

GEMEENTE LOCHEM

BESTEMMINGSPLAN

Starterswoningen 't Veld II Exel

Opdrachtnummer : 08.250
ID nr. : NL.IMRO.0262.exStartwVeldIIExI-BP41
Datum : mei 2015
Versie : 3
Auteurs : *mRO* b.v.
Vastgesteld d.d. : 6 juli 2015 / nr. 2015-002637



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	3
1.1. AANLEIDING	3
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	4
1.3. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	4
1.4. OPZET VAN DE TOELICHTING.....	5
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	6
3. BELEIDSKADER	8
3.1. RIJKSBELEID	8
3.2. PROVINCIAAL BELEID	11
3.3. GEMEENTELIJK BELEID.....	13
4. PLANBESCHRIJVING	17
5. RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN	20
5.1. GELUID.....	20
5.2. LUCHTKWALITEIT	21
5.3. GEUR	22
5.4. EXTERNE VEILIGHEID	23
5.5. BEDRIJVIGHEID EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	25
5.6. BODEM	26
5.7. WATER	27
5.8. ECOLOGIE.....	30
5.9. ARCHEOLOGIE	31
5.10. CULTUURHISTORIE.....	33
6. JURIDISCHE ASPECTEN	34
6.1. ALGEMEEN	34
6.2. OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	35
6.3. ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	36
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	39
8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	40
8.1 VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1. BRO.....	40
8.2 ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN.....	40

Bijlagen bij toelichting:

1. Reactienota Bestemmingsplan Starterswoningen 't Veld II Exel.

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Met het gemeentelijk 'Beleidskader Functieverandering van vrijkomende gebouwen in het buitengebied van de gemeente Lochem', de zogenaamde FAB-regeling, kunnen voormalige agrarische stallen worden gesloopt in ruil voor woningbouw. De regeling is een groot succes, omdat er veel gebruik van wordt gemaakt. Echter, de keerzijde voor sloop van overtollige stallen is de realisering van meer burgerwoningen in een overwegend agrarisch buitengebied.

Steeds meer is duidelijk dat er locaties zijn in het buitengebied die zich niet lenen voor nieuwe woningen, omdat het gebied te kwetsbaar is, woningbouw de ontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven frustreert en in enkele gevallen omdat initiatiefnemers wel willen slopen, maar de nieuwe woning liever niet op voormalige bedrijfskavel gerealiseerd willen zien.

De gemeente Lochem heeft daarom besloten om aan de noordzijde van Exel een clusterlocatie voor FAB-woningen te ontwikkelen. Door een aantal bouwrechten voor woningen te clusteren, nabij een bestaande woonkern, kunnen de genoemde problemen worden opgelost. Er kan toch ruimtelijke kwaliteitswinst worden behaald doordat zowel de sloop van de voormalige en overbodige agrarische opstallen en de bouw van woningen doorgang kan vinden.

De clusterlocatie in Exel betreft de locatie van de voormalige basisschool en het aanliggende bosperceel. Voor de ontwikkeling van deze locatie is door de gemeenteraad van Lochem een startnotitie vastgesteld. In deze startnotitie is ook een relatie gelegd met de uitbreidingslocatie 't Veld II in Exel. In 2006/2007 is een ruimtelijke procedure doorlopen voor de realisatie van 12 woningen op deze locatie. In totaal zijn inmiddels zes starterswoningen en één vrijstaande woning gerealiseerd. De kavels voor vier 2 onder 1 kap woningen en één vrijstaande woning zijn nog niet uitgegeven.

De Belangenvereniging Exel en Omstreken (BEO) heeft de gemeente verzocht om afronding van 't Veld II met starterswoningen, in plaats van één vrijstaande woning en twee onder één kap woningen. Op de clusterlocatie zijn namelijk ook tweekappers en vrijstaande woningen voorzien. Bovendien bestaat er behoefte aan starterswoningen en ontstaat er op deze wijze een meer gedifferentieerd woningaanbod in Exel. Dit heeft ertoe geleid dat het oorspronkelijke woningbouwprogramma op 't Veld II is aangepast. In plaats van de vrijstaande woning en vier twee onder één kap woningen zal er een rij van vijf starterswoningen en één vrijstaande woning worden gerealiseerd.

Het vigerende bestemmingsplan 'Kern Exel 2009' maakt de bouw van de starterswoningen niet mogelijk. Om de woningen te kunnen realiseren is daarom een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

De uitbreidingslocatie 't Veld II ligt aan de westzijde van de kern Exel, achter de lintbebouwing langs de Oude Lochemseweg. Het plangebied bestaat uit het meest zuidoostelijke deel van 't Veld II en omvat alleen de gronden waar de starterswoningen en de vrijstaande woning zijn voorzien. De vrijstaande woning is in het plan opgenomen, omdat deze kavel door de bouw van de starterswoningen iets wordt versmald waardoor hier in plaats van een twee onder één kapper een vrijstaande woning wordt gebouwd. De bouw van deze woning is op grond van het geldende bestemmingsplan ook al mogelijk. Voor het overige blijft de opzet van 't Veld II ongewijzigd, waardoor voor dat deel een bestemmingsplanwijziging niet aan de orde is. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de weg 't Veld. De oostgrens wordt gevormd door de achterzijde van de percelen Oude Lochemseweg 13, 15 en 17. Het perceel 't Veld 36 vormt de westgrens. De zuidgrens wordt bepaald door openbaar groen dat deels in gebruik is als speelveld. De ligging en begrenzing van het plangebied is in bijgaande figuur weergegeven.



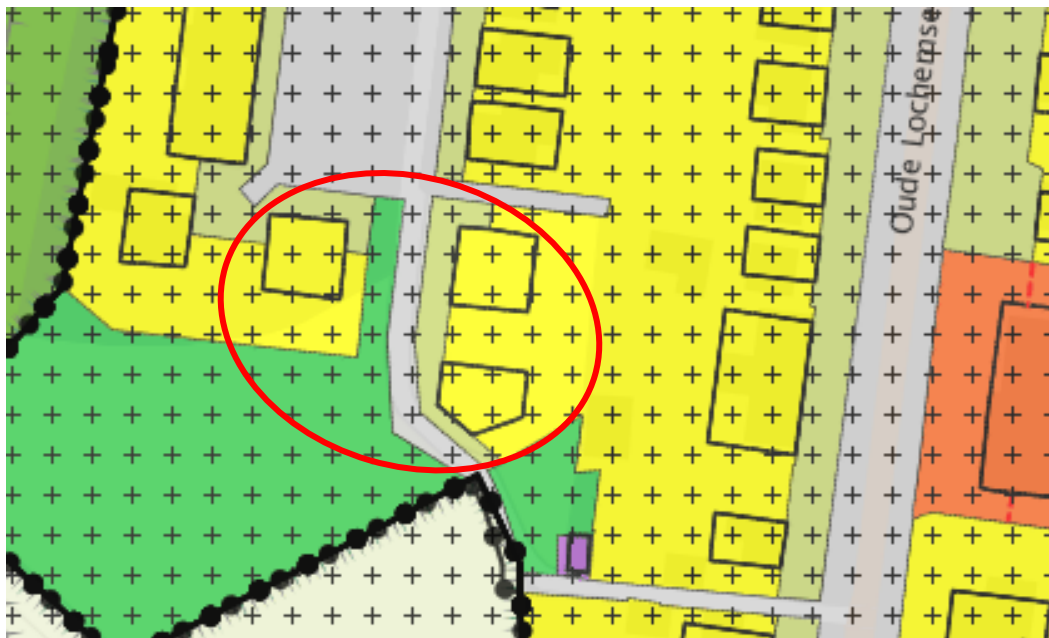
Ligging en begrenzing plangebied

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt momenteel deel uit van het bestemmingsplan 'Kern Exel 2009'. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 18 januari 2010. Onderstaand is een uitsnede van het bestemmingsplan opgenomen waarop het plangebied is aangeduid (rood omlijnd).

De gronden van het plangebied hebben in dit plan de bestemming 'Wonen', 'Tuin', 'Groen' en 'Verkeer'. Op de gronden met de bestemmingen 'Tuin', 'Groen' en 'Verkeer' is het niet mogelijk om woningen te bouwen. Op de gronden met de bestemming 'Wonen' kan dit wel, maar is alleen de bouw van

een vrijstaande woning en twee onder één kap woningen mogelijk, terwijl de starterswoningen als rijenwoningen uitgevoerd zullen worden. Dit betekent dat de realisatie van de starterswoningen op grond van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk is. Derhalve zal het bestemmingsplan moeten worden herzien, om de bouw van de starterswoningen mogelijk te maken. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kern Exel 2009' met rood omljnd het plangebied.

1.4. Opzet van de toelichting

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

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Directe omgeving

Het plangebied is gelegen in de kleine kern Exel, aan de zuidzijde van de uitbreidingswijk 't Veld. Exel bevindt zich aan de rand van het bosgebied Ampsenske Veld. Zowel het zuiden als oosten van de kern worden begrensd door dit bosgebied. Ten noorden en oosten van de kern zijn, naast kleine bospercelen, tevens landbouwgronden gesitueerd.

Direct ten oosten van het plangebied bevindt zich de lintbebouwing van de Oude Lochemseweg. Deze bebouwing is te karakteriseren als open en perceelsgewijze bebouwing, waarbij de samenhang met het oorspronkelijke hoofdwegennet nog duidelijk herkenbaar is. Binnen het lint is sprake van een gevarieerd beeld, door de individuele en afwisselende gebouwen. De gebouwen zijn georiënteerd op de straat. Tussen de hoofdmassa's is onbebouwde ruimte aanwezig.

Ten noorden en oosten van het plangebied is de uitbreidingswijk 't Veld gelegen. Deze wijk omvat voornamelijk vrijstaande en geschakelde woningen, bestaande uit twee bouwlagen met kap. De woningen zijn georiënteerd op een woonstraat met twee pleintjes. Private achtertuinen bevinden zich aan de achterzijde van de woningen. Ook hier is op diverse plaatsen onbebouwde ruimte tussen de hoofdmassa's van de woningen aanwezig.

Aan de zuidwestzijde van het plangebied bevindt zich openbaar groen dat is ingericht als speelveld. Langs het speelveld loopt een pad voor langzaam verkeer dat de weg 't Veld met de Oude Lochemseweg verbindt.

In de directe omgeving van het plangebied zijn met name woningen te vinden. Op grotere afstand zijn agrarische gronden, bospercelen, een horecabedrijf en enkele niet-agrarische bedrijven gesitueerd.



Huidige situatie aan de zuidzijde van uitbreidingswijk 't Veld

Het plangebied

In het plangebied is thans geen bebouwing aanwezig. Het betreft onbebouwde gronden die vooruitlopend op de bouw van woningen zijn ingezaaid met gras. De grasweide wordt doorsneden door het pad voor langzaam verkeer naar de Oude Lochemseweg. Het plangebied wordt voor gemotoriseerd verkeer

ontsloten via de weg 't Veld, welke in noordelijke richting aansluit op de Oude Lochemseweg.



Huidige situatie plangebied, met pad voor langzaam verkeer richting Oude Lochemseweg

3. BELEIDSKADER

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

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

Het roer om

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

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

Rijksdoelen en nationale belangen

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

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;

- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Relatie met het plangebied

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

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

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

Stap 1

De Belangenvereniging Exel en Omstreken heeft de gemeente verzocht om afronding van 't Veld II met starterswoningen. Dit omdat er op dit moment in Exel behoefte bestaat aan starterswoningen en er gesprekken worden gevoerd met geïnteresseerden. Op andere locaties in Exel wordt op korte termijn niet voorzien in starterswoningen. Bovendien levert de realisatie van starterswoningen op de voorgestane locatie een meer gedifferentieerd woningaanbod op in Exel.

Stap 2

Het plangebied maakt deel uit van het bestaand stedelijk gebied van de kern Exel. Dit gebied heeft immers al een bestemming die woningbouw hier

mogelijk maakt. Door herstructurering van de oorspronkelijke opzet, kan hier ruimte geboden worden voor de realisatie van de starterswoningen en kan de locatie 't Veld II definitief worden afgerond, hetgeen de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt.

Stap 3

Dit laatste punt is voor het voorliggende plan niet van toepassing. Onder 2 is immers aan de orde gekomen dat er gebruik wordt gemaakt van bestaand stedelijk gebied door herstructurering.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

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

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

Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol. In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische

monumentenzorg, de Flora- en faunawet, Besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

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

1. Duurzame economische structuurversterking

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

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

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

Verstedelijking

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

Bundelen richt zich op benutten van de bestaande voorraad gebouwen en gronden in het stedelijk gebied en op mogelijke toevoegingen grenzend aan het stedelijk gebied en nabij multimodale knooppunten. Er is een verschuiving van focus op nieuwbouw naar focus op beheer en vernieuwing van bestaand stedelijk gebied. Bundelen houdt rekening met de regionale vraag en samenhang, gebiedskwaliteiten, mogelijkheden en onmogelijkheden van de bestaande voorraad en de regionale structuur. Toch mag bundeling niet leiden

tot het volbouwen van de stad en het stedelijk gebied, omdat dat ten koste gaat van de kwaliteit van het woon- en werkmilieu.

Relatie met het plangebied

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

Omgevingsverordening Gelderland

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

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, landbouw/veehouderij, natuur en landschap, grond- en drinkwater, milieu, verkeer en energie.

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

Woonvisie Gelderland 'Keuzevrijheid & Identiteit'

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2012-2020

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

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

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

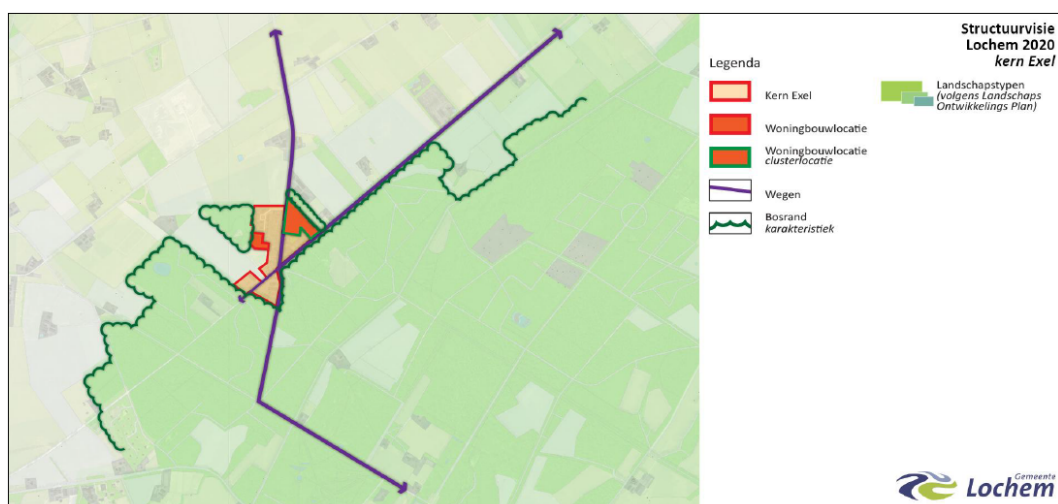
- *Toekomstvisie 2030*. Deze visie bevat een ruw toekomstbeeld van de Gemeente Lochem. Een belangrijk onderdeel van de toekomstvisie is de Strategische Agenda. De acht punten uit deze agenda bevatten bepaalde ruimtelijke aspecten. Waar mogelijk is getracht hiermee een verbinding te leggen, zodat de toekomstvisie dan ook vertaald is in deze structuurvisie.
- *De Regionale Structuurvisie De Voorlanden (2009)* en de *Regionale Structuurvisie Stedendriehoek (2007)* vormen de ruimtelijke grondslag op bovengemeentelijk niveau. In regionaal verband zijn voorts de ruimtelijke programma's voor wonen en werken bepaald.
- In 2010 is het *Bestemmingsplan Buitengebied* voor de gemeente vastgesteld. Dit plan is zodanig recent dat er geen aanleiding is voor grote koerswijzigingen ten aanzien van beleid voor het buitengebied.
- *Nota Mobiliteit Lochem (september 2008)*. Deze nota geeft sturing aan doelstellingen ten aanzien van een bereikbare, leefbare en verkeersveilige Gemeente.

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

Rondom Exel is thans een pilot gaande voor het clusteren van FAB bouwruimte rondom een dorpskom. Met deze pilot worden twee doelen beoogd: ten eerste kan clustering bijdragen aan het beperken van het aantal burgererven/woningen in het buitengebied, waardoor de milieuruimte voor agrarische bedrijven optimaal blijft. Ten tweede kan het de diversiteit van woningen in Exel vergroten, en bijdragen aan een levensloopbestendige woningvoorraad. Door realisatie van de clusterlocatie ontstaan nieuwe mogelijkheden voor zowel de huidige inwoners in de vitale leeftijdscategorie alsook voor oud-Exelnaren, die willen terugkeren naar hun geboortedorp.

Mede gezien de nauwe relatie met de stad Lochem is wederzijdse bereikbaarheid, met name voor fietsverkeer, een belangrijk aandachtspunt bij mogelijke ontwikkelingen. Tot slot is het van belang dat, mede gezien de geringe omvang van de kern, bestaande werkfuncties en voorzieningen de ruimte krijgen om zich te ontwikkelen.

In Exel worden tijdens de planperiode de realisatie van twee bouwlocaties voorzien, waaronder de afronding van 't Veld fase II. Het voorliggende plan voorziet in deze afronding.



Structuurvisiekaart voor de kern Exel

Woonvisie Lochem 2012-2020

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

Het doel van de gemeente is om de woningmarkt zodanig te beïnvloeden dat voldoende goede en bereikbare woningen voor handen zijn. De gemeente richt zich op het zodanig laten bouwen en aanpassen van woningen dat invulling wordt gegeven aan de wensen van inwoners en potentiële nieuwe bewoners. Woonwensen kunnen worden gerealiseerd door nieuwe bouwontwikkelingen. Maar ook door aanpassing van de bestaande voorraad en door vernieuwing van bestaand stedelijk gebied kan voor een deel aan de doelstellingen worden voldaan. De gemeente Lochem ziet zichzelf als regisseur in de ontwikkeling en uitvoering van het woonbeleid, maar zoekt daarbij nadrukkelijk de samenwerking met maatschappelijke partners.

Beleidsmatige uitgangspunten Woonvisie

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

Uitwerking beleid naar doelgroepen

- Starters: in de komende jaren zal er aandacht blijven voor starters. Zeker in dorpen waar het aanbod aan betaalbare woningen beperkt is. Van belang is dat nieuwe betaalbare woningen voldoende kwaliteit hebben en voldoende toekomstbestendig zijn.
- Huishoudens met een laag inkomen: een van de belangrijkste doelstellingen van gemeenten en corporaties is het voorzien in voldoende huisvesting voor huishoudens met een laag inkomen, de zogenaamde doelgroepen van beleid. Deze huishoudens kunnen over het algemeen

moeilijk zelfstandig in hun huishouden voorzien en vormen dus een belangrijke aandachtsgroep voor de gemeente, Viverion en De Groene Waarden.

- Huishoudens met een middeninkomen: de gemeente Lochem wil de ontwikkeling van huurwoningen in het prijssegment van € 650,- tot € 850,- graag stimuleren door voorrang te geven aan de ontwikkeling van dergelijke huurwoningen. Het kan daarbij zowel gaan om grondgebonden huurwoningen als om huurappartementen.
- Senioren en zorgvragers: om deze groep goed te bedienen is het van belang het woningaanbod af te stemmen op de wensen van de senioren. Dit stelt eisen aan de woningvoorraad die momenteel nog onvoldoende is toegerust op de groeiende groep senioren. Het Masterplan Wonen, Welzijn en Zorg geeft aan dat er een grote behoefte is aan verzorgd wonen. De gemeente Lochem staat open voor de ontwikkeling van meer van dergelijke woonvormen. In het bijzonder als er sprake is van een vernieuwend woonconcept voor senioren.
- Gezinnen en kleine huishoudens jonger dan 55 jaar: De gemeente wil niet alleen ruimte bieden aan vestigers, maar ook doorstromers die nu al in de gemeente wonen. Door deze groep goed te bedienen komen er voor starters geschikte woningen vrij en kunnen vooral gezinnen aan Lochem worden gebonden.

Relatie met het plangebied

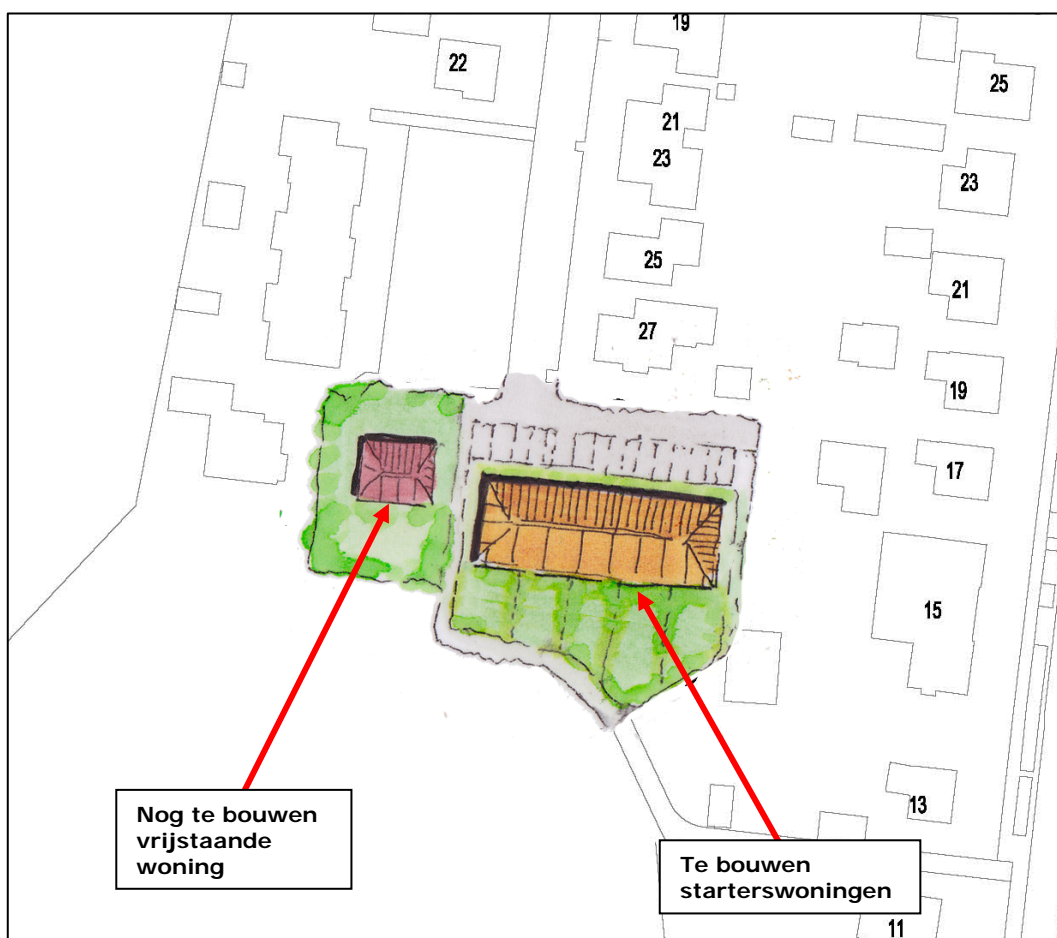
De ontwikkeling van starterswoningen past binnen de uitgangspunten van de woonvisie. Allereerst is er sprake van een inbreidingslocatie. Daarnaast past de ontwikkeling in het doelgroepenbeleid omdat aandacht voor starters daarin één van de doelen is.

4. PLANBESCHRIJVING

Met het voorliggende plan wordt beoogd om de afronding van de bouwlocatie 't Veld II in Exel met starterswoningen mogelijk te maken. Vanuit de Belangenvereniging Exel en Omstreken is de wens naar voren gekomen om de afronding op deze wijze vorm te geven. Aanvankelijk was de afronding voorzien middels vier twee onder één kap woningen en één vrijstaande woning. Dit was ook reeds opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Een rij met starterswoningen en één vrijstaande woning past echter beter, aangezien op de zogenoemde FAB clusterlocatie, de locatie van de voormalige basisschool en aangrenzend bosperceel, de komende jaren ook voorzien zal worden in tweekappers en vrijstaande woningen.

De starterswoningen worden in het uiterste zuidwesten van de locatie 't Veld II gesitueerd, direct achter de lintbebouwing van de Oude Lochemseweg en ten zuiden van de woning 't Veld 27. De starterswoningen worden gebouwd in de vorm van één rij met daarin vijf woningen. Deze rij komt als het ware haaks op de lintbebouwing van de Oude Lochemseweg te staan. De woningen zullen gaan bestaan uit twee bouwlagen met een kap. Hiermee sluit de hoogte aan op de hoogte van de andere woningen aan 't Veld.

De voorzijde van de woningen wordt georiënteerd op het aanwezige pleintje en de uitloper daarvan ten zuiden van de woning 't Veld 27. De woningen beschikken over een kleine voortuin en een ruime achtertuin aan de zuidzijde.



Situering te bouwen starterswoningen

De hoekwoningen hebben ook nog een kleine zijtuin. Tussen de lintbebouwing langs de Oude Lochemseweg en de rij starterswoningen is een kleine groene zone voorzien die dient als afscherming tussen het lint en de nieuwe woningen.

Door de komst van de rij starterswoningen zal het bestaande pad voor langzaam verkeer dat 't Veld met de Oude Lochemseweg verbindt deels moeten worden verplaatst. Het nieuwe pad zal langs de west- en zuidzijde van de percelen van de starterswoningen worden gesitueerd.

Aan de voorzijde van de starterswoningen zal in de openbare ruimte worden voorzien in parkeergelegenheid ten behoeve van de woningen. Hiertoe wordt de bestaande uitloper van het pleintje verbreed, zodat hier parkeerplaatsen met ontsluiting kunnen worden gerealiseerd. In totaal is hier ruimte voor circa 12 parkeerplekken. Dit is ruim voldoende, aangezien volgens normen van het ASVV 2012, 'Kencijfers wonen, werken en voorzieningen' voor de vijf rijwoningen dient te worden voorzien in minimaal 8 parkeerplaatsen (5 woningen x 1,6 parkeerplaatsen per woning).

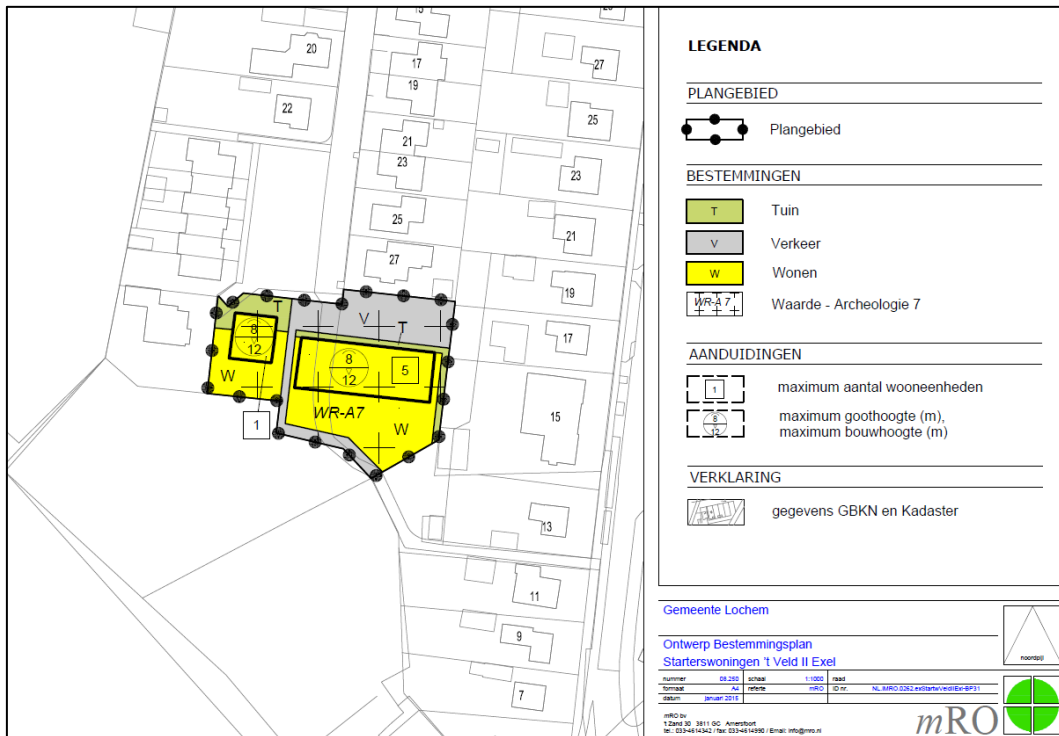
In het plangebied is tevens een kavel opgenomen waarop de bouw van één vrijstaande woning is voorzien. Deze kavel ligt tussen de te bouwen starterswoningen en de woning 't Veld 36. Oorspronkelijk was hier de bouw van een twee onder een kapper voorzien. Het geldende bestemmingsplan maakt hier dan ook een tweekapper mogelijk. Echter, door de bouw van de starterswoningen wordt de betreffende kavel iets versmald, waardoor er voor gekozen is om hier één vrijstaande woning te realiseren in plaats van een twee onder een kapper. De goot- en bouwhoogte van de woning zijn hetzelfde als op grond van het geldende bestemmingsplan is toegestaan voor een tweekapper: 8 respectievelijk 12 meter.

Vertaling naar het bestemmingsplan

In het plangebied hebben de woonpercelen de bestemming 'Wonen' gekregen. De gronden voor de voorgevel zijn voorzien van de bestemming 'Tuin'. Op de plaatsen waar de woningen moeten worden gebouwd is een bouwvlak opgenomen. Conform de systematiek van het bestemmingsplan 'Kern Exel 2009' zijn op de verbeelding ook aanduidingen opgenomen voor de maximum goot- en bouwhoogte (8 respectievelijk 12 meter) als ook voor het maximum aantal wooneenheden dat gebouwd mag worden binnen het bouwvlak. De gronden die zullen worden gebruikt voor het te verleggen pad naar de Oude Lochemseweg en de gronden waar de parkeerplaatsen zijn gepland zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer'.

Onlangs heeft de gemeente Lochem nieuw archeologiebeleid vastgesteld dat is opgenomen in het Paraplubestemmingsplan Archeologie. In dit plan heeft het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 7'. Deze dubbelbestemming is overgenomen in het voorliggende plan. Dit betekent dat het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde heeft. Een verdere toelichting over het thema archeologie is te vinden in paragraaf 5.9.

In navolgende figuur is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.



Verbeelding bestemmingsplan

5. RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

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

5.1. Geluid

Algemeen

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

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

Wegverkeerslawaai

Geluidzones

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

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

Grenswaarden

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

Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

Geluid in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van starterswoningen mogelijk. Woningen worden op grond van de Wgh aangemerkt als geluidgevoelig object. De woningen die in het plangebied zullen worden opgericht, zijn echter niet gelegen in de zone van een gezoneerde weg op basis van de Wet geluidhinder. Alle wegen in de nabijheid van het plangebied, de Oude Lochemseweg, Exelseweg en 't Veld, zijn namelijk ingericht als 30 km/uur-zone. Dit betekent dat geen akoestische toetsing voor de te bouwen woningen plaats hoeft te vinden.

Conclusie

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

5.2. Luchtkwaliteit

Algemeen

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

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

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

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van in totaal 6 woningen. Hiermee draagt het plan 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekende mate' project. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

Conclusie

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

5.3. Geur

Algemeen

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

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

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

De afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object dient in alle gevallen tenminste 50 meter te bedragen indien het geurgevoelige object gelegen is binnen de bebouwde kom en 25 meter te bedragen indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Het beoordelingskader voor (intensieve) veehouderij is samengevat in de onderstaande tabel.

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

Tabel geldende waarden/afstanden veehouderijen

Voor geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij, of die op of na 19 maart 2000 hebben opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij, zoals bedrijfswoningen en voormalige bedrijfswoningen, gelden niet de in de tabel genoemde maximale geurbelastingen in odour units, maar gelden op grond van artikel 3, lid 2 van de Wgv, minimale afstanden tussen de veehouderij en het geurgevoelig object. Deze afstand bedraagt 100 meter indien het geurgevoelige object is gelegen binnen de bebouwde kom en 50 meter indien het geurgevoelige object is gelegen buiten de bebouwde kom.

Geur in relatie tot het plangebied

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

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

Conclusie

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

5.4. Externe veiligheid

Algemeen

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

Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en de onderliggende regelgeving. De wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt, in samenhang met het vaststellen van het zogenaamde Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, momenteel herzien. Volgens de laatste inzichten zal deze wijziging in 2014 van kracht worden. Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

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

Gemeentelijk beleid

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

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

Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

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

Risicovolle inrichtingen

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

Transportroutes gevaarlijke stoffen

In het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig. Direct nabij het plangebied zijn ook geen transportroutes voor dergelijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig.

Buisleidingen

Uit de risicokaart komt naar voren dat in het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op een afstand van ruim 500 meter ten zuiden van het plangebied is wel een leiding voor het transport van gevaarlijke stoffen aanwezig. Dit betreft een defensiepijpleiding, met een diameter van 8 inch en een werkdruk van 80 bar.

Het plangebied is niet gelegen binnen de PR contour (belemmeringenstrook) van deze leiding. Daarmee vormt het plaatsgebonden risico geen beperking

voor de realisatie van de woningen in het plangebied. Tevens bevindt het plangebied zich niet binnen het invloedsgebied voor het GR.



Uitsnede risicokaart voor het plangebied en omgeving (bron: www.risicokaart.nl)

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan.

5.5. Bedrijvigheid en milieuzonering (omgevingsanalyse)

Algemeen

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

milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

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

Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van starterwoningen. Wonen is een milieugevoelige functie. Het dichtstbijzijnde bedrijven in de omgeving van het plangebied zijn gevestigd aan de Exelseweg. Tevens is aan de Oude Lochemseweg een horecabedrijf gevestigd.

Op de bedrijfspercelen aan de Exelseweg zijn op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Exel 2009' bedrijven uit ten hoogste categorie B toegestaan. Dit is vergelijkbaar met categorie 3.1, met een richtafstand van 50 meter. De afstand van het plangebied tot de bedrijfspercelen aan de Exelseweg bedraagt echter ruim 100 meter. Derhalve wordt aan de richtafstand voldaan.

Het horecabedrijf aan de Oude Lochemseweg behoort op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' tot categorie 1, met een richtafstand van 10 meter. De afstand van het plangebied tot het horecabedrijf bedraagt meer dan 50 meter. Aan de richtafstand wordt dus ruimschoots voldaan.

Het voorgaande betekent dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect milieuzonering voor de bouw van de starterswoningen in het plangebied. Daarnaast worden bedrijven hierdoor niet gehinderd in hun bedrijfsvoering.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering voor het bestemmingsplan.

5.6. Bodem

Algemeen

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

Bodem in relatie tot het plangebied

In het kader van de ruimtelijke procedure voor de realisatie van 't Veld II in 2006/2007 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied (Van der Poel Consult, 'Verkennend bodemonderzoek 't Veld, Exel'). Uit dit onderzoek bleek dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor de bouw van woningen. Sinds de uitvoering van dit onderzoek hebben de gronden braak gelegen en zijn vooruitlopend op woningbouw ingezaaid met gras. Derhalve is het niet aannemelijk dat de bodemkwaliteit is verslechterd. Gelet hierop zijn er geen redenen om te veronderstellen dat de gronden niet geschikt zijn voor de bouw van de starterswoningen. Bij de bouwaanvraag zal nog wel een verkennend bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd en beoordeeld. Dit wordt geborgd door de bouwverordening.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.7. Water

Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

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

Provinciaal beleid

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

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

Beleid waterschap

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft in het Waterbeheerplan 2010-2015 haar beleid geformuleerd. Dit plan is per 1 januari 2010 in werking getreden. De opdracht is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid.

Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen. Aandachtspunten zijn het verbeteren van ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

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

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

Water in relatie tot het plangebied

Het voorliggende plan maakt de realisatie van vijf starterswoningen mogelijk. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, dat op deze locatie ook woningbouw mogelijk maakt, neemt de verharding met circa 75 m² aan bebouwing toe. Deze extra oppervlakte is het gevolg van het feit dat er per saldo meer oppervlakte aan bijgebouwen in het plangebied mogelijk is. De toegestane oppervlakte aan hoofdgebouwen is vergelijkbaar.

De oppervlakte aan terreinverharding neemt door de komst van de starterswoningen met circa 200 m² toe. Dit als gevolg van de aanleg van parkeerplaatsen inclusief ontsluiting. In totaal bedraagt de toename aan verharding door het plan circa 275 m². Aangezien dit een beperkte verhardingstoename is, die bovendien veel kleiner is dan 500 m², wordt het realiseren van watercompensatie niet nodig geacht. Wel wordt het hemelwater opgevangen en geïnfiltrerd in de bodem (zie ook hierna).

Het plan voorziet niet in het graven of dempen van watergangen. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. In het plangebied bevinden zich geen waterkeringen of andere waterstaatkundige werken. Verder is het plangebied niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. In het plangebied en directe omgeving is geen sprake van wateroverlast.

Het huishoudelijk afvalwater vanuit de nieuwe woningen zal afgevoerd worden via het rioleringsstelsel dat in de uitbreidingswijk 't Veld II aanwezig is. Het hemelwater dat op de daken neerkomt wordt afgekoppeld en zal gescheiden worden afgevoerd. Dit water zal worden geïnfiltrerd. Dit geldt ook voor het hemelwater dat op de terreinverharding neerkomt.

De locatie ligt in een gebied waar de grondwaterstand en bodemsamenstelling (leemarm en zwakleemig fijn zand) geschikt zijn voor infiltratie. Hierbij is het wel belangrijk om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik

van uitlogbare materialen bij het bouwen zoveel mogelijk te worden vermeden.

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

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelstoten of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	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
# IT de intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op bovenstaande vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er			

op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.

Watertoetstabel

Conclusie

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

5.8. Ecologie

Algemeen

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

Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet

De gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet beschermt drie typen gebieden: Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), Beschermde natuurmonumenten en Wetlands. Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.

Gelders Natuurnetwerk

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

Soortenbescherming

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

Soortenbescherming geldt voor elk plangebied. In elk gebied kunnen bijzondere soorten voorkomen en / of elk plangebied kan geschikt zijn voor

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

Ecologie in relatie tot het plangebied

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in of direct nabij Natura 2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten of andere natuurgebieden die beschermd worden door de Natuurbeschermingswet. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied 'Stelkampsveld'. Dit gebied bevindt zich op een afstand van circa 8 kilometer. Gelet op deze afstand en het gegeven dat het plangebied is gelegen in de kern Exel worden er geen negatieve effecten op het Natura 2000-gebied verwacht ten gevolge van het plan.

Het plangebied is niet gelegen in het Gelders Natuurnetwerk of de Groene Ontwikkelingszone.

Concluderend zijn er ten gevolge van het plan geen negatieve effecten te verwachten op beschermde natuurgebieden.

Soortenbescherming

Het plangebied is gelegen in de kern Exel en is thans ingericht als grasweide die intensief beheerd wordt. Het ligt daarom niet in de verwachting dat in het plangebied vaste rust of verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten aanwezig zijn. Voor de bouw van de starterswoningen zullen bovendien geen bomen worden gekapt of bosschages worden verwijderd. Ook worden er geen waterpartijen gedempt. Concluderend kan gesteld worden dat het plan naar verwachting niet zal leiden tot de aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten. Wel zal tijdens de uitvoering van werkzaamheden uitvoering moeten worden gegeven aan de algemene Zorgplicht uit de Flora- en faunawet. Dit betekent onder meer dat de aantasting en verstoring van vogels dient te worden voorkomen door bijvoorbeeld de werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) uit te voeren.

Conclusie

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

5.9. Archeologie

Algemeen

In 1992 heeft Nederland als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Malta ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Eén van de verdragsverplichtingen voor de Nederlandse overheid is dat zij moet streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening, door er op toe te zien dat archeologen worden

betrokken bij het planningsbeleid ten einde te komen tot evenwichtige strategieën voor de bescherming, het behoud en het beter tot hun recht doen komen van plaatsen van archeologisch belang. De Nederlandse overheid dient waarborgen te creëren dat archeologen, stedenbouwkundigen en planologen stelselmatig met elkaar overleggen ten einde te komen tot wijziging van ontwikkelingsplannen die het archeologische erfgoed zouden kunnen aantasten. Daartoe zou bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moeten worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en bij de aanwezigheid van archeologische waarden zouden beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'.

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

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

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

Archeologie in relatie tot het plangebied

Recentelijk is het archeologiebeleid binnen de gemeente Lochem gewijzigd. Onderdeel hiervan is de archeologische beleidskaart. Op de archeologische beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in verschillende archeologische categorieën. De volgende categorieën worden onderscheiden:

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

Voor het gehele plangebied is de volgende categorie van toepassing:

Categorie 7: Lage archeologische verwachting.

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van weinig bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een lage kans hebben op archeologische resten in de bodem. Hieronder vallen ook

de gebieden met een verhoogde kans op archeologische off-site resten (met bijzondere vondstcategorieën, zoals bruggen, dammen, fuiken en rituele deposities). Geen noodzaak tot streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² én als de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is voor het gehele plangebied ten behoeve van de bescherming van de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 7' opgenomen. Dit betekent dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm en groter dan 2.500 m² archeologisch onderzoek benodigd is.

Deze dubbelbestemming levert geen belemmeringen op voor de bouw van de woningen in het plangebied. Omdat de gezamenlijke oppervlakte van de woningen veel kleiner is dan 2.500 m² is geen archeologisch onderzoek benodigd.

Conclusie

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

5.10. Cultuurhistorie

Algemeen

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

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

Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

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

Conclusie

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

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1. Algemeen

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

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

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

Digitaliseringsvereisten

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

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

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

6.2. Opbouw regels en verbeelding

Regels

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

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

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

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

Naast de SVBP2012 speelt ook de afstemming met het aangrenzende bestemmingsplan 'Kern Exel 2009' een belangrijke rol. Vooral de opbouw en formulering van de regels is hierbij van belang.

Analoge verbeelding (plankaart)

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

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN, 1 januari 2015), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart. In de legenda van de verbeelding is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

6.3. Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP2012. Tevens zijn de begrippen afgestemd op het bestemmingsplan 'Kern Exel 2009'.

Artikel 3 Tuin

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

Artikel 4 Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de toekomstige woonpercelen in het plangebied, uitgezonderd de voortuinen. De regels zijn afgestemd op de regels van de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan 'Kern Exel 2009'. Zo krijgen de woonpercelen in het plangebied hetzelfde planologisch regime als andere woonpercelen in de omgeving.

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

Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Buiten het bouwvlak is maximaal 75 m² aan gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

Om te voorkomen dat de straatwand helemaal dicht slibt door gebouwen naast de woningen, is in de regels bepaald dat de gebouwen buiten het bouwvlak tenminste 3 meter achter de grens met de voortuin moeten worden gebouwd. Wel toegestaan is een carport die gelijk achter de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd, maximaal 20 m² beslaat en niet hoger is dan 3 meter.

Bij de woonfunctie worden beperkte mogelijkheden geboden voor de beroepsuitoefening of kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis. Tegelijkertijd geniet het rustige woon- en leefklimaat echter bescherming. Vandaar dat de beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis, aan strenge regels zijn gebonden. De omvang van deze nevenfunctie is beperkt tot 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen tot een maximum van 50 m². Tevens is in de regels bepaald dat de beroeps- of bedrijfsactiviteit alleen mag worden uitgeoefend door degene die in de betreffende woning zijn hoofdverblijf heeft.

Artikel 5 Verkeer

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

Artikel 6 Waarde-Archeologie 7

De voor Waarde-Archeologie 7 aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een lage archeologische verwachting.

In de regels van deze bestemming is bepaald dat voor het oprichten van bouwwerken eerst archeologisch onderzoek moet worden verricht, tenzij de bodemingrepen niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of de betreffende bouwwerken een oppervlakte hebben van niet meer dan 2.500 m².

In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden voor de bescherming van de archeologische waarden. Alleen als er archeologisch onderzoek is verricht kan een vergunning worden verkregen. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, evenals werken en werkzaamheden die niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of die een oppervlakte hebben van niet meer dan 2.500 m².

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn onder meer regels opgenomen voor bijzondere kapvormen.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 11 Overgangsrecht

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

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

Artikel 12 Slotregel

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

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als:

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

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

De bouw van de starterswoningen als afronding van de bouwlocatie 't Veld II betreft een wijziging van het oorspronkelijke bouwprogramma op deze locatie. Aanvankelijk waren hier immers een vrijstaande woning en twee onder één kap woningen gepland. Deze programmawijziging heeft een negatief effect op de grondexploitatie van 't Veld II. Dit wordt gecompenseerd doordat de gemeente op de toekomstige FAB-clusterlocatie in Exel (ter plaatse van de voormalige basisschool en aangrenzend bosperceel) zelf 2 of 3 bouwkwavels tegen marktwaarde zal verkopen.

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

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1. Bro

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

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

8.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

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

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

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Starterswoningen 't Veld II Exel' van 12 maart 2015 tot en met 22 april 2015 (6 weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad.

In deze periode is 1 zienswijzen ingekomen. Voor een samenvatting van de ingekomen zienswijze en de reactie van de gemeente daarop wordt verwezen naar de 'Reactienota Bestemmingsplan Starterswoningen 't Veld II Exel' (mei 2015). De ingekomen zienswijze leidt niet tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

De plantoelichting van het bestemmingsplan is naar aanleiding van een nagekomen reactie van het waterschap wel ambtshalve aangepast. Omdat de plantoelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan (regels en verbeelding) wordt het bestemmingsplan echter ongewijzigd vastgesteld.