



# GEMEENTE LOCHEM

## Bestemmingsplan Waterdijk West Epse

Oktober 2013

Vastgesteld



# Bestemmingsplan Waterdijk West Epse

Plan: Waterdijk West Epse  
IMRO-idn: NL.IMRO.0262.epWaterdijkWest-BP42  
Plantype: Bestemmingsplan  
Status: Vastgesteld



*Twentepoort Oost 16a  
7609 RG Almelo*

*T: 0546 - 45 44 66  
E: [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)  
I: [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)*

# Toelichting Waterdijk West Epse

## INHOUDSOPGAVE

|                    |  |           |
|--------------------|--|-----------|
| <b>HOOFDSTUK 1</b> | <b>INLEIDING .....</b>                                 | <b>6</b>  |
| 1.1                | AANLEIDING .....                                       | 6         |
| 1.2                | LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED .....         | 6         |
| 1.3                | DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....                | 7         |
| 1.4                | HUIDIG PLANOLOGISCH REGIEM .....                       | 7         |
| 1.5                | LEESWIJZER .....                                       | 8         |
| <b>HOOFDSTUK 2</b> | <b>BESTAANDE SITUATIE .....</b>                        | <b>9</b>  |
| 2.1                | ONTSTAANSGESCHIEDENIS KERN EPSE .....                  | 9         |
| 2.2                | LANDSCHAPPELIJKE ASPECTEN OMGEVING .....               | 9         |
| 2.2                | HET PLANGEBIED .....                                   | 9         |
| <b>HOOFDSTUK 3</b> | <b>PLANBESCHRIJVING .....</b>                          | <b>11</b> |
| 3.1                | PLAN .....   | 11        |
| 3.2                | BEELDKWALITEIT .....                                   | 12        |
| 3.3                | VERKEERSASPECTEN .....                                 | 15        |
| <b>HOOFDSTUK 4</b> | <b>BELEIDSKADER .....</b>                              | <b>18</b> |
| 4.1                | RIJKSBELEID .....                                      | 18        |
| 4.2                | PROVINCIAAL BELEID .....                               | 19        |
| 4.3                | REGIONAAL BELEID .....                                 | 22        |
| 4.4                | GEMEENTELIJK BELEID .....                              | 23        |
| <b>HOOFDSTUK 5</b> | <b>MILIEU-ASPECTEN .....</b>                           | <b>25</b> |
| 5.1                | GELUID .....   | 25        |
| 5.2                | BODEMKWALITEIT .....                                   | 27        |
| 5.3                | LUCHTKWALITEIT .....                                   | 28        |
| 5.4                | EXTERNE VEILIGHEID .....                               | 30        |
| 5.5                | MILIEUZONERING .....                                   | 32        |
| 5.6                | GEUR .....   | 33        |
| 5.7                | VORMVRIJE M.E.R-BEOORDELING .....                      | 34        |
| <b>HOOFDSTUK 6</b> | <b>FLORA &amp; FAUNA, ARCHEOLOGIE EN WATER .....</b>   | <b>35</b> |
| 6.1                | FLORA & FAUNA .....                                    | 35        |
| 6.2                | ARCHEOLOGIE .....                                      | 37        |
| 6.3                | WATERPARAGRAAF .....                                   | 38        |
| <b>HOOFDSTUK 7</b> | <b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b> | <b>40</b> |
| 7.1                | INLEIDING .....  | 40        |
| 7.2                | OPZET VAN DE REGELS .....                              | 40        |
| 7.3                | VERANTWOORDING VAN DE REGELS .....                     | 41        |
| <b>HOOFDSTUK 8</b> | <b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>               | <b>44</b> |
| <b>HOOFDSTUK 9</b> | <b>INSPRAAK EN VOOROVERLEG .....</b>                   | <b>45</b> |
| 9.1                | VOOROVERLEG .....                                      | 45        |
| 9.2                | INSPRAAK .....   | 46        |
| 9.3                | ZIENSWIJZEN .....                                      | 46        |

|  |   |    |
|--|---|----|
| <b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b> | <b>47</b>                                   |    |
| BIJLAGE 1                                | BEELDKWALITEITSPAN .....                    | 48 |
| BIJLAGE 2                                | VERKEERSEFFECTENONDERZOEK .....             | 49 |
| BIJLAGE 3                                | AKOESTISCH ONDERZOEK .....                  | 50 |
| BIJLAGE 4                                | VERKENNEND BODEMONDERZOEK .....             | 51 |
| BIJLAGE 5                                | ACTUALISEREND BODEMONDERZOEK .....          | 52 |
| BIJLAGE 6                                | QUICKSCAN NATUURTOETS .....                 | 53 |
| BIJLAGE 7                                | ARCHEOLOGISCH VOORONDERZOEK .....           | 54 |
| BIJLAGE 8                                | INVENTARISEREND PROEFSLEUVENONDERZOEK ..... | 55 |
| BIJLAGE 9                                | WATERTOETSDOCUMENT .....                    | 56 |
| BIJLAGE 10                               | REACTIENOTA ZIENSWIJZEN .....               | 57 |

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Voor de kern Epse is in het kader van de Structuurvisie wonen en werken 2007-2015 onderzocht of er in de kern mogelijkheden voor inbreiding aanwezig waren. Gebleken is dat er vrijwel geen inbreidingslocaties in de kern aanwezig zijn. Indien gekeken wordt naar mogelijke uitbreidingslocaties blijkt dat uitbreiding slechts op één locatie mogelijk is, namelijk aan de noordzijde van de kern.

Uitbreiding van de kern aan de westelijke zijde is niet mogelijk omdat de N348 (Deventerweg) een harde grens vormt en tussen de N348 en de kern een nog grotendeels in tact zijnde enk ligt. Bebouwing van deze enk is vanwege de landschappelijke kwaliteiten en de geluidshinder van de N348 niet wenselijk. Vanwege de bestaande natuurwaarden is uitbreiding van de kern in oostelijke en zuidelijke richting ook niet mogelijk waardoor enkel uitbreiding van de kern aan de noordzijde, tussen Het Wilgert en de Dortherweg, mogelijk is. Aan deze zijde is sprake van een relatief kleinschalig landschap dat als minder waardevol wordt beschouwd. Het plan Waterdijk II (Ronde Weie) is hier inmiddels gerealiseerd. Hierin is voor een groot deel ruimte geboden voor particulier opdrachtgeverschap. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologische kader voor het plan Waterdijk West (in de Structuurvisie wonen en werken 2007-2015 aangeduid als Waterdijk III en IV).

Qua plansystematiek is aangesloten bij het bestemmingsplan “Kern Epse 2010”, de algemeen gehanteerde bestemmingsplansystematiek in de gemeente Lochem en daar waar noodzakelijk is de plansystematiek toegesneden op het stedenbouwkundig plan.

In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met onder meer:

- nota's en visies op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau;
- de eisen ten aanzien van de vormgeving van het plan; hierbij wordt bedoeld op gestandaardiseerde regels en een digitale plankaart, gebaseerd op objectgerichte vlakken en voorzien van een codering zoals omschreven in het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO);
- de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

### 1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied grenst direct aan de bestaande bebouwing van de kern Epse. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Dortherweg. Hier bevindt zich eveneens het in ontwikkeling zijnde bedrijvenpark A1. Tussen dit bedrijvenpark en het plangebied wordt een groene bufferzone aangelegd. De zuidzijde van het plangebied wordt begrensd door Het Wilgert. Aan de westzijde vormt het perceel aan de Waterdijk 7 de grens. Het totale gebied heeft een oppervlakte van ruim 3,2 hectare. Het plangebied Waterdijk West betreft een afronding van de dorpse bebouwing aan de noordzijde van Epse. Het plangebied zal worden ingevuld met woningbouw (inclusief tuin), verkeersdoeleinden en groenvoorzieningen. Afbeelding 1.1 geeft globaal de ligging van het plangebied weer. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding1.1 Ligging en begrenzing plangebied

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Waterdijk West Epse” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0262.epWaterdijkWest-BP42) en een renverwijzing;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

### 1.4 Huidig planologisch regiem

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan “Kern Epse 2010”. Dit bestemmingsplan is op 27 juni 2011 vastgesteld door de raad van de gemeente Lochem. Op basis van dit bestemmingsplan hebben de gronden die worden ontwikkeld als nieuwe woningbouwlocatie de bestemmingen “Agrarisch” en “Groen”. Daarnaast zijn deze gronden voorzien van de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie”.

Gronden met de bestemming “Agrarisch” zijn bedoeld voor het uitoefenen van een grondgebonden agrarisch bedrijf en/of het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke waarden die bestaan uit kleinschalig landschap. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1 meter.

De bestemming “Groen” is bedoeld voor plantsoenen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en beplanting. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden opgericht tot een maximale bouwhoogte van 3 meter.

De dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” is, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, bedoeld voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Ten behoeve van de



onderliggende bestemmingen (in voorliggend geval de bestemming “Agrarisch”) mag bij recht slechts worden gebouwd indien de oppervlakte van het gebouw, gelegen op minder dan 1 meter boven het peil, niet wordt vergroot of indien het een bijgebouw of uitbreiding van een hoofdgebouw betreft en deze uitbreiding kleiner is dan 100 m<sup>2</sup>.

Afbeelding 1.2 bevat een uitsnede van het bestemmingsplan “Kern Epse 2010” met daarin weergegeven het plangebied.



Afbeelding 1.2 Uitsnede bestemmingsplan “Kern Epse 2010” (Bron: Gemeente Lochem)

De uitbreiding van de kern Epse met woningbouw is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan waardoor een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

## 1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de landschappelijke aspecten van het buitengebied van de gemeente Lochem en een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van rijk, provincie en de gemeente Lochem beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieuthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de aspecten betreffende flora & fauna, archeologie en de watertoets.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.



## HOOFDSTUK 2      BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de bestaande situatie in het plangebied. Alvorens hierop in te gaan, zal eerst worden ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van de kern Epse en de landschappelijke aspecten in het plangebied en in de omgeving van het plangebied.

### 2.1      Ontstaansgeschiedenis kern Epse

De eerste bebouwing in Epse werd gerealiseerd rond de aansluiting van de Grondweg op de weg Zutphen-Deventer, ten noorden van de Epser Enk. Landgoed 't Hassink lag ten zuiden van deze enk, op de overgang naar het beekdal van de Dommerbeek. Hoewel het grootste deel van de hoofdstructuur van Epse in feite al in 1850 aanwezig was, werd de oost-westoriëntatie van het gebied in 1940 nog versterkt door het verleggen van de Schipbeek en de aansluiting van de Dortherbeek hierop. De aanleg van de spoorlijn Zutphen-Deventer brengt in deze tijd een sterk richtingsaccent aan. De spoorlijn doorsnijdt namelijk de bestaande wegenstructuur en de beekdalen en zorgt voor een zekere isolatie van het dorp ten opzichte van het oostelijke gebied.

In deze periode is ook lintbebouwing ontstaan langs zowel de weg Zutphen-Deventer als de Lochemseweg. De Epser Enk blijft vrij van bebouwing. In de naoorlogse periode vallen vooral de woonuitbreidingen op. Door het toevoegen van compacte woonbuurten wordt het oostelijke deel van de lintbebouwing aanzienlijk verzwaard. De vorm die daarbij is gekozen geeft een duidelijke begrenzing te zien tussen het dorpslichaam en het omringende landschap. Door de bebouwing aan Het Wansink wordt de enk enigszins aangetast. Landgoed 't Hassink blijft onaantast. Het bosgebied ten noorden van de Lochemseweg wordt in bezit genomen door ruim opgezette woonbebouwing (het Epser Bos).

### 2.2      Landschappelijke aspecten omgeving

Op de overgang van het rivierengebied naar het dekzandlandschap liggen de kernen Epse, Gorssel en Eefde. Op de overgang zijn prachtige vergezichten op de open IJsseluiterwaarden mogelijk. Tussen de kernen liggen oude enken en essen en oostelijk ervan liggen grote boscomplexen met aantrekkelijke woonmilieus. Van oudsher bestond dit gebied grotendeels uit woeste gronden, doorsneden door beekdalen. Grote delen woeste gronden zijn ontgonnen en bestaan tegenwoordig uit boscomplexen. De kernen Epse, Gorssel en Eefde hebben van oudsher een nauwe band met de woeste gronden. Lange rechte schapendriften vormden de schakels tussen de kernen en de woeste gronden.

De oude landbouwgronden, enken en essen rondom de kernen Epse, Gorssel en Eefde en aan de randen van de beekdalen zijn landschappelijk waardevol. De openheid en het microreliëf zijn karakteristiek voor het landschapbeeld. De verkaveling is onregelmatig, evenals het wegenpatroon. Het nabij gelegen rivierenlandschap wordt gevormd door het buitendijkse land van de rivier de IJssel. Het karakter van de uiterwaarden van de IJssel wordt bepaald door de openheid, weidsheid, vlakheid en het ontbreken van bebouwing.

### 2.2      Het plangebied

De kern Epse bevindt zich ten zuiden van de kern Deventer. In het oosten loopt de kern over in bosgebied, het Epser Bos en ten westen van de kern bevindt zich de IJssel. Het plangebied bevindt zich aan de noordelijke zijde van de kern Epse. De landbouw is momenteel de voornaamste grondgebruiker binnen het plangebied. De ligging aangrenzend aan de kern en de overgang naar het buitengebied maken van de locatie een aantrekkelijke woningbouwlocatie. Ter verduidelijking is de locatie in beeld gebracht op de onderstaande luchtfoto.



Afbeelding 2.1 De uitbreiding van de kern Epse (Bron: Google Earth)

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is al ingegaan op de ontstaansgeschiedenis, de landschappelijke aspecten van de omgeving en de bestaande situatie in het plangebied. Voor de ontwikkeling van Waterdijk West is een beeldkwaliteitsplan opgesteld door SAB. Dit beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader voor bouwplannen. De navolgende paragrafen zijn gedeeltelijk overgenomen uit het beeldkwaliteitsplan en uit het verkeerseffectenonderzoek. Het complete beeldkwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

### 3.1 Plan

#### 3.1.1 Ruimtelijke visie

Uitgangspunt van het stedenbouwkundige plan is dat er een goede overgang wordt gerealiseerd van het dorp naar het buitengebied en er tevens een goede aansluiting plaatsvindt tussen het dorp en de nieuwe woonwijk.

Dit komt in de stedenbouwkundige structuur tot uitdrukking door de aantakking op de bestaande wegen, maar ook door de situering van de straten in noord-zuid richting. Daarmee vormen de straten zowel visueel als functioneel een verbinding tussen Epse en het buitengebied. Dit wordt versterkt door het feit dat aan het eind van de straten groene “vizieren” naar het buitengebied worden gemaakt, die de overgang tussen dorp en land benadrukken.

Ook de uitstraling van de bebouwing past bij Epse. Er wordt een dorps sfeer gecreëerd door een relatief kleinschalig karakter van de bebouwing, het kleur- en materiaalgebruik van de bebouwing en de beperkte straatprofielen.

#### 3.1.2 Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma is gesteld op maximaal 82 woningen, waarvan 50 rijtjeswoningen, 20 twee onder één kapwoningen en 12 vrijstaande woningen. Hierbij zal een deel van de woningen in de sociale sector worden gerealiseerd. De overige woningen zijn in de vrije sector en bestaan uit geschakelde en vrijstaande woningen.

Door de verschillende woningtypes in verschillende prijs categorieën ontstaat een gemengde woonwijk. Er zijn weinig goedkope woningen in Epse en daardoor niet zoveel jongeren en mensen met een lager inkomen. Juist daarom moeten deze categorie van woningen worden toegevoegd.

De vrijstaande woningen zijn geprojecteerd aan de rand van het plangebied. In het centrale deel van het plangebied zijn de geschakelde en de sociale woningen gesitueerd. Onderstaande afbeelding geeft het stedenbouwkundig plan weer.



Afbeelding 3.1 Stedenbouwkundig plan (Bron: SAB)

### 3.1.3 Groen

In het plangebied wordt daar waar mogelijk langs de straten laanbeplanting aangebracht. Het Wilgert, met een groenstrook, (gecombineerd met parkeren) vormt de scheiding tussen het nieuwe deel en het af te ronden bestaande gebied. Daarnaast is het streven om de overige profielen ook een groene begeleiding te geven in de vorm van blokhagen of laanbomen. Hierdoor ontstaan in noord-zuidrichting groene lijnen gericht op het landschap in de omgeving.

De twee noordelijke bredere groengebieden betreffen wadi's, bestaande uit grasveld en enkele bomen die bestand zijn tegen een meer waterrijke omgeving.

### 3.2 Beeldkwaliteit

De woningen in het bestaande, oudere gedeelte van Epse staan vanwege een aantal aspecten model voor de woningen in de nieuwe buurt. Dat geldt met name voor de hoofdvorm (met een kap), het gebruik van baksteen (veelal rood maar soms ook gele baksteen of wit gekeimd) en het gebruik van daklijsten.

Er wordt in de beeldkwaliteit onderscheid gemaakt tussen de bebouwing aan het Wilgert en in de straten (de rijtjes en de twee onder een kap woningen) en de geclusterde vrijstaande woningen in het noordelijke gedeelte. Beide deelgebieden worden in de navolgende afbeeldingen weergegeven.





Afbeelding 3.2 Deelgebied Het Wilgert en de straten (Bron: SAB)



Afbeelding 3.3 Deelgebied vrijstaande woningen (Bron: SAB)

Ondanks het onderscheid in deelgebieden hebben alle nieuwe woningen wel een samenhang in de hoofdvorm, de architectuur en detaillering, zodat de buurt wordt gezien als een herkenbaar, samenhangend geheel. Dat neemt niet weg dat er verschillen kunnen zijn tussen de diverse woningen, zeker tussen de woningen in de twee deelgebieden maar ook binnen de twee deelgebieden zelf.

Onderstaande referentiebeelden geven een indruk van de sfeer die met de ontwikkeling van de wijk wordt nagestreefd. Benadrukt wordt dat het enkel referentiebeelden betreft. Voor een nadere toelichting voor wat betreft het aspect beeldkwaliteit wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan welke is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.



Afbeelding 3.4 Referentiebeelden Het Wilgert en de straten (Bron: SAB)



Afbeelding 3.3 Referentiebeelden vrijstaande woningen (Bron: SAB)





Afbeelding 3.4      Referentiebeeld inrichting openbare ruimte (Bron: SAB)

### 3.3 Verkeersaspecten

#### 3.3.1 Algemeen

DHV heeft in het kader van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling onderzoek gedaan naar de verkeerseffecten. Hierbij is gekeken naar een viertal varianten. Uiteindelijk is de keuze gevallen op variant 4. In variant 4 worden zeven huizen aan de noordzijde direct ontsloten op de Dortherweg. Dit is negen procent van het totaal aantal te realiseren woningen in Waterdijk-West. De overige 75 woningen worden via de zuidzijde ontsloten, op Het Wilgert. Deze variant laat de wijk goed aansluiten bij het bestaande dorp.

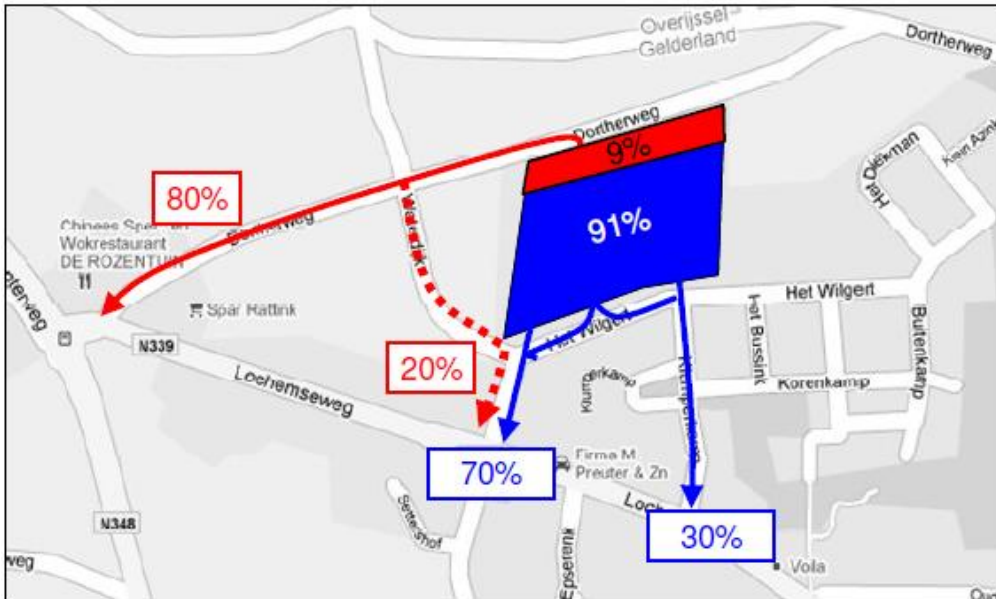
In de navolgende subparagrafen zal nader worden ingegaan op deze variant. Voor een uitgebreide toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

#### 3.3.1 Verkeer

##### 3.3.1.1 Ontsluiting

Bij deze variant gaat het met name om auto's die komen van en gaan naar de woningen die worden ontsloten via de Dortherweg (80%), het overige deel (20%) rijdt via de Waterdijk/Het Wilgert. De woningen aan de zuidzijde van het plangebied worden ontsloten via Het Wilgert. Onderstaande afbeelding geeft de verwachte verdeling van het verkeer in een overzicht weer.





Afbeelding 3.5 Overzicht verdeling ontsluiting variant 4 (Bron: DHV)

Uitgaand van de bovenstaande verdeling levert dit de navolgende totale intensiteiten per weg op. Tussen haakjes is de toename ten opzichte van de huidige situatie weergegeven:

|             | Ochtendspits | Avondspits | Etmaal     |
|-------------|--------------|------------|------------|
| Dortherweg  | 36 (+3)      | 53 (+3)    | 584 (+36)  |
| Het Wilgert | 74 (+28)     | 83 (+31)   | 985 (+345) |
| Klumperkamp | 61 (+12)     | 63 (13)    | 691 (+144) |

Omdat in totaal slechts zeven woningen op de Dortherweg zijn ontsloten, is de toename op de Dortherweg klein. Het grootste deel van het verkeer van en naar het plangebied, zal via Het Wilgert rijden.

### 3.3.1.2 Verkeersveiligheid

De intensiteiten blijven lager dan de grenswaarden van de geldende richtlijnen en het beleid van de gemeente Lochem. Aandachtspunt blijft dat een deel van het verkeer via de door het parkeren smalle wegen Klumperkamp en Het Wilgert zal rijden. Verkeer van en naar de zeven woningen aan de noordzijde, rijdt via de Dortherweg, waar het wegprofiel ook relatief smal is. In deze variant zijn de wachttijden op de kruispunten Het Wilgert/N339, Klumperkamp/N339 en Dortherweg/N339 beperkt.

### 3.3.2 Parkeren

In de nieuwe wijk Waterdijk West wordt ruim voldoende voorzien in de parkeerbehoefte van de bewoners en de bezoekers van de nieuw te realiseren woningen.

Uit het uitgevoerde parkeeronderzoek volgt echter ook dat in de bestaande woonwijk veelvuldig op straat en de groenstroken wordt geparkeerd. In de lus van de Klumperkamp is tijdens parkeeronderzoek echter geconstateerd dat er nog voldoende parkeerruimte beschikbaar was. Deze beschikbare parkeerruimte wordt niet structureel gebruikt en maakt aanleg van nog meer parkeerplaatsen niet direct urgent. Vanwege het parkeren op straat, in groenstroken en door de locatie van de beschikbare parkeerplaatsen ontstaat echter een potentieel parkeerprobleem in de nieuwe buurt Waterdijk West.

De verwachting is dat ook huidige bewoners gebruik gaan maken van de nieuw aan gelegde parkeerfaciliteiten, waardoor de parkeerdruk in Waterdijk West toeneemt. Om deze reden zullen er extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Om te voorzien in de parkeerbehoefte van het plan Waterdijk West zijn er 72 parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig. Er zullen minimaal 100 nieuwe parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden gerealiseerd. Dit betekent dat er ook parkeerplaatsen beschikbaar zullen zijn voor de bewoners van de bestaande woningen aan het Wilgert en de Klumperskamp.

Naast de aanleg van deze extra parkeerplaatsen wordt ook Het Wilgert ter hoogte van het plangebied gereconstrueerd. Het profiel van Het Wilgert wordt enigszins verbreed. Aan de zijde van de bestaande woningen wordt langsparkeren mogelijk gemaakt. Aan de zijde van de nieuwe woningen aan Het Wilgert worden haakse parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen worden voldoende diep om goed te kunnen in- en uitdraaien.

## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen 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, instandhouden 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.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland ( de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

#### 4.1.2 Conclusie toetsing aan de uitgangspunten van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Geconstateerd wordt dat de uitbreiding van de kern Epse goed past binnen het rijksbeleid. Er is sprake van woningbouw direct aansluitend op bestaand stedelijk gebied. Deze woningbouw is noodzakelijk om te kunnen voorzien in de lokale woningbehoefte van de bevolking. Inbreiding is redelijkerwijs niet mogelijk waardoor gekozen is voor een uitbreidingslocatie direct grenzend aan het bestaand bebouwd gebied en in een minder

waardevol landschap. Met het voorliggende project zijn geen rijksbelangen in het geding. Derhalve wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de uitgangspunten zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

## 4.2 Provinciaal beleid

### 4.2.1 Streekplan Gelderland 2005

#### 4.2.1.1 Uitgangspunten "Streekplan Gelderland 2005"

Op 20 september 2005 is het Streekplan Gelderland 2005 in werking getreden. In het Streekplan Gelderland 2005 wordt het motto "decentraal wat kan, centraal wat moet" vertaald naar het provinciale niveau "lokaal wat kan, provinciaal wat moet". Het streekplan kent een selectieve beleidsinzet op die zaken die van provinciaal belang zijn. Daarbij hoort een grotere beleidsvrijheid en eigen verantwoordelijkheid voor gemeenten voor die zaken die van lokaal belang zijn. Het streekplan kent het onderscheid tussen de provinciale hoofdstructuur en het multifunctionele gebied. Voor het multifunctionele gebied geldt in het algemeen dat dit het domein is van de gemeenten en dat dit gebied een beperkte bemoeienis van de provincie kent.

#### 4.2.1.2 Generiek beleid

##### Algemeen

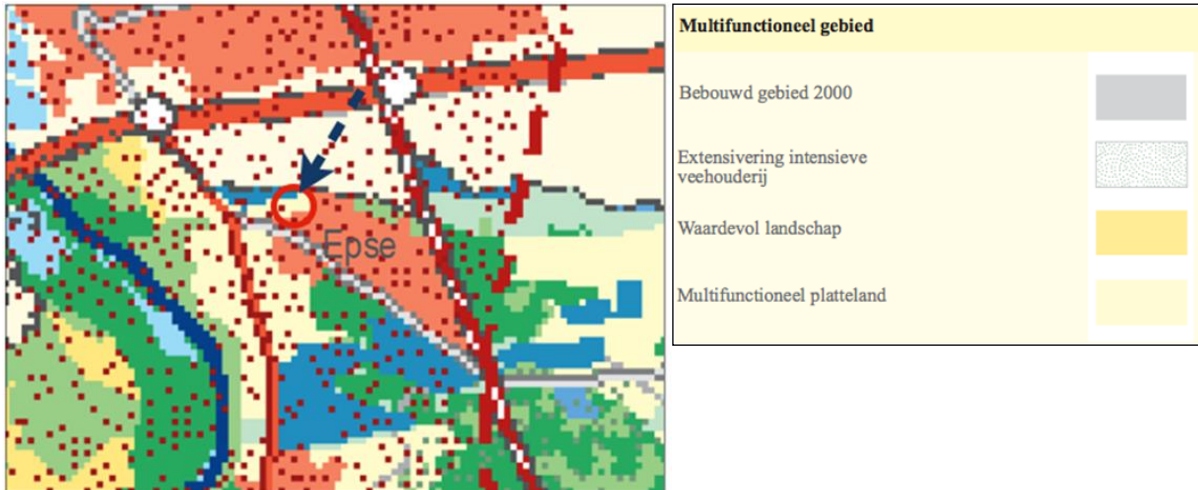
Hoofddoel van het streekplanbeleid is het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak. Om krachtige steden en vitale regio's te bevorderen zijn de belangrijkste uitgangspunten "bundeling van verstedelijking aan/nabij infrastructuur" en het "organiseren in stedelijke netwerken".

##### Stedelijke ontwikkeling

Binnen een stedelijk netwerk streeft de provincie naar een bundeling van stedelijke functies. Dit bundelingsbeleid moet bijdragen aan efficiënt ruimtegebruik en aan een versterking van draagvlak van een kwalitatief hoogwaardig voorzieningenniveau. Stedelijke netwerken moeten aantrekkelijk, sterk en goed bereikbaar zijn. In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand gebied (herstructurering, intensivering en revitalisering).

Locaties voor stedelijke uitbreiding dienen te passen in het bundelingsbeleid en te zijn afgestemd op de uitgangspunten van infrastructuur, water en milieu. Bij locatiekeuze en planuitwerking moet worden voldaan aan basiskwaliteitseisen van bodem (waaronder archeologie), water, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Deze elementen dienen expliciet te worden betrokken bij een integrale afweging ten behoeve van planontwikkeling, maar zij zijn ieder voor zich niet altijd doorslaggevend of verhinderend voor een gewenste ontwikkeling. Stedelijke uitbreidingen moeten aansluiten bij de ruimtelijke Structuur/kenmerken van de regio, met aandacht voor de actuele markt vraag.

In het Streekplan Gelderland 2005 valt het plangebied geheel binnen het stedelijk netwerk van de Stedendriehoek. Het plangebied is daarin aangewezen als multifunctioneel gebied en is binnen dit gebied aangemerkt als: multifunctioneel platteland". De onderstaande afbeelding omvat een uitsnede van de "Beleidskaart ruimtelijke structuur".



Afbeelding 4.1 Uitsnede Beleidskaart ruimtelijke structuur (Bron: Provincie Gelderland)

Het ruimtelijk beleid van de provincie voor deze “multifunctionele gebieden” is algemeen geformuleerd en meer "op afstand". De provincie wil het ruimtelijk beleid in deze gebieden zoveel mogelijk laten invullen door de samenwerkende gemeenten. In deze gebieden is geen expliciete provinciale sturing en gemeenten kunnen voor deze gebieden dan ook hun eigen ruimtelijk beleid voeren, mits duidelijk gemotiveerd en rekening is gehouden met sectorale beleidsaspecten en wetgeving.

#### 4.2.1.3 Regiospecifiek beleid

De regionale samenwerkingsverbanden van gemeenten hebben op verzoek van de provincie begin 2004 bouwstenen aangereikt voor het gebiedsspecifiek beleid in het streekplan. Deze bouwstenen zijn door de regio's aangereikt in de vorm van regionale structuurvisies. Deze visies zijn gebaseerd op een analyse van ruimtelijke structuren, de waardering daarvan (het zogenaamde 'ruimtelijk structuurbeeld') en de ruimtelijke opgaven of ambities (het programma) voor de accommodatie van de ruimtebehoefte. De visies zijn verwoord in beleidsaanbevelingen en -kaarten en geven de – door de regio's – gewenste ruimtelijke ontwikkeling weer voor de komende streekplanperiode, vaak met een doorkijk naar de langere termijn. De visies gaan vooral in op de gewenste verstedelijking en de daarbij passende positie van de stedelijke kernen en netwerken en op de opgaven voor het landelijk gebied.

Het plangebied is gelegen binnen de regio “Stedendriehoek”. Voor de regio Stedendriehoek refereert het streekplan dan ook sterk aan de structuurvisie *Ruimtelijk structuurbeeld 2030 stedelijk netwerk Stedendriehoek*.

Voor het versterken van het regionaal stedelijk netwerk Stedendriehoek is bundeling het leidend principe. Dit houdt in dat het regionale programma voor wonen, werken en voorzieningen zoveel mogelijk gebundeld moet worden gerealiseerd binnen het stedelijk netwerk. Het overgrote deel van de woningbouwopgave ligt in de steden Apeldoorn, Zutphen en Deventer. De regio Stedendriehoek kiest voor verdere herstructurering en intensivering van bestaand stedelijk gebied. 45% van de nieuw te bouwen woningen wordt gerealiseerd door herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied. Dit betreffen ook dorpen als bijvoorbeeld Epse.

De verstedelijkingsopgave is zowel gericht op inbreiden binnen de steden als uitbreiden buiten de steden. Als het gaat om een verstedelijkingsopgave in de vorm van uitbreiding wordt gestreefd naar gedifferentieerde vormen en locaties met in achtneming van de te bepalen zoekzones voor verstedelijking en de betreffende gebiedskwaliteiten.

#### 4.2.1.4 Provinciaal woonbeleid

Wat betreft het provinciaal woonbeleid wordt in het Streekplan gerefereerd aan de Woonvisie Gelderland (2004). De woonvisie heeft het motto "Woonbeleid met kwaliteit" en bestaat uit drie delen: de algemene woonvisie, de regionale woonvisie en een kwalitatief woonprogramma (KWP). De woonvisie is erop gericht de spanning op de woningmarkt te verminderen door een voldoende aanbod van kwalitatief passende woningen en woonmilieus te realiseren, dat aansluit bij de voorkeuren van bewoners. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrum-stedelijk en landelijk wonen. Voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

#### 4.2.2 Streekplanuitwerking "zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking"

Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben op 12 december 2006 de Streekplanuitwerking "zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking" vastgesteld. Hierin worden regionale zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke functies aangewezen. Deze streekplanuitwerking is een doorvertaling van de regionale structuurvisies die door de regio's aan de provincie zijn aangereikt.

Met de zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking wil de provincie voorzien in de ruimtebehoefte tot 2015. Onderstaand kaartbeeld bevat een uitsnede van de streekplanuitwerking voor zoekzones voor stedelijke functies in de regio Stedendriehoek.



Afbeelding 4.2 Uitsnede kaart zoekzones stedelijke functies regio Achterhoek (Bron: Provincie Gelderland)

Het plangebied maakt onderdeel uit van een zoekzone "wonen". Deze zoekzones zijn bedoeld voor stedelijke uitbreiding mits passend binnen het generiek beleid zoals verwoord in paragraaf 4.2.1.2.

#### 4.2.3 Streekplanuitwerking "Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)"

Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben op 12 januari 2010 het nieuwe "Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)" vastgesteld. Het KWP heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte (de vraag) aan woningen. De

provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de woningbouw en bestaande woningvoorraad voor de komende tien jaar. De partijen willen ervoor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners. In het programma zijn de afspraken vastgelegd. Deze afspraken zijn tot stand gekomen door een goede en intensieve samenwerking met de regio's, de gemeenten en de woningcorporaties.

Het doel van het KWP3 is om de woningvoorraad (het aanbod) zo goed mogelijk af te stemmen op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte (de vraag). De regionale woonprogrammering zou plannen voor nieuwbouwwoningen en plannen voor het aanpassen van bestaande woningen moeten bevatten. Samen zouden die plannen er toe moeten leiden dat vraag en aanbod op de woningmarkt elkaar benaderen.

In het Kwalitatief Woonprogramma gaat het nadrukkelijk niet alleen om de aantallen te bouwen woningen. Er is bij de inwoners een grote behoefte aan huurwoningen en woningen in het betaalbare segment. Daarom zijn ook afspraken gemaakt over de aantallen betaalbare woningen (sociale huur en koop). Er wordt bovendien rekening gehouden met een steeds groter wordende groep ouderen die het liefst zelfstandig wil blijven wonen. Verder zijn afspraken gemaakt over de verhouding koop-huur.

Het 'ontwikkeltraject' voor de regio Stedendriehoek is gericht op het – waar nodig - verbeteren van de programmering, met andere woorden op het aanpakken van de verschillen tussen de feitelijke programmering en de programmering die nodig is om te voorzien in de geconstateerde woningbehoefte. De zes participerende gemeenten zijn Apeldoorn, Brummen, Epe, Lochem, Voorst en Zutphen.

In de regio Stedendriehoek hebben de provincie, de participerende gemeenten en de woningcorporaties de afspraak gemaakt dat in de periode 2010 – 2019 in de regio Stedendriehoek 7.800 woningen netto worden toegevoegd. Daarbij heeft de realisatie van betaalbare woningen aandacht. Bovendien geldt voor nieuwe plannen een inspanningsverplichting meer dan 20% netto betaalbare woningbouw. Hierbij is de woningbouw voor de gemeenten Deventer en Epe niet meegenomen.

#### **4.2.4 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid**

De uitbreiding van de kern Epse maakt onderdeel uit van de streekplanuitwerking zoekzones en is mede gebaseerd op de provinciale bevolkingsprognoses. De uitbreiding van de kern Epse wordt direct aansluitend op de kern gesitueerd in een landschappelijk gezien minder waardevol gebied. De in dit bestemmingsplan besloten uitbreiding van de kern Epse voorziet in de lokale woningbouwbehoefte. Qua fasering wordt uitgegaan van drie ongeveer gelijke fasen van elk 3 jaar waarbij fase 1 en 2 tot 2019 worden uitgevoerd en fase 3 van 2019 tot en met 2021. Geconcludeerd wordt dat één en ander in overeenstemming is met het provinciaal beleid zoals verwoord in het Streekplan Gelderland 2005 en het Kwalitatief Woningbouwprogramma 2010-2019.

### **4.3 Regionaal beleid**

#### **4.3.1 Regionale Structuurvisie de Voorlanden – regio Stedendriehoek**

De raad van de gemeente Lochem heeft in zijn vergadering van 9 november 2009 de Regionale Structuurvisie De Voorlanden van de Stedendriehoek (visie voor het niet-bundelingsgebied) en de Aanvulling Regionale Structuurvisie Stedendriehoek 2030 voor het bundelingsgebied gewijzigd vastgesteld. Ook de raden van de andere gemeenten in de Stedendriehoek (Apeldoorn, Brummen, Deventer, Epe, Voorst en Zutphen) hebben deze visies vastgesteld.

Met de Regionale Structuurvisie De Voorlanden legt de regio Stedendriehoek de ruimtelijke visie voor het landelijk gebied voor de komende twintig jaar vast. Samen met de in 2007 vastgestelde Regionale Structuurvisie van het Bundelingsgebied ontstaat zo een samenhangend richtinggevend kader voor beleid en uitvoering.



Voor het versterken van het regionaal stedelijk netwerk Stedendriehoek is bundeling het leidende principe. Dit houdt in dat het regionale programma voor wonen, werken en voorzieningen zoveel mogelijk gebundeld moet worden gerealiseerd binnen het stedelijk netwerk.

Epse maakt onderdeel uit van het aangewezen bundelingsgebied. Het bundelingsgebied bestaat globaal uit het stedelijk netwerk Stedendriehoek, bestaande uit delen van de gemeenten Apeldoorn, Deventer en Zutphen, met de daarbinnen gelegen kernen van de gemeenten Brummen, Lochem en Voorst.

Het overgrote deel van de woningen is geprogrammeerd in het bundelingsgebied. Het regionaal woningbouwprogramma is gebaseerd op de regionale woningbehoefte. Inmiddels is in het Bestuurlijk Carrousel van de regio Stedendriehoek afgesproken een binnenregionale verdeling te hanteren waarbij voor Lochem een aantal van 825 woningen geldt. Tevens is afgesproken dat een strategische reserve van 30% (= 248 woningen) wordt aangehouden.

#### **4.3.2 Conclusie toetsing aan het regionaal beleid**

De uitbreiding van de kern Epse maakt onderdeel uit van het regionaal woningbouwprogramma. Derhalve is de in dit bestemmingsplan besloten woningbouwontwikkeling in overeenstemming met het regionaal woonbeleid zoals verwoord in de Regionale Structuurvisie De Voorlanden – regio Stedendriehoek.

### **4.4 Gemeentelijk beleid**

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan zijn de “Structuurvisie wonen en werken 2012- 2020”, de “Woonvisie 2012-2020” en “De Groen Visie” de belangrijkste plannen.

#### **4.4.1 Structuurvisie wonen en werken 2012-2020**

##### *4.4.1.1 Inleiding*

De raad van de gemeente Lochem heeft op 8 juli 2013 de structuurvisie 2012-2020 vastgesteld. In de structuurvisie wordt een globaal beeld geschetst van de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen voor het komend decennium binnen de gemeente. Belangrijke thema’s hierin zijn onder andere woningbouw, mobiliteit, bedrijvigheid, duurzame energieopwekking en recreatie.

Het ruimtelijk beleid is gericht op het ontwikkelen en versterken van levendige, economisch gezonde en aantrekkelijke kernen. Naast de kaders die voor alle kernen gelden, evenals de voornaamste keuzes die op gemeentelijk niveau gemaakt zijn ten aanzien van het wonen en werken, is voor elke kern een eigen visie opgesteld. Andere onderwerpen waar de structuurvisie op in gaat zijn het ruimte geven aan economische dragers van het platteland en mobiliteit en infrastructuur.

##### *4.4.1.2 Woningbouw*

De gemeente Lochem kiest voor een verdeling van de woningbouwopgave over de diverse kernen, waarbij het accent ligt op de kern Lochem. Daar waar voldoende, kwalitatief goede bouw mogelijkheden zijn in bestaand bebouwd gebied gaat inbreiding boven uitbreiding. In een aantal kernen zijn echter niet of nauwelijks mogelijkheden om woningen te realiseren in bestaand bebouwd gebied. Hier worden dan ook nieuwe uitbreidingslocaties ontwikkeld.

Voor de hele gemeente geldt een inzet op een levensloopbestendige woningvoorraad per kern. Bouwprojecten sluiten aan bij de maat en schaal van de kern. De bouwprogramma’s per kern worden vastgelegd in de “Woonvisie 2012-2020” (zie ook 4.4.2).

#### 4.4.1.3 Kernvisie Epse-Joppe

Per kern is een ruimtelijke visie (de zogenoemde kernvisie) vervaardigd. In dit geval is sprake van een woningbouwontwikkeling binnen de kern Epse. Voor de kernen Epse en Joppe is een gezamenlijke kernvisie uitgewerkt. Deze kernvisie zet voor wat betreft de kern Epse in op een sterke verwevenheid van dorpswonen met agrarische bedrijvigheid. Dit karakter wil de gemeente waar mogelijk behouden. Van een groot woningbouwprogramma is geen sprake. Waterdijk-West vormt de groeiruimte voor Epse, met een aanbod voor starters en senioren.

#### 4.4.2 Woonvisie 2012-2020

##### 4.4.2.1 Inleiding

De gemeente Lochem heeft een woonvisie ontwikkeld, waarin zij haar woonbeleid voor de periode tot 2020 vastlegt. De gemeenteraad van Lochem heeft op 8 juli 2013 deze "Woonvisie 2012-2020" vastgesteld. Waar de structuurvisie ingaat op kwantitatieve aspecten in het kader van woningbouw, vormt de woonvisie daarop een kwalitatieve aanvulling in de zin van programmering, woonmilieus, doelgroepen en woonkwaliteit. Beide documenten zijn op elkaar afgestemd.

##### 4.4.2.2 Kerngerichte uitwerking

De gemeente Lochem kent diverse kernen met een eigen identiteit. Het woonbeleid is per kern uitgewerkt en per kern wordt inzicht gegeven in de bevolkingsopbouw, de omvang van de bestaande woningvoorraad, de bestaande voorraad sociale huurwoningen en het ambitieniveau voor de periode 2010 tot en met 2019, waarbij ook aandacht is voor de periode van 2020.

Voor de kern Epse is de locatie Waterdijk-West aangewezen als woningbouwlocatie. De plancapaciteit alhier bedraagt circa 80 woningen waarbij wordt voorzien in een gemengd woningbouwprogramma waarmee voor de komende jaren kan worden voorzien de woningbehoefte van Epse.

#### 4.4.3 De Groen Visie

De gemeente Lochem heeft haar groenbeleid voor de komende 10 jaren vastgelegd in een Groenvisie. In de groenvisie wordt de bestaande en/of gewenste kwaliteit en waarde van het groen in de gehele gemeente vastgelegd, evenals de beleidskeuzes voor de komende 10 jaar. Er ontstaat een eenduidig groenbeleid voor de gehele gemeente Lochem. De identiteit van de verschillende woonkernen wordt vastgelegd en versterkt waar mogelijk, met behulp van het aanwezige groen, of eventueel in de toekomst te verwerven groen; op deze wijze houdt elke woonkern toch zijn eigen karakter. Ook dient de groenvisie als kader voor nieuwe stedenbouwkundige uitbreidingen, het afstootbeleid, uitbreiding van ecologisch groenbeheer en het bomenbeleid.

#### 4.4.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Zowel in de gemeentelijke structuurvisie als de woonvisie wordt ingezet op de ontwikkeling van woningbouw in het plangebied, de locatie Waterdijk-West. In totaal worden binnen het plangebied 82 woningen gerealiseerd, hiermee wordt voldaan aan de voor deze locatie gereserveerde plancapaciteit. Met de ontwikkeling wordt tevens rekening gehouden met de in de groenvisie genoemde uitgangspunten en kaders. Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten woningbouwontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten.

## HOOFDSTUK 5 MILIEU-ASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering en geur.

### 5.1 Geluid

#### 5.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies. De functie 'wonen' is aan te merken als een geluidsgevoelige functie. De Wgh biedt onder geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van onder andere wegverkeerlawaai en industrielawaai. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Het akoestisch onderzoek bepaalt de geluidsbelasting op de gevel van de geluidsgevoelige bestemming die vanwege de weg of nabijgelegen industrie wordt ondervonden.

Ten behoeve van de in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling heeft Alcedo B.V. een akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaai verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder opgenomen. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

#### 5.1.2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

##### 5.1.2.1 Algemeen

De nieuwe woningen liggen in stedelijk gebied. De woningen liggen binnen de zone van de Dortherweg, de Deventerweg (N348) en de Lochemseweg (N339). Akoestisch onderzoek voor deze wegen is daarom noodzakelijk. Het Wilgert betreft een 30 km/uur weg en heeft van rechtswege geen zone. Het geluidsniveau ten gevolge van het Wilgert zal in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel inzichtelijk worden gemaakt.

Het plangebied ligt niet binnen de zone van (toekomstige) wegen op het Bedrijvenpark A1. Nader akoestisch onderzoek op grond van de Wgh is op dit punt niet vereist.

##### 5.1.2.2 Geluidsbelasting

De geluidsbelasting van de gevel (invallend) is berekend inclusief aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder. De berekende geluidsniveaus zijn opgenomen in bijlage 2 van het onderzoeksrapport. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevel van de woningen voor de Deventerweg, Lochemseweg en het Wilgert niet wordt overschreden.

Ten gevolge van de Dortherweg wordt voor de eerste lijns bebouwing de voorkeursgrenswaarde overschreden. Voor deze woningen is een hogere grenswaarde aangevraagd.

### 5.1.2.3 Hogere Grenswaarde

Voor 7 van de 82 woningen is de geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Een hogere waarde kan alleen worden verleend als maatregelen die de geluidsbelasting terugbrengen onvoldoende doeltreffend zijn en/of er bezwaren zijn van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Wanneer voldoende duidelijk wordt dat de toepassing van de maatregel niet doeltreffend is of de uitvoering niet aan de voornoemde criteria kan voldoen, kan een hogere waarde worden toegekend. Alle woningen hebben een geluidsluwe gevel.

#### Bronmaatregelen:

Om de geluidsbelasting bij de woningen gelegen bij de Dortherweg terug te brengen tot 48 dB, zal een traject van 400 meter van de Dortherweg uitgevoerd moeten worden in geluidsreducerend asfalt. Door toepassing van een geluidreducerend wegdek kan een geluidsreductie van 3-4 dB worden bereikt. De geluidsbelasting op voorgevel zal hiermee tot circa 51 dB worden verlaagd.

De aanleg van een geluidreducerend wegdek is echter vanuit civieltechnisch oogpunt (beheer, onderhoud en duurzaamheid) niet realistisch omdat in onderhavige situatie een zeer beperkte lengte van het wegdek geluidreducerend uitgevoerd dient te worden. In dit geval is aanleg vanuit onderhoudsoverwegingen niet wenselijk.

De Dortherweg ligt nu buiten de kom en heeft een maximumsnelheid van 60 km/u. Het verlagen van de snelheid naar 50 of 30 km/u houdt in dat de komgrens gewijzigd wordt. Dat kan onder voorwaarden en bij een juiste weginrichting. Dit betekent in beide gevallen een aanpassing van de weg met de bijbehorende hoge kosten en tevens heeft de initiatiefnemer geen zeggenschap over de weg.

#### Overdrachtsgebied:

Een essentieel uitgangspunt van het stedenbouwkundige plan is dat er een goede overgang wordt gerealiseerd van het dorp naar het buitengebied. Het stedenbouwkundige plan is dusdanig opgesteld dat er niet alleen een visuele relatie is met het buitengebied, maar ook een functionele. Dit komt tot uitdrukking in de stedenbouwkundige structuur. Door middel van groene vingers in combinatie met de situering van de straten in noord-zuid richting wordt het buitengebied niet alleen zichtbaar vanuit het dorp, de sfeer en uitstraling van het buitengebied wordt op deze plekken het dorp "binnengehaald". Bovendien ontstaat er hierdoor een functionele relatie; langzaam verkeersroutes door de groene gebieden zijn de schakels tussen dorp en platteland. De bebouwingsstructuur is dusdanig dat de meer intensieve bebouwing direct aansluit op bestaande woonwijken, en de minder intensieve vrijstaande bebouwing aansluit op het buitengebied. Mogelijke geluidswallen doen bovenstaande uitgangspunten teniet. In plaats van een geleidelijke overgang die kwaliteit biedt voor het bestaande dorp en de nieuwe woonwijk, wordt het dorp min of meer afgesloten van het buitengebied. In plaats van een zachte dorpsrand zal hierdoor een hardere rand ontstaan, wat ruimtelijk gezien niet gewenst is.

### 5.1.2.4 Conclusie maatregelen

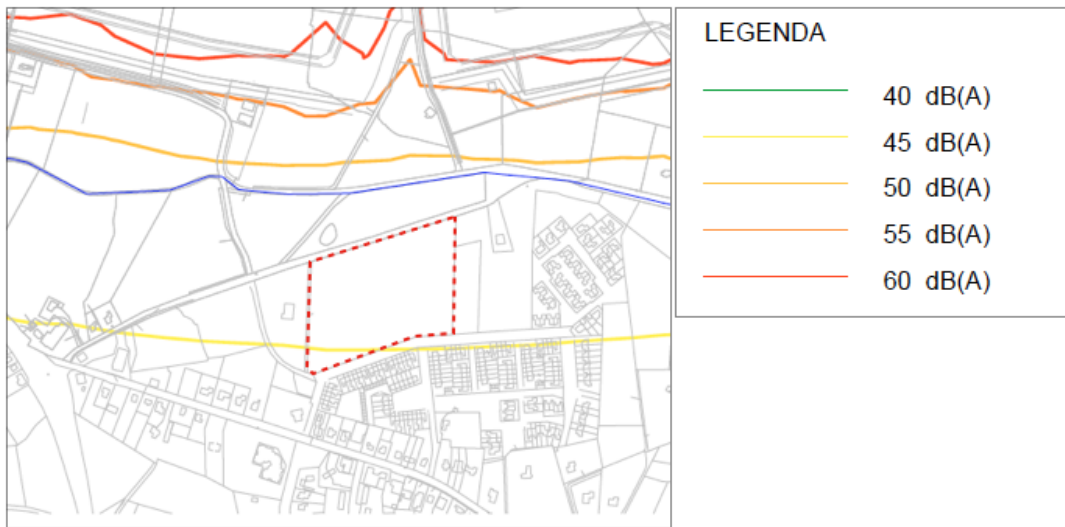
Maatregelen die de geluidsbelasting substantieel terugbrengen (tot aan de voorkeursgrenswaarde) stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Gelet op het voorgaande is reeds een hogere grenswaarde aangevraagd voor de 7 woningen waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden

## 5.1.3 Akoestisch onderzoek industrielawaai

Het woningbouwplan is gelegen nabij het op te richten Bedrijvenpark A1 (gemeente Deventer). Het industrieterrein ligt ten noorden van het plangebied. Tussen het plangebied en het bedrijvenpark wordt een groene bufferzone gerealiseerd.

Uitgangspunt voor de bepaling van de geluidsbelasting op het plangebied is het akoestisch onderzoek dat in het kader van het bestemmingsplan Bedrijvenpark A1 is opgesteld door Oranjewoud (projectnummer 243506,

revisie 00, d.d. 22 september 2011). In bijlage 5 van het akoestisch onderzoeksrapport zijn de geluidscontouren ten gevolge van Bedrijvenpark A1 weergegeven. De onderstaande afbeelding omvat een uitsnede van de geluidscontourenkaart na realisatie van het bedrijvenpark A1



Figuur 5.1 Uitsnede geluidscontourenkaart bedrijvenpark A1 (Bron: Gemeente Deventer)

Zoals ook uit de bovenstaande afbeelding blijkt is het plangebied Waterdijk West tussen de geluidscontouren van 45 dB(A) en 50 dB(A) gelegen. Gezien het feit dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) niet wordt overschreden is aanvullend akoestisch onderzoek in verband met industrielawaai niet noodzakelijk.

## 5.2 Bodemkwaliteit

### 5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient een bodemonderzoek te worden verricht.

In het voorliggende geval is in 2006 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door het Centraal Bodemkundig Bureau. Dit onderzoek is in 2011 door Mos Grondmechanica B.V geactualiseerd. De resultaten en de conclusies voortkomend uit de uitgevoerde bodemonderzoeken worden in deze paragraaf behandeld.

### 5.2.2 Verkennend bodemonderzoek 2006

#### 5.2.2.1 Algemeen

Het Centraal Bodemkundig Bureau heeft in 2006 in het plangebied een verkennend onderzoek volgens de richtlijnen NVN 5725/ NEN5740 /NEN 5707 verricht. De resultaten van dit verkennende bodemonderzoek worden hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

#### 5.2.2.2 Conclusie verkennend bodemonderzoek

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond op de deellocatie geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen zijn aangetroffen. In de ondergrond op de deellocatie zijn eveneens geen verhoogde

gehalten verontreinigende stoffen aangetroffen. Het grondwater op de deellocatie is licht verontreinigd met chroom, zink en koper. Zintuigelijk zijn geen afwijkingen van het bodemmateriaal aangetroffen.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de gehalten aan en/ of concentraties van een aantal onderzochte stoffen de streefwaarden overschrijden.

Geen van de gehalten en/ of concentraties van onderzochte stoffen overschrijdt de tussenwaarde, zijnde de waarde waarboven vanuit de optiek van de Wet Bodembescherming de uitvoering van een nader onderzoek nodig is.

### 5.2.3 Actualiserend bodemonderzoek

#### 5.2.3.1 Algemeen

Mos Grondmechanica B.V. heeft in 2011 een milieutechnisch actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740. Hierbij is uitgegaan van de hypothese "grootschalige- onverdachte locatie" en gezien de aanleiding van het milieukundig bodemonderzoek, is de onderzoeksstrategie "ONV-GR" uit de NEN 5740 uitgewerkt, voor een onderzoekslocatie met een oppervlak van 3,3 hectare.

#### 5.2.3.2 Conclusie actualiserend bodemonderzoek

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de onderzoekshypothese "grootschalige-onverdachte locatie" wordt bevestigd.

Op basis van het vooronderzoek, de zintuigelijke beoordeling van de grondmonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek zijn er met de huidige milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen te verwachten bij de geplande transactie en toekomstige herinrichting van de locatie

Indien bij werkzaamheden op de locatie grond vrijkomt, mag deze binnen de locatie vrij worden toegepast. Van de bovengrond die afgevoerd wordt van de locatie kan worden gesteld dat binnen het gemeentelijk beleid is toegestaan de grond toe te passen in gebieden met een vergelijkbare of slechtere bodemkwaliteit.

Voor een nadere toelichting op het vorenstaande wordt verwezen naar het actualiserende bodemonderzoek welke is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting.

## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

#### 5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

#### 5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

#### 5.3.1.3 Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

De Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 bevat voorschriften voor het meten en berekenen van de concentratie - en depositie - van luchtverontreinigende stoffen. In de Regeling zijn gestandaardiseerde rekenmethoden opgenomen om concentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen te kunnen berekenen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie en veehouderijen.

### 5.3.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders voor een nieuwe woningbouwontwikkeling. Een project met een dergelijk kleinschalige omvang is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze woningbouwontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van luchtkwaliteit.

Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.



## 5.4 Externe veiligheid

### 5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Sinds 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Besluit risico's Zware Ongevallen (Brzo);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRVgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

### 5.4.2 (Beperkt) kwetsbare objecten

Onder beperkt kwetsbare objecten wordt onder andere verstaan verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare en dienst- en bedrijfswoningen van derden, hotels, restaurants, kantoren en winkels voor zover deze objecten niet tot de kwetsbare objecten behoren en bedrijfsgebouwen en vergelijkbare objecten.

Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen (met uitzondering van de beperkt kwetsbare objecten) en andere objecten waar zich gedurende een groot deel van de dag grote groepen mensen bevinden of een deel van de dag kwetsbare groepen mensen bevinden.

### 5.4.3 Plaatsgebonden risico

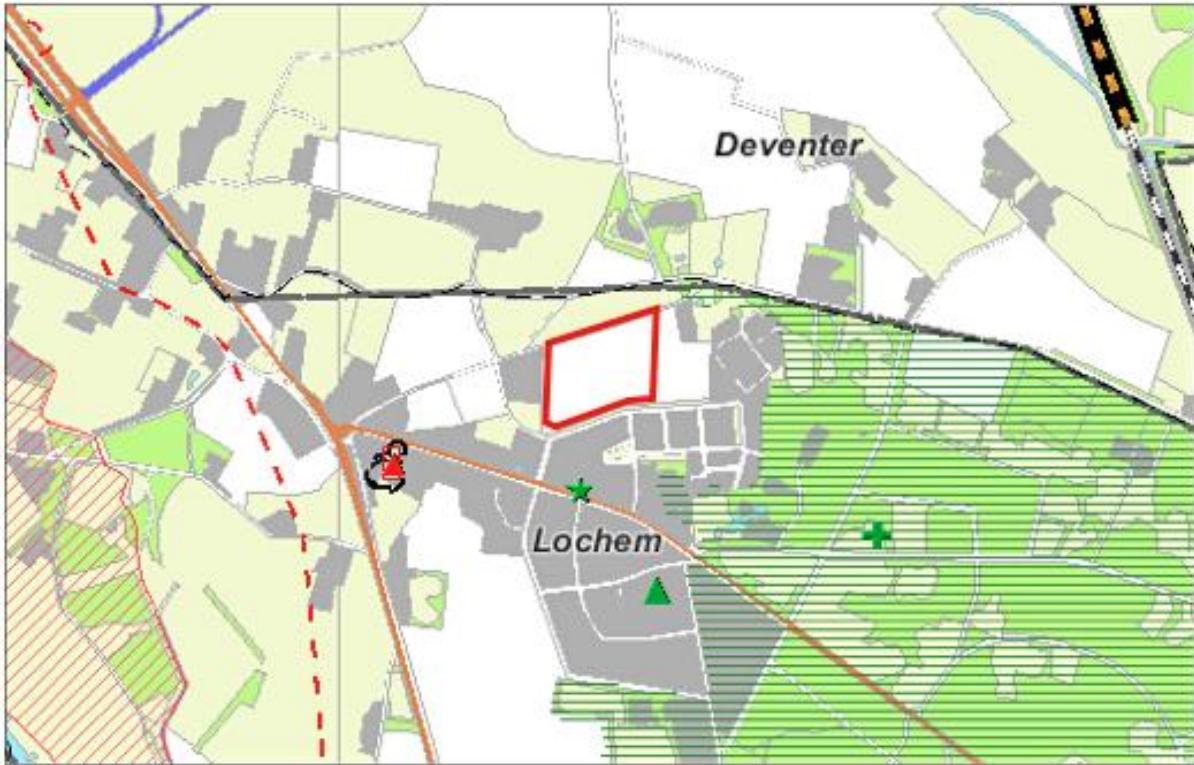
Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk getroffen wordt door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag en gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting. De grenswaarde voor het PR is voor nieuwe kwetsbare objecten (op enkele uitzonderingssituaties na) gesteld op een niveau van  $10^{-6}$  per jaar op het object. Voor beperkt kwetsbare objecten is deze waarde een richtwaarde, wat wil zeggen dat hiervan alleen om gewichtige redenen afgeweken kan worden. De norm  $10^{-6}$  per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.

### 5.4.4 Groepsrisico

Het groepsrisico drukt de cumulatieve kans per jaar uit dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is. Dit wordt vertaald in een dichtheid van personen binnen het invloedsgebied van de inrichting. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde.

#### 5.4.5 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart Gelderland is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Gelderland staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.2 Uitsnede Risicokaart Gelderland (Bron: Provincie Gelderland)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied (in rood weergegeven op bovenstaande afbeelding):

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het woningbouwplan is gelegen nabij het op te richten Bedrijvenpark A1 (gemeente Deventer). Het industrieterrein ligt ten noorden van het plangebied. Op dit bedrijventerrein bevinden zich echter geen bedrijven die van invloed kunnen zijn op de woningen in het plangebied.

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

## 5.5 Milieuzonering

### 5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Met betrekking tot de in voorliggend bestemmingsplan besloten nieuwbouwontwikkeling geldt het omgevingstype rustige woonwijk.

| Milieucategorie | Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk | Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied |
|-----------------|---|---|
| 1               | 10 m  | 0 m   |
| 2               | 30 m  | 10 m  |
| 3.1             | 50 m  | 30 m  |
| 3.2             | 100 m   | 50 m  |
| 4.1             | 200 m   | 100 m   |
| 4.2             | 300 m   | 200 m   |
| 5.1             | 500 m   | 300 m   |
| 5.2             | 700 m   | 500 m   |
| 5.3             | 1.000 m   | 700 m   |
| 6               | 1.500 m   | 1.000 m   |

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

### 5.5.2 Onderzoekresultaten milieuzonering

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De feitelijke situatie betreft de uitbreiding van de kern Epse met een nieuwe woningbouwontwikkeling. Burgerwoningen zijn milieugevoelige objecten.

Op het Bedrijvenpark A1 zijn op basis van het bestemmingsplan "Bedrijvenpark A1" van de gemeente Deventer bedrijven toegestaan tot en met de categorie 3.2. Op basis van de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor deze categorie bedrijven, op basis van het omgevingstype rustige woonwijk, een grootste richtafstand van 100 meter. De afstand tussen de in dit bestemmingsplan besloten woningbouwontwikkeling en de dichtstbijzijnde bedrijfsbestemming van het Bedrijvenpark A1 bedraagt ruimschoots meer dan 100 meter. Hierbij wordt tevens opgemerkt dat voor wat betreft het aspect geluid reeds onderzocht is of aan de voorkeursgrenswaarden kan worden voldaan (zie ook paragraaf 5.1.3). Gebleken is dat de woningen een geluidsbelasting hebben die lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) voor industrielawaai.

Er zijn in de nabijheid van het plangebied geen bedrijven die vanuit het oogpunt van milieuzonering van invloed zijn op de aanvaardbaarheid van deze 'nieuwe' burgerwoningen. De nieuwe woningen hebben daarnaast ook geen negatieve invloed op in de omgeving gelegen bedrijvigheid.

Derhalve wordt geconcludeerd dat tegen de ontwikkeling van Waterdijk West vanuit het oogpunt van milieuzonering geen bezwaren bestaan.

## 5.6 Geur

### 5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

### 5.6.2 Onderzoeksresultaten geur

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is gelegen op een afstand van ruim 400 meter van het plangebied. Dit betreft een grondgebonden veehouderij (niet intensief) welke is gelegen op dusdanig grote afstand van het plangebied dat er geen sprake is van enige vorm van hinder.

Inrichtingen waarbij met odeurbelasting wordt gerekend, liggen zodanig ver weg dat de geurbelasting op de woningen onder de wettelijke norm van 3 odour units per kubieke meter lucht blijft.

## 5.7 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

### 5.7.1 Kader

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)-plichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

### 5.7.2 Onderzoeksresultaten vormvrije m.e.r.-beoordeling

In het plangebied is sprake van de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. Het toevoegen van maximaal 82 woningen wordt in het algemeen niet gezien als een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit omdat deze pas geldt bij 2.000 woningen of meer. In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. Dit is bekrachtigd in de uitgevoerde onderzoeken, waaronder de quickscan Natuurtoets (bijlage 6), de waterparagraaf en de overige milieuonderzoeken zoals beschreven in dit hoofdstuk en hoofdstuk 6.

De onderzoekslocatie ligt op circa 2 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Uiterwaarden IJssel". Uit de quickscan Natuurtoets blijkt dat gezien de nabijheid van stedelijke bebouwing, de afstand van het plangebied tot het Natura 2000-gebied "Uiterwaarden IJssel" en de lokale aard van de ingrepen, kan worden geconcludeerd dat geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied zal optreden.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling van Waterdijk West in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

## HOOFDSTUK 6 FLORA & FAUNA, ARCHEOLOGIE EN WATER

### 6.1 Flora & fauna

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Ecogroen Advies uit Zwolle heeft een Quicksan natuurtoets uitgevoerd. Deze quickscan natuurtoets is opgenomen in bijlage 6 bij deze toelichting. De resultaten van deze quickscan zijn in deze paragraaf opgenomen.

#### 6.1.1 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's).

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EL&I.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. Onderstaande afbeeldingen geven een beeld van de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied "Uiterwaarden IJssel" en de EHS.



Afbeelding 6.1 Ligging plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied "Uiterwaarden IJssel" (links) en de EHS (rechts)  
(Bron: Ministerie van EL&I)

In de quickscan natuurtoets is ook bekeken wat de invloed van de woningbouwontwikkeling kan zijn op deze beschermde gebieden. Geconcludeerd wordt dat op basis van de ligging en de aard van de ruimtelijke

ingrepen wordt ingeschat dat de beoogde plannen geen negatieve effecten hebben op de in de omgeving aanwezige Natura 2000-gebieden, EHS of belangrijke natuurwaarden buiten de EHS.

## 6.1.2 Flora & fauna

### 6.1.2.1 Wettelijk kader

De Flora- en faunawet verplicht een ieder die ruimtelijke ingrepen of andere activiteiten wil ontplooiën, na te gaan in hoeverre dit negatieve effecten kan hebben op van nature in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten – ongeacht of deze beschermd zijn of niet. De zorgplicht van artikel 2 uit de Flora- en faunawet stelt dat optredende negatieve effecten zo veel mogelijk vermeden of geminimaliseerd dienen te worden. Voor schade aan juridisch zwaarder beschermde soorten kan de aanvraag van een ontheffing van de Flora- en faunawet bij het Ministerie van EL&I noodzakelijk zijn.

### 6.1.2.2 Aangetroffen en te verwachten soorten

- In het plangebied zijn geen beschermde plantensoorten of plantensoorten van de Rode Lijst aangetroffen of te verwachten;
- Er zijn geen verblijfplaatsen voor vleermuizen in het plangebied zelf. In de directe omgeving zijn die wel te verwachten;
- Er wordt geen schade aan vlieg- en/of jachtroutes van vleermuizen verwacht. Het onderzoeksgebied fungeert vermoedelijk als foerageergebied voor enkele vleermuissoorten maar zal deze functie ook na realisatie van de plannen behouden;
- Verspreid in het plangebied zijn vaste verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende, laag beschermde zoogdiersoorten te verwachten. Vaste verblijfplaatsen van juridisch zwaarder beschermde grondgebonden zoogdieren zijn niet aangetroffen en worden ook niet verwacht;
- Er zijn diverse algemene broedvogels aanwezig en te verwachten van zowel bos en struweel als bebouwing. Er zijn geen vogelsoorten aangetroffen en/of te verwachten in het plangebied waarvan de nestplaatsen en hun functionele leefomgeving jaarrond beschermd zijn;
- Wegens het ontbreken van permanent oppervlaktewater is de aanwezigheid van vissen en voortplanting van amfibieën niet aan de orde. Wel kunnen algemene en laag beschermde amfibieën als Bruine kikker, Gewone pad en Kleine watersalamander overwinteren in de strooisellaag onder beplanting. Uit het verleden is de aanwezigheid van Rugstreeppad bekend in een poel ten noordoosten van het ontwikkelingsgebied Waterdijk II. Naar deze soort is in 2012 gericht onderzoek uitgevoerd waarbij is vastgesteld dat de soort daar niet (meer) aanwezig is;
- Reptielen, beschermde libellen, dagvlinders en andere ongewervelden zijn niet aangetroffen en worden op basis van biotoopkenmerken en bekende verspreidingsgegevens ook niet in het plangebied verwacht.

### 6.1.2.3 Vervolgstappen en mitigerende maatregelen

- Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering op te starten in de periode voor half maart en na half juli. Voor het broedseizoen wordt echter geen standaardperiode gehanteerd, maar het is van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum;
- Bij de beoogde plannen kunnen exemplaren en verblijfplaatsen van enkele algemene en laag beschermde kleine grondgebonden zoogdieren en amfibieën verloren gaan. Voor de in voorliggende situatie aanwezige of te verwachten tabel 1- soorten geldt in deze situatie echter automatisch vrijstelling van artikel 75 van de Flora- en faunawet.

De Flora- & faunawet vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan.



## 6.2 Archeologie

### 6.2.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Deze wet, een wijziging op de Monumentenwet 1988, regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Nieuw in de wet is dat gemeenten een archeologische zorgplicht krijgen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

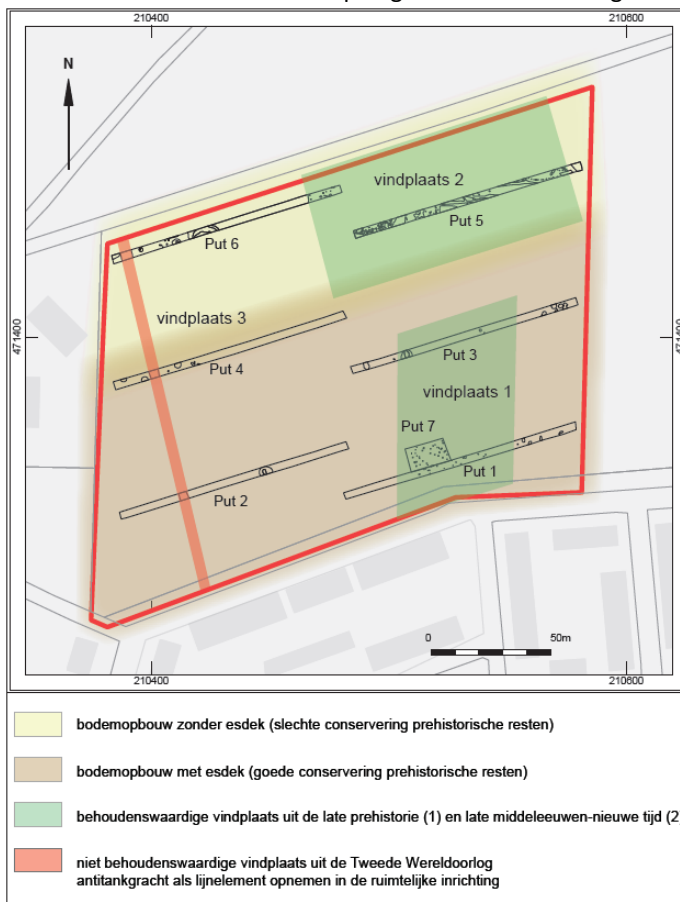
### 6.2.2 Onderzoekresultaten archeologie

#### 6.2.2.1 Archeologisch vooronderzoek

Bureau RAAP heeft in 2006 een archeologisch vooronderzoek, bestaande uit een bureau- en een inventariserend veldonderzoek, uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 7 bij deze toelichting. Dit archeologisch vooronderzoek heeft aangetoond dat er aanwezig zijn gevonden voor de aanwezigheid van archeologische resten in het plangebied. Naar aanleiding hiervan is een inventariserend proefsleuvenonderzoek uitgevoerd in het plangebied.

#### 6.2.2.2 Inventariseren proefsleuvenonderzoek

Het bureau Archol heeft in het plangebied een archeologisch inventariserend proefsleuvenonderzoek



uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 8 bij deze toelichting. Uitkomst van dit onderzoek is dat er sprake is van twee behoudenswaardige vindplaatsen. Dit betreft de vindplaatsen 1 en 2 zoals deze middels een groene arcering zijn weergegeven in afbeelding 6.2.

Voor deze vindplaatsen wordt geadviseerd om deze te behouden door aanpassing van de bouwplannen. Indien dit niet mogelijk is kan ook worden besloten om over te gaan tot opgraving.

Het aanpassen van de bouwplannen is, gezien de omvang van de vindplaatsen, niet mogelijk. Tezijntijd zullen opgravingen plaatsvinden. Om te voorkomen dat deze gronden worden verstoord voordat de archeologische waarden zijn opgegraven, wordt op de verbeelding en in de regels een dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3" opgenomen.

Afbeelding 6.2 Inventariseren proefsleuvenonderzoek: vindplaatsen (Bron: Archol)

## 6.3 Waterparagraaf

### 6.3.1 Algemeen

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "Vasthouden-Bergen-Afvoeren" staat hierbij centraal. Voor de waterkwaliteit is het uitgangspunt "stand still - step forward". Watersysteembenadering en integraal waterbeheer dienen als handvaten voor het benutten van de natuurlijke veerkracht van een watersysteem.

In het "Waterbeheersplan 2007-2010" heeft het waterschap Rijn en IJssel deze beleidsdoelstellingen uitgewerkt en vormgegeven voor zijn waterbeheer. Het waterschap streeft naar schoon water, levend water en functioneel water. Het watersysteem dient optimaal afgestemd te zijn op de ruimtelijke functies van een gebied. Aandachtspunten zijn het verbeteren van waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast. In zowel landelijk- als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema afgewogen.

### 6.3.2 Beschrijving van het watersysteem in het plangebied

Grontmij Nederland B.V. heeft in het voorliggende geval een watertoetsdocument opgesteld welke is opgenomen in bijlage 9. In dit document wordt tevens een beschrijving gegeven van het watersysteem in het plangebied. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

### 6.3.3 Watertoetstabel

| Thema                            | Toetsvraag  | Relevant | Intens. |
|----------------------------------|---|----------|---------|
| Veiligheid                       | 1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)   | Nee      | 2       |
|                                  | 2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?  | Nee      | 2       |
| Riolering en Afvalwaterketen     | 1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m <sup>3</sup> /uur?  | Ja       | 2       |
|                                  | 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?   | Nee      | 1       |
|                                  | 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?  | Nee      | 1       |
| Wateroverlast (oppervlaktewater) | 1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m <sup>2</sup> ?   | Ja       | 2       |
|                                  | 2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m <sup>2</sup> ?  | Ja       | 1       |
|                                  | 3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?   | Nee      | 1       |
|                                  | 4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?  | Nee      | 1       |
| Oppervlakte-waterkwaliteit       | 1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?  | Nee      | 1       |
| Grondwater-overlast              | 1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?   | Ja       | 1       |
|                                  | 3. Is in het plangebied sprake van kwel?  | Nee      | 1       |
|                                  | 4. Beoogt het plan dempen van perceelsslots of andere wateren?  | Nee      | 1       |
|                                  | 5. Beoogt het plan aanleg van drainage?   | Nee      | 1       |
|                                  | 1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?  | Nee      | 1       |
| Inrichting en beheer             | 1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?  | Nee      | 1       |
|                                  | 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?   | Nee      | 2       |
| Volksgezondheid                  | 1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?   | Nee      | 1       |
|                                  | 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)? | Nee      | 1       |
| Natte natuur                     | 1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?   | Nee      | 2       |
|                                  | 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?  | Nee      | 2       |
|                                  | 3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?  | Nee      | 1       |
|                                  | 4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?   | Nee      | 1       |
| Verdroging                       | 1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?   | Nee      | 1       |

|                 |  |     |   |
|-----------------|--|-----|---|
| Recreatie       | 1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt? | Nee | 2 |
| Cultuurhistorie | 1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?  | Nee | 1 |

### 6.3.3.1 Riolering en Afvalwaterketen

Het afvalwater neemt toe door de ontwikkelingen in dit plan. Het afvalwater wordt afgevoerd naar het gemengde stelsel van de bestaande riolering in Het Wilgert. Regenwater wordt niet afgevoerd via het riool (zie thema wateroverlast). Het rioolsysteem is hierop ontworpen.

### 6.3.3.2 Wateroverlast

Op basis van de doorlatendheid van de bodem (> 3 m/dag) is infiltreren van hemelwater mogelijk. Er dient wel aandacht te zijn voor de aanwezige kleilagen in de bodem. Deze zullen doorgraven moeten worden.

Met het verschil van 1,07 m tussen het laagste maaiveld (NAP +6,20 m) en de GHG (NAP +5,13 m) wordt ondergrondse infiltratie afgeraden. Ondergrondse infiltratie moet rekening houden met een hoeveelheid dekking bovenop de voorziening. Eventueel is het mogelijk om ondergrondse infiltratie toe te passen in de openbare ruimte. Hier is een kleinere dekking op de voorziening mogelijk. Bovengrondse infiltratie is mogelijk.

De benodigde berging is bepaald op basis van de bui T=100+10% (78 mm). Gedurende de bui (T100 + 10%) zal een deel van de neerslag al infiltreren waardoor de hoeveelheid ruimte voor waterberging kleiner kan zijn.

De beschikbare ruimte voor oppervlakkige waterberging binnen het plangebied is onvoldoende. Aanvullend is berging onder het maaiveld nodig waarbij de hoeveelheid te behalen berging 338 m<sup>3</sup> bedraagt.

Afhankelijk van het toekomstige peilenplan dienen de lengten van molgoten voor afstroming van regenwater vanaf de woningen naar de retentievoorzieningen zoveel mogelijk beperkt te worden tot maximaal 80 meter. Voor het aanleggen van een ondergronds leidingsysteem of een gotensysteem om het water naar een infiltratievoorziening te krijgen geldt over het algemeen een maximale afstand van 100 m.

Bij het toepassen van ondergrondse voorzieningen dient rekening gehouden te worden met inspectie en onderhoud van de voorzieningen. Daarnaast is het van groot belang dat wegvuil, waaronder zand, organische resten en drijvend vuil, niet in ondergrondse voorzieningen terecht mag komen.

Met het uitwerken van het ontwerp zullen de voor- en nadelen van de verschillende oplossingen op een rij worden gezet. Vast staat dat de benodigde bergingscapaciteit gerealiseerd zal worden, waarmee aan het beleid van het Waterschap wordt voldaan.

### 6.3.3.3 Grondwateroverlast

Op basis van het verschil tussen de grondwaterstanden en het laagste maaiveld wordt voldaan aan de ontwateringseisen die in het beheersgebied van Waterschap Rijn en IJssel worden aangehouden. De ontwatering in het plangebied bedraagt minimaal 1,07 m (ten opzichte van de GHG)

Mogelijk is het wel nodig om het maaiveld lokaal af te vlakken of op te hogen om de gewenste bouwpeilen te halen.

Voor een nadere toelichting op het voorgaande wordt verwezen naar het door Grontmij Nederland B.V. opgestelde Watertoetsdocument welke is opgenomen in bijlage 9 bij deze toelichting.

### 6.3.3.4 Watertoetsprocedure

Op basis van de uitgevoerde watertoets blijkt dat een uitgebreide watertoets noodzakelijk is. De thema's die van belang zijn, zijn hiervoor behandeld. In het kader van vooroverleg wordt voorliggend bestemmingsplan aangeboden aan het waterschap.

## HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

### 7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

### 7.2 Opzet van de regels

#### 7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Met de SVBP2008 is in dit plan rekening gehouden, evenals met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De digitale verbeelding is de juridisch bindende verbeelding. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

#### 7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. De op de verbeelding of in de regels aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke).

### 7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

### 7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 8)  
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de beoordeling van bouwplannen.
- Algemene bouwregels (Artikel 9)  
Dit artikel bevat algemene regels voor afwijkende maatvoeringen en bijzondere kapvormen.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 10)  
In dit artikel worden de gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Bij de meeste artikelen is aangegeven wat in ieder geval onder strijdig of verboden gebruik dient te worden verstaan. De in de verschillende artikelen genoemde, strijdige gebruiksvormen zijn slechts afgeleide verbodsregels.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 11)  
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. De afwijkingsregels maken het mogelijk om op punten af te wijken van hetgeen bij recht is toegestaan. Hierbij wordt opgemerkt dat het uitdrukkelijk niet de bedoeling is om middels deze regel de bouwhoogte van de vrijstaande woningen aan de Dortherweg te vergroten tot meer dan 10 meter.

### 7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

## 7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

### **Groen (Artikel 3)**

De als “Groen” bestemde gronden zijn bedoeld voor de grotere groengebieden die een openbaar karakter dragen. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor plantsoenen en waterberging in de vorm van wadi's. Daarnaast zijn binnen deze bestemming tevens groenvoorzieningen (waaronder begrepen fiets- en voetpaden, water en waterberging, taluds), speelvoorzieningen en/ of beplanting toegestaan.

Binnen deze bestemming is het uitsluitend mogelijk om bouwwerken, geen gebouwen zijnde op te richten die verband houden met de bestemming. De maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter.

### **Tuin (Artikel 4)**

De bestemming ‘Tuin’ is toegekend aan de voortuinen behorende bij de in het plangebied voorkomende woningen. Gronden bestemd als “Tuin” zijn bedoeld voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen alsmede voor in- en uitritten. Daarnaast zijn binnen deze bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan tot een maximale bouwhoogte van maximaal 1 meter.

### **Verkeer – Verblijf (Artikel 5)**

De wegen in het plangebied zijn bestemd als “Verkeer – Verblijf”. Ook de te realiseren parkeervoorzieningen hebben deze bestemming gekregen. De bestemming “Verkeer – Verblijf” is bedoeld voor wegen, straten, en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie. Daarnaast zijn deze gronden ook bedoeld voor voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, bermen en beplanting (waaronder begrepen water en waterberging), bouwwerken, geen gebouwen zijnde, water en voorzieningen voor de waterhuishouding. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijn binnen deze bestemming toegestaan tot een maximale bouwhoogte van maximaal 3 meter.

### **Wonen (Artikel 6)**

De te realiseren woningen en de daarbij behorende woonpercelen, niet zijnde de voortuin, hebben allen de bestemming “Wonen” gekregen. Deze gronden zijn bedoeld voor het wonen, erven en eventueel de uitoefening van een beroep aan huis of kleinschalige bedrijvigheid aan huis.

In de bouwregels is opgenomen dat uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan waarbij het maximale aantal wooneenheden in het totale plangebied niet meer dan 82 mag bedragen. Woningen moeten worden gebouwd binnen bouwvlakken. Om enige flexibiliteit te behouden is geen maximum aantal wooneenheden per bouwvlak vastgelegd. Op deze wijze is het type woning variabel waardoor, binnen bepaalde kaders, goed ingespeeld kan worden op de (ontwikkelingen op) markt.

Bij de vrijstaande woningen die gericht zijn op de wijk Waterdijk West is een maximale goot- en bouwhoogte toegestaan van respectievelijk 7 en 11 meter. De maximale goot- en bouwhoogte voor de vrijstaande woningen bedraagt aan de zijde van de Dortherweg respectievelijk 4 en 10 meter. Dit onderscheidt is gemaakt om zodoende de overgang naar het achtergelegen buitengebied geleidelijk te laten verlopen. Tevens sluit deze hoogte beter aan op de in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Lochem 2010’ toegestane goot- en bouwhoogte.

De maximale goot- en bouwhoogte voor de twee-onder-één kapwoningen en de rijenwoningen bedraagt respectievelijk 7 en 11 meter. In alle gevallen mag de dakhelling niet meer bedragen dan 60 graden. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen binnen het bouwvlak worden opgericht tot een hoogte van maximaal 2 meter.

Buiten het bouwvlak mogen per woning maximaal 75 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken worden opgericht. De afstand van de bijbehorende bouwwerken tot de voortuin dient minimaal 3 meter te bedragen waarbij is bepaald dat gelijk grenzend aan de bestemming "Tuin" wel een carport is toegestaan. De goothoogte van de gebouwen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 3,5 meter en de bouwhoogte mag maximaal 5 meter bedragen. Hierbij is bepaald dat op een afstand van 2 meter of minder van de zijdelingse perceelsgrens of de achtergrens de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk maximaal 3 meter mag bedragen. In alle gevallen mag de dakhelling niet meer bedragen dan 60°. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen buiten het bouwvlak worden opgericht tot een hoogte van maximaal 2 meter.

### **Waarde - Archeologie 3 (Artikel 7)**

De dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3" is toegekend aan de gronden die zijn aangemerkt als vindplaats 1 en 2 (zie 6.2.2.2). Door het opnemen van deze dubbelbestemming wordt voorzien in de bescherming en veiligstelling van de aanwezige archeologische waarden in de bodem.

Bouwen ten behoeve van de andere bestemmingen is enkel mogelijk als advies is verkregen van een archeoloog en is aangetoond dat de verlening van omgevingsvergunning niet zal leiden tot een verstoring van archeologische waarde of, de verstoring van archeologische waarden door het stellen van voorwaarden aan de omgevingsvergunning kan worden voorkomen (aanpassen bouwplan, opgraven archeologische resten of bouwen onder archeologische begeleiding). Uitzondering hierop is de ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen waarbij de oppervlakte van het gebouw niet worden vergroot of de bouw van een bijgebouw of uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met ten hoogste 50 m<sup>2</sup>.

## HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval is een exploitatieovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Lochem. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.



## HOOFDSTUK 9      INSpraak EN VOOROVERLEG

### 9.1      Vooroverleg

Het bestemmingsplan Waterdijk West Epse heeft het overleg in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening doorlopen. Drie overlegpartners hebben gereageerd. De samengevatte reactie en beantwoording van de gemeente daarop wordt hierna weergegeven.

#### 9.1.1      Waterschap Rijn en IJssel, Postbus 148, 7000 AC Doetinchem

In het watertoetsdocument is de benodigde hoeveelheid waterberging aangegeven om aan de eisen van het Waterschap te voldoen. Deze berging wordt voor een deel gerealiseerd in wadi 1. De realisatie van de overige berging (1332 m<sup>3</sup>) is niet uitgewerkt. Er wordt aangegeven om deze berging onder het maaiveld te realiseren doormiddel van infiltratie. Het Waterschap ziet deze oplossing graag verder uitgewerkt voordat het plan wordt vastgesteld, om hiermee zeker te zijn dat deze berging wel gerealiseerd kan worden in het plangebied.

#### *Antwoord gemeente*

Per abuis is er een foutje geslopen in het watertoetsdocument. De aangegeven benodigde bergingscapaciteit (1332 m<sup>3</sup>) voor de afstroomgebieden 2 t/m 6 klopt niet. De optelling van de capaciteit van de afzonderlijke afstroomgebieden is onjuist. De benodigde statische bergingscapaciteit voor de afstroomgebieden 2 t/m 6 dient 338m<sup>3</sup> te bedragen. Dit is de statische capaciteit. Deze bergingscapaciteit kan op verschillende manieren worden gerealiseerd binnen het plangebied, bijvoorbeeld via infiltratiekratten in de tuinen bij de woningen. Ook kan onder de geplande parkeerplaatsen langs Het Wilgert een krattenveld gerealiseerd worden. Op dit moment worden de plannen verder uitgewerkt en de voor en nadelen van de verschillende oplossingen op een rij gezet. Het staat echter vast dat de benodigde bergingscapaciteit gerealiseerd zal worden, waarmee aan het beleid van het Waterschap wordt voldaan. Het watertoetsdocument alsmede de toelichting op het bestemmingsplan worden hierop aangepast.

#### 9.1.2      Provincie Gelderland, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem

De provincie constateert dat haar beleid op het gebied van Kwalitatief Woonprogramma en de Zoekzones stedelijke functies goed in het bestemmingsplan is verwerkt en adviseert de procedure van het bestemmingsplan te vervolgen.

#### *Antwoord gemeente*

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

#### 9.1.3      Gemeente Deventer, Postbus 5000, 7400 GC Deventer

1. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt wel vermeld dat aan de noordzijde het bedrijvenpark A1 wordt gerealiseerd, maar niet dat tussen dit bedrijvenpark en het plangebied Waterdijk West een bufferzone wordt aangelegd.
2. In de toelichting op het plan wordt ingegaan op de geluidsaspecten. Het is de gemeente Deventer niet duidelijk of het geluid afkomstig van wegen in en rondom het aan te leggen bedrijvenpark A1 op een juiste wijze is meegenomen.
3. In de toelichting wordt verwezen naar het geluidrapport d.d. 7 september 2008 dat ten behoeve van het bedrijvenpark A1 is opgesteld. Vanwege gewijzigde plannen is het geluidonderzoek geactualiseerd. Zie hiervoor het rapport d.d. 22 september 2011. Hieruit blijkt dat de geluidscontouren zijn gewijzigd. Tevens is het industrielawaai onderzocht.

#### Antwoord gemeente

1. De toelichting wordt op dit punt aangepast.
2. Het plangebied ligt niet binnen de zone van (toekomstige) wegen op het Bedrijvenpark A1. Nader akoestisch onderzoek op grond van de Wgh is op dit punt niet nodig. Het plangebied valt wel binnen de zone van de Dortherweg, de Deventerweg (N348) en de Lochemseweg (N339). Voor deze wegen, die ook in de nabijheid liggen van bedrijvenpark A1, is akoestisch onderzoek verricht. Zie hiervoor het rapport van Alcedo, kenmerk 20113404.PC5694 d.d. 17 februari 2012. De in dit onderzoek gehanteerde verkeergegevens houden rekening met Bedrijvenpark A1. De toelichting wordt hierop aangevuld.
3. De toelichting wordt op dit punt aangepast.

## 9.2 Inspraak

Een bestuursorgaan kan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het voorliggende geval is geen voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Wel hebben er een tweetal informatieavonden plaatsgevonden over het stedenbouwkundige plan en heeft er overleg plaatsgevonden met de dorpsraad.

## 9.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 15 november 2012 tot en met 27 december 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijzen indienen bij de raad van de gemeente Lochem. Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn 12 zienswijzen ingediend.

Een samenvatting van de ingediende zienswijzen alsmede de gemeentelijke beantwoording is opgenomen in de in Bijlage 10 opgenomen Reactienota Zienswijzen. De ingekomen zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen van de regels en de verbeelding van dit bestemmingsplan. De bij dit plan behorende toelichting is eveneens gewijzigd als gevolg van de ingekomen reacties.

De belangrijkste wijzigingen als gevolg op de indiende zienswijzen zijn:

- Paragraaf 3.3 van de toelichting (verkeersaspecten) is aangepast;
- Op de verbeelding is de noordelijke grens van de bestemming 'Verkeer - Verblijf' in noordelijke richting verschoven;
- De geplande langzaam verkeerverbinding aan de noordoostzijde van het plangebied tussen het verlengde van de Ronde Weie en de Dortherweg is verplaatst naar de groenstrook aan de noordwestzijde van het plangebied. De smalle groenstrook aan de noordoostzijde van het plangebied heeft de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' gekregen. Als gevolg hierop zijn de bouwvlakken van de naastgelegen vijf vrijstaande woningen enkele meters in oostelijke richting verschoven. De toelichting en de verbeelding is hierop aangepast

### Ambtshalve wijzigingen

De volgende wijzigingen van het ontwerp bestemmingsplan zijn ambtshalve doorgevoerd:

- Paragraaf 4.4, het gemeentelijk beleid, is geactualiseerd vanwege de vastgestelde Structuurvisie 2012-2020 en de Woonvisie 2012-2020;
- De dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" is beperkt tot de behoudenswaardige vindplaatsen binnen het plangebied. De overige gronden behoeven geen archeologische bescherming, waardoor de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" op deze gronden kan vervallen;
- De dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" is gewijzigd in "Waarde – Archeologie 3". De toelichting, regels en verbeelding is hierop aangepast.

## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

**Bijlage 1      Beeldkwaliteitsplan**

**Bijlage 2      Verkeerseffectenonderzoek**

**Bijlage 3**      **Akoestisch onderzoek**

**Bijlage 4**      **Verkennend bodemonderzoek**

**Bijlage 5 Actualiserend bodemonderzoek**



**Bijlage 6      Quickscan Natuurtoets**

**Bijlage 7      Archeologisch vooronderzoek**

**Bijlage 8**      **Inventariserend proefsleuvenonderzoek**

**Bijlage 9      Watertoetsdocument**

**Bijlage 10    Reactienota Zienswijzen**