

TOELICHTING

VAN HET

BESTEMMINGSPLAN

BOSSTAETE LOCHEM

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 99.252a

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

Datum : mei 2019

Versie : 7

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 27 mei 2019 / besluitnummer 2019-138438

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	3
1.1	AANLEIDING EN DOEL.....	3
1.2	VOORGESCHIEDENIS.....	3
1.3	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED.....	4
1.4	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	6
1.5	LEESWIJZER.....	8
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED.....	9
2.1	BESTAANDE SITUATIE.....	9
2.2	NIEUWE SITUATIE.....	12
3	BELEIDSKADER.....	18
3.1	RIJKSBELEID.....	18
3.2	PROVINCIAAL BELEID.....	21
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	23
4	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN.....	26
4.1	GELUID.....	26
4.2	BODEM.....	29
4.3	LUCHTKWALITEIT.....	30
4.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE).....	31
4.5	EXTERNE VEILIGHEID.....	32
4.6	WATER.....	33
4.7	ECOLOGIE.....	40
4.8	ARCHEOLOGIE.....	43
4.9	CULTUURHISTORIE.....	47
4.10	AANMELD NOTITIE VORMVRIJE MER BEOORDELING.....	47
5	JURIDISCHE ASPECTEN.....	49
5.1	ALGEMEEN.....	49
5.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING.....	50
5.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	51
6	UITVOERBAARHEID.....	55
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	55
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	55
6.3	WIJZIGINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN.....	61

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

<i>Bijlage 1</i>	<i>Akoestisch onderzoek, Econsultancy rapp.nr. 6280.003</i>
<i>Bijlage 2</i>	<i>Verkennd bodemonderzoek, Econsultancy, rapp.nr. 6280.001</i>
<i>Bijlage 3</i>	<i>Actualiseren bodemonderzoek, Econsultancy, rapp.nr. 6280.006</i>
<i>Bijlage 4</i>	<i>Natuurtoets, Ecogroen, proj.code 18.029</i>
<i>Bijlage 5</i>	<i>Inventariserend veldonderzoek, Syntegra, proj.nr. 173150</i>
<i>Bijlage 6</i>	<i>Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek, Econsultancy, rapp.nr. 6280.002</i>
<i>Bijlage 7</i>	<i>Aanmeldnotitie met vormvrije m.e.r.-beoordeling Bosstaete Lochem</i>
<i>Bijlage 8</i>	<i>Waterhuishoudings-, rioleringsplan en waterparagraaf Bosstaete Lochem</i>

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding voor het onderhavige bestemmingsplan is de herontwikkeling van de bedrijfslocatie Polsvoort, gelegen aan de Zutphenseweg in Lochem.

Op deze locatie in het zuidwesten van de kern Lochem is woningbouw voorzien.

Voor deze ontwikkeling is op initiatief van BPD Ontwikkeling (BPD) een stedenbouwkundig plan opgesteld dat in een intensief en interactief planproces met omwonenden en belangstellenden tot stand is gebracht. Daarbij wordt uitgegaan van maximaal 58 grondgebonden woningen, verdeeld over verschillende woningtypen. Tijdens dit proces is ook de naam van de nieuwbouwwijk bekend gemaakt: 'Bosstaete'.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is woningbouw echter niet toegestaan. Om de woningen en bijbehorende herinrichting van het gebied mogelijk te maken dient een planologische procedure te worden doorlopen. Het voorliggende bestemmingsplan 'Bosstaete Lochem' voorziet hierin en biedt de juridische en planologische regeling voor de beoogde woningbouw en bijbehorende herontwikkeling van het gebied.

1.2 Voorgeschiedenis

Op verschillende momenten is vanaf medio jaren '90 van de vorige eeuw de herontwikkeling van de bedrijfslocatie Polsvoort aan de orde geweest. Uitgangspunt was de verplaatsing van vernoemd bedrijf. De reden voor de bedrijfsverplaatsing en mogelijke herontwikkeling was in die tijd vooral gelegen in de milieuaspecten; omwonenden hadden steeds meer last van de vrachtwagens van het bedrijf (aan- en afrijden en het lawaai van de koelinstallaties). Het bedrijf ondervond tegelijkertijd steeds meer hinder van de beperkingen die voortkwamen uit de ligging nabij een woonwijk. Daarnaast waren de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf op deze locatie uitgeput. Om de kosten van een bedrijfsverplaatsing te dekken behoorde woningbouw tot de mogelijkheden. Hiertoe is in dezelfde periode (1997/1998) ook een verkavelingschets opgesteld. Hoewel het bedrijf Polsvoort is verplaatst naar een bedrijventerrein was er nog geen overeenstemming over de woningbouw. In afwachting van verdere planvorming wordt de bedrijfsruimte sindsdien voor bepaalde tijd verhuurd. Ditzelfde geldt voor het verkooppunt motorbrandstoffen dat op het terrein aanwezig is, gesitueerd langs de Zutphenseweg.

In de periode 2003 – 2016 is de ontwikkelingsmogelijkheid van het terrein Polsvoort meerdere keren onderzocht. De grondeigenaar, BPD en de gemeente Lochem hebben hieromtrent veelvuldig overleg gevoerd. Daarbij werd uitgegaan van een gefaseerde woningbouwontwikkeling: eerst het noordelijk deel (weiland), daarna het zuidelijk deel (bedrijventerrein). In dit kader hebben diverse stedenbouwkundige schetsen de revue gepasseerd. De verkeersafwikkeling van de woningbouw in het noordelijk deel (1^e fase), waarvoor de Oude Enkweg en de Hammarskjöldweg in beeld waren, stuitte in 2016 echter op veel verzet vanuit de buurt. Omdat deze ontsluitingsstructuur vooral was ingegeven door de verschillende eigendomsverhoudingen in het

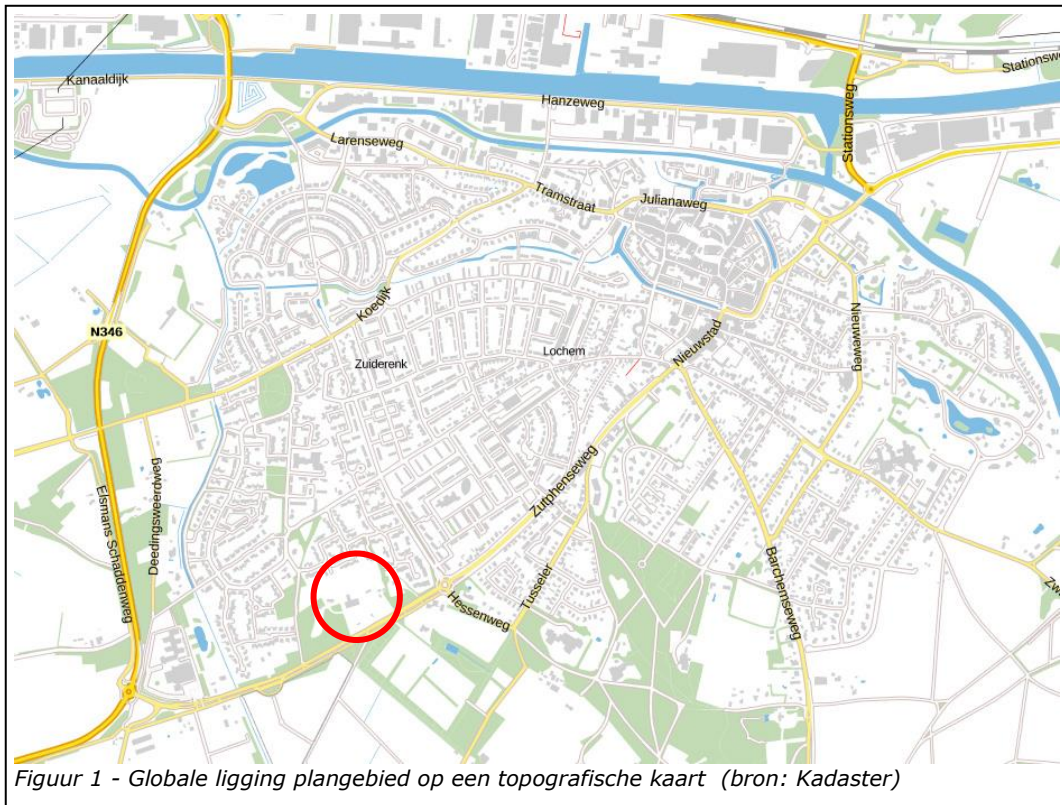
gebied, en het verkeer daardoor niet optimaal afgewikkeld kan worden, heeft het gemeentebestuur van Lochem besloten om dit plan niet verder in procedure te brengen.

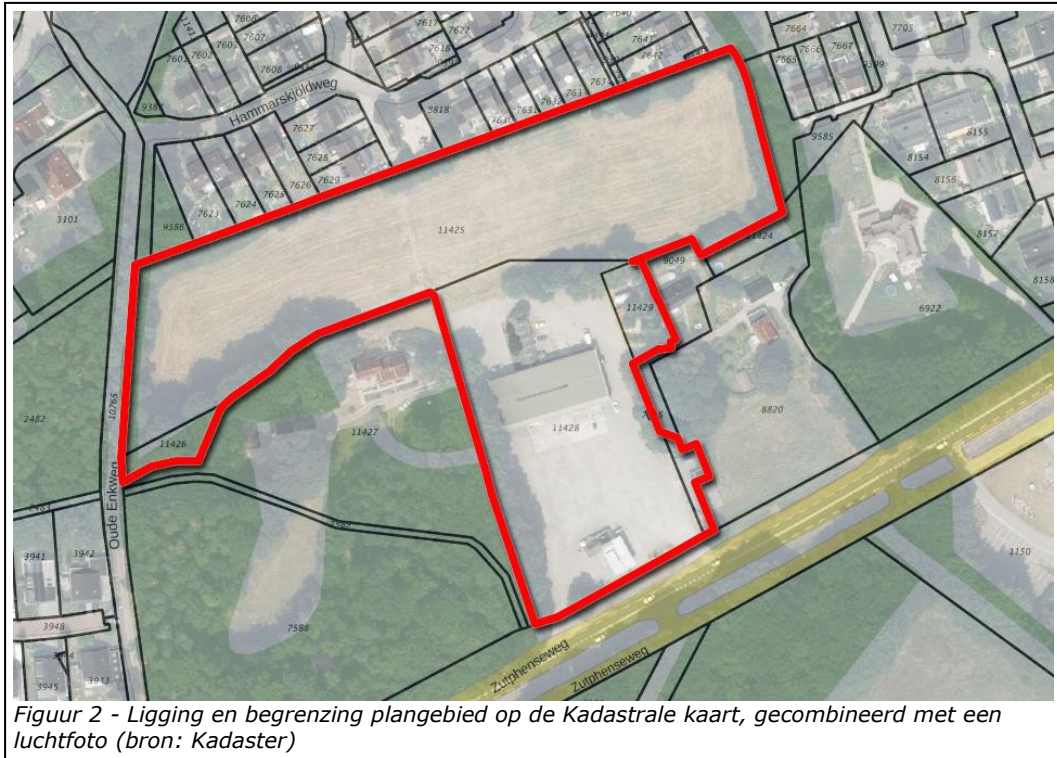
Vervolgens is er in de periode 2017-2018 tussen de verschillende grondeigenaren in het gebied wel overeenstemming bereikt over de grondoverdracht en is op initiatief van BPD, als eigenaar van de gronden, een nieuwe verkaveling voor het gehele plangebied opgesteld. Dit plan is in het eerste kwartaal van 2018 gepresenteerd tijdens enkele informatieavonden. Mede naar aanleiding van de reacties tijdens deze avond is het plan op onderdelen aangepast. Dit aangepaste stedenbouwkundig plan staat aan de basis van het voorliggende bestemmingsplan.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het zuidwesten van de kern Lochem. Het terrein wordt in het zuiden begrensd door de Zutphenseweg en de (bos)tuinen van de woningen gelegen aan de Zutphenseweg 100, 100B 102A en. In het noorden worden de grenzen bepaald door de erven / tuinen van de woningen aan de Hammarskjöldweg. Aan de westzijde grenst nog een smal gebied (ten noorden van de woning Zutphenseweg 102A) aan de Oude Enkweg. Het gebied waar de woningbouw is voorzien heeft een totale omvang van ca. 2,5 hectare en heeft betrekking op een viertal percelen bekend onder gemeente Lochem, sectie B, nummers 11425, 11426, 11428 en 7115. Daarbij wordt opgemerkt dat het plangebied in voorliggend bestemmingsplan iets groter is en ook betrekking heeft op een gedeelte van de percelen met nummers 9049 en 11429. Reden hiervoor is dat de geldende bestemming 'Bedrijf' als onderdeel van de bedrijfslocatie Polsvoort niet geheel overeenkomt met de (nieuwe) kadastrale indeling. In het verlengde van de woningbouwontwikkeling dient hiervoor een passende bestemming te worden opgenomen.

De ligging en begrenzing van het plangebied is in bijgaande figuren 1 en 2 weergegeven.

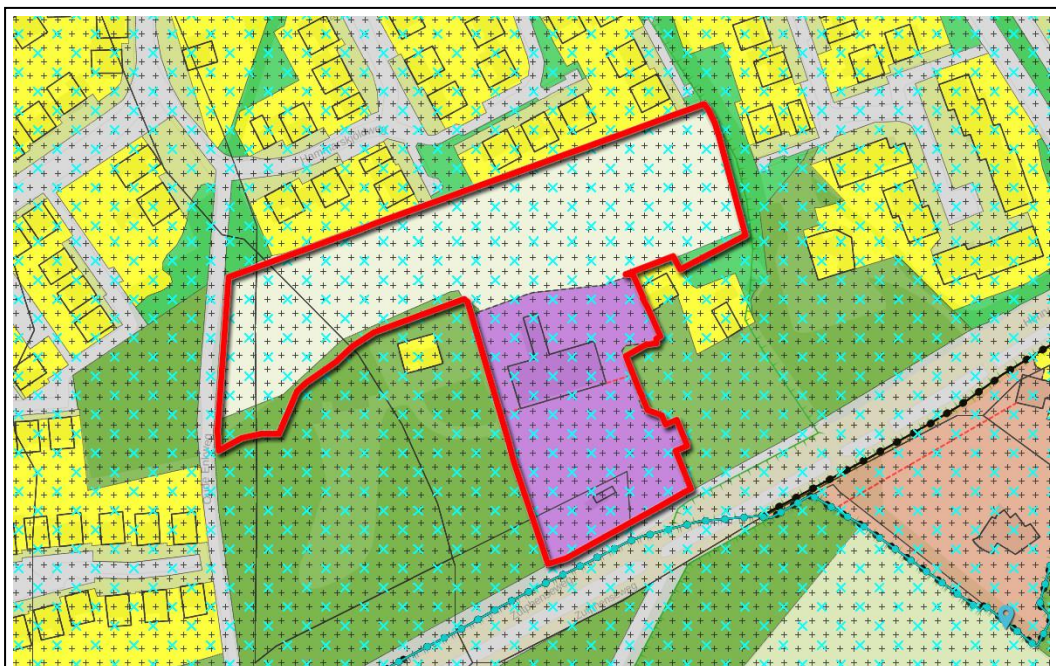




Figuur 2 - Ligging en begrenzing plangebied op de Kadastrale kaart, gecombineerd met een luchtfoto (bron: Kadaster)

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Lochem-West 2010'. Dit plan is op 8 oktober 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Lochem. Naar aanleiding van een tussenuitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is dit plan echter opnieuw ter vaststelling aan de gemeenteraad van Lochem aangeboden. Dit bestemmingsplan (met identificatienummer NL.IMRO.0262.lolochemWest2010-BP42) is op 14 oktober 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. In figuur 3 is een uitsnede opgenomen van de verbeelding, waarbij het plangebied in rood is omlind.



Figuur 3 - Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Lochem-West 2010' met rood omlijnd het plangebied

De gronden binnen het plangebied hebben diverse bestemmingen. Het noordelijk deel heeft de bestemming 'Agrarisch', 'Bos' en 'Groen'. Binnen de bestemming 'Agrarisch' (het grootste gedeelte) zijn de gronden volgens artikel 3 van de bijbehorende regels bestemd voor het uitoefenen van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Vanwege het ontbreken van een bouwvlak mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 1 meter.

Een kleine strook in het zuidwesten van het plangebied heeft de bestemming 'Bos'. Naast bos en bebossing (en bescherming van deze waarden middels een omgevingsvergunningenstelsel) is water en extensief recreatief medegebruik toegestaan. Ook binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

In het zuidoostelijk gedeelte van het plangebied is een klein gebied bestemd als 'Groen'. Op grond van artikel 8 van de regels zijn daarmee plantsoenen, groenvoorzieningen (waaronder begrepen fiets- en voetpaden, water en waterberging, taluds), speelvoorzieningen en beplanting toegestaan. Gebouwen zijn niet toegestaan, uitsluitend met de bestemming verband houdende bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals erfafscheidingen) met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

Het zuidelijk deel van het plangebied heeft de bestemming 'Bedrijf' als bedoeld in artikel 4 van de bijbehorende regels. Daarmee zijn de gronden bestemd voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in de categorieën A en B van de bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel het bestaande bedrijf. Vanwege de in het plan opgenomen aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder Ipg' is binnen de gehele bestemming 'Bedrijf' ook een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder Ipg toegestaan. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

De bedrijfsgebouwen dienen binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak gebouwd te worden. Dit bouwvlak mag volledig worden bebouwd. De maximum toegestane goot- en bouwhoogten van de bedrijfsgebouwen zijn daarbij op de kaart aangeduid. Deze bedragen beiden 6 meter voor het meest noordelijk gelegen gebouw en 3 meter voor het zuidelijk gelegen gebouw. Bovendien mag buiten het aangeduide bouwvlak maximaal 30% van de oppervlakte van het bouwperceel nog bebouwd worden. Daarbij geldt dat buiten het bouwvlak de gebouwen uitsluitend zijn toegestaan achter de aangeduide 'gevellijn'. De goothoogte van deze gebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter.

Naast het genoemde bestemmingsplan 'Lochem-West 2010' geldt voor het gehele plangebied 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Dit plan is op 20 januari 2014 door de gemeenteraad van Lochem vastgesteld. Dit ter bescherming van mogelijke archeologische waarden in het gebied. Het plangebied ligt in een gebied met hoge, middelmatige en lage archeologische verwachting. Ter bescherming van deze terreinen is in het parapluplan een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' (hoge verwachtingswaarde), 'Waarde - Archeologie 6' (middelmatige verwachtingswaarde) en 'Waarde - Archeologie 7' (lage verwachtingswaarde) opgenomen. Volgens deze dubbelbestemmingen is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 4.10 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

Het plan omvat de nieuwbouw van maximaal 58 nieuwe woningen. De geldende bestemmingen 'Agrarisch', 'Bedrijf', 'Bos' en 'Groen' laten geen nieuwe woningen toe. Om het woningbouwplan 'Bosstaete' mogelijk te maken, dient het geldende bestemmingsplan gewijzigd te worden. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.5 Leeswijzer

De toelichting is verder als volgt opgebouwd. Allereerst wordt in hoofdstuk 2 kort ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied, waarna ook de beoogde ontwikkeling wordt beschreven. Vervolgens is in hoofdstuk 3 het beleidskader toegelicht. Hoofdstuk 4 verwoordt de resultaten van diverse uitgevoerde (milieu)onderzoeken en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de planregels alsook verbeelding en geeft aan waarom voor een bepaalde regeling is gekozen. Tenslotte komt in hoofdstuk 6 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid aan de orde.

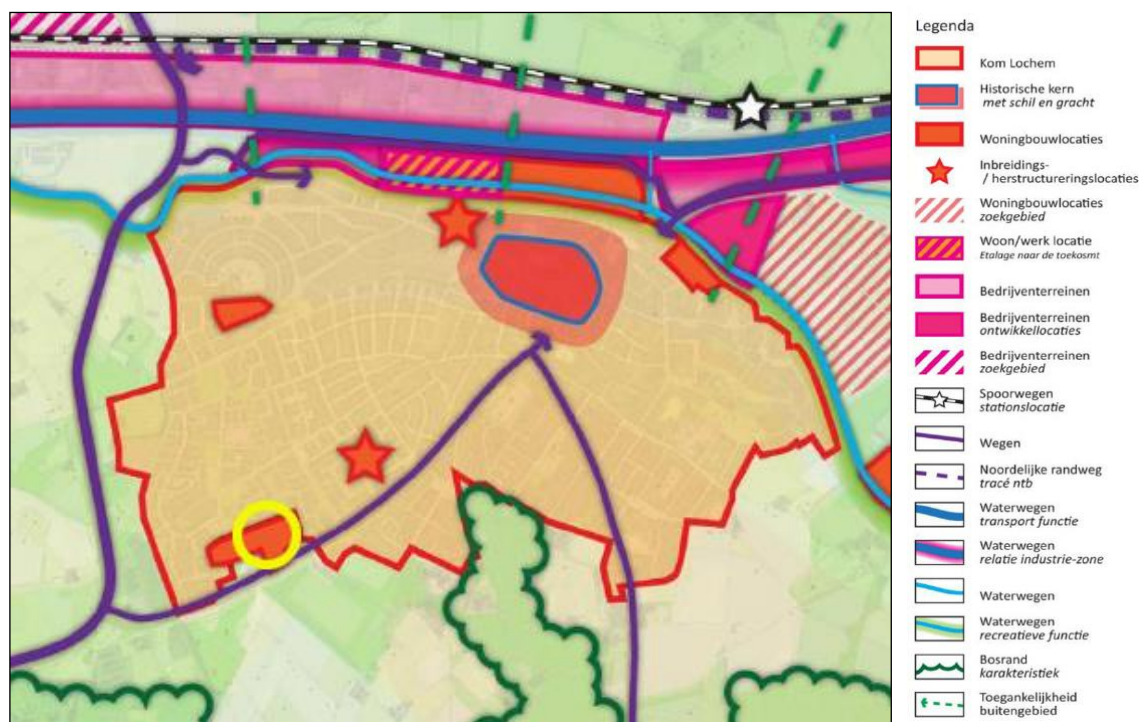
2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Bestaande situatie

In deze paragraaf wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. Alvorens wordt ingezoomd op het plangebied is het van belang de bestaande structuur van het omliggende gebied te beschrijven. In het navolgende wordt daarom eerst kort ingegaan op de locatie in groter verband. Vervolgens wordt ingezoomd op de planlocatie zelf.

2.1.1 Ruimtelijke en functionele structuur omgeving

Kenmerkend voor de ruimtelijke hoofdstructuur van Lochem zijn de lange gebogen lijnen, de zogenaamde radiale, die samenkomen in het historische centrum. Het plangebied ligt aan een van de hoofdradialen, de Zutphenseweg, die bepalend is voor de structuur van Lochem in haar omgeving. De verandering van het profiel van deze radiale is als volgt waar te nemen; het profiel wordt van binnen naar buiten breder en het bebouwingsbeeld opener.



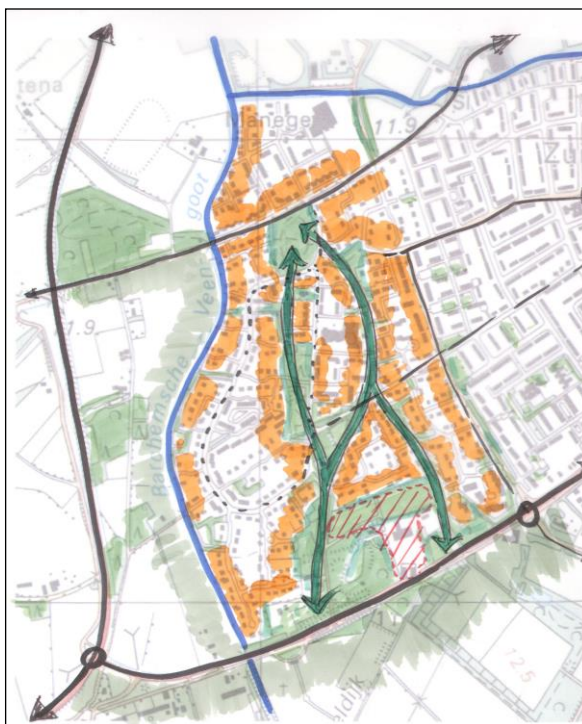
Figuur 4 - Structuur Lochem, met ligging plangebied (bron: Structuurvisie 2012-2020)

De aangrenzende (woon)bebouwing is een typische jaren '70 en '80 wijk en kenmerkt zich door een ruime, groene informele en vooral kleinschalige opzet. De bebouwing in deze 'woonerven' is veelal gegroepeerd rondom groene plekken, waarbij de auto ondergeschikt is gemaakt aan het langzaamverkeer.

De woningen bestaan voornamelijk uit één of twee lagen met een kap. Het zijn veelal aaneengebouwde en geschakelde woningen waarbij vooral de verspringing in de rooilijn voor diversiteit en kleinschaligheid in de openbare

ruimte zorgt. Incidenteel zijn er vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen gelegen. Hoewel er dus sprake is van een verscheidenheid aan woningtypen, heeft het beeld qua architectonische opzet een grote eenvormigheid. De architectuur van de woningen is ingetogen en introvert.

Tussen de bebouwingsclusters door lopen van noord naar zuid de groene zones. Deze groene zones zijn medebepalend voor de ruimtelijke kwaliteit en het leefklimaat van de wijk. Zowel de oost - als de westzijde van het plangebied grenst aan dit groen(bos)gebied (zie bijgaande figuur 5).



Figuur 5 - Groenstructuur op hooflijnen in Lochem-West

2.1.2 Beschrijving planlocatie

Het plangebied ligt in het zuidwesten van de kern Lochem en heeft een



Figuur 6 - Ligging en begrenzing plangebied op een luchtfoto

oppervlakte van ca. 2,5 hectare. Het gebied kan ruimtelijk en functioneel worden opgesplitst in twee delen, te weten:

1. Het noordelijk deel (achterterrein, bijna 2/3 van het totaal);
2. Het zuidelijk deel (voorterrein, ruim 1/3 van het totaal).



Figuur 7 - Noordelijke deel met zicht op de noordelijke woningen aan de Hammarsköldweg

Het achterterrein grenst in het noorden aan de woonwijk Lochem-West en is momenteel in gebruik als weiland. In het zuidwesten, aan weerszijden van de Oude Enkweg, grenst het plangebied aan een klein bosgebied. Tevens is een drietal vrijstaande woningen ten zuiden van het gebied gelegen, Zutphenseweg 100, 100B en 102A.

Het meest zuidelijke deel, ook wel het voorterrein genoemd, grenst aan de Zutphenseweg en is een volledig verhard bedrijfsterrein. Deze bedrijfslocatie is bekend onder de naam 'Polsvoort'. Op het terrein zijn diverse gebouwen aanwezig, waarbij het bedrijfsverzamelgebouw op ca. 80 meter van de Zutphenseweg gesitueerd is. Het gebouw is ca. 1.050 m² groot, heeft een bouwhoogte van ca. 6 meter en is plat afgedekt.

In het zuidelijk deel van dit deelgebied is een onbemand tankstation aanwezig.



Figuur 8 - Huidige situatie plangebied, gezien vanuit het zuiden, vanaf de Zutphenseweg (bron: Google Streetview)

2.1.3 Verkeer en ontsluiting

Het plangebied wordt in de huidige situatie ontsloten op de Zutphenseweg. De Zutphenseweg sluit in het westen aan op de Rondweg-West. Beide wegen dragen zorg voor de bereikbaarheid van Lochem en de afwikkeling van eventueel doorgaand verkeer. De Rondweg-West heeft een maximum snelheid van 80 km/uur. Het westelijk deel van de Zutphenseweg heeft eveneens een maximum snelheid van 80 km/uur. In de bebouwde kom, ter hoogte van het plangebied, bedraagt deze 50 km/uur.

De inrichting van de Zutphenseweg is ook afgestemd op de doorgaande functie: een relatief breed profiel met bermen en een vrij liggend fietspad (2 richtingen).

In het westen van het plangebied is de Oude Enkweg gesitueerd.

De Oude Enkweg heeft voor het autoverkeer geen functie, maar biedt alleen voor langzaam verkeer een verbinding naar de zuidelijk gelegen Zutphenseweg en de noordelijk gelegen Hammarskjöldweg. Laatstgenoemde weg is onderdeel van een woonerf en heeft ook alleen een functie voor het ontsluiten van de aanliggende woningen. Ter plaatse geldt een snelheid van maximaal 30 km/uur.

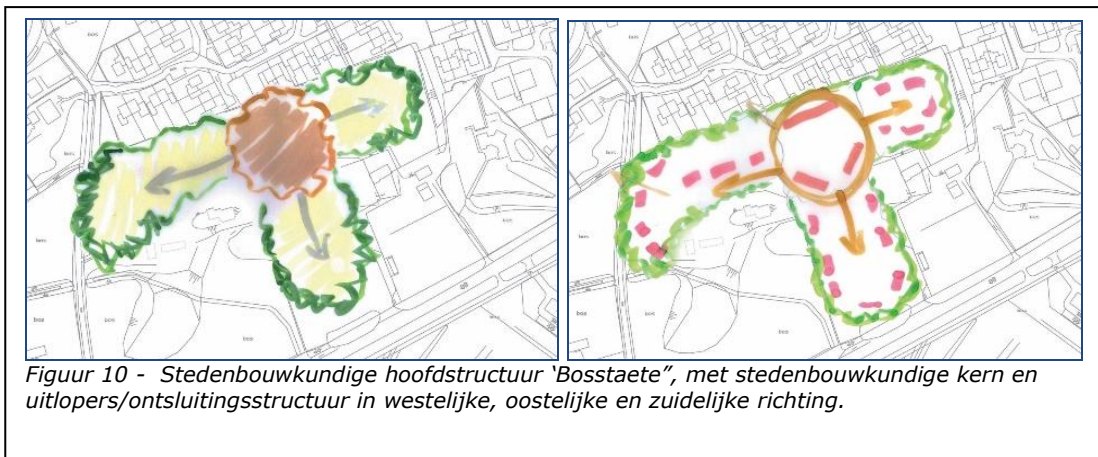


Figuur 9 - Huidige situatie Oude Enkweg gezien vanuit het noorden - aansluiting ter hoogte van de Hammarskjöldweg (bron: Google Streetview)

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Het stedenbouwkundig plan

Het voornemen bestaat om binnen het plangebied de bestaande opstallen te slopen en het gehele gebied, zowel het voorterrein (bedrijfslocatie) alsook het achterterrein (weiland) te herontwikkelen voor woningbouw. Hiervoor is een stedenbouwkundig plan opgesteld dat uitgaat van maximaal 56 grondgebonden (koop)woningen, verdeeld in diverse typologieën. De kern van het plan ligt op het noordelijke deel van het plangebied. De hoofdstructuur van het nieuwe woongebied is in figuur 10 weergegeven.



Het centrale punt in de structuur zal als een plein worden vormgegeven, waarbij een relatie met de noordelijke bestaande wijk wordt gezocht. De ontsluiting is afgestemd op de hoofdstructuur. In het centrale deel wordt middels groenvoorzieningen een aansluiting gezocht bij het noordelijk gelegen speelveld aan de Hammerskjöldweg.

Het stedenbouwkundig plan is in figuur 11 weergegeven. Uitgangspunt is twee onder een kap-, rijen- en vrijstaande woningen.

Het plan gaat uit van

- 17 rijwoningen
- 30 twee onder kap woningen
- 9 vrijstaande woningen.

Bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan kan de verdeling nog wijzigen. Het bestemmingsplan biedt hierin enige flexibiliteit en maakt maximaal 56 woningen plus twee extra via een afwijking mogelijk.



Figuur 11- Stedenbouwkundige verkaveling woningbouw 'Bosstaete'

Zoals ook in de inleiding van deze plantoelichting is aangegeven is dit plan mede naar aanleiding van reacties van omwonenden en belangstellenden tot stand gekomen.

Het 'achterterrein' van het plangebied kent een strakke langgerekte vorm en zal, gelet op de omgeving, worden verkaveld conform het aangrenzende woongebied. Dit betekent vooral twee-onder-één-kap-woningen in combinatie met vrijstaande woningen.

De oppervlakte van het te ontwikkelen gebied is te gering om wijzigingen in de ruimtelijke en stedenbouwkundige opzet van de aangrenzende wijk te rechtvaardigen. Daarnaast heeft het gebied, mede door de aanwezige bossen, de mogelijkheid zich op een natuurlijke en vanzelfsprekende wijze te voegen in de aanwezige stedenbouwkundige structuur.

De zuidelijke uitloper zal iets slingerend worden vormgegeven, waarmee met de te realiseren boomstructuur een meer informeel straatbeeld wordt nagestreefd.

In het zuidelijke deel is voornamelijk sprake van twee-onder-één-kap-woningen in combinatie met rijen.

In het centrale deel van de nieuwe woonbuurt is een speelplek en groenvoorziening voorzien, welke aansluit op het noordelijke speelveld.

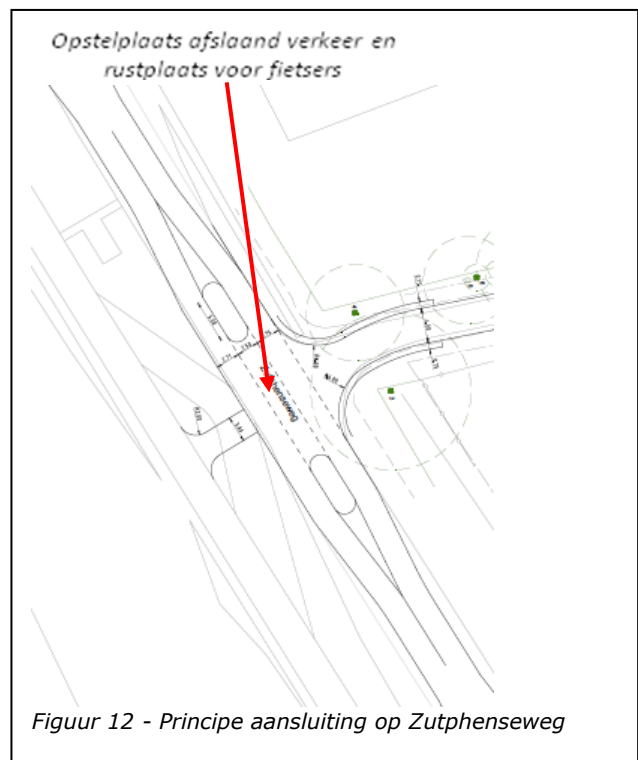
2.2.2 Verkeer en parkeren

Gemotoriseerd verkeer

De nieuwe woonwijk zal op de Zutphenseweg worden ontsloten. Er is niet voorzien in een aansluiting van de nieuwe buurt met de Hammerskjöldweg. Alleen een noodontsluiting via het noordwestelijke deel van het gebied kan in noodsituaties dienen als ontsluitingsweg.

De buurt wordt voor het autoverkeer ontsloten via de Zutphenseweg. De aansluiting op de Zutphenseweg zal worden aangepast en voorzien in een middengeleider/opstelstrook voor overstekende fietsers. Op de Zutphenseweg wordt een linksafstrook gerealiseerd. In figuur 12 is een principeoplossing voor de nieuwe aansluiting weergegeven.

De binnenplanse ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer wordt gevormd door een T-vorm aan wegen en is doodlopend. Zoals voornoemd kan alleen in noodsituaties (wanneer de ontsluitingsweg op de Zutphenseweg wegens een calamiteit niet gebruikt kan worden) het gebied via een noordwestelijke noodontsluiting worden ontsloten. Ook hulpdiensten kunnen van deze noodontsluiting gebruik maken.



Langzaam verkeer

Fietsers kunnen het gebied wel via de noordwestelijke (nood)ontsluitingsweg bereiken of verlaten.

Voetgangers eveneens, maar hebben ook nog een voetpad ter beschikking dat via het centrale groengebied met speelplaats wordt aangesloten op de Hammerskjöldweg

Parkeren

Uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is dat binnen het plan zelf voldoende parkeercapaciteit wordt gecreëerd en deze niet wordt afgewenteld op de (directe) omgeving. Specifiek voor het plan 'Bossteate' is een parkeerberekening uitgevoerd, waarbij is uitgegaan van de pakeernormen die zijn toegepast in het uitbreidingsgebied Schoneveld in Laren.

	<i>Aantal</i>	<i>Parkeer-norm</i>	<i>Totaal benodigd pp</i>	<i>Norm op eigen terrein</i>	<i>Aantal pp op eigen terrein</i>	<i>Aantal pp openbaar terrein</i>
vrijstaande woningen	9	2,2				
- enkele oprit (met of zonder garage)	0		0	1	0	0
- lange oprit met garage	2		4,4	1,3	2,6	1,8
- dubbele oprit met garage	7		15,4	1,8	12,6	2,3
twee-onder-één-kapwoningen	30	1,9				
- enkele oprit (met of zonder garage)	2		3,8	1	2	1,8
- lange oprit met garage	1		1,9	1,3	1,3	0,6
- dubbele oprit met garage	27		51,3	1,8	48,6	2,7
rijwoningen	17	1,7	28,9		0	28,9
	56		105,7		67,1	38,6

Tabel 1 - Inventarisatie parkeerbehoefte

Het parkeren in het plangebied zal plaatsvinden zowel in de openbare ruimte als op eigen terrein. Op eigen terrein moet echter wel voldoende ruimte aanwezig zijn, voordat deze ruimte meegeteld wordt als parkeerplaats op eigen terrein. Inritten op eigen terrein, voorzien van een eigen garage, die minstens 5 m. breed óf minstens 10 m. diep zijn, tellen daarbij zwaarder mee dan enkelvoudige parkeerplekken op inritten (respectievelijk 1,8 en 1,3 parkeerplekken).

Op eigen terrein kunnen in het plangebied 67,1 parkeerplekken gerealiseerd worden. Benodigd is 105,7 parkeerplaatsen in het gebied. Het aantal benodigde parkeerplaatsen in openbaar gebied is derhalve minimaal 39 parkeerplaatsen.

Het verkavelingsplan heeft een aantal centrale parkeerplekken waarin wordt voorzien in ca. 40 openbare parkeerplaatsen.

Indien het stedenbouwkundig plan wijzigt en daarmee ook het voornoemde programma, zal de parkeerbalans opnieuw berekend moeten worden op basis van de geldende parkeernormen.

2.2.3 Groen en openbare ruimte

Zoals genoemd in paragraaf 2.1 zijn de aanwezige groenzones in en om het plangebied medebepalend voor de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. In de verkaveling worden deze groen - en bosgebieden geïntegreerd.

In het centrale deel zal een groenvoorziening de relatie leggen met de noordelijke speelplaats en de wijk langs de Hammerskjöldweg.

In het westelijke deel, grenzend aan het bosgebied zal een groenstrook eveneens het groene beeld versterken.

Ook de centrale groenvoorziening kan als wadi worden aangewend.

De groenzone langs de Zutphenseweg zal zodanig worden ingericht dat de bostuinen van de woningen aan weerszijde van het plangebied ruimtelijk gekoppeld worden.

2.2.4 Architectuur en welstand

De ontwikkelaar heeft als onderdeel van het stedenbouwkundig plan een ontwerptraject opgestart waarbij omwonenden en toekomstige bewoners hebben meegepraat over het gewenste architectuurbeeld voor de woningbouw in Bosstaete.

Mede in dat kader zal een beeldkwaliteitsplan voor het gebied worden opgesteld, waarin de inrichting van de openbare ruimte en de architectuur van de toekomstige woningen worden uitgewerkt.

2.2.5 Planologische vertaling van de nieuwe situatie

De nieuw te bouwen woningen worden middels de bestemming 'Wonen', gecombineerd met bouwvlakken en diverse bouwaanduidingen op de verbeelding mogelijk gemaakt. In totaal zijn daarbij maximaal 58 woningen toegestaan. Hoewel in de nu voorliggende verkaveling uitgegaan wordt van 9 vrijstaande woningen, 30 twee-onder-een-kap woningen en 17 rijwoningen (inclusief hoekwoningen) is bij diverse bouwstroken nog wel een uitwisseling van woningtypen mogelijk. Op de verbeelding zijn hiertoe meerdere combinaties van bouwaanduidingen aangegeven, zoals 'vrijstaand' [*vrij*] gecombineerd met 'twee-aaneen' [*tae*] of 'twee-aaneen' [*tae*] gecombineerd met 'aaneengebouwd' [*aeg*].

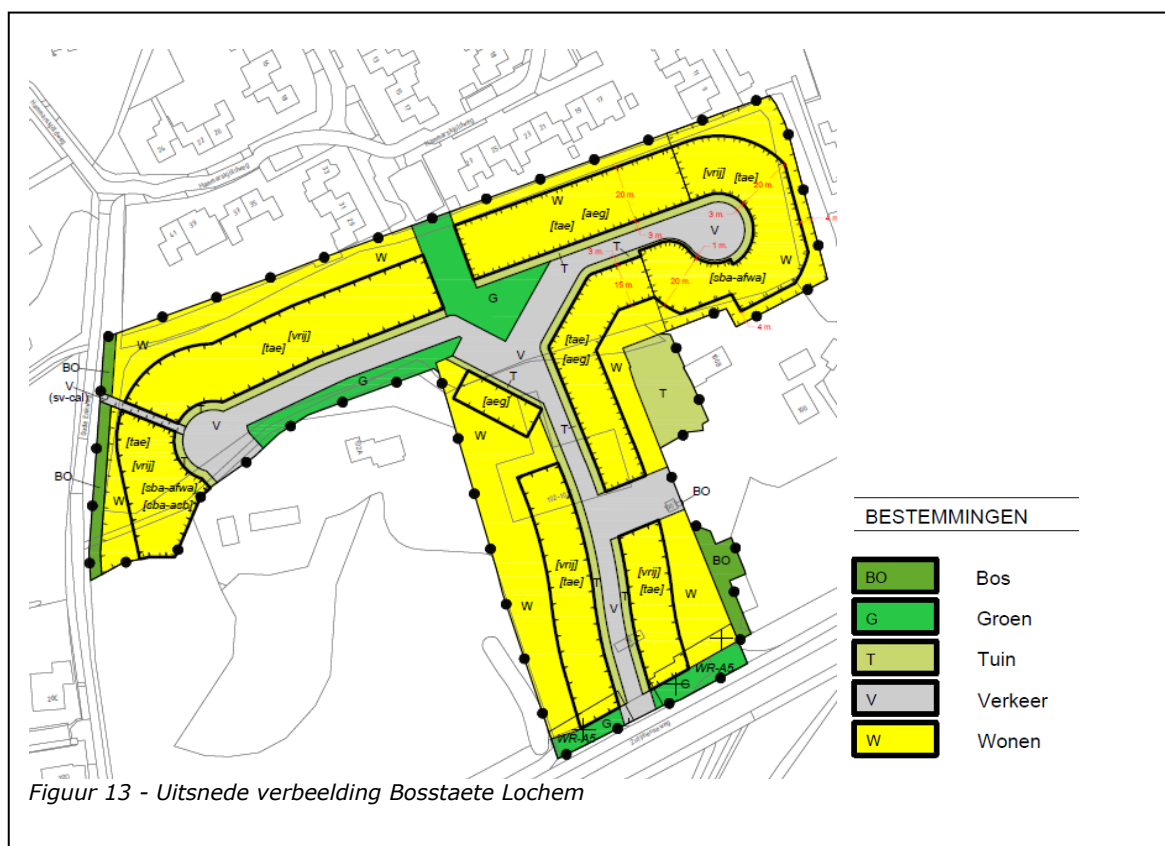
Op basis van deze plansystematiek ontstaat enerzijds nog flexibiliteit bij de uitwerking van de plannen, anderzijds wordt rechtszekerheid geboden naar de omwonenden en toekomstige bewoners van het gebied (het maximum aantal wooneenheden van 58 is in de bijbehorende regels als voorwaarde opgenomen en de woningen dienen binnen de aangeduide bouwvlakken op de verbeelding gebouwd te worden).

Een aantal belangrijke structuurdragende elementen uit het stedenbouwkundig plan zijn evenwel vastgelegd. Zo zijn de ontsluitingswegen over het terrein, evenals de openbare parkeerplaatsen, bestemd als 'Verkeer' en zijn de groengebieden die tegelijkertijd ook als waterberging dienen (wadi's) bestemd als 'Groen'. Ook is er een verkeersbestemming opgenomen voor de aansluiting vanuit de nieuwe woonbuurt op de Oude Enkweg. Deze aansluiting is echter uitsluitend bedoeld voor hulpdiensten. Hierop is in het bestemmingsplan de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer -

calamiteitenontsluiting' opgenomen. Daarbij wordt opgemerkt dat binnen de bestemming 'Groen' fiets- en voetpaden zonder meer zijn toegestaan. Ter bescherming van de bomenlaan langs de Oude Enkweg, voor zover deze ook deel uitmaakt van het plangebied, is de bestemming 'Bos' op de verbeelding opgenomen. Hieraan is een zogenaamde 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' (de voormalige aanlegvergunning) gekoppeld. Dit betekent dat het zonder vergunning verboden is om bomen te vellen of te rooien. Verder is er een bestemming 'Bos' opgenomen voor een gedeelte van het perceel met nummer 9049. Hiermee wordt de bestemming 'Bedrijf' uit het geldende bestemmingsplan 'Lochem-West 2010' en betrekking hebbend op het bedrijfsterrein binnen het plangebied in z'n geheel verwijderd en afgestemd op de bestemming van de direct aangrenzende gronden oostelijk daarvan.

Tot slot is er een dubbelbestemming ter bescherming van archeologische waarden opgenomen, te weten 'Waarde-Archeologie 5'. Een verdere toelichting over het thema archeologie is te vinden in paragraaf 4.9.

In figuur 13 is de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan weergegeven.



3 BELEIDSKADER

Op rijks-, provinciaal als gemeentelijk niveau is veel beleid geformuleerd dat bij het opstellen van bestemmingsplannen van belang is. De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied en de woningbouwontwikkeling die daarin mogelijk wordt gemaakt, worden in dit hoofdstuk uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (3.1), provinciaal beleid (3.2) en gemeentelijk beleid (3.3).

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

Verder gaat de SVIR uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro). Doel is om enerzijds een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen en anderzijds overprogrammering te voorkomen. Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Deze houdt in dat indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, gemotiveerd moet worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Relatie met het plangebied

In de SVIR worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied. Gezien de aard, omvang en ligging van het project (woningbouwplan in een binnenstedelijke locatie aan de Zutphenseweg in de kern Lochem), zijn niet direct nationale belangen in het geding. Hierdoor is geen sprake van een rijksverantwoordelijkheid en hebben gemeente en provincie de eerste verantwoordelijkheid om de ruimtelijke aspecten in goede banen te leiden.

Behoefteladder voor duurzame verstedelijking

Ten behoeve van de beoogde woningbouw op de locatie 'Bosstaete' tussen de Zutphenseweg en de Oude Enkweg, wordt uitgegaan van maximaal 58 woningen. Daarmee wordt het plan aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Het plan is afgestemd op het 'Afsprakenkader Woningbouwprogrammering Stedendriehoek 2015-2024'. Het afsprakenkader is tot stand gekomen uit een door ABF Research in 2015 uitgevoerde Primos-prognoseanalyse. Uit deze analyse komt een behoefte naar voren voor het Gelderse deel van de regio Stedendriehoek van 7.090 woningen in de periode 2015 tot en met 2024. Op basis van deze behoefteanalyse is een binnenregionale verdeling gemaakt: de kwantitatieve woningbouwprogrammering. Daarbij is rekening gehouden met een foutmarge van circa 5%. De binnenregionale verdeling is dan als volgt:

Apeldoorn	3.500
Brummen	560
Epe	820
Lochem	860
Voorst	800
Zutphen	1.100
TOTAAL	7.640

In de woningbouwprogrammering voor de gemeente Lochem is rekening gehouden met de uitvoering van 'Bosstaete'. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling past binnen de kwantitatieve woningbouwprogrammering en voorziet derhalve in een regionale behoefte.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

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

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een van de bovengenoemde gebieden. Daarmee is de beoogde ontwikkeling in voorliggend bestemmingsplan niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.1.3 Waterbeleid

Kaderrichtlijn water

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 2027 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 4 wordt hier nader op ingegaan.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Dit nieuwe Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit Nationaal Waterplan zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Vanuit de verantwoordelijkheid voor het watersysteem verankert het Rijk de volgende principes:

- Integraal waterbeheer. Het kabinet houdt vast aan een integrale aanpak van de wateropgaven, door opgaven op het gebied van waterkwantiteit (waterveiligheid en wateroverlast), waterkwaliteit en gebruik van (zoet)water in natte en droge situaties in samenhang te beschouwen.
- Afwenteling voorkomen. Het kabinet wil voorkomen dat waterkwantiteits- en waterkwaliteitsproblemen worden afgewenteld in de ruimte en de tijd, zoals het afwentelen van bovenstrooms veroorzaakte waterkwaliteitsproblemen op benedenstrooms gelegen wateren. Om afwenteling te voorkomen gelden ook de tritsen: vasthouden-bergen-afvoeren en schoonhouden-scheiden-schoonmaken.
- Ruimte en water verbinden. Bij de aanpak van wateropgaven en de uitvoering van maatregelen vindt vooraf afstemming plaats met de andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied. Met deze aanpak is het vaak mogelijk het waterbeheer te verbeteren en tegelijk de economie en de leefomgeving te versterken tegen lagere kosten.

3.1.4 Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, de Wet natuurbescherming, Besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 4 nader worden ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie Gelderland is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. Na de vaststelling van de visie in 2014 hebben nog een aantal actualisatierondes plaatsgevonden wat geresulteerd heeft in een geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Gelderland (december 2016).

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 te 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

'Ladder voor duurzame verstedelijking' van het Rijk, zie paragraaf 3.1.1 van deze plandoelichting.

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 bestaand stedelijk gebied van de kern Lochem, voldoet de ontwikkeling aan het provinciale beleid dat inzet op bundeling.

Voor de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik in relatie tot het onderhavige plan, wordt verwezen naar paragraaf 3.1.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

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

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

In de Omgevingsverordening is opgenomen dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan zijn wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief woonprogramma voor de betreffende regio successievelijk het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Regionaal Programma Wonen. De te bouwen woningen in het plangebied voldoen hieraan. Zie paragraaf 3.2.3.

3.2.3 Afsprakenkader Woningbouwprogrammering Stedendriehoek 2015-2024

In de Gelderse Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening is opgenomen dat de regiogemeenten in Gelderland (als onderdeel van de regionale woonagenda) afspraken moeten maken over de kwantitatieve opgave voor woningbouwprogrammering.

In dit kader is het Afsprakenkader Woningbouwprogrammering Stedendriehoek 2015-2024 opgesteld. Het afsprakenkader draagt bij aan de onderbouwing van woningbouwplannen conform de Rijksladder voor Duurzame Verstedelijking. De regionale afspraken zijn gericht op een

evenwichtige ontwikkeling van de woningvoorraad van elke regiogemeente, die past bij de actuele inzichten in de regionale woonbehoefte op korte en langere termijn, met voldoende flexibiliteit om in te kunnen spelen op de dynamiek in de samenleving.

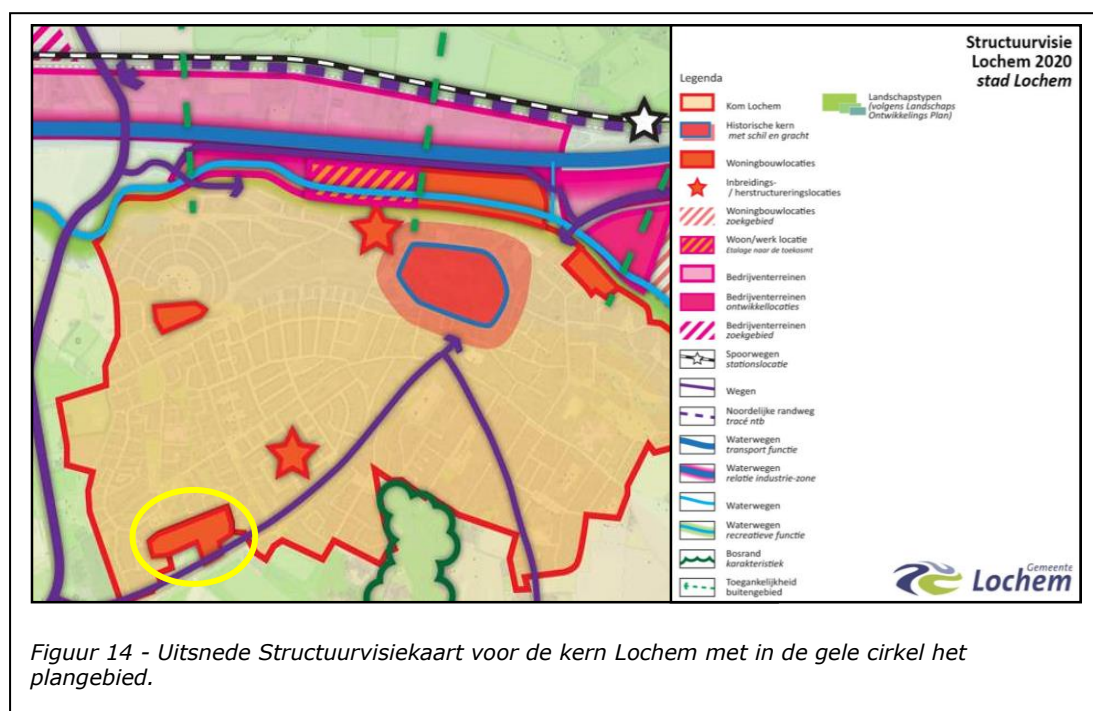
In het Afsprakenkader Woningbouwprogrammering Stedendriehoek voor de periode 2015 tot en met 2024 is een woningbouwprogramma opgenomen van 7.640 woningen. Er zijn binnenregionale afspraken gemaakt voor de verdeling van deze woningbouwopgave. Voor de gemeente Lochem betekent dit een aantal van 860 te realiseren woningen. Het college van Gedeputeerde Staten heeft deze afspraken vastgesteld. Zie ook paragraaf 3.1.

De te bouwen woningen in het plangebied passen binnen dit aantal en daarmee binnen het 'Afsprakenkader Woningbouwprogrammering Stedendriehoek 2015-2024'.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2012-2020

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



De Structuurvisie is onder meer bedoeld om het gemeentebestuur een instrument te geven waarmee ze de burgers en maatschappelijke organisaties actief kan informeren en betrekken bij de ruimtelijke visie op het bebouwde gebied. De visie geeft zowel hoofdlijnen voor de gemeentelijke ontwikkeling, alsook concrete ideeën en visies over de ontwikkeling van de kernen weer.

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 en zijn voor het plangebied in meer of mindere mate van belang:

- *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.
- *Nota Mobiliteit Lochem (september 2008, gedeeltelijke herziening 2016)*. Deze nota geeft sturing aan doelstellingen ten aanzien van een bereikbare, leefbare en verkeersveilige Gemeente.

Specifiek voor de kern Lochem zijn voor het onderdeel 'wonen' de volgende ruimtelijke uitgangspunten in de structuurvisie opgenomen:

- Prioriteit inbreiding ten behoeve van wonen;
- Diversiteit in woonmilieus: focus op de vraagzijde;
- Vernieuwende woonconcepten (zorgvastgoed);
- Behoud van de kracht: ruim en groen.

Relatie met het plangebied

In de structuurvisie is het plangebied aangemerkt als "woningbouwlocatie" (zie figuur 14). De woningbouw die het voorliggende bestemmingsplan mogelijk maakt past derhalve binnen de structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie Lochem 2018-2025

De Woonvisie beschrijft het gemeentelijk beleid op het gebied van wonen in de periode 2018- 2025. De woonvisie geeft inzicht in het kwantitatieve en kwalitatieve woonbeleid van de gemeente Lochem.

De gemeente Lochem zet in op vier hoofdpunten in het gemeentelijke woonbeleid die richtinggevend zijn voor de periode tot 2025:

1. *Leefbare kernen*
Hierin ligt het speerpunt bij nieuwbouw naar behoefte door de nadruk te leggen op de kwaliteit van de woningen. Een geschikt woningaanbod voor verschillende doelgroepen in de kernen en de leefbaarheid van de kernen.
2. *Beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen*
Binnen dit doel wordt nadruk gelegd op het bedienen van de woonvraag vanuit lage en middeninkomens. Voldoende aanbod van betaalbare koopwoningen en voldoende aanbod van sociale huurwoningen. Huisvesting van specifieke doelgroepen.
3. *Woningverbetering en duurzaamheid*
Energietransitie vormt een belangrijk uitgangspunt, alsmede woningverbetering en verduurzaming in de particuliere en in de sociale huursector. Het faciliteren van lokale initiatieven die hierin passen idem.
4. *Wonen met zorg*

Binnen dit hoofddoel gaat het om een geschikt woningaanbod voor ouderen. Ook ouderen ondersteunen om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te wonen en de herontwikkeling van bestaand woon-zorgvastgoed heeft prioriteit. Gemeente streeft verder naar ruimte voor aanvullende, kleinschalige woonzorginitiatieven en passende huisvesting voor overige zorgdoelgroepen.

De visie gaat in op de rol van het wonen in de algehele ambitie om de gemeente aantrekkelijk te houden. Het op peil houden van de leefbaarheid van de kernen speelt daarin een belangrijke rol. Daarvoor is meer nodig dan alleen een aantrekkelijke woningvoorraad met een breed aanbod aan woningen, dat is afgestemd op de wensen van de consumenten. Goed wonen vereist dat mensen zich prettig, veilig en gezond voelen in hun directe woonomgeving. Hiermee raakt wonen ook aan een breed scala aan andere thema's:

- De inrichting en het onderhoud van de openbare ruimte: Goed wonen veronderstelt dat de openbare ruimte schoon is, en een verzorgde indruk maakt. Ook is het van belang dat mensen zich veilig kunnen bewegen in de openbare ruimte, ook als ze minder goed ter been zijn, opdat iedereen de basisvoorzieningen goed kan bereiken.
- Een prettige woonomgeving veronderstelt een aanbod aan basisvoorzieningen, zoals winkels, gezondheidszorg, onderwijs, de mogelijkheid om elkaar te ontmoeten en sportvoorzieningen.
- Om ook op de lange termijn prettig te kunnen wonen is een duurzame woonomgeving van belang. Duurzaam in de zin dat woningen goed zijn geïsoleerd en daarmee minder energie vereisen om ze warm te houden, waar mogelijk zelf energie opwekken en in de toekomst niet meer afhankelijk zijn van de beschikbaarheid van fossiele brandstoffen.
- Ook vereist een duurzame woonomgeving dat we voorbereid zijn op klimaatverandering, die gepaard gaat met meer hitte, perioden van droogte, maar ook zware buien.
- Ook met de zorg is er een duidelijke relatie. De Rijksoverheid verlangt van mensen dat ze langer zelfstandig thuis blijven wonen, ook als ze met lichamelijke of psychische beperkingen te maken hebben. Dit vereist een goede zorg aan huis, evenals goede begeleiding, van professionele zorgverleners en van mantelzorgers. Ondersteuning van mantelzorgers is weer van belang om ervoor te zorgen dat zij het langer en beter volhouden.

Binnen de Cleantech Regio is in samenspraak met de provincie Gelderland het Afsprakenkader Woningbouwprogrammering Stedendriehoek 2015-2024 vastgesteld. Dit afsprakenkader geeft richting aan de wijze waarop omgegaan wordt met de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad. In het regionale afsprakenkader van de Cleantech regio is vastgelegd dat de gemeente Lochem maximaal 860 woningen mag toevoegen in de periode 2015 tot en met 2024. Dit sluit aan op de geprognosticeerde huishoudensontwikkeling in dezelfde periode.

Relatie met het plangebied

Het plangebied is specifiek benoemd in de Woonvisie als inbreidingslocatie en past in het opgenomen woningbouwprogramma van de gemeente.

4 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

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

4.1 Geluid

4.1.1 *Wettelijk kader*

Voor het aspect geluid is binnen het projectgebied 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 wegverkeerslawaaï van belang. Er liggen in het projectgebied of in de directe omgeving daarvan geen gezoneerde bedrijventerreinen en/of spoorwegen.

4.1.2 *Wegverkeerslawaaï*

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.

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidzones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Deze waarde bedraagt in vrijwel alle gevallen 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen bedraagt 63 dB. 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 vastgelegde binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden, zijn niet toegestaan.

4.1.3 *Geluid in relatie tot het projectgebied*

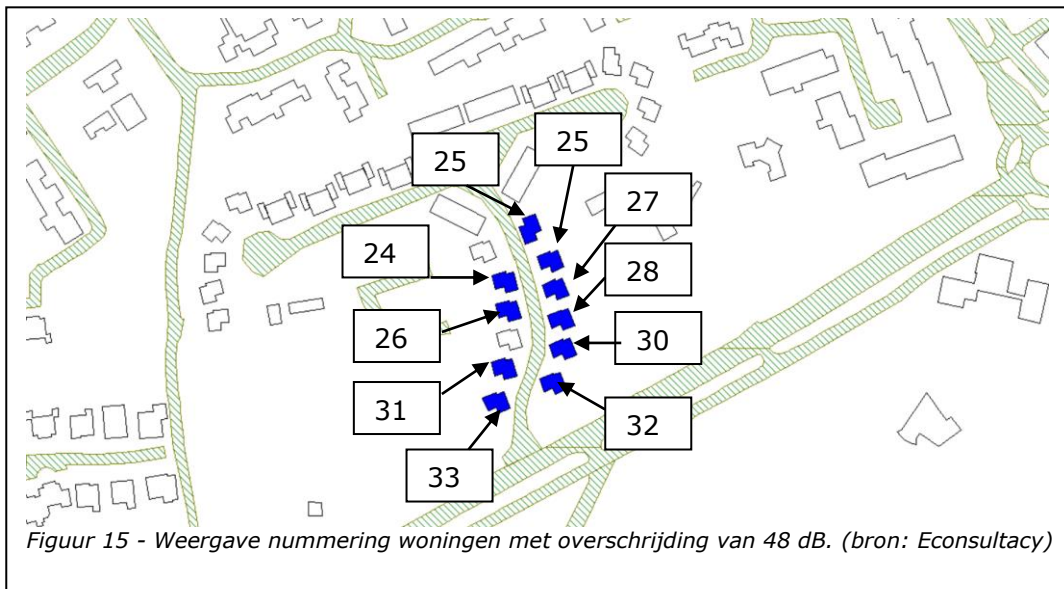
Het plangebied is gesitueerd binnen de geluidzones van de Zutphenseweg en de Gageldijk. Door Econsultancy is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 1 bij de toelichting opgenomen. De resultaten laten zich kort als volgt samenvatten.

geluidsbron	kenmerk bron		zonebreedte [m]	ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting [dB]	maximaal te ontheffen geluidsbelasting [dB]
	situering	rijstroken			
Zutphenseweg	stedelijk	1-2	200	48	63
Gageldijk	stedelijk	1-2	200	48	63
Henri Dunantweg	stedelijk	30 km/uur	-	48	-
Binnenplanse wegen	stedelijk	30 km/uur	-	48	-
Hessenweg	stedelijk	30 km/uur	-	48	-

Tabel 2 - Toetsingskader Wet geluidhinder. (bron Econsultancy)

Op basis van de verkavelingsschets opgenomen in figuur 15 van deze toelichting zijn geluidberekeningen op basis van Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 doorgevoerd.

Alleen ten gevolge van de Zutphenseweg en de binnenplanse wegen treden overschrijdingen op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen bedraagt maximaal 54 dB. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting wordt met maximaal 6 dB overschreden op twee woningen. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden.



Nadere afweging

Voor de Zutphenseweg en de binnenplanse wegen is een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk. Conform de Wet geluidhinder dient een maatregelenonderzoek plaats te vinden. Hierbij dienen achtereenvolgens bron-, overdrachts- en gevelmaatregelen te worden overwogen. Het beperken van de rijnsnelheid of de verkeersintensiteiten van de Zutphenseweg en de binnenplanse wegen zijn onder andere vanuit verkeerskundig oogpunt geen reële maatregelen.

De Zutphenseweg beschikt over een SMA-NL8. Met een stiller wegdektype (zoals de dunne deklaag B) kan een reductie van 3 dB behaald worden. Het vervangen van de bestaande verharding wordt niet doelmatig geacht. Voor een efficiënte bronmaatregel dient over minstens 280 meter lengte van de Zutphenseweg het wegdektype te worden vervangen. De vervanging van het wegdek over een beperkte lengte zal in verband met beheer en onderhoud op overwegende bezwaren stuiten en vraagt een te hoge investering. Gezien de

beperkte reductie van maximaal 3 dB van een tweetal woningen is dit financieel niet doelmatig.

Als worst case scenario wordt voor de binnenplanse wegen het wegdektype elementenverharding in keperverband gehanteerd. Met een stiller wegdektype (zoals het referentiewegdek AC16 surf) kan de benodigde reductie behaald. Hiermee zal wel aan de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting worden voldaan.

Het treffen van een overdrachtsmaatregel ten behoeve van de binnenplanse wegen ter hoogte van woning 33 zal op overwegende stedenbouwkundige bezwaren stuiten.

Middels een 5 meter hoog geluidsscherm kunnen de overschrijdingen ten gevolge van de Zutphenseweg voor 4 woningen volledig worden weggenomen. De totale lengte van het geluidsscherm dient minimaal 217 meter te bedragen. De totale kosten van het te realiseren geluidsscherm bedragen minimaal een half miljoen en wordt ten opzichte van de 4 woningen met een relevante reductie tot aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting financieel niet doelmatig geacht.

Cumulatieve geluidsbelasting

Bij een relevante blootstelling door meerdere geluidsbronnen dient onderzoek te worden gedaan naar de effecten van de samenloop van verschillende geluidsbronnen (cumulatie). Echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening is inzicht in de gecumuleerde geluidsbelasting van alle geluidsbronnen wenselijk. In navolgende tabel is de cumulatieve geluidsbelasting weergegeven.

toetspunt	L _{cum}
123-126 Woning 24	56
127-130 Woning 26	54
135-138 Woning 31	55
139-142 Woning 33	60
143-146 Woning 32	60
147-150 Woning 30	58
151-154 Woning 28	56
155-158 Woning 27	55
159-162 Woning 25	54
163-166 Woning 23	57

Tabel 3 - Cumulatieve geluidsbelasting in dB, exclusief aftrek art 110g Wgh. (bron: Econsultancy)

De cumulatieve geluidsbelastingen bedragen maximaal 60 dB exclusief aftrek artikel 110g. Maatgevend voor de gecumuleerde geluidbelasting is de Zutphenseweg. De cumulatieve geluidsbelastingen zijn daarmee lager dan de maximaal te ontheffen geluidsbelasting van 63 dB inclusief aftrek en worden acceptabel geacht.

4.1.4 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect geluid voor het plan. Wel zal bij B&W een hogere grenswaarde voor 10 woningen moeten worden aangevraagd.

Ten gevolge van de Zutphenseweg dient het akoestisch klimaat in de woningen 30 tot en met 33 (het zogenaamde binnenniveau) van maximaal 33 dB te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Als onderdeel van de planvorming is een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740) uitgevoerd. Op grond van dit onderzoek door Econsultancy is geconcludeerd dat de planlocatie voldoende is onderzocht en geschikt is voor woningbouw. Een uitzondering vormt de ondergrondse dieseltank op het westelijke deel van het plangebied. Ter plaatse van de ondergrondse dieseltank (30.000 l) op het westelijke terreindeel is een sterke grond- en grondwaterverontreiniging met minerale olie en vluchtige aromaten aanwezig.

Voor deze locatie is in september 2018 een nader bodemonderzoek uitgevoerd om de verontreinigingssituatie te actualiseren. De resultaten van het onderzoek zijn in bijlage 3 opgenomen.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat ter plaatse sprake is van minerale olie en vluchtige aromaten groter dan de achtergrondwaarde. In een deel is sprake van een verontreiniging die boven de interventiewaarde ligt.

De grondverontreiniging is zowel verticaal, als horizontaal volledig afgeperkt tot onder de Achtergrondwaarde.

De grondverontreiniging is zowel verticaal, als horizontaal volledig afgeperkt tot onder de Achtergrondwaarde.

Het grondwater is ter plaatse over een oppervlakte van in totaal circa 375 m² verontreinigt met minerale olie en vluchtige aromaten. Hiervan is circa 160 m² verontreinigd boven de interventiewaarde.

De grondwaterverontreiniging (vanaf circa 3,0 m-mv) zet zich naar verwachting door tot circa 6,5 m-mv, waardoor het totale sterk verontreinigde (>interventiewaarde) grondwatervolume geschat wordt op circa 560 m³.

In horizontale richting is de grondwaterverontreiniging nagenoeg geheel afgeperkt tot onder de streefwaarde.

In verticale richting is de verontreiniging niet eenduidig naar de diepte geheel afgeperkt tot onder de streefwaarde. Het wordt echter niet zinvol geacht de grondwaterverontreiniging naar de diepte geheel af te perken.

Hiermee is ter plaatse van de tanks/vulpunt sprake van meer dan 25 m³ sterk verontreinigde grond en meer dan 100 m³ bodemvolume sterk verontreinigd

grondwater en dit in het kader van de Wet bodembescherming een geval van ernstige bodemverontreiniging betreft (ontstaan voor 1 januari 1987). Uit de milieuhygiënische beoordeling is gebleken dat er géén sprake is van onaanvaardbare humane, ecologische en verspreidingsrisico's. Een speedsanering is niet noodzakelijk. Wel zal dit deel, in het kader van de woningbouwontwikkeling, worden gesaneerd.

4.2.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit staat de uitvoering van dit bestemmingsplan niet in de weg.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Beleid en regelgeving

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

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 of stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

4.3.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 58 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 zogenaamd '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.

Het Besluit gevoelige bestemmingen is voor het bestemmingsplan niet van toepassing, omdat woningen in dit besluit niet worden aangemerkt als gevoelige bestemming.

4.3.3 Conclusie

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

4.4 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)

4.4.1 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.

4.4.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

In de directe nabijheid van de woonlocatie zijn geen bedrijven gesitueerd. Het tankstation op de locatie zal verdwijnen. Het uitvaartcentrum aan de overzijde van de Zutphenseweg ligt op meer dan 50 meter afstand en daarmee ruim boven de toegestane zone van 10 meter.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's dienen binnen aanvaardbare grenzen te blijven. Binnen externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers. Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur.
- het groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Wettelijk kader

Belangrijke beleid- en regelgeving voor het aspect Externe Veiligheid is opgenomen in het:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Regeling Basisnet (Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water).

Hierbij geldt dat bebouwing niet is toegestaan binnen de zogenaamde 10^{-6} -contour van het PR rond bedrijven waarin opslag en/of verwerking gevaarlijke stoffen plaatsvindt, danwel langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Verder geldt dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt. Er dient een verantwoording GR opgesteld te worden indien een bestemming gepland is binnen het invloedsgebied.

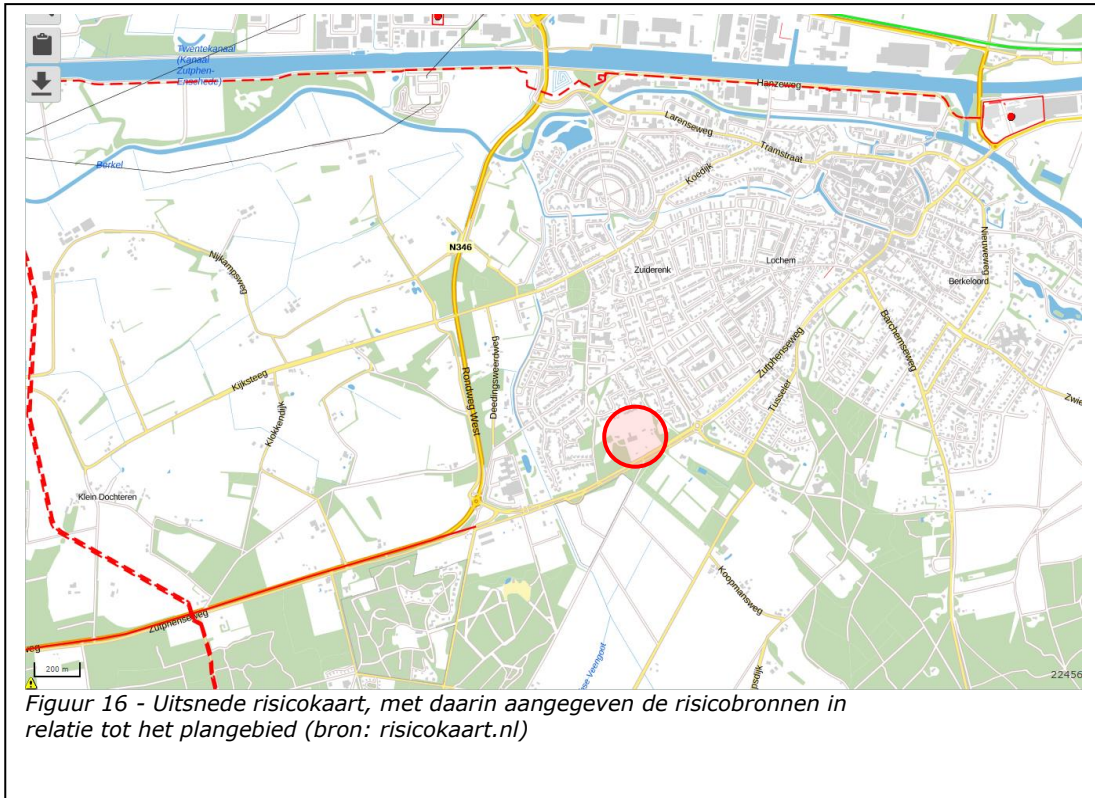
Gemeentelijk beleid

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

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

4.5.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Met behulp van de risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. In figuur 16 is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.



Hieruit blijkt dat in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Verder komt naar voren dat in of nabij het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen, waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

4.5.3 Conclusie

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

4.6 Water

4.6.1 Waterbeheer en watertoets

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

waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoets proces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

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

4.6.2 Beleidskader

Eind jaren negentig vond er een omslag plaats in denken en beleid over de omgang met water. In plaats van voort te borduren op het vertrouwde denken in waterbeheersing door technische ingrepen gericht op het veilig en snel afvoeren van water, kwam de nadruk te liggen op het aansluiten op de natuurlijke potenties van het landschap en het watersysteem. Bij dit nieuwe waterdenken staat duurzaamheid voorop. Daarmee wordt bedoeld dat er zo min mogelijk inspanningen van buitenaf nodig zijn om het watersysteem in stand te houden en overlast te voorkomen. In de praktijk betekent dit dat natuurlijke processen zoals infiltratie en kwel, het zelfreinigende vermogen van waterlopen etc. worden hersteld. Externe negatieve effecten, zoals toename van verharding en riooloverstorten met afvalwater, worden voorkomen of gecompenseerd.

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

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal

- Nationaal Waterplan 2016-2021 (NW);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Deltaprogramma;
- Waterwet.

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gelderland;
- Omgevingsverordening Gelderland.

Regionaal / lokaal

- Waterbeheerplan Rijn en IJssel 2016-2021.

De opdracht is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid. Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen. Aandachtspunten zijn het verbeteren van ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van

oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

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

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

4.6.3 Relevante waterhuishoudkundige aspecten

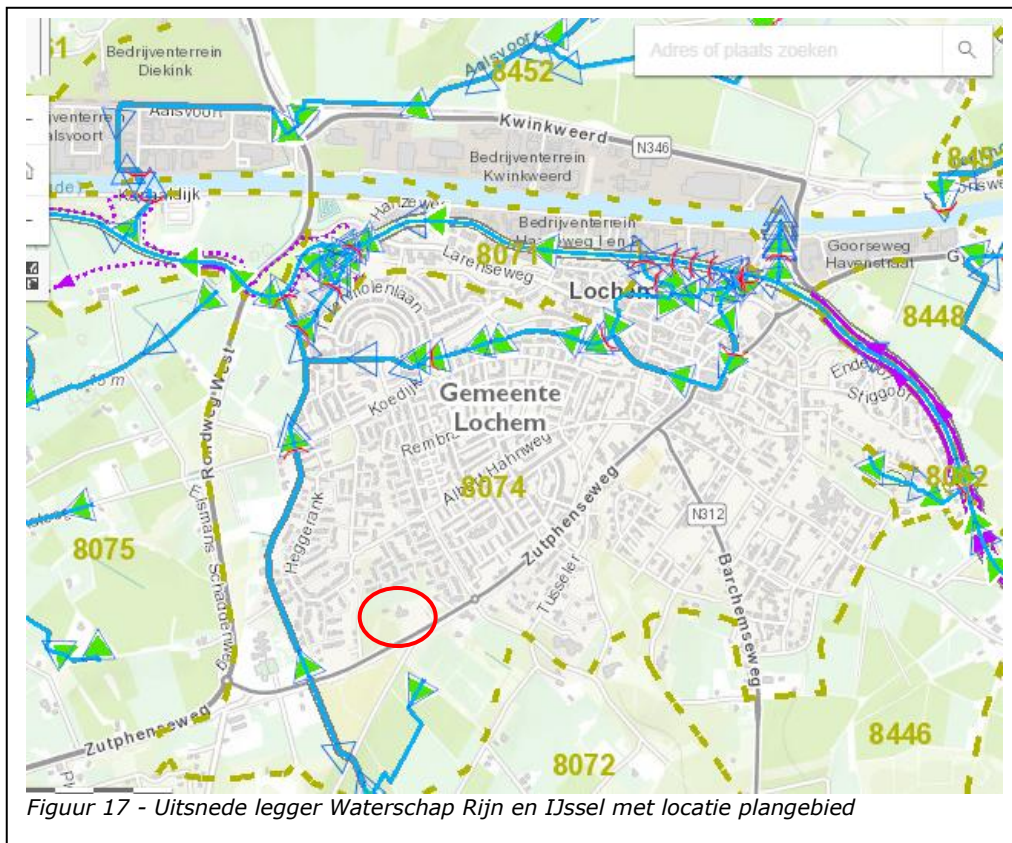
Huidige situatie

In de Zutpenseweg ligt nabij het plangebied geen riolering. Alleen in de wijk ten noorden van de Zutpenseweg ligt een gemengd stelsel. Het bestaand verhard oppervlak van het tankstation en van WPM Motors is niet aangesloten op de riolering. Het hemelwater vloeit af naar de bermen en/of groenstroken. Bij het tankstation, langs de Zutpenseweg, is een drukrioleringsput aanwezig voor de afvoer van vuilwater.

De maaiveldhoogte van het plangebied varieert van ongeveer 13,60 m +NAP (nabij de Zutpenseweg) tot 12,10 m +NAP (midden in het akkerbouwland). De drempelhoogte van belendende percelen aan de noordzijde van het plangebied is ongeveer 13,60 m +NAP.

In de omgeving van het plangebied komen meest podzolgronden voor met lemig fijn zand. In de gegevens van TNO-NITG wordt een diepe boring tot 40 m -mv beschreven die op een afstand van circa 500 m van het plangebied is uitgevoerd. Uit deze boring blijkt dat het fijne zand zich tot circa 3,6 m -mv bevindt. Van 3,6 m -mv tot een diepte van circa 30 m -mv bevinden zich matig grove tot zeer grove zandlagen met grindige bijmengingen, daaronder bevindt zich weer matig fijn zand. Over vrijwel de gehele diepte is er leem in het zand aanwezig (siltige bijmenging).

In het plangebied bestaat de bodem voornamelijk uit zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig grof zand. De bovengrond is bovendien zwak tot sterk humeus. De bodem is plaatselijk zwak roesthoudend. In de ondergrond bevinden zich plaatselijk leemlagen.



De gemiddeld hoogste grondwaterstand in het gebied (GHG) bevindt zich op +11,50 NAP. De lage grondwaterstand (GLG) bedraagt +10,30 NAP. Op basis van de resultaten uit het waterdoorlatendheidsonderzoek wordt de bodem binnen de onderzoekslocatie, mede op basis van de textuur, geschikt geacht voor de infiltratie van hemelwater.

4.6.4 Toelichting relevante waterthema's

In bijgaande watertoetstabel zijn de relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's in relatie tot het beoogde plan inzichtelijk gemaakt.

In bijlage 8 is het waterhuishoudingsplan en rioleringsplan van Bosstaete opgenomen. Voor gedetailleerde informatie wordt verwezen naar deze bijlage.

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?	ja	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 ?	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?	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.			

Het project is reeds besproken en afgestemd met waterschap Rijn en IJssel. Het doorlopen van een uitgebreide watertoets is hiermee uitgevoerd.

Riolering en afvalwaterketen

Het huishoudelijk afvalwater neemt toe door de ontwikkelingen in dit plan. Het afvalwater wordt afgevoerd naar het gemengde stelsel van Lochem. Het vuilwater wordt aangesloten op het bestaande gemengde stelsel van de gemeente Lochem.

Wateroverlast (oppervlaktewater)

Door de ontwikkelingen in het plangebied neemt het verhard oppervlak toe met 873 m² (nieuw verhard oppervlak 9.338 m² minus bestaand verhard oppervlak 8.465 m²).

Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, nu en in de toekomst te voorkomen wordt het hemelwater niet afgevoerd naar het bestaande gemengde stelsel maar volgens de trits vasthouden - bergen - afvoeren behandeld.

Het hemelwater wordt middels een infiltratiehemelwaterriool verzameld. Het hemelwater stort in eerste instantie over op een voorziening (wadi), aan de noordzijde van het plangebied.

De bodemhoogte van de wadi is 12,60 m +NAP. De overstorthoogte bedraagt 12,70 m +NAP. Tevens kan het hemelwater overstorten op de bestaande sloot, ten westen van het plangebied.

De bodemhoogte van de bestaande sloot is 11,75 m +NAP. De overstorthoogte bedraagt 13,00 m +NAP.

Bovenstaande levert bij T=10 +10% de volgende peilstijgingen op:

- Wadi: peilstijging is 0,05 m (12,65 minus 12,60 m +NAP);
- Bestaande sloot: peilstijging 0,90 m (12,65 minus 11,75 m +NAP).

Bovenstaande levert bij T=100 +10% de volgende peilstijgingen op:

- • Wadi: peilstijging is 0,67 m (13,27 minus 12,60 m +NAP);
- • Bestaande sloot: peilstijging 1,52 m (13,27 minus 11,75 m +NAP).

In de wadi worden 2 verticale infiltratieputten aangelegd. Dit om een verbinding te maken met het eerste watervoerend pakket en de bodem van de wadi. De exacte invulling van de verticale infiltratieputten moet civieltechnisch nog worden uitgewerkt.

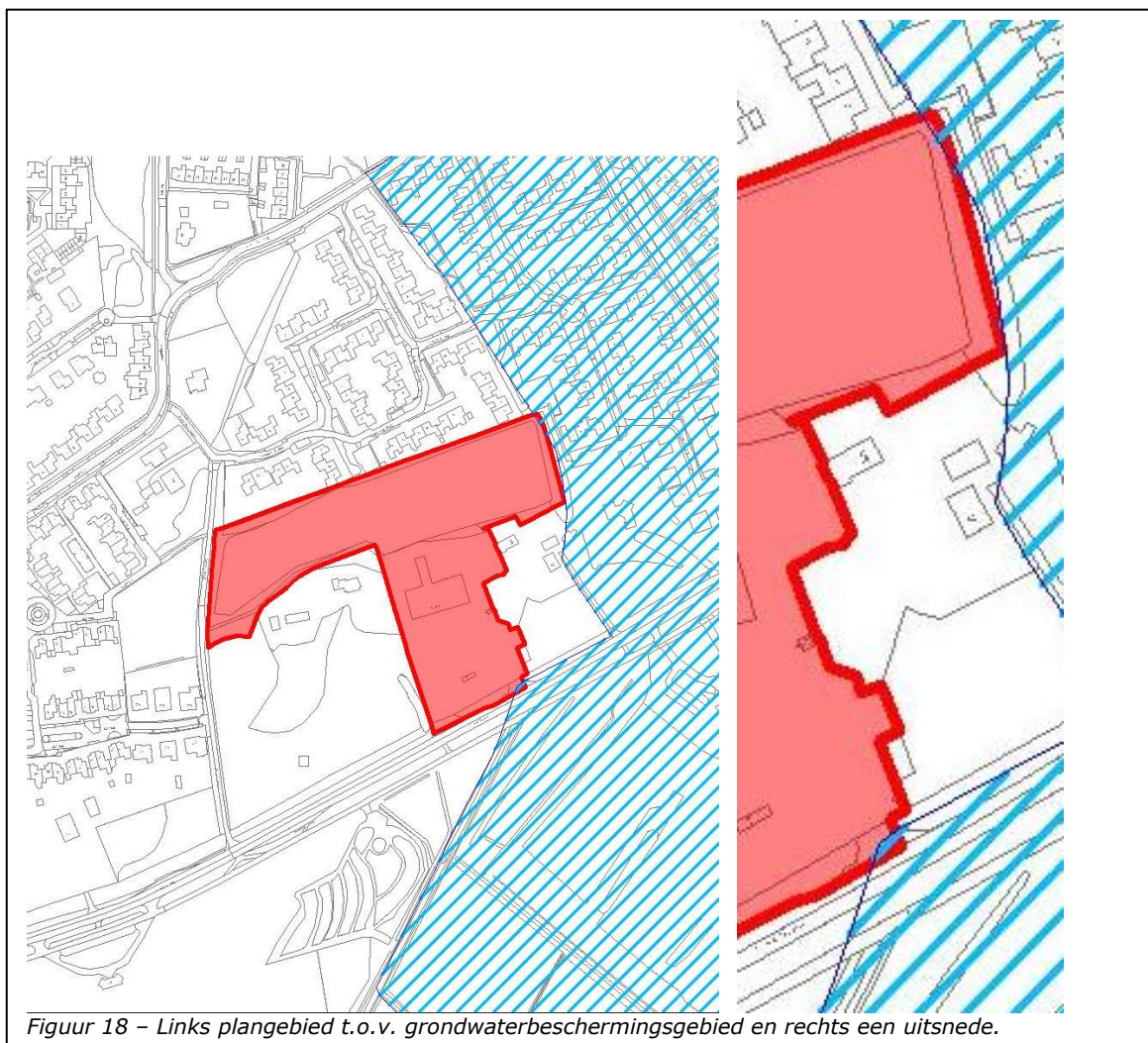
4.6.5 Grondwaterbeschermingsgebied

Een zeer klein deel van het plangebied is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied ten behoeve van de winning van drinkwater. Voorts is hetzelfde kleine deel van het plangebied gelegen binnen een boringsvrije zone en KWO-vrije zone. Voor het grondwaterbeschermingsgebied, de boringsvrije zone en KWO-vrije zone zijn specifieke regels opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland (artikelen 3.3.3, 3.3.4 en 3.3.5) ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de drinkwaterwinning. Deze regels hebben onder meer betrekking op de aanleg van boorputten (waaronder sonderingen), grond- of funderingswerken en open of gesloten bodemenergiesystemen. De initiatiefnemer van de woningbouw in het plangebied dient bij de uitvoering van de werkzaamheden deze regels in acht te nemen. In de KWO-vrije zone, en daarmee in het

plangebied, zijn bodemenergiesystemen verboden. De woningen in het plangebied worden niet voorzien van een bodemenergiesysteem. Binnen het grondwaterbeschermingsgebied, de boringsvrije zone en KWO-vrije zone geldt dat het verboden is om boorputten op te richten. Tevens is het verboden om grond- of funderingswerkzaamheden uit te voeren op een diepte van 2 meter of meer onder het maaiveld. Deze verboden gelden niet indien wordt voldaan aan bepaalde voorschriften die opgenomen zijn in de verordening.

Voorafgaand aan het oprichten van een boorput of het uitvoeren van grond- of funderingswerkzaamheden dieper dan 2 meter dient door degene die de activiteit onderneemt een melding te worden gedaan bij Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland.

Zoals hiervoor benoemd gaat het om twee kleine stroken in het grondwaterbeschermingsgebied, waar alleen in de noordoosthoek sprake zou kunnen zijn van een bijgebouw. Anderen bouwtitels zijn in deze gebiedjes niet van toepassing.



Figuur 18 – Links plangebied t.o.v. grondwaterbeschermingsgebied en rechts een uitsnede.

Omdat bij de uitvoering van werkzaamheden in het plangebied moet worden voldaan aan de regels die opgenomen zijn in de Omgevingsverordening voor grondwaterbeschermingsgebieden, boringsvrije zones en KWO-vrije zones, is

op de verbeelding van het bestemmingsplan de aanduiding 'milieuzone – beschermingszone grondwater' opgenomen. In de regels is bepaald dat hier tevens de regels uit de Omgevingsverordening Gelderland gelden vanwege het ter plaatse aanwezige grondwaterbeschermingsgebied, boringsvrije zone en KWO-vrije zone. De aanduiding 'milieuzone – beschermingszone grondwater' vervult daarmee een signaleringsfunctie en maakt direct duidelijk dat ook de regels uit de verordening met betrekking tot het grondwaterbeschermingsgebied, de boringsvrije zone en KWO-vrije zone in acht genomen moeten worden. Aangezien de regels die opgenomen zijn in de Omgevingsverordening Gelderland ter bescherming van het grondwaterbeschermingsgebied, boringsvrije zone en KWO-vrije zone een rechtstreekse werking hebben (deze gelden dus los van het bestemmingsplan ook altijd) is het niet nodig om in het bestemmingsplan beschermende regels op te nemen voor deze gebieden/zones.

4.6.6 Conclusie

De woningbouwontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving, waarin;

- de bestaande sloot wordt ingericht als waterberging / wadi;
- binnen het plangebied een wadi wordt gerealiseerd.

4.7 Ecologie

4.7.1 Beleid en regelgeving

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

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Gelders Natuurnetwerk

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

Soortenbescherming

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

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

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

4.7.2 Ecologie in relatie tot het plangebied

In het kader van de planontwikkeling is door Ecogroen een quickscan natuurtoets uitgevoerd. In bijlage 4 is de rapportage van de natuurtoets opgenomen.

De natuurtoets is bedoeld om inzicht te verkrijgen in aanwezige natuurwaarden en mogelijke effecten van het plan of voorgenomen activiteiten. Tijdens het onderzoek zijn te verwachten effecten van het plan getoetst aan de wettelijke bescherming van soorten, natuurgebieden en houtopstanden.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Stelkampsveld gelegen op een afstand van circa 5,6 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. Het gebied ligt aan de zuidgrens tegen het Gelders natuurnetwerk, onderdeel van het NNN. De voorgenomen plannen hebben naar verwachting geen directe negatieve invloed op de beschermde gebieden. Wel kunnen stikstofemissies van stook en verkeer over grote afstanden negatieve effecten hebben op beschermde habitats in Natura 2000-gebieden.

Een uitgevoerde Aerijs berekening heeft uitgewezen dat dit niet het geval is voor de voorgestane woonontwikkeling in Bosstaete (zie ook bijlage 4).

Uitgangspunten Aerijs berekening.

Voor de berekening is worst case uitgegaan van woningen met gasaansluiting. Het aantal woningen is met standaardemissies uit de categorie plan in AERIUS ingevoerd als een vlakbron op de locatie van het plangebied. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen de verschillende typen woningen. De totale emissie uit woningen is 120,3 kg NOx/jr.

Verkeer

Voor de stikstofberekening voor het plan is worst case uitgegaan van de verkeersgeneratie op basis van de 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Uitgaand van het maximaal aantal verkeersbewegingen in de sector koopwoningen betreft het gemiddelde aantal verkeersbewegingen 8,1 mvt/etmaal per woning. Dit komt nagenoeg overeen met de verkeersaantallen die gebruikt zijn in het akoestisch onderzoek (8 mvt/etm). Uitgangspunt daarbij is dat de verkeerssamenstelling gelijk is aan de bestaande verkeersstroom op de aangrenzende Zutphenseweg: 93,6% licht verkeer, 4,3% middelzwaar verkeer en 2,1% zwaar verkeer. Qua verkeersafwikkeling van/naar het plangebied is uitgegaan van een evenredige verdeling; 50% van het verkeer in westelijke richting, 50% in oostelijke richting. Dit komt neer op zowel in westelijke als oostelijke richting: 212,3 mvt/etm licht verkeer, 9,75 mvt/etm middelzwaar verkeer en 4,75 mvt/etm zwaar verkeer. Het verkeer is vanuit het plangebied in westelijke richting tot aan de N346 ingetekend en in oostelijke richting tot aan de N312. Vanaf deze punten gaat de extra verkeersbewegingen op in het heersende verkeersbeeld.

De berekening is voor het rekenjaar 2019 met de nieuwste versie van AERIUS Calculator (2016L) uitgevoerd.

Rekenresultaat

De AERIUS-berekening (kenmerk: RgDvNXs8cB9L, d.d. 12 november 2018) toont aan dat de toekomstige situatie géén stikstofdepositie (0,00 mol N/ha/jr) op Natura 2000-gebieden heeft.

Ook na aftrek van de emissie als gevolg van de huidige feitelijke situatie is dan ook geen sprake van een toename aan stikstofdepositie. Uitgaande van de huidige situatie waarin de gehele loods verwarmd wordt (ca 900m²) o.b.v. de emissiefactor voor categorie 'kantoren en winkels'³ à 0,16 kg per m² (totaal 144 kg/jr). Qua verkeersbewegingen is voor de huidige situatie aangenomen dat er o.b.v. de bedrijfspcategorie 'arbeids- en bezoekersextensief' 51,3 verkeersbewegingen per etmaal plaatsvinden¹, met een gelijkwaardige verdeling in oostelijke en westelijke richting. De verkeersbewegingen als gevolg van het tankstation zijn niet meegenomen in de berekening, deze behoren toe aan de verkeersbewegingen op de aangrenzende Zutphenseweg.

De verschilberekening (kenmerk S3W95gxRUgWX, d.d. 12 november 2018) toont aan dat zowel de huidige feitelijke situatie als het toekomstige plan, ondanks een toename in stikstofuitstoot (ca. 90 kg/jr), géén depositie op verdergelegen Natura 2000-gebieden hebben.

Conclusie

Zowel de huidige feitelijke situatie als het toekomstige plan voor woningbouw hebben géén stikstofdepositie (0,00 mol/ha/jr) op Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstofdepositie vormt in het kader van de Wet natuurbescherming geen belemmering voor het vaststellen en uitvoeren van het bestemmingsplan voor Polsvoort, Lochem.

In de bijlage 4 zijn de Aerijs berekeningen opgenomen.

Soortenbescherming

Er is onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen uitgevoerd. In de bebouwing zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Langs de rand van het perceel staat een rij Acacia's en enkele losse Acacia's met holtes en losse stukken schors. Ook hier zijn tijdens vleermuisonderzoek geen verblijfplaatsen aangetroffen. Wel zijn enkele foeragerende exemplaren waargenomen, maar van schade aan (onmisbare) vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen is geen sprake.

Steenmarter gebruikt de bebouwing als verblijfplaats. Door de sloop van de bebouwing gaan deze verblijfplaatsen verloren. Er zijn geen vaste verblijfplaatsen van overige nationaal beschermde zoogdieren zonder provinciale vrijstelling aanwezig. Wel komen vaste verblijfplaatsen van enkele algemene, nationaal beschermde zoogdiersoorten met provinciale vrijstelling voor.

Broedvogels met jaarrond beschermde nesten zijn niet aanwezig in het plangebied. Alleen algemene broedvogels van tuinen, bos en struweel zijn aangetroffen of te verwachten.

In het plangebied zijn algemene nationaal beschermde amfibieën met provinciale vrijstelling overwinterend te verwachten. Er is geen sprake van voortplantingswateren.

In het plangebied zijn geen beschermde planten, vissen, reptielen of ongewervelden aangetroffen of te verwachten.

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

4.7.3 Conclusie

Als gevolg van de voorgenomen plannen kan een verhoogde emissie van stikstofoxiden ontstaan door sloop- en kapwerkzaamheden, de nieuwbouw en daarmee gepaard gaande vervoersbewegingen. Berekeningen wijzen uit dat de voorgenomen woningbouw niet leidt tot effecten op het NNN (in Gelderland GNN).

Voor Steenmarter volstaat het werken volgens de randvoorwaarden uit een goedgekeurde gedragscode. De maatregelen tijdens de sloop moeten worden vastgelegd in een ecologisch werkprotocol.

Bij de geplande ingrepen kunnen daarnaast enkele exemplaren en verblijfplaatsen van algemene nationaal beschermde zoogdieren en amfibieën verloren gaan. Voor deze soorten geldt in voorliggende situatie automatisch een provinciale vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Wet natuurbescherming, waardoor het nemen van vervolgstappen voor deze soorten niet aan de orde is.

4.8 Archeologie

4.8.1 Beleid en regelgeving

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed.

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is vastgelegd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) uit 2007, welke is geïmplementeerd in de Monumentenwet uit 1988. De wet regelt:

- bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem;
- inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening;
- financiering onderzoek: de veroorzaker betaalt.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. Wanneer de nieuwe Omgevingswet in werking treedt, is nog niet bekend. Naar verwachting zal dit niet eerder dan 2021 zijn.

Gemeentelijk beleid

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

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

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

4.8.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Het plangebied kent drie archeologische verwachtingswaarden, welke in de paraplubestemming plan Archeologie zijn vastgelegd.

In het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' is in het westelijke deel langs de Oude Enkweg sprake van 'Waarde – Archeologie 5'. In het middendeel van 'Waarde – Archeologie 6' en in het oostelijke deel 'Waarde – Archeologie 7'.

Noordelijke deel

Voor het noordelijke deel (het huidige weiland) is in 2003 reeds archeologisch onderzoek uitgevoerd¹.

In totaal zijn 17 boringen uitgevoerd. Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen in de boorkernen, waarmee wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een archeologische verwachtingswaarde voor dit gebied.

In het bestemmingsplan zijn de voornoemde dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie” dan ook niet meer opgenomen. In bijlage 5 zijn de resultaten van het indertijd uitgevoerde archeologisch onderzoek opgenomen.

Zuidelijke deel van het plangebied

Door Econsultancy is een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd². De rapportage is in bijlage 6 van deze toelichting opgenomen en laten zich als volgt omschrijven.

Het inventariserend veldonderzoek (IVO-overig, verkennende fase) heeft tot doel de in het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting aan te vullen en te toetsen door middel van boringen. Het veldonderzoek heeft tot doel antwoorden te vinden op wat de bodemopbouw is binnen het plangebied en wat zijn de gevolgen van het in het plangebied aangetroffen bodemprofiel voor de gespecificeerde archeologische verwachting.

Het plangebied is gelegen in het dekzandgebied ten westen van de Lochemse Berg, buiten de zone van de gordeldekzandruggen. Binnen dit dekzandgebied neemt het plangebied een relatief laag gelegen positie in, direct grenzend aan een hoge, langgerekte dekzandrug. In het gebied zijn relatief weinig archeologische vondsten bekend. Vanwege de landschappelijke situering en de verspreiding van vindplaatsen in dit gebied geldt voor het plangebied een lage verwachting voor nederzettingsresten en rituele resten uit alle periodes. Voor de Nieuwe tijd geldt een hoge verwachting voor resten van infrastructuur (wegen, voordes en bruggen) voor de zuidelijke rand van het plangebied, vanwege de ligging langs de historische Hessenweg van Lochem naar Zutphen.

Tijdens het booronderzoek is een dik recent ophogingspakket aangetroffen, gelegen op dekzand. In twee boringen is in de top van het dekzand een podzol-B horizont aangetroffen. In de overige boringen lag de recente ophoging direct op de C-horizont. De hoogteligging van de top van de natuurlijke afzettingen wijst op een relatief lage ligging van het oorspronkelijke maaiveld of op aftopping van het oorspronkelijke reliëf.

De verwachting voor nederzettingsresten en resten van rituele activiteiten was op basis van het bureauonderzoek laag voor alle periodes. Deze lage verwachting houdt verband met de ligging in een relatief laag deel van het dekzandlandschap. Dit betreft een landschappelijke eenheid waar weinig archeologische resten worden aangetroffen. Voor de zuidelijke rand van het plangebied, direct langs de Zutphenseweg, gold wel een hoge verwachting voor resten van infrastructuur uit de Nieuwe tijd.

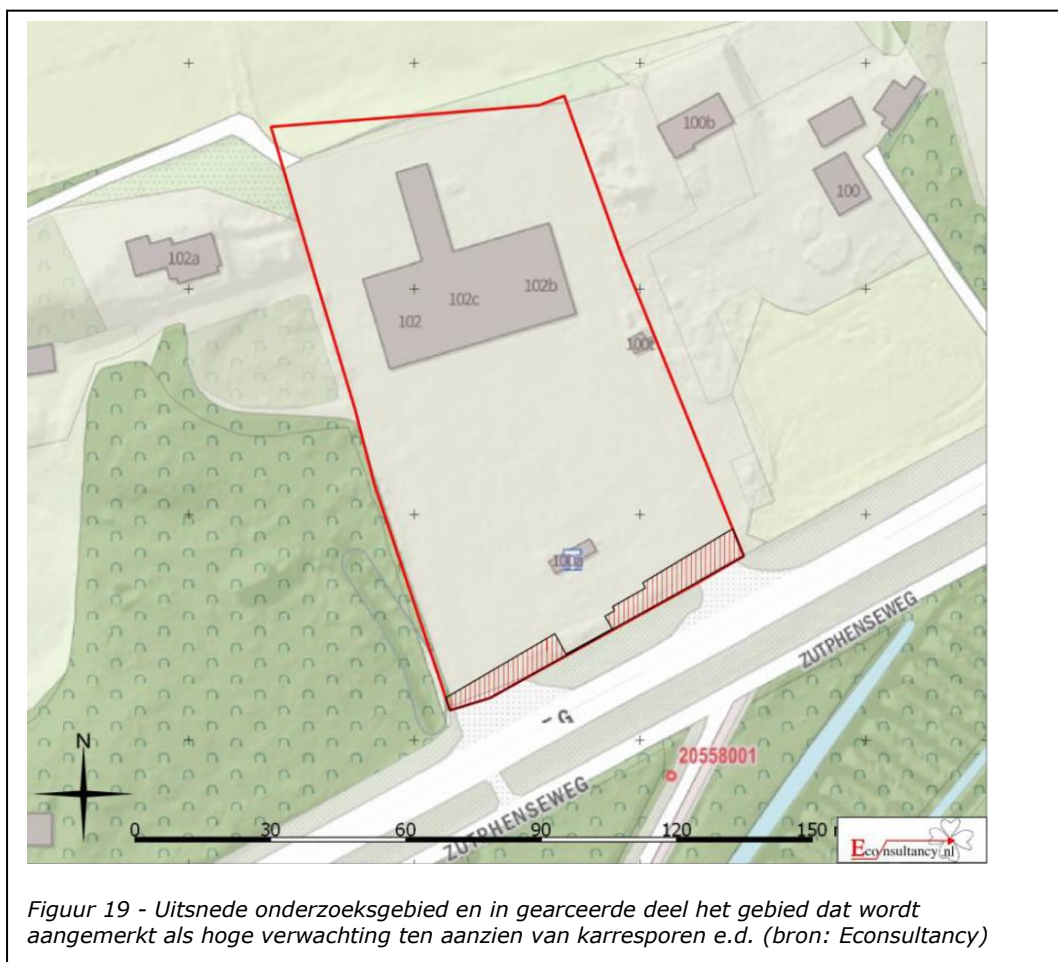
¹ *Inventariserend veldonderzoek Oude Enkweg, Lochem. HKR/ALG/SAZ/173150*

² *Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Polsvoort te Lochem. Rapportnummer 6280.002 26 april 2018.*

De resultaten van het booronderzoek bevestigen de relatief lage ligging van het oorspronkelijke maaiveld. De hoogteligging van de top van de natuurlijke afzettingen komt overeen met de hoogteligging van het maaiveld in de lager gelegen gebieden ten noorden en zuiden van het plangebied. Deze lage gebieden hebben in het verleden vochtige bodemcondities (en veenvorming) gekend. Vanwege het ontbreken van een natuurlijk bodemprofiel in het merendeel van de boringen, kan niet worden uitgesloten dat plaatselijk sprake is geweest van hoger gelegen koppen/ruggen. Indien dit het geval is geweest is het maaiveld echter dermate ver afgegraven, dat hier geen archeologische resten meer worden verwacht. De resultaten van het booronderzoek vormen op dit gebied dan ook geen aanleiding om de lage verwachting uit het bureauonderzoek te wijzigen.

Voor de hoge verwachting voor resten van infrastructuur geldt dat deze op basis van de resultaten van het booronderzoek eveneens behouden blijft. Hoewel hier geen intact bodemprofiel is aangetroffen, kan niet worden uitgesloten dat diepe karresporen, voordes en resten van bruggen/brugpijlers nog aanwezig zijn.

Voor dit deelgebied is de dubbelbestemming Waarde-Archeologie waarde 5 opgenomen.



Figuur 19 - Uitsnede onderzoeksgebied en in gearceerde deel het gebied dat wordt aangemerkt als hoge verwachting ten aanzien van karresporen e.d. (bron: Econsultancy)

4.8.3 Conclusie

Voor het gehele plangebied is geen sprake (meer) van een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Een uitzondering wordt gevormd door het gebied langs de Zutphenseweg, aangeduid in figuur 18.

Voor dit gebied blijft een hoge archeologische verwachting van kracht. Op basis van het behoud van de hoge verwachting voor resten van infrastructuur wordt geadviseerd om in de zuidelijke rand van het plangebied geen ingrepen dieper dan 1,5 m -mv (de recente bovenlaag) uit te voeren. Daarom is in het bestemmingsplan voor dit specifieke deelgebied de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 5" opgenomen. Deze bestemming is toegesneden op de resultaten van het archeologisch onderzoek, zowel qua ligging als voor de ondergrens (bodemingrepen dieper dan 1,5 meter) voor het doen archeologisch onderzoek.

Het aspect archeologie staat de beoogde planontwikkeling niet in de weg.

4.9 Cultuurhistorie

4.9.1 Algemeen

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

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

4.9.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Uit vornoemd archeologisch onderzoek van Econsultancy blijkt dat het zuidelijke deel van het plangebied, langs de Zutphenseweg, een hoge verwachtingswaarde heeft voor de nieuwe tijd.

Hoewel hier geen intact bodemprofiel is aangetroffen, kan niet worden uitgesloten dat diepe karresporen, voordes en resten van bruggen/brugpijlers nog aanwezig zijn.

4.9.3 Conclusie

In voorgaande paragraaf is al genoemd dat voor dit specifieke gebied een dubbel bestemming Waarde 5 is opgenomen. Ingrepen dieper dan 1,5 m beneden maaiveld met een oppervlak groter dan ... m² zijn niet toegestaan.

4.10 Aanmeld notitie vormvrije mer beoordeling

4.10.1 Regelgeving

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

In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:
C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden;
D-lijst met m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en de daarbij behorende drempelwaarden.

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten.

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

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

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

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

4.10.2 Beoordeling plan

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

- o een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- o een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat;
- o of een bedrijfspvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het plan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 58 woningen, waarmee deze ontwikkeling ruim onder de genoemde drempelwaarden valt.

In de toelichting van dit bestemmingsplan zijn alle relevante milieu-aspecten onderzocht met bijbehorende rapportages, op basis van de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten.

In de bijlage 7 is de "Aanmeldnotitie vormvrije mer beoordeling Bosstaete Lochem" opgenomen, waarin de verschillende milieuaspecten nog eens zijn beoordeeld.

Gelet op deze vormvrije m.e.r.-beoordeling, kan worden uitgesloten dat de ontwikkeling belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu. Daarom is geen m.e.r.-procedure nodig.

4.10.3 Conclusie

Voor dit bestemmingsplan hoeft geen MER te worden gemaakt.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemeen

5.1.1 Inleiding

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

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

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of 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.

5.1.2 Digitaliseringsvereisten

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

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

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012 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.

5.2 Opbouw regels en verbeelding

5.2.1 Regels

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

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor de uitvoering een werk, 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 bestemmingsplan 'Lochem West' een belangrijke rol.

5.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede 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 Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart.

5.3 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 Begrippen / Artikel 2 Wijze van meten

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

Artikel 3 Bos

Deze bestemming is gebruikt om een goede aansluiting te krijgen op het aangrenzende perceel met bos aan de zuidoostzijde van het plangebied. Ook is deze bestemming opgenomen voor de bomen langs de Oude Enkweg, voor zover gelegen binnen het plangebied. In deze bestemming geldt een verbod om zonder vergunning werkzaamheden uit te voeren die afbreuk kunnen doen aan de natuurlijke en landschappelijke waarden.

Artikel 4 Groen

Deze bestemming is gebruikt voor de groengebieden/- zones binnen het plangebied. Hier zijn niet alleen groenvoorzieningen toegestaan, maar bijvoorbeeld ook voorzieningen voor waterberging en fiets- en voetpaden. Toegestaan zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 5 Tuin

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

Ter plaatse van de Schweitzerweg is deze bestemming ook gebruikt om aan de achterzijde een groene overgang naar het aangrenzende perceel te behouden en te voorkomen dat hier schuren of andere bijgebouwen worden opgericht.

Artikel 6 Verkeer

Deze bestemming is gebruikt voor de ontsluiting van de nieuwe woningen. Binnen de verkeersbestemming kunnen ook bermen en sloten worden gerealiseerd, alsmede parkeervoorzieningen.

Artikel 7 Wonen

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de woonfunctie, waaronder ook tuinen en bijbehorende erven worden verstaan. Overigens hebben de voortuinen een afzonderlijke bestemming 'Tuin' gekregen (zie de toelichting op artikel 5).

Op de verbeelding is aangeduid waar vrijstaande woningen zijn toegestaan, waar twee aaneen gebouwde woningen en waar meer aaneen gebouwde woningen. Gestapelde woningen zijn niet toegestaan. In totaal mogen niet meer dan 58 woningen worden gebouwd.

Om ook het beheer zeker te stellen nadat de woningen eenmaal zijn gebouwd is voorgeschreven dat een eenmaal gebouwde woning niet mag worden omgezet in een ander type. Dus als nog niet alle 58 woningen zijn gebouwd, mag de eigenaar van een vrijstaande woning geen extra woning bouwen door deze te vervangen door een twee-onder-één-kapper.

Voor de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen (in de regel 2 lagen met een kap) en bijgebouwen (in de regel 1 laag met kap), aanbouwen, uitbouwen en overkappingen.

Voor de verschillende woningtypes gelden verschillende afstanden van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen.

Beroep aan huis en kleinschalige bedrijvigheid

Binnen de woonbestemming is ook de uitoefening van een dienstverlenend beroep aan huis mogelijk. Hierbij dient te worden gedacht aan, bijvoorbeeld, huisarts, tandarts, therapeut met een praktijk aan huis, pedicure, kapper, kantoor aan huis et cetera. In artikel 1 is een omschrijving van 'beroep aan huis' opgenomen. Belangrijke voorwaarden voor de uitoefening van een beroep aan huis en kleinschalige bedrijvigheid zijn:

- het wonen dient de hoofdfunctie te blijven;
- het ruimtebeslag dient van ondergeschikte betekenis te zijn (maximaal 30% van de aanwezige vloeroppervlakte van de gebouwen mag worden gebruikt tot een maximum van 100 m² per beroepsuitoefening aan huis en tot een maximum van 50 m² per kleinschalige bedrijvigheid aan huis);
- het beroep aan huis of de kleinschalige bedrijvigheid aan huis wordt uitgeoefend door degene die in de desbetreffende woning zijn hoofdverblijf heeft;
- er mogen uitsluitend activiteiten plaatsvinden van bedrijfstypen uit categorie 1 van de bij de regels behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis';
- parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein te worden opgelost en ter plaatse mag geen onevenredige aantasting van de parkeer- en/of verkeerssituatie optreden;
- buitenopslag is niet toegestaan.

Artikel 8 Waarde-Archeologie 5

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een hoge archeologische verwachting. Deze bestemming is, in afwijking van het archeologisch beleid van de gemeente Lochem, naar aanleiding van uitgevoerd archeologisch onderzoek specifiek toegesneden op de onderhavige situatie. Zie paragraaf 4.8. 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 1,5 meter onder het bestaande maaiveld of de betreffende bouwwerken een oppervlakte hebben van niet meer dan 250 m².

In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden voor de bescherming van de archeologische waarden. Alleen als er archeologisch onderzoek is verricht kan een vergunning worden verkregen. Uitzonderd 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 1,5 meter onder het bestaande maaiveld of die een oppervlakte hebben van niet meer dan 250 m².

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn specifieke bouwregels opgenomen voor de onderkeldering van gebouwen.

Artikel 11 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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Volgens deze bepaling in de Wabo is het verboden om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Artikel 12 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 13 Overige regels

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren dienen daarom in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Daartoe is de regeling van de parkeerbepaling in de bouwverordening nu materieel overgenomen in dit bestemmingsplan. Een en ander leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van de beoogde toetsing. Aan het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was. Omdat de gemeente Lochem niet over een eigen parkeernota beschikt, wordt in dit artikel verwezen naar CROW-publicatie 317.

Artikel 14 Overgangsrecht

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

de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

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

Artikel 15 Slotregel

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

6 UITVOERBAARHEID

6.1 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 bij een bestemmingsplan met enkel conserverende bestemmingen of wijzigingsbevoegdheden. Een exploitatieplan hoeft ook 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.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de bouw van maximaal 58 woningen planologisch mogelijk gemaakt. Deze voorgenomen ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De financiering van de bestemmingsplanherziening, alsmede alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan, komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Hierdoor zijn er geen kosten voor de gemeente aan de ontwikkeling verbonden. De gemeente zal met de initiatiefnemer een overeenkomst afsluiten inzake het kostenverhaal en eventuele planschade. Het kostenverhaal is daardoor anderszins verzekerd, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 *Inspraak en 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.

In het kader van de woningbouwontwikkeling zijn er in het verleden diverse informatieavonden gehouden. In 2018 hebben twee participatieavonden plaatsgevonden, waarbij omwonenden en andere belangstellenden hun

mening konden geven over de voorgenomen ontwikkeling en hun inbreng hebben geleverd voor de invulling van het gebied.

In februari 2018 heeft een eerste participatieavond plaatsgevonden, waar ruim 100 deelnemers aanwezig waren. Met name omwonenden hebben op die avond kennis genomen van de voorgestane woonontwikkeling en ideeën en suggesties gedaan voor mogelijke aanpassingen in het gepresenteerde stedenbouwkundig plan.

Mede naar aanleiding van die inbreng is het stedenbouwkundig plan op verschillende onderdelen aangepast. Met name de relatie tussen het nieuwe woongebied en de bestaande bebouwing in Lochem-west langs de Hammerskjöldweg woog zwaar voor bewoners. Hetzelfde gold voor de auto-ontsluiting die alleen via de Zutphenseweg plaats mag vinden. Zoals genoemd is het stedenbouwkundig plan daarop aangepast.

In juni 2018 is op de tweede participatieavond het aangepaste stedenbouwkundig plan gepresenteerd. Deelnemers hebben op die avond vooral gesproken over de na te streven architectuur in het nieuwe woongebied en de inrichting(smogelijkheden en wensen) van de openbare ruimte.

6.2.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken in de periode van 20 december 2018 tot 30 januari 2019 in ontwerp ter visie gelegen. In de ter visie termijn zijn twee zienswijzen ingediend.

Zienswijze 1

Reclamant is eigenaar van het perceel met kadasternummer 2482 (gemeente Lochem, sectie E) met bestemming 'bos' – zie bijlage 1 (tekening).

Om de woningbouw in Lochem positief te stimuleren verzoekt reclamant het perceel onderdeel te maken van het voorliggende bestemmingsplan. Verzocht wordt het perceel te bestemmen als "wonen" en daaraan een "bouwvlak" toe te kennen.

Beantwoording gemeente

Het betreffende perceel ligt westelijk van het plangebied en valt buiten dit bestemmingsplan. De locatie van reclamant betreft een bosgebied, waarin met name langs de Oude Enkweg sprake is van waardevolle ecologische bomen etc.

Het vergroten van het plangebied ten gunste van het bosperceel is niet opportuun. De gemeente gaat uit van de woninglocaties, opgenomen in de structuurvisie en in het woningbouwprogramma.

Het perceel van reclamant maakt daarvan geen onderdeel uit.

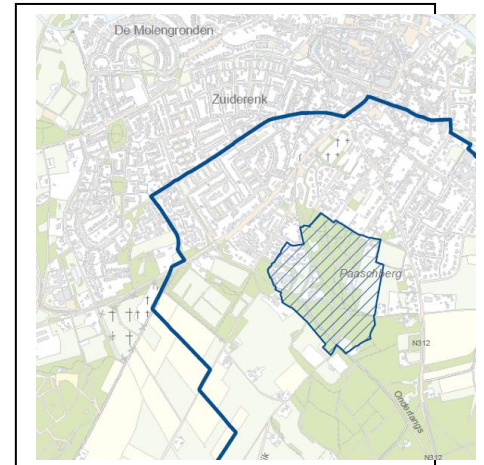
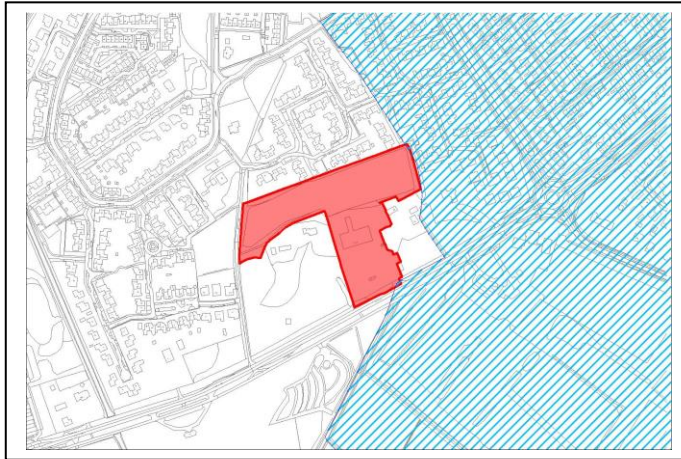
De zienswijze moet meer als verzoek richting gemeente worden gezien en niet als een zienswijze op dit bestemmingsplan. Met de uitvoering van dit bestemmingsplan worden immers de gronden van reclamant niet geschaad.

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot een aanpassing in het ontwerp bestemmingsplan

Zienswijze 2

Het plan refereert niet aan het naast gelegen grondwaterbeschermingsgebied en er geen onderzoek heeft plaatsgevonden naar de mogelijke gevolgen voor het gebied.

Beantwoording gemeente



Het plangebied grenst in de noordoost hoek aan het grondwaterbeschermingsgebied. In de noordoosthoek is het grondwaterbeschermingsgebied en de KWO-vrije zone op enkele meters binnen het plangebied gesitueerd.

Ter plaatse is sprake van de woonbestemming. Ook in de zuidoost hoek is sprake van een puntje dat in het grondwaterbeschermingsgebied is gesitueerd. Hier is sprake van een groen bestemming. In bijgaande figuur is dit weergegeven.

Het plangebied ligt op ruime afstand van het drinkwateronttrekkingsgebied.

Het gehele plangebied is gesitueerd in een intrekgebied.

Ten onrechte is hier geen aandacht aan besteed in de toelichting. De regels die opgenomen zijn in de Omgevingsverordening Gelderland (artikel 3.3.4 en 3.3.5) ter bescherming van de boringsvrije zone en KWO-vrije zone en het intrekgebied (artikel 2.6.3.1) hebben een rechtstreekse werking; deze gelden dus los van het bestemmingsplan ook. Het is daarom niet nodig om via een

dubbelbestemming in de regels en verbeelding de bescherming te borgen. Dit is ook niet wenselijk, aangezien dit leidt tot onnodige dubbele regelgeving en omdat de regels in de verordening met betrekking tot de boringsvrije zone en KWO-vrije zone binnen de planperiode van het bestemmingsplan kunnen wijzigen, waardoor dan ook het bestemmingsplan aangepast zou moeten worden. In de waterparagraaf (paragraaf 4.6) is alsnog een passage opgenomen over de boringsvrije zone en KWO-vrije zone en de hierbij behorende regels uit de verordening. Het onderdeel grondwaterbescherming en drinkwateronttrekking zal aan de toelichting worden toegevoegd. Van belang is echter dat het bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk maakt die schade berokkenen aan het grondwaterbeschermingsgebied of de KWO-vrije zone. De (beschermings)regels van de provinciale verordening worden hier in acht genomen. Inrichtingen, winning van fossiele energie etc. zijn conform het bestemmingsplan niet toegestaan in dit gebied. In het intrekgebied is geen bestemming opgenomen die de winning van fossiele energie mogelijk maakt. In het noordwestelijke deel in het grondwaterbeschermingsgebied, is geen sprake van afstromend water van wegen etc. Alleen bijgebouwen zijn in deze bestemming toegestaan. Het afstromen van hemelwater van gebouwen is conform artikel 3.3.3.9 onder 3 van de verordening toegestaan. Mits geen bouwmaterialen worden gebruikt die tot gevolg hebben dat potentieel voor het grondwater schadelijke stoffen door afspoelen of uitloging in het afstromend hemelwater kunnen komen.

De provinciale verordening heeft, zoals hiervoor genoemd, een rechtstreekse doorwerking bij de omgevingsvergunning voor de bouwwerken.

Reclamanten verzoeken het planvoornemen te toetsen. Aandachtspunten hierbij zijn:

- Er is lokale aanwezigheid van bodemvervuiling geconstateerd. Vraag: zijn eventuele gevolgen voor het grondwaterbeschermingsgebied uitgesloten? Reclamanten verzoeken om te voorkomen dat er sprake kan zijn van verspreiding van aangetroffen vervuilende stoffen en om er voor zorg te dragen dat een zodanige sanering wordt uitgevoerd dat verspreiding van vervuilingen naar de omgeving wordt voorkomen. Er is reeds sprake dat een saneringsplan zal worden uitgevoerd.

Beantwoording gemeente

Uit het bodemonderzoek is inderdaad naar voren gekomen dat er sprake is van bodemvervuiling ter plaatse van een oude dieseltank, alsmede een lichte overschrijding van de interventiewaarde in het grondwater. Deze overschrijding bevindt zich aan de westzijde van het plangebied op ruime afstand van het grondwaterbeschermingsgebied. Door de adviseur is ook geconstateerd dat "Uit de milieuhygiënische beoordeling is gebleken dat er géén sprake is van onaanvaardbare humane, ecologische en verspreidingsrisico's. Op basis van deze door Econsultancy uitgevoerde beoordeling hoeft de verontreiniging niet met spoed gesaneerd te worden."

Bij de uitvoering van de werkzaamheden zullen de verontreinigingen conform de wettelijke normen en uitvoeringsvereisten worden verwijderd tot het aanvaardbare wettelijke niveau. Duidelijk is dat met deze uitvoering geen strijd is met de belangen van reclamant Vitens.

- Het is van belang dat t.b.v. de herontwikkeling van het plangebied geen inbreng plaatsvindt van (licht)verontreinigde grond.

Beantwoording gemeente

Er zal alleen aanvoer van grond toegestaan zijn dat minimaal voldoet aan de klasse Wonen. Het is evident dat initiatiefnemer zich hierin houdt aan de daarvoor geldende regels uit bijvoorbeeld het besluit Bodemkwaliteit.

- Reclamanten schatten in dat vanwege de ruimhartige toepassing van de bestemming wonen het oppervlak verharding mogelijk hoger zal uitkomen dan 873m².
De aanbeveling is daarom om meer toepassing te geven aan de bestemming tuin of groen in voorliggend plan en de bestemming wonen te beperken tot de hoofdbebouwing.

Beantwoording gemeente

Het beperken van de bestemming wonen tot het hoofdgebouw is niet opportuun. De overheid heeft in het BOR duidelijk geformuleerd dat op de achtererven vergunningvrij mag worden gebouwd. De achtertuinen van de nieuwbouwwoningen voldoen aan de omschrijving uit het BOR, waarmee derhalve sowieso vergunningvrij kan worden gebouwd in de tuinen. Bovendien is het niet opportuun om geen bijgebouwen mogelijk te maken bij deze woningen, waarbij de bijgebouwen sowieso in de bestemming wonen moeten worden gerealiseerd.

- Het is een goede zaak dat regenwater wordt afgekoppeld van het riool en natuurlijke infiltratie wordt bevorderd. Infiltratie dient plaats te vinden vanaf het maaiveld naar de bodem. De toepassing van infiltratieputten en -kratten is niet wenselijk. Ook de toepassing van asfalt in het plangebied komt niet ten goede aan de natuurlijke infiltratie

Beantwoording gemeente

Deze stelling wordt niet onderschreven. Het toepassen van de infiltratieputten en/of -kratten komt voort uit de eisen die het Waterschap stelt aan compenserende maatregelen voor waterberging op eigen terrein en de gemeentelijke eis voor berging op eigen terrein. Bovendien hoeft het gebruik van infiltratiekratten niet per definitie gepaard te gaan met minder infiltratie, hooguit voor een meer geleidelijke infiltratie.

De initiatiefnemer van de planontwikkeling zal zich wel inspannen om een goede voorlichting te geven aan de toekomstige bewoners, zodat zij de tuinen groen gaan inrichten en de hoeveelheid verharding hopelijk zullen beperken ter bevordering van de natuurlijke infiltratie. Binnen het plangebied zal in ieder geval geen asfalt worden toegepast.

- Aanbeveling: opnemen van randvoorwaarden zodat er geen materialen uitspoelen bij inrichting en bouw.
- Aanbeveling: geen onderkeldering mogelijk te maken. Daarmee kan de bodem meer intact blijven en is minder snel bemaling nodig.

Antwoord gemeente

Het bestemmingplan is niet het instrument voor voorschrijven van bouwmaterialen, etc. Hiervoor is al benoemd dat de provinciale verordening een rechtstreekse doorwerking heeft in dit bestemmingsplan, voor zover er sprake is van een grondwaterbeschermingsgebied.

Initiatiefnemer zal zich wel inspannen om een goede voorlichting te geven aan de toekomstige bewoners, zodat er geen uitloegbare materialen worden gebruikt.

Onderkeldering is in de bestemming Wonen, mogelijk onder het hoofdegebouw. Hiervoor geldt een standaardregeling die voor de gehele gemeente Lochem wordt toegepast. Niet wordt ingezien waarom deze standaardbepaling niet zou opgaan voor onderhavig plan. De woningen komen buiten het grondwaterbeschermingsgebied en zowel op provinciaal als gemeentelijk niveau is geen sprake van beleidsstukken of verordeningen etc. die een onderkeldering onmogelijk maken.

- In het Waterhuishoudings- en rioleringsplan staat bij de conclusies en aanbevelingen vermeld "het doorbreken van eventueel storende lagen (plaatselijke leemlagen)". Reclamant begrijpt niet precies wat met deze aanbeveling beoogd en evenmin of is onderzocht wat de gevolgen bij uitvoering daarvan kunnen zijn voor de grondwaterhuishouding in maar ook buiten het plangebied. Ons belang is de grondwaterhuishouding in deze omgeving zo min mogelijk te laten verstoren en te voorkomen dat watervoerende lagen worden doorbroken.

Antwoord gemeente

In de concept watertoets van Tauw wordt gesproken over dat over vrijwel de gehele diepte leem in het zand aanwezig is (siltige bijmenging). Ook in het verkennend bodemonderzoek van Econsultancy wordt gesproken over plaatselijke leemlagen.

In de planvorming is er vanuit gegaan dat deze leemlagen in de ondiepe bodemopbouw kunnen voorkomen. M.a.w. deze (dunne) leemlagen kan je tegenkomen tijdens de werkzaamheden. Deze plaatselijke eventueel voorkomende (dunne) leemlagen moeten worden doorbroken. Zo'n plaatselijke (dunne) leemlaag heeft een grote negatieve invloed op de waterdoorlatendheid.

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot een toevoeging in de toelichting (zie ook paragraaf 6.3.1). Tevens zijn de planregels aangepast aan de ligging van een klein deelgebied in het grondwaterbeschermingsgebied.

6.3 Wijzigingen ontwerp bestemmingsplan

6.3.1 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

De toelichting is in paragraaf 4.6 aangevuld met de ligging in het intrekgebied en de twee kleine strookjes in het grondwaterbeschermingsgebied. Planregels en verbeelding zijn hierop aangepast. Het grondwaterbeschermingsgebiedje is opgenomen met een gebiedsaanduiding.

6.3.2 Ambtshalve wijzigingen

De verkaveling langs de Oude Enkweg in de noordwestkant van het plangebied is op onderdelen gewijzigd, waarmee ook de situering van de noodontsluiting en langzaam verkeer verbinding is gewijzigd. Voor wat betreft de noodontsluiting is alleen de situering gewijzigd. Het blijft een noodontsluiting in geval van calamiteiten en alleen toegankelijk voor langzaam verkeer.

Ook is de verkaveling ter hoogte van de centrale parkeerplekken in het zuidelijk deel van het plangebied gewijzigd, in die zin dat het parkeerterrein 1,5 meter in zuidelijk richting is opgeschoven.