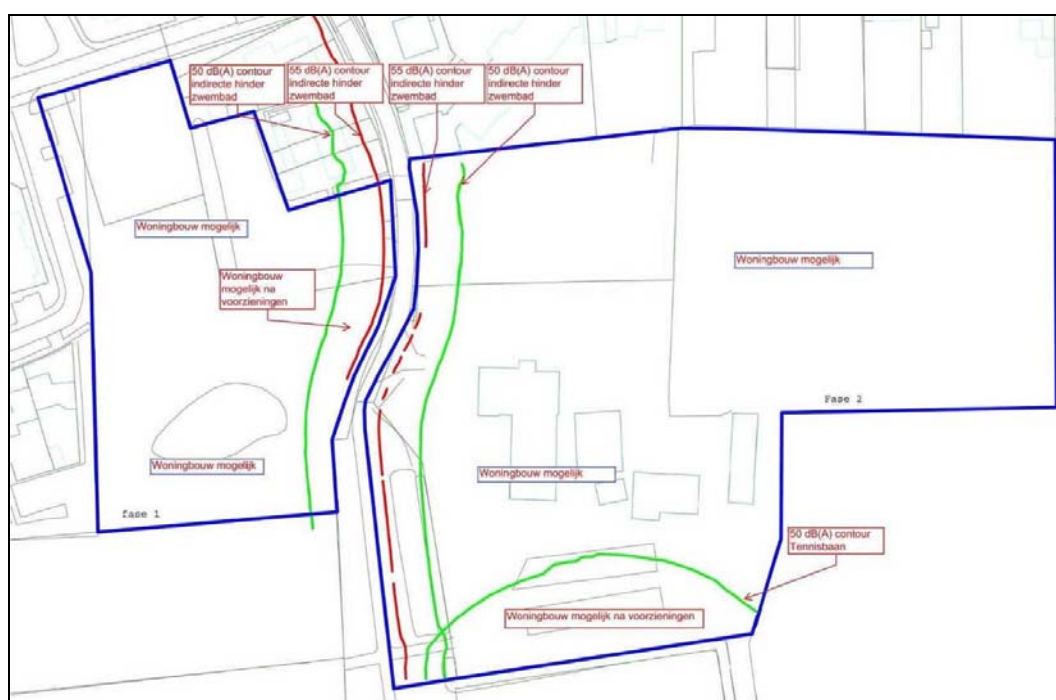
- het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 50 dB(A) voor een klein gedeelte van het plangebied wordt overschreden;
- het maximaal geluidsniveau van 70 dB(A) wordt voor een klein gedeelte van het plangebied wordt overschreden;
- het equivalent geluidsniveau van 50 dB(A) ten gevolge van de indirecte hinder voor een klein gedeelte van het plangebied wordt overschreden.

### Zwembad "De Berkel"

Uit de geluidscontouren behorende bij het zwembad blijkt voor de berekende beoordelingshoogte dat:

- het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 50 dB(A) niet wordt overschreden;
- het maximaal geluidsniveau van 70 dB(A) niet wordt overschreden;
- het equivalent geluidsniveau van 50 dB(A) ten gevolge van de indirecte hinder aan de westzijde voor een klein gedeelte wordt overschreden.

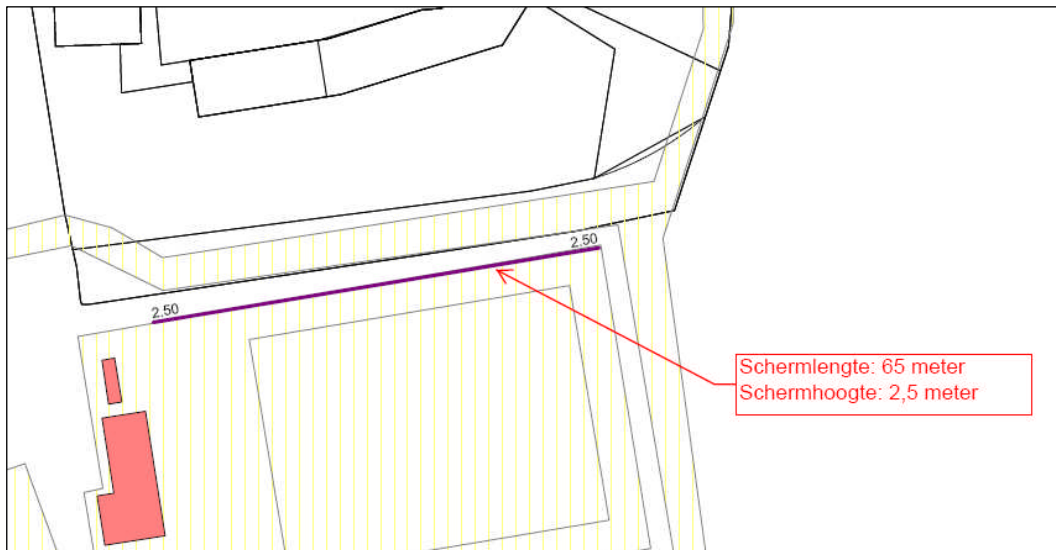
Indien een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde niet kan worden voorkomen kan, mits gemotiveerd, een ontheffing worden overwogen tot de maximale grenswaarde van 65 dB(A) etmaalwaarde. In de navolgende figuur zijn de verschillende geluidcontouren weergegeven.



Bepalende geluidscontouren directe en indirecte hinder ten gevolge van het zwembad en de tennisbaan (bron: Alcedo bv)

### Aanvullend onderzoek

In een vervolgonderzoek is door Alcedo beoordeeld welke aanvullende voorzieningen getroffen dienen te worden om onaanvaardbare hinder bij de te realiseren woningen te voorkomen (Aanvullend onderzoek geluidsscherm bij de tennisbaan, 25 januari 2010 kenmerk: 20092582.PC1417). Uit de berekeningen blijkt dat met een schermhoogte van 2,5 m boven het lokaal maaiveld kan worden voldaan aan de vigerende geluidseisen van de tennisvereniging ATC. De scherm lengte bedraagt circa 65 m. De situering van het scherm is in navolgend figuur weergegeven.



Ligging benodigd geluidsscherm (bron: Alcedo bv)

Uit de berekening blijkt dat voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau wordt voldaan aan de etmaalwaarde van 50 dB(A), voor zowel bij de gevel van de woningen (op 5 m hoogte) alsmede in de tuinen (op 1,5 m hoogte). Verder blijkt dat voor het maximaal geluidsniveau wordt voldaan aan de etmaalwaarde van 65 dB(A), voor zowel bij de gevel van de woningen (op 5 m hoogte) alsmede in de tuinen (op 1,5 m hoogte). Door toepassing van het geluidsscherm zal de tennisvereniging ATC akoestisch niet worden beperkt ten gevolge van de nabij gelegen woningen in het plangebied. De gemeente zal met DLG afspraken vastleggen ten aanzien van de realisatie van dit geluidsscherm. Het onderzoek en het aanvullend onderzoek met betrekking tot het geluidsscherm zijn als externe bijlage bij deze toelichting gevoegd. Om het geluidsscherm te kunnen realiseren is het plangebied in zuidelijke richting een aantal meter uitgebreid. Het betreft een strook van ca. 5 meter breed en 75 meter lang waarbinnen het te realiseren geluidsscherm wordt voorzien. Het betreft in dit kader gronden van de tennisvereniging ATC. Hiervoor is een bestemming 'Sport' opgenomen (afgestemd op de regeling uit het aangrenzende bestemmingplan 'Kern Almen 2011'), met een nadere aanduiding 'geluidsscherm'.

### Geur

Rondom het plangebied liggen verschillende veehouderijen met een zekere geuremissie. Planvorming in de nabijheid van deze bedrijven mag er niet toe leiden dat de belangen van deze veehouderijen worden geschaad. Tevens dient beoordeeld te worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wat betreft de geuremissie van omliggende bedrijven. Op dit moment is in het plangebied aan de Berkelweg een agrarisch bedrijf gevestigd. Dit bedrijf wordt beëindigd. Op ca. 300 m afstand ten oosten van het plangebied is een boerderij gelegen aan de Dorpsstraat 60. Het betreft Vleesboerderij 't Have, een rundveehouderij. Gezien het feit dat de afstand tot Almen Zuid fase II meer dan 100 m bedraagt, heeft deze agrarische inrichting geen invloed op het plangebied.

In de directe nabijheid van Almen zijn geen andere intensieve veehouderijen aanwezig. De bedrijven die aanwezig waren zijn gestopt.

Zo is het bedrijf dat gevestigd was aan de Verwoldseweg 3 te gestopt. Deze bestemming is gewijzigd in woningbouw. Hetzelfde geldt voor het perceel Vordenseweg 3 te Almen. Ook hier wordt een woongebouw met twee woningen gerealiseerd.

Aan de Lage Lochemseweg 31 en 33 in Warnsveld (gemeente Zutphen) bevinden zich twee melkrundveehouderijen. De vaste afstand tot woningen in de bebouwde kom is hier 100 m. De feitelijke afstand bedraagt respectievelijk 1000 m en 800 m. Voor het overige zijn er in de nabijheid geen agrarische bedrijven die geurhinder binnen het plangebied kunnen veroorzaken aanwezig.

## **5.6 Bodem**

### **5.6.1 Algemeen**

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.

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

Tauw heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het erfperceel van de voormalige boerderij in het plangebied (nr. 4451073, d.d. 2006). De conclusie van dit onderzoek is dat er op basis van de onderzoeksresultaten geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig zijn voor de voorgenomen nieuwbouw en de daarvoor benodigde bouwvergunning. Tauw heeft in 2009 voor het hele perceel grond dat is aangekocht, waaronder het plangebied, een verkennend bodemonderzoek (nr. 4649118, d.d. 25 juni 2009) uitgevoerd. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen enerzijds 'onverdacht' weiland en anderzijds 'verdachte' gedempte voormalige meanders van de Berkel en landgoed Ter Meulen. De resultaten uit het onderzoek uit 2006 zijn in het onderzoek uit 2009 overgenomen. Op basis van de onderzoeksresultaten kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

#### Weiland

In het weiland zijn geen bijzondere waarnemingen gedaan die kunnen duiden op bodemverontreiniging, uitgezonderd een enkele puinbijmenging en sliblaagje. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. De puinbijmengingen concentreren zich op een klein gedeelte in het middennoorden van G745 en zuidwesten van G827. Volgens 'Gebiedsvisie Buitengebied Almen' (DLG, december 2008) valt een gedeelte hiervan binnen het zoekgebied woningbouw. Analytisch zijn hier echter geen ernstige verontreinigingen aan te relateren.

Verder zijn binnen het zoekgebied woningbouw geen waarnemingen gedaan die duiden op mogelijke bodemverontreiniging en zijn analytisch geen ernstige verontreinigingen aangetoond. De bodemkwaliteit ter plaatse van het zoekgebied woningbouw levert geen milieuhygiënische belemmeringen op voor de beoogde functie.

#### Dempingen Berkel en landgoed Ter Meulen

- De ligging van de voormalige meanders is op basis van historisch onderzoek geprojecteerd op het huidige plangebied. Met behulp van een conventionele en destructieve onderzoeksmethode zijn de voormalige

meanders middels dwarsraaien, boringen, peilbuizen, zintuiglijke waarnemingen en chemische analyses onderzocht;

- De meanders zijn plaatselijk terug te herleiden, met name op basis van de zintuiglijke waarnemingen (sliblagen, waterbodembodem, plantenresten, houtresten). Bij de raaien A-B-C en D-E-F is de noordelijke meander in het veld niet waargenomen; • De dikte van de bodemlaag die duidt op een sliblaag danwel voormalige slootbodembodem is gemiddeld genomen circa 0,5 m. Plaatselijk lijkt deze laag dikker, maar wordt onderbroken door zintuiglijke schone bodemlagen (klei, zand). In de voormalige meanders zijn analytisch geen ernstige verontreinigingen aangetoond. Er zijn maximaal lichte verontreinigingen van zware metalen (barium, kobalt, lood, nikkel, zink) gemeten. Deze parameters komen ook in andere bodemlagen (dempingslaag, ondergrond) en op het onverdachte weiland licht verhoogd voor en kunnen te relateren zijn aan natuurlijke processen in de bodem;
- Volgens het historisch onderzoek zouden enkele voormalige meanders zijn gedempt met huisvuil. Dit wordt met de huidige onderzoeksresultaten echter niet ondersteund. Op enkele plekken zijn in het dempingsmateriaal (bodemlaag boven de mogelijke sliblaag/ slootbodembodem) wel in lichte mate bij mengingen met glas- en puindelen aangetroffen, maar op het overgrote deel zijn geen bijzondere waarnemingen gedaan en gaat het om gebiedseigen grond. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Analytisch gezien komt de bodemkwaliteit van het dempingsmateriaal overeen met die van het onverdacht weiland;
- De zintuiglijk schone ondergrond bestaat over het algemeen uit zand en plaatselijk uit klei. De dikte van ondergrond is op sommige plekken 0,5 m en op sommige plekken meer dan 2 m. Dit is afhankelijk van de einddiepte van de boringen en peilbuizen. Analytisch gezien is de ondergrond nagenoeg niet verontreinigd (kobalt licht verhoogd) en komt dit overeen met de algemene bodemkwaliteit in het plangebied.

### **5.6.3 Conclusie**

Door middel van dit bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op de locatie vastgelegd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat op de locatie enkele Ontwerp-bestemmingsplan Almen Zuid II fase A 107-002 maart 2010 25 stoffen zijn aangetroffen, waarvan de gehalten en concentraties de achtergrondwaarden of streefwaarden overschrijden. Op basis van de onderzoeksresultaten is de bodemkwaliteit om milieuhygiënische redenen geschikt voor de beoogde functies. Het onderzoek is als externe bijlage bij deze toelichting gevoegd.

## **5.7 Water**

### **5.7.1 Algemeen**

De gemeente Lochem is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het Waterschap beoordeelt of de waterbelangen voldoende zijn afgewogen. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven.

### **5.7.2 Beleidskader**

#### Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te

komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

#### Provinciaal beleid

Op provinciaal niveau zijn verschillende plannen opgesteld die betrekking hebben op het beleid ten aanzien van de waterhuishouding. Vooral van belang in dit verband is het Waterplan Gelderland 2010-2015 dat op 1 januari 2010 in werking is getreden.

In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

#### Beleid waterschap

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft in het Waterbeheerplan 2010-2015 haar beleid geformuleerd. Dit plan is per 1 januari 2010 in werking getreden.

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.

#### **5.7.3 Water in relatie tot het plangebied**

Geofox-Lexmond bv heeft voor het plangebied een waterhuishoudkundig onderzoek uitgevoerd (nr. 20100050/MVOP, d.d. 24 februari 2010). In het waterhuishoudkundig onderzoek is een beschrijving gegeven van de huidige

en toekomstige waterhuishouding in het plangebied. Het onderstaande is gebaseerd op dit onderzoek.

In het plangebied is een gemengd rioleringsstelsel aanwezig. Als gevolg van de realisatie van woningbouw in het plangebied zal de verharding in het plangebied toenemen. In het plangebied is nu ca. 2.000 m<sup>2</sup> aan verharding aanwezig. Na de realisatie van de woningbouw zal de verharding in heel Almen-Zuid fase II ca. 6.186 m<sup>2</sup> zijn. Een toename van circa 4.186 m<sup>2</sup>.

De bodem is tot een diepte van tenminste 3,5 m –mv grotendeels opgebouwd uit fijn zand. Plaatselijk wordt lemig zand tot leem aangetroffen. De grondwaterstand bevindt zich regionaal op ca. 1,5 m – mv. De regionale grondwaterstroming loopt in westelijke richting. Lokale factoren, zoals de aanwezigheid van het Twentekanaal, zullen waarschijnlijk de richting van de stroming beïnvloeden. Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

Om de vraag te beantwoorden of infiltratie en berging van hemelwater mogelijk is en op welke wijze dat het beste gerealiseerd kan worden zijn de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) en gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) van belang. De GHG wordt in het plangebied ingeschat op circa 8,75 m +NAP en dat is circa 0,88 m –mv. De GLG bedraagt naar verwachting 8,63 m +NAP (1,0 m –mv) en de gemiddelde grondwaterstand (GG) 8,67 +NAP (0,80 m –mv). Uit doorlatendheidsmetingen is gebleken dat de doorlatendheid in het traject waarin gemeten is (0,5 – 1,5 m –mv) gering is (0,6 m/d). Dit hangt samen met de aanwezigheid van leemlaagjes.

Aangezien de GHG op locatie (0,8 m –mv) lager is dan 0,7 m –mv is het mogelijk om infiltratievoorzieningen toe te passen. Gezien de bodemopbouw, de GHG en de doorlatendheid van de ondergrond is ondergrondse infiltratie technisch niet mogelijk/ wenselijk. Derhalve resteren bovengrondse voorzieningen. Bovengronds is dit mogelijk door veel groene ruimte te benutten. Bovengrondse infiltratie in de vorm van in de vorm van een wadi of verdiepte groenstroken is een goede optie.

Geadviseerd wordt om het hemelwater wat op het verharde oppervlak valt, af te voeren naar te realiseren wadi's in en rondom het plangebied. Aangezien de infiltratiecapaciteit beperkt is, dienen de wadi's de volledige normbui te kunnen bergen. Daarbij dient rekening gehouden te worden met een toename van de vuilwaterhoeveelheid en daarmee samenhangend de capaciteit.

Aangezien de doorlatendheid goed is, betekent het dat de infiltratie groter is dan de instroom. Derhalve is gerekend met een bergingseis van 10 mm. Om de normbui te bergen is het noodzakelijk om minimaal 6.186m<sup>2</sup> (verhard oppervlak) x 0,01 (bergingseis) = 61,86 m<sup>2</sup> bergingsruimte te creëren. De wadi's zullen ruimtelijk goed ingepast moeten worden, zodat alle woningen een goede afwatering hebben. Tevens dienen de wadi's op elkaar te worden aangesloten zodat een overloop mogelijk blijft. De wadi's zijn dusdanig gedimensioneerd dat het totale verharde oppervlakte hierop afgekoppeld kan worden. Wel kan men ervoor kiezen om daar waar mogelijk het hemelwater van het dakoppervlak op particulier terrein te laten infiltreren. Vanaf het particuliere terrein kan dan door middel van een bovengrondse afvoer een overstort op de wadi's gecreëerd worden.



Door infiltratie in de natuurlijke bodem zal de bergingscapaciteit weer beschikbaar komen voor volgende buien. Hierbij moet wel rekening gehouden worden met grondverbetering op de bodem van de toekomstige wadi's. Daar dient goed doorlatend zand aangebracht te worden zodanig dat de normbui hierin geborgen kan worden. Bij de realisatie van de woningen in het plangebied zal er rekening moeten worden gehouden met de volgende uitgangspunten:

- Het oppervlakkig zichtbaar afvoeren naar de infiltratievoorziening verdient de voorkeur boven ondergronds afvoeren;
- De toename van de vuilvracht van de riolering in het plangebied mag niet groter zijn dan het stelsel wat momenteel aanwezig is;
- Bij de behandeling van hemelwater dient rekening gehouden te worden met een zorgvuldige (bouw)materiaalkeuze (niet-uitlogbare materialen). Daarnaast dient geen gebruik gemaakt te worden van milieubelastende stoffen bij het onderhoud van de verhardingen en groenvoorzieningen. Vervuilingen die ontstaan bij calamiteiten dienen verwijderd te worden;
- Om het dichtslibben van de wadi te minimaliseren dient voorkomen te worden dan blad en slib in het systeem komt. Hiertoe dienen in de aanvoerleidingen naar de voorzieningen bladscheiders/zandvangens geplaatst te worden;
- Hoogteverschil in het plangebied zoveel mogelijk benutten ten behoeve van regenwaterberging en/of -afvoer;
- Wadi's worden ontworpen met een maximale diepte van 30 cm.

In bijgaande watertoetstabel zijn de belangrijkste waterhuishoudkundige thema's nog eens kort opgesomd.

Thema	Toetsvraag	REL	IT
<b>Veiligheid</b>	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
<b>Riolering en Afvalwaterketen</b>	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
<b>Wateroverlast (oppervlakte-water)</b>	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m <sup>2</sup> ?	Nee	2
	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?	Nee	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 perceelstoten of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
<b>Grondwater-</b>	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een	Nee	1

<b>kwaliteit</b>	drinkwateronttrekking?		
<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>			

#### 5.7.4 Conclusie

De bouw van de woningen heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving.

## 5.8 Ecologie

### 5.8.1 Algemeen

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'.

### 5.8.2 Gebiedsbescherming

#### Natuurbeschermingswet

De 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.

#### Gelders Natuurnetwerk

Naast de bescherming van de Natuurbeschermingswet 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.

### **5.8.3 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).

### **5.8.4 Ecologie in relatie tot het plangebied**

In het kader van de Flora- en faunawet is inzicht noodzakelijk in het voorkomen van beschermde plant- en diersoorten in het gebied. Hiertoe heeft Ekoza ecologisch onderzoek en advies een 'Inventarisatie Flora en fauna' (nr. 90012, d.d. 22 oktober 2009) uitgevoerd in het plangebied.

De conclusies van het onderzoek luiden als volgt:

Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000 gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, Uiterwaarden IJssel, is gelegen op dermate grote afstand (7,5 km) dat het planvoornemen geen invloed zal hebben op het gebied. De steenmarter staat op tabel 2 van de Flora- en faunawet en is aangetroffen in de schuur die aan de tuinmanswoning zit. Het betreft een vaste verblijfplaats. Omdat de schuur en het woonhuis niet gesloopt zullen worden, hoeft er voor de steenmarter geen ontheffing te worden aangevraagd. Indien de schuur wel gesloopt gaat worden, dient er wel ontheffing te worden aangevraagd. Voor de kerkuil en steenuil is een omgevingscheck nodig. Hieruit zal moeten blijken of er voldoende gelegenheid is om zelfstandig een nieuwe plek te vinden. Voor de steenuil is dit een uitgebreider onderzoek dan voor de kerkuil, omdat het hier een broedplaats betreft. Er moet voor de steenuil dus zowel nieuw broed- als foerageergebied gevonden en/of gecreëerd worden. Het onderzoek voor de steenuil zal uitwijzen of er leefgebied in de omgeving aanwezig is. Dit is afhankelijk van de aanwezigheid van geschikt foerageergebied en de beschikbaarheid hiervan.

Het is goed om in de nieuwbouwplannen rekening te houden met het voorkomen van vleermuizen. Almen blijkt een goede omgeving te zijn voor vleermuizen, aangezien er al meerdere verblijfplaatsen zijn aangetroffen. De bomenlaan langs de Berkelweg is een belangrijke vliegroute voor vleermuizen. Laatvliegers en gewone dwergvleermuizen die in de bebouwde kom van Almen hun verblijfplaats hebben, vliegen via de bomenlaan langs de Berkelweg naar de bomenlaan ten zuiden van de Berkel. Voor vleermuizen is deze route het meest optimaal, omdat hierbij de minste open ruimte over

gestoken hoeft te worden. Belangrijke vliegroutes van vleermuizen vallen ook onder strikte bescherming van de Flora en faunawet. In het planvoornemen zal de bomenlaan behouden blijven. Slechts op enkele plaatsen wordt een deel van de onderbegroeiing verwijderd. Bij deze uitvoering van het plan en zonder toevoeging van licht in de laan, is er geen ontheffing nodig van de Flora- en faunawet. Indien er veel ondergroei verwijderd zal worden, of er bomen gekapt gaan worden, kan dit de functionaliteit van de vliegroute aantasten en dient er een ontheffing te worden aangevraagd. Indien de spouwmuren van de nieuwe bebouwing toegankelijk worden voor vleermuizen, kunnen ze in de nieuwe bebouwing nieuwe verblijfplaatsen vinden. Vleermuizen leven in kolonies. Een kolonie maakt gebruik van meerdere verblijfplaatsen. Een toevoeging van verblijfplaatsen (keuzemogelijkheden) is daarom positief voor de instandhouding kolonie. Het onderzoek is als externe bijlage bij deze toelichting gevoegd.

#### Compensatieplan uilen

In het plangebied is een broedpaar van steenuilen aanwezig en één van de schuren wordt door kerkuilen gebruikt om te roesten. Omdat deze dieren bij wet beschermd zijn moet er een compensatieplan opgesteld worden. Derhalve heeft Ekoza ecologisch onderzoek en advies een 'Compensatieplan uilen (nr. 90129, d.d. 10 december 2009) uitgevoerd in het plangebied. In de onderstaande tabel zijn de werkzaamheden die moeten zorgen voor compensatie aangegeven. Hierbij zijn de werkzaamheden voor de steenuil en kerkuil samengevoegd:

<i>Te nemen stappen</i>	<i>Richtdatum</i>
1. Ontheffing aanvragen	Zo spoedig mogelijk
2. Kasten ophangen voor steenuil en kerkuil	Uiterlijk 2 weken voor start sloop
3. Verwijderen asbest van gebouwen zonder verblijfplaatsen van uilen (ligboxenstal, open schuur en kleine varkensstal)	Tussen 15 augustus en 1 februari
4. Verwijderen asbest van gebouwen met verblijfplaatsen van uilen	Ten minste 5 dagen na start asbest verwijderen
5. Slopen gebouwen	

Omdat niet alleen de broedplaats van de steenuil verloren gaat, maar ook een deel van het leefgebied, is het van belang het leefgebied in de omgeving van de nieuwe plaatsen te verbeteren. Om het leefgebied van de steenuil(en) en de kerkuil(en) in de omgeving van Almen te verbeteren kunnen verschillende maatregelen worden genomen. Van belang voor beide soorten is een voldoende goed voedselaanbod, voldoende schuil-, rust- en uitkijkplaatsen en veilige plaatsen, voor verkeer en roofdieren. Het verbeteren van het voedselaanbod kan onder ander door het stimuleren van de aanwezigheid van kleine zoogdieren, met name muizen. Dit is voor zowel de steenuil als de kerkuil positief.

Sommige van deze maatregelen zijn niet alleen gunstig voor muizen, maar ook voor andere mogelijke prooidieren. En de aanleg van hagen en takkenrillen stimuleert ook de komst van (kleine) zangvogels en insecten. Hagen van meidoorn en sleedoorn zijn geschikte schuilplekken voor kleine zangvogels en besdragende struiken bieden voedsel voor vele vogels. Voor de steenuil kunnen naast muizen ook insecten aangetrokken worden ter verhoging van het voedselaanbod. Beukenhagen zijn aantrekkelijk voor

meikevers, wat een belangrijke prooisort van de steenuil is. Door extensieve begrazing in weilanden met (klein)vee of paarden komt er dagelijks mest in de wei terecht. Hierdoor zullen mestkevers, andere torren en wormen toenemen. Tevens het is voor steenuilen van belang dat er kort gras in de omgeving aanwezig is. Hier kunnen ze lopend jagen op kevers en wormen. Uitkijkpaaletje (rasterpaaltjes) kunnen dienen als uitvalsbasis voor de jacht. Ook korte vegetaties kunnen bereikt worden door (extensieve) begrazing. Dit kan ook door maaibeheer te voeren. Bij maaibeheer is het dan wel van belang dat sommige hoekjes overgeslagen worden, zodat prooidieren kunnen overleven na de maaibeurt.

Naast het bieden van een nieuwe broedplaats, worden door uilen meerdere plaatsen gebruikt om te rusten (roestplaats) en schuilen. Ook kunnen natuurlijke broedplaatsen gestimuleerd worden. Steenuilen vinden dit soort natuurlijke broedplaatsen vaak in knotbomen en (hoogstam) fruitbomen. Het knotten van bomen is een eenvoudige manier om holtes in bomen te creëren. Holtes die op deze manier ontstaan zijn het gevolg van inrotten van ingezaagde takken. Oude hoogstamfruit- en notenbomen bevatten vaak van nature holtes. Vooral oude appel-, peren- en notenbomen bevatten vaak geschikte broedholtes. Niet alleen in de stam, maar ook in dikke zijtakken. Wanneer de fruitbomen ten gunste van de steenuil worden onderhouden, is het voldoende om eens in de twee tot drie jaar te snoeien. Komt de fruitproductie op de eerste plaats, dan zal er jaarlijks gesnoeid moeten worden. Hoogstamfruitbomen zijn voor de steenuil pas interessant als ze een zekere leeftijd en omvang hebben bereikt en er hopen in zitten die voldoende groot zijn. Het compensatieplan is als externe bijlage bij deze toelichting gevoegd.

## **5.9 Archeologie**

### **5.9.1 Algemeen**

In 1992 heeft Nederland als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Malta ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Eén van de verdragsverplichtingen voor de Nederlandse overheid is dat zij moet streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening, door er op toe te zien dat archeologen worden betrokken bij het planningsbeleid ten einde te komen tot evenwichtige strategieën voor de bescherming, het behoud en het beter tot hun recht doen komen van plaatsen van archeologisch belang. De Nederlandse overheid dient waarborgen te creëren dat archeologen, stedenbouwkundigen en planologen stelselmatig met elkaar overleggen ten einde te komen tot wijziging van ontwikkelingsplannen die het archeologische erfgoed zouden kunnen aantasten. Daartoe zou bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moeten worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en bij de aanwezigheid van archeologische waarden zouden beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'.

Ter implementatie van het Verdrag van Malta is per 1 september 2007 een nieuwe wet van kracht geworden, de 'Wet op de archeologische en monumentenzorg (Wamz)' genaamd. De Wamz maakt formeel gezien deel uit van de 'Monumentenwet 1988'.

Het belangrijkste doel van de Wamz is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten. Hierbij gaat de Wamz uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijk ordeningsproces. Specifiek voor het bestemmingsplan is hierop artikel 38a, lid 1 van de Wamz van toepassing: *'De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan (...) en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten'*.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan is het daarom noodzakelijk om te onderzoeken in hoeverre de betreffende gronden van archeologische waarde kunnen zijn.

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

SyntheGra bv heeft een archeologisch bureauonderzoek (nr. 9 juli 2009, d.d. s090223) uitgevoerd voor het plangebied. Voor het plangebied geldt een hoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laatpaleolithicum en mesolithicum en nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de nieuwe tijd. Binnen het plangebied zullen de archeologische resten bedreigd worden door de plannen, aangezien deze onder de bouwvoor worden verwacht.

#### Aanbevelingen

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied vervolgonderzoek geadviseerd. Voor het deel van het plangebied dat op de dekzandrug ligt wordt een karterend booronderzoek geadviseerd om de bodemopbouw in kaart te brengen en daarmee het verwachtingsmodel te toetsen. Voor het deel dat in het dal van de Berkel ligt wordt een landschapshistorisch onderzoek, bij voorkeur uitgevoerd door een landschapshistoricus, geadviseerd.

Op de dekzandrug zullen de volgende onderzoeksvragen door middel van het veldonderzoek met boringen, indien mogelijk, worden beantwoord:

- Wat is de opbouw van de ondergrond en is het bodemprofiel intact?
- Zijn archeologische vindplaatsen in het onderzoeksgebied aanwezig?
- Wat is te zeggen over de horizontale en verticale verspreiding van de archeologische resten?
- Wat is de vermoedelijke aard en datering van de archeologische resten?
- In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische resten bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied?

Op basis van het verwachtingsmodel uit het bureauonderzoek en aan de hand van de Leidraad Inventariserend Veldonderzoek, wordt de volgende methode van onderzoek aanbevolen. Er is gekozen voor een karterend booronderzoek voor het deel van het plangebied dat op de dekzandrug ligt. Hiermee is het onderzoek verkennend voor vuursteenvindplaatsen uit de steentijd en karterend voor nederzettingsresten uit de latere perioden. Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectie-advies. Met nadruk willen wij de opdrachtgever erop wijzen dat dit selectieadvies nog niet betekent dat al bodemversturende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen. De resultaten van dit onderzoek zijn beoordeeld door het bevoegd gezag (gemeente Lochem), die vervolgens een selectiebesluit zal nemen.

De gemeente onderschrijft de conclusies uit het onderzoek en heeft het selectiebesluit overeenkomstig het uitgevoerde onderzoek genomen. Het onderzoek is als externe bijlage bij deze toelichting gevoegd. Inventariserend veldonderzoek SyntheGra bv heeft een inventariserend veldonderzoek (nr. 31 juli 2009, d.d. s090264) uitgevoerd voor het plangebied. Het doel van het inventariserend veldonderzoek was om de hoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum en nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de nieuwe tijd te toetsen.

#### Conclusies/ beantwoording onderzoeksvragen

In het plangebied is geen archeologische vindplaats aangetroffen. Wel is net buiten het plangebied (in fase 2B) in boring 19 een fragment prehistorisch aardewerk aangetroffen, dat mogelijk wijst op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. De hoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het laatpaleolithicum en mesolithicum kan op grond van de resultaten van het veldonderzoek voor het hele plangebied naar laag worden bijgesteld. De hoge verwachting voor nederzettingssporen uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen kan voor het onderzoeksgebied ter plaatse van de boerderij aan de Berkelweg 1 (= plangebied), naar laag worden bijgesteld. In de rest van het gebied voor Almen Zuid (fase II B, buiten het plangebied), dat op de dekzandrug ligt, kan de hoge verwachting voor nederzettingssporen uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen gehandhaafd blijven. De hoge verwachting voor nederzettingssporen uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd kan voor het hele plangebied naar laag worden bijgesteld.

#### Aanbevelingen

Voor het plangebied, ter plaatse van het boerenerf (boring 11 t/m 15, 23 en 43 t/m 47), wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen. Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. De gemeente onderschrijft de conclusies uit het onderzoek en heeft het selectiebesluit overeenkomstig het uitgevoerde onderzoek genomen. Het onderzoek is als externe bijlage bij deze toelichting gevoegd.

## **5.10 Cultuurhistorie**

### **5.10.1 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.

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

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd stads- en/of dorpsgezicht. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle objecten of structuren aanwezig. Derhalve herbergt het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven.

Het aspect cultuurhistorie staat de uitvoering van het plan niet in de weg.





## 6 JURIDISCHE ASPECTEN

### 6.1 Algemeen

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

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

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

### 6.2 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.

## **6.3 Opbouw regels en verbeelding**

### **6.3.1 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 'Kern Almen 2011' een belangrijke rol. Vooral de opbouw en formulering van de regels is hierbij van belang.

### **6.3.2 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.

### **6.3.3 Artikelgewijze toelichting**

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

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP2012. Tevens zijn de begrippen afgestemd op het bestemmingsplan 'Kern Almen 2011'.

#### **Artikel 3 Groen**

De gronden met de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor plantsoenen, groenvoorzieningen (waaronder begrepen fiets- en voetpaden, water en waterberging, taluds), speelvoorzieningen en beplanting met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Toegestaan zijn uitsluitend met de bestemming verband houdende bouwwerken geen gebouwen, met een bouwhoogte van maximaal 3 meter. Gebruik van deze bestemming ten behoeve van parkeren is niet toegestaan. Wel toegestaan is het gebruik voor voet- en fietspaden, andere paden en in- en uitritten.

#### **Artikel 4 Sport**

De bestemming 'Sport', met de nadere aanduiding 'geluidsscherm', is opgenomen voor een smalle strook grond die in gebruik is door de tennisvereniging ATC. De bestemmingsregeling is afgestemd op het aangrenzende bestemmingplan 'Kern Almen 2011', met dien verstande dat nu ook de te realiseren geluidwerende voorzieningen specifiek zijn benoemd en waarvoor specifieke bouwregels gelden.

#### **Artikel 5 Tuin**

De bestemming 'Tuin' is gebruikt voor de gronden die voor de voorgevel van de te bouwen woningen zijn gesitueerd. Op deze gronden zijn tuinen en perceelontsluitingen toegestaan. De bestemming 'Tuin' waarborgt dat de gronden zoveel mogelijk vrij blijven van bebouwing en een groene uitstraling zullen krijgen. Gebouwen zijn niet toegestaan. Wel toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van maximaal 1 meter.

#### **Artikel 6 Verkeer**

De bestemming 'Verkeer' is gegeven aan de gronden die zullen worden ingericht met parkeerplaatsen (inclusief ontsluiting) en het te verleggen pad voor langzaam verkeer dat 't Veld met de Oude Lochemseweg verbindt. Op deze gronden zijn onder meer parkeervoorzieningen en voet- en rijwielpaden toegestaan, evenals bijbehorende groenvoorzieningen. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een hoogte van maximaal 3 meter.

#### **Artikel 7 Wonen**

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de toekomstige woonpercelen in het plangebied, uitgezonderd de voortuinen. De regels zijn afgestemd op de regels van de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan 'Kern Almen 2011'. Zo krijgen de woonpercelen in het plangebied hetzelfde planologisch regime als andere woonpercelen in de omgeving.

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gebouwd. Op de verbeelding zijn de maximum goot- en bouwhoogte aangegeven. Tevens is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen het hoofdgebouw van de woningen moet worden gebouwd. Op de verbeelding

is ook aangegeven hoeveel woningen binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd.

Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Buiten het bouwvlak is maximaal 75 m<sup>2</sup> aan gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

Om te voorkomen dat de straatwand helemaal dicht slibt door gebouwen naast de woningen, is in de regels bepaald dat de gebouwen buiten het bouwvlak tenminste 3 meter achter de grens met de voortuin moeten worden gebouwd. Wel toegestaan is een carport die gelijk achter de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd, maximaal 20 m<sup>2</sup> beslaat en niet hoger is dan 3 meter.

Bij de woonfunctie worden beperkte mogelijkheden geboden voor de beroepsuitoefening of kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis. Tegelijkertijd geniet het rustige woon- en leefklimaat echter bescherming. Vandaar dat de beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis, aan strenge regels zijn gebonden. De omvang van deze nevenfunctie is beperkt tot 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>. Tevens is in de regels bepaald dat de beroeps- of bedrijfsactiviteit alleen mag worden uitgeoefend door degene die in de betreffende woning zijn hoofdverblijf heeft.

#### **Artikel 8 Waarde-Archeologie 4**

De voor Waarde-Archeologie 4 aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische resten van historische stads- of dorpskernen.

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 100 m<sup>2</sup>.

In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningstelsel 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 100 m<sup>2</sup>.

#### **Artikel 9 Waarde-Archeologie 7**

De voor 'Waarde-Archeologie 7' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een lage archeologische verwachting. Net als in de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4' is een vergunningplicht opgenomen, met dien verstande dat de ondergrens voor een vergunningplicht voor archeologisch onderzoek op 2.500 m<sup>2</sup> is gesteld.

### **Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels**

In dit artikel zijn onder meer regels opgenomen voor bijzondere kapvormen. Ook is er een regeling voor parkeervoorzieningen opgenomen.

Wat betreft laatstgenoemde kan een omgevingsvergunning voor bouwen alleen verleend worden als bij de nieuwbouw wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hiervan kan worden afgeweken als dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

### **Artikel 12 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.

Gelijk met de algemene bouwregels is ook hier (bij functiewijziging) een relatie met het realiseren van voldoende parkeergelegenheid gelegd.

### **Artikel 13 Algemene afwijkingsregels**

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

### **Artikel 14 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 15 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;
- 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.

De gronden waarop de woningen gebouwd zullen worden, zijn in eigendom bij de gemeente Lochem. De gemeente kan het kostenverhaal daardoor regelen via de grondexploitatie. Het kostenverhaal is daardoor anderszins verzekerd, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

De bouw van de woningen als afronding van het dorp Almen betreft deels een wijziging van het oorspronkelijke bouwprogramma op deze locatie en deels de realisatie van een nieuwe locatie. Aanvankelijk waren hier immers een vrijstaande en twee onder één kap woningen gepland.

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





## **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 in het kader van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geen vooroverleg gevoerd.

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

### **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.

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Almen Zuid 2015' vanaf 9 juli tot en met 21 augustus 2015 (6 weken) ter inzage gelegen. In deze periode zijn 3 zienswijzen ingediend.

In de volgende paragraaf 8.2.1 wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen en het antwoord van de gemeente.

Paragraaf 8.3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp zijn gewijzigd. Het betreft wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijzen en enkele ambtelijke wijzigingen.

#### **8.2.1 Ingekomen zienswijzen**

##### ***Zienswijze 1***

Reclamant maakt bezwaar tegen het gewijzigde aantal woningen dat nu gepland is op de bouwkael Whemerweg (hoek Gravenweg).

Reclamant is van mening dat de kavel te klein/smal is om twee woningen op te plaatsen, hierbij moet ook rekening worden gehouden met de in acht te nemen afstand tot de perceelgrens. Bijkomend probleem is dat ook de parkeervoorziening voor deze woningen op eigen grond gerealiseerd zal moeten worden.

Reclamant wijst op de hoofdopzet van het bestemmingsplan Fase 1 en het toentertijd opgestelde beeldkwaliteitsplan; namelijk het realiseren van zoveel mogelijk groen langs de randen van de verkaveling en de bebouwing een zo transparant mogelijk karakter geven.

De invulling van de kavel in het ontwerpplan strookt daar niet mee. Het behoud van het dorpse karakter moet voorop staan.

### **Antwoord gemeente**

Onderstaand antwoord is het formele antwoord van B&W naar aanleiding van de zienswijze. Naar aanleiding van de RTG (ronde tafel gesprek) met de Raad is sprake van een gewijzigde vaststelling. In navolgend 'naschrift' wordt daarvan verslag gedaan.

De breedte van de kavel is van voldoende omvang hierop een kleinere twee onder een kap woning te realiseren. Dit type op deze kavel kan als passend worden gezien in de omgeving. Langs de Whemerweg is op meerdere locaties sprake van vergelijkbare woningen.

De omvang van de kavel is voldoende om ook op eigen terrein te voorzien in een parkeerlocatie. De openbare parkeerlocatie aan de Whemerweg is niet in dit bestemmingsplan opgenomen.

Buiten het bouwvlak en op een grotere afstand dan 2 meter vanaf de zijdelingse perceelgrens mag de goothoogte van de gebouwen niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter

Indien het bijgebouw op minder dan 2 meter uit de zijdelingse perceelgrens wordt gerealiseerd mag de bouwhoogte maximaal 3 meter bedragen. Alleen met een afwijking is een hogere bouwhoogte toegestaan.

Hiermee ontstaat er voldoende ruimtelijke transparantie vanaf de Whemerweg. Verwezen wordt ook naar navolgende beantwoording onder zienswijze 2.

### **Naschrift, naar aanleiding van Ronde tafel gesprek met raadsleden d.d. 29 februari 2016**

De geplande dubbele woning langs de Whemerweg, Gravenweg is gewijzigd in één vrijstaande woning. De breedte van het bouwvlak is 9 meter en de diepte 10,8 meter. De achtergrens van het bouwvlak loopt gelijk met de achtergrens van het bouwvlak van Whemerweg 1.

De bouwhoogte bedraagt 8,5 en de goothoogte 4 meter.

Tussen dit nieuwe bouwvlak/bouwvlak en de woning aan de Whemerweg 1 is sprake van 8,3 meter.

De achterliggende woning (langs de Gravenweg), nu bestemd voor een twee-onder-een-kap woning heeft een bouw- en goothoogte van 8,5 en 4 meter.

De vrijstaande bouwvlak, zuidelijk van de woning aan de Whemerweg 1 is 9,5 meter breed en 18 meter diep. Ook hier geldt een goot- en bouwhoogte van 4 en 8,5 meter.

### **Zienswijze 2**

Reclamant maakt de volgende bezwaren:

- Verstoring woongenot:
  - toename geluid
  - vermindering privacy (woningen komen te dicht op de erfgrans)
- Waardevermindering van het huis.
- Bouwplan afgegeven tegen de erfgrans.
- Valse informatie door gemeente bij de aankoop van de kavel van reclamant.
- Verstoring uitzicht.
- Aantasting dorps karakter.
- Te weinig parkeergelegenheid.
- Plan is in strijd met gemeentelijk beeldkwaliteitsplan locatie Almen-Zuid 1.

- Gemeente toont geen actieve houding om bouwgrond te promoten en te verkopen.
- Op het plan Zuid 2 sectie A en B heeft nog geen bouw plaatsgevonden. Hier is voldoende ruimte om woningbouw toe te passen.

Reclamant is van mening dat teveel rekening wordt gehouden met het voorstel van VAB en niet met de belangen en voorstellen van reclamant. Reclamanten hebben de kavel 2 gekocht op basis van de toen gemaakte en goedgekeurde plannen die nu niet meer bindend blijken te zijn.

Tijdens de presentatie voorjaar 2014 over de andere invulling van Plan-Zuid 1, hebben reclamanten vernomen dat er al vergevorderde plannen waren gemaakt.

Februari 2015 hebben reclamanten hun zienswijze kenbaar gemaakt tijdens een ronde tafel gesprek. Aanwezigen moesten op basis van een vage schets een oordeel vellen over de invulling van de kavels. Tevens bleek er verwarring te zijn over het plangebied en dat er geen kennis bestond over de bestaande afspraken.

Reclamanten hebben ingestemd met de plannen voor kavel 3 onder voorwaarde dat kavel 4 en 1 alleen bestemd zouden worden voor een vrijstaande woning.

Reclamanten hebben in februari jl. een gesprek gehad met de wethouder over de zorg die reclamant heeft m.b.t. de planwijziging Almen zuid 1 en de gang van zaken.

### ***Antwoord gemeente***

Onderstaand antwoord is het formele antwoord van B&W naar aanleiding van de zienswijze. Naar aanleiding van de RTG (ronde tafel gesprek) met de Raad is sprake van een gewijzigde vaststelling. In navolgend 'naschrift' wordt daarvan verslag gedaan.

De stagnerende verkoop van kavels is mede de aanleiding geweest, maar het was vooral het verzoek van de VAB om de woningtypen meer te laten aansluiten bij de vraag uit het dorp. Aanleiding voor het voorstel van VAB tot aanpassing van het plan was de stagnerende ontwikkeling. De VAB wil in het plangebied graag woningen ontwikkelen die aansluiten bij de in Almen bestaande behoefte, wij delen dit streven. Prozero heeft de ontwikkeling van een twee-onder-een-kapper aan de Haarmansweg en een rij van drie woningen aan het Kolkpad op zich genomen. Hiermee was echter nog geen oplossing gevonden voor de stagnerende verkoop van de drie vrije kavels in het plangebied, terwijl er in Almen een concrete vraag bestaat naar zowel starterswoningen als betaalbare levensloopbestendige woningen. In overleg met de VAB is besloten om de drie vrije kavels te vervangen door een twee-onder-kapper en een rij van drie levensloopbestendige woningen.

De gemeente is het met u eens dat de voorgestelde ontwikkeling leidt tot een intensievere bebouwing in het plangebied. Dit neemt niet weg dat gemeente ook graag tegemoet wil komen aan de in Almen bestaande woonwensen. Om deze reden is meegewerkt aan de bestemmingsplanherziening.

De omvang van de kavel is echter voldoende om nog enige transparantie te garanderen. Het gaat hier om de bouw van een kleinere twee onder een kap woning.

De breedte van de kavel is ca. 17 meter. Hierop is het mogelijk een kleinere twee onder een kap woning te realiseren. Dit type op deze kavel kan als passend worden gezien in de omgeving. Langs de Whemerweg is op meerdere locaties sprake van vergelijkbare woningen.

De omvang van de kavel is voldoende om ook op eigen terrein te voorzien in een parkeerlocatie.

Buiten het bouwvlak op een grotere afstand dan 2 meter vanaf de zijdelingse perceelgrens mag de goothoogte van de gebouwen niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter

Indien het bijgebouw op minder dan 2 meter uit de zijdelingse perceelgrens wordt gerealiseerd mag de bouwhoogte maximaal 3 meter bedragen. Alleen met een afwijking is een hogere bouwhoogte toegestaan.

Hiermee wordt de privacy van reclamant in voldoende mate gewaarborgd en ontstaat er voldoende ruimtelijke transparantie vanaf de Whemerweg.

Bovendien is via het Kolkpad en de Gravenweg nog steeds zicht op het buitengebied.

De doelstelling in het stedenbouwkundig plan Almen zuid was om langs de randen van almen zuid I en deelgebied II met de overgang naar het buitengebied zoveel mogelijk groen te realiseren en de bebouwing een zo transparant mogelijk karakter te geven. Vanuit de Whemerweg starten de zichtlijnen via het Kolkpad en de Gravenweg naar het buitengebied. De woningen van IJsseldal Wonen vormen samen met de kolk een mooie overgang met het buitengebied.

### **Naschrift, naar aanleiding van Ronde tafel gesprek met raadsleden d.d. 29 februari 2016**

De geplande dubbele woning langs de Whemerweg, Gravenweg is gewijzigd in één vrijstaande woning. De breedte van het bouwvlak is 9 meter en de diepte 10,8 meter. De achtergrens van het bouwvlak loopt gelijk met de achtergrens van de bouwkevel van reclamant.

De bouwhoogte bedraagt 8,5 en de goothoogte 4 meter.

Tussen dit nieuwe bouwkevel/bouwvlak en de woning van reclamant is sprake van 8,3 meter. Tussen de perceelsgrens van reclamant en het nieuwe bouwvlak is sprake van 4,4 meter afstand.

De achterliggende woning (langs de Gravenweg), nu bestemd voor een twee-onder-een-kap woning heeft een bouw- en goothoogte van 8,5 en 4 meter.

De vrijstaande bouwkevel, zuidelijk van reclamant is 9,5 meter breed en 18 meter diep. Ook hier geldt een goot- en bouwhoogte van 4 en 8,5 meter.

### ***Zienswijze 3***

Reclamant heeft de volgende opmerkingen.

#### Sportclustering in Almen

Intensief overleg de afgelopen jaren m.b.t. een plan voor clustering van de sportvoorzieningen in Almen, heeft niet geleid tot een gewenst resultaat.

Omdat in 2012 de toplaag van de banen aan vervanging toe waren en sportclustering financieel niet haalbaar was, is toentertijd besloten de tennisbanen en het clubhuis aan de Berkelweg te renoveren.

Reclamant onderschrijft nog steeds het belang van sportclustering in Almen maar heeft daar binnen nu 10/15 jaar geen mogelijkheden voor.

### Gevolgen uitbreiding woningbouw voor ATC

Het tennispark valt buiten het plan Almen Zuid 2015; er zijn echter wel beperkende bepalingen opgelegd m.b.t. de tennisactiviteiten. Het voorziene geluidsscherm biedt geen garantie dat toekomstige bewoners geen hinder ervaren van licht- en geluid. Reclamant wil dat op dezelfde wijze gebruik kan worden gemaakt van de tennisaccommodatie en wil gevrijwaard worden van extra toekomstige investeringen.

### Zienswijze ATC

Reclamant is niet tegen uitbreiding van de woningbouw maar wil niet in de toekomst geconfronteerd worden met extra investeringen ter beperking van licht- en geluidhinder voor direct omwonenden. In geval toch maatregelen nodig zijn, dan gaat reclamant er van uit dat de kosten die daarmee gemoeid zijn worden gecompenseerd. Reclamant verzoekt de beperkende bepalingen uit het plan te schrappen die betrekking hebben tot verlichtingshoogte en –sterkte, hekhoogte en beperking speeltijden. Ook wenst reclamant dat een rapport wordt opgesteld over mogelijke lichthinder die veroorzaakt kan worden door de bestaande en mogelijk later te vervangen lichtarmaturen.

### Overleg over uitvoering

Reclamant wenst geïnformeerd te worden over de exacte locatie van de geplande geluidswal, de uitvoering en het onderhoud.

### ***Antwoord gemeente***

De plaatsing van het 2,5<sup>1</sup> meter hoge scherm zal niet door reclamant worden bekostigd, maar door de ontwikkelende partij. Met de plaatsing van het scherm wordt voldaan aan de geluidnormen. Reclamant wordt met de plaatsing daarin niet gehinderd in de uitoefening van de sportactiviteiten op het sportcomplex.

Ook mag reclamant er van uit gaan dat men in de toekomst niet geconfronteerd wordt met extra eisen als gevolg van de realisering van Almen zuid 2. Wel kan hiervan sprake zijn wanneer reclamant zelf wijzigingen aanbrengt op het sportcomplex die nadelige gevolgen voor de omgeving kunnen hebben.

Indien plaatsing van lichtkappen nodig zijn om licht(uit)straling te voorkomen zal dit eveneens voor rekening van de ontwikkelde partij plaatsvinden.

Het spreekt voor zich dat gemeente hieromtrent ook in overleg blijft treden met reclamant

## **8.3 Aanpassingen bestemmingsplan**

De zienswijzen leiden in eerste instantie niet tot aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de ronde tafel gesprekken met de Raad wordt een amendement ingediend en is sprake van een gewijzigde vaststelling.

---

<sup>1</sup> In de 'vast te stellen versie', behandeld door B&W, was per abuis 5 meter hoogte opgenomen. Dit is gewijzigd in 2,5 meter.

### Naschrift

Door het amendement zal sprake zijn van een gewijzigde vaststelling.

- De geplande woning langs de Whemerweg, Gravenweg is gewijzigd van een twee onder een kap, naar één vrijstaande woning. De breedte is 9 meter en de diepte 10,8 meter. Tussen dit nieuwe bouwvlak en het bouwvlak van de oostelijk gelegen bestaande woning is sprake van 8,3 meter.
- De achterliggende woning (langs de Gravenweg), is bestemd voor een twee-onder-een-kap woning, in plaats van de eerder geplande mogelijkheid voor een rij van drie woningen.
- De vrijstaande bouwkvavel, zuidelijk van de bestaande woning langs de Whemerweg, is 9,5 meter breed en 18 meter diep.
- Alle genoemde woningen hebben een goot- en nokhoogte van 4 en 8,5 meter.
- De toelichting is daar waar nodig aangepast op bijgaande wijzigingen.

## BIJLAGEN BIJ TOELICHTING





***Bijlage 1    Quickscan milieuzonering, 2 juli 2009***

***Bijlage 2 Akoestisch onderzoek tennisbaan en zwembad, 1 mei 2009***

**Bijlage 3 Bodemonderzoek Almen Zuid II, 25 juni 2009**

***Bijlage 4    Compensatieplan uilen Almen, december 2009***

***Bijlage 5 Veldonderzoekarcheologie, Synthegegra rapport S090264,  
juli 2009***

**Bijlage 6 Bureauonderzoekarcheologie, Synthegra rapport  
S090223, juli 2009**

***Bijlage 7: Aanvullend onderzoek geluidsscherm bij de tennisbaan, 25 januari 2010***