

# **GEMEENTE LOCHEM**

## **BESTEMMIINGSPLAN**

### **Manegeterrein De Luchte**

Opdrachtnummer : 08.205a  
ID nr. : NL.IMRO.0262.loManegeDeLuchte-BP42  
Datum : oktober 2013  
Versie : 04  
Auteurs : *m*RO b.v.  
Vastgesteld d.d. : 9 december 2013 - besluitnr. 2013-021397



## Inhoudsopgave Toelichting

|          |                                                                                                                                |           |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING</b> .....                                                                                                         | <b>5</b>  |
| 1.1      | ALGEMEEN .....                                                                                                                 | 5         |
| 1.2      | LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED .....                                                                                         | 5         |
| 1.3      | VIGEREND BESTEMMINGSPLAN .....                                                                                                 | 6         |
| 1.4      | OPZET VAN DE TOELICHTING .....                                                                                                 | 7         |
| <b>2</b> | <b>BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE</b> .....                                                                                   | <b>9</b>  |
| <b>3</b> | <b>BELEIDSKADER</b> .....                                                                                                      | <b>13</b> |
| 3.1      | RIJKSBELEID .....                                                                                                              | 13        |
| 3.2      | PROVINCIAAL BELEID .....                                                                                                       | 16        |
| 3.3      | REGIONAAL BELEID .....                                                                                                         | 17        |
| 3.4      | GEMEENTELIJK BELEID .....                                                                                                      | 18        |
| <b>4</b> | <b>PLANBESCHRIJVING</b> .....                                                                                                  | <b>22</b> |
| <b>5</b> | <b>MILIEUASPECTEN - RANDVOORWAARDEN</b> .....                                                                                  | <b>27</b> |
| 5.1      | GELUID .....                                                                                                                   | 27        |
| 5.2      | BODEM EN ASBEST .....                                                                                                          | 28        |
| 5.3      | WATER .....                                                                                                                    | 29        |
| 5.4      | LUCHTKWALITEIT .....                                                                                                           | 33        |
| 5.5      | EXTERNE VEILIGHEID .....                                                                                                       | 34        |
| 5.6      | ECOLOGIE .....                                                                                                                 | 36        |
| 5.7      | ARCHEOLOGIE .....                                                                                                              | 38        |
| 5.8      | BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING .....                                                                                              | 40        |
| <b>6</b> | <b>JURIDISCHE ASPECTEN</b> .....                                                                                               | <b>43</b> |
| 6.1      | ALGEMEEN .....                                                                                                                 | 43        |
| 6.2      | ANALOGIE VERBEELDING (PLANKAART) .....                                                                                         | 43        |
| 6.3      | PLANREGELS .....                                                                                                               | 43        |
| 6.4      | ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING .....                                                                                               | 44        |
| <b>7</b> | <b>ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b> ..                                                                      | <b>47</b> |
| 7.1      | MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....                                                                                         | 47        |
| 7.2      | ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN .....                                                                                       | 47        |
| 7.3      | ECONOMISCHE HAALBAARHEID .....                                                                                                 | 50        |
|          | <b>BIJLAGEN BIJ TOELICHTING</b> .....                                                                                          | <b>51</b> |
| 1.       | Bodemonderzoek Van der Poel Consult (nr. 1.905.114), juni 2009.                                                                |           |
| 2.       | Onderzoek asbestinventarisatie. Aveco de Bondt, september 2012, R-BDR/264, SCA-code 05-D050004.01 certificaatnummer K13141/07. |           |
| 3.       | Watertoets ontwikkeling Koedijk 76 te Lochem, Aveco de Bondt.                                                                  |           |
| 4.       | Natuuronderzoek, bureau Tuitert, september 2012.                                                                               |           |
| 5.       | Archeologisch vooronderzoek. Bureau Transect, archeologie, erfgoed, ruimte, september 2012, projectcode 12070007.              |           |



# 1 INLEIDING

## 1.1 Algemeen

De aanleiding voor het voorliggende bestemmingsplan is het stoppen van de manegeactiviteiten aan de Koedijk in Lochem. Het vrijkomend stuk grond, ook bekend als manegeterrein "De Luchte", is in samenwerking met de omwonenden herverkaveld. Naast 16 nieuwe woningen moet het terrein ook ruimte bieden voor een zorgcomplex en openbaar groen.

Het vigerende beleid maakt een dergelijke herinrichting van het terrein en de nieuwe bouwmogelijkheden niet mogelijk.

Voorliggend bestemmingsplan 'Manegeterrein de Luchte' regelt de bestemmingswijzigingen en de bouwmogelijkheid op het perceel. Het dient ertoe het gemeentebestuur van Lochem, op basis van de Wet ruimtelijke ordening, een passend beleidsinstrument te geven voor de beoogde ontwikkelingen.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Koedijk aan de westkant van kern Lochem. In bijgaande figuur is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



*Figuur 1: Ligging plangebied*



Het gebied ligt in een deel van Lochem dat bekend staat als "Molengronden". De noordelijke plangrens wordt gevormd door de Nieuwe Beek die in oostwest richting door de Molengronden loopt. De Koedijk en de weg richting Kopermolenring vormen de zuidelijke en oostelijke plangrens. De bebouwing en percelen langs de Korenmolenweg en Pelmolenerf is de planbegrenzing in het westen.

### **1.3 Vigerend bestemmingsplan**

Het plangebied maakt deel uit van de het bestemmingsplan 'Lochem-West' vastgesteld door de raad van de gemeente Lochem op 8 oktober 2012. Het terrein heeft de bestemming Sport met de aanduiding 'manege' en de bestemming Groen.

De gronden binnen de aanduiding manege mogen gebruikt worden voor een manege en evenementen, waaronder motortrials. De bouwvlak mag volledig bebouwd worden mag met een goot en nokhoogte van 4/9meter. Buiten het bouwvlak zijn alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde niet meer dan 2 meter toegestaan, met dien verstande dat de bouwhoogte van lichtmasten en speelvoorzieningen maximaal 6 m mag bedragen. Onderstaand een uitsnede van de vigerende plankaart.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Lochem- West' Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

#### 1.4 Opzet van de toelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie beschreven.

Hoofdstuk 5 gaat in op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 6 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding (plankaart en de planregels) volgt.

Hoofdstuk 7 omvat de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en het overleg van het plan uiteen.





## 2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

### **Ontwikkeling plangebied**

Het plangebied heeft een relatief jonge bebouwingsgeschiedenis. Tot begin van de jaren 70 van vorige eeuw was het gebied deels in agrarisch gebruik. Tot die tijd was de enige bebouwing in het gebied de boerderij, die nog steeds ten noorden van het plangebied staat.

Op de topografische kaart van 1977 (zie bijgaande figuur) is het sportcomplex voor het eerst opgenomen. De manege was toen nog niet opgericht.

In de jaren 80 is er besloten de westkant van Lochem als uitbreidingslocatie voor woningen te gebruiken. In het begin van de jaren 90 begon men met de plannen, waaronder in eerste instantie de structuurvisie Molengronden en later diverse bestemmingsplannen, die de realisatie van de nieuwe woonwijk mogelijk maakten.

In de 20 jaar daarna is het woongebied 'Molengronden' opgericht. Om het woongebied te realiseren is het sportcomplex, behalve de manege en de sporthal, verplaatst naar het gebied westelijk van het Barchemsche Veengoot.

De manege en sporthal kwamen zo binnen het woongebied en de rode contour van Lochem te liggen.

In december 2011 heeft de gemeente Lochem de rijhallen aangekocht en besloten het terrein als binnenstedelijk uitbreidingslocatie te gebruiken. Op 16 april 2012 stelde de gemeenteraad een aantal uitgangspunten vast voor deze locatie.

In een open ontwerpproces hebben omwonenden, gemeente en vertegenwoordigers van stichting Anke Marjolein over de herinrichting van het terrein nagedacht. Er zijn wensen geuit en gezamenlijk verkavelingen opgesteld. Deze vormen de basis voor het voorliggende bestemmingsplan.

### **Ruimtelijk functionele structuur**

Zoals beschreven ligt het plangebied aan de westkant van Lochem aan de Koedijk. De Koedijk vormt de zuidoostelijke grens van de Molengronden. De Berkel en de Barchemsche Veengoot vormen een natuurlijke grens in het noorden en oosten. Het sportcomplex is nu in westelijke richting opgeschoven en ligt tussen Westelijke Rondweg (N 346) en Molengronden.

Het gebied kent een relatief dichte bebouwingsstructuur met voornamelijk eengezinswoningen. Het manegeterrein en de groenzone binnen de



Figuur 3: Uitsnede topografisch kaart 1977, 1989, 1995

Kopermolenring zijn de enige grote open ruimtes in het gebied. Visueel bestaat er geen verbinding tussen deze 2 gebieden omdat de dichte beplanting langs de Nieuwe Beek de gebieden van elkaar afschermt. Zo is vanuit de Koedijk ook de bebouwing van de manege waarneembaar. Bovendien is er een doorkijk naar het achterliggend groengebied. Aan de oost, west en zuidkant vormt de laanbeplanting langs de wegen een groen kader voor het plangebied.



Figuur 4: Manege de Luchte, gelegen in een woonomgeving. Bron: Bagviewer pdok

Functioneel gezien is het gebied voornamelijk woongebied, er zijn weinig andere functies aanwezig. Enig uitzondering hierop zijn de sporthal en de voormalige boerderij ten noorden van de manege. De sporthal is een restant van het verplaatste sportcomplex. De boerderij is in gebruik als maatschappelijke voorziening.

### ***Bebouwing en erf***

In het plangebied staat alleen de bebouwing van manege 'De Luchte'. Het gaat om een binnenrijhal en een 2<sup>de</sup> hal die ca. 3.400m<sup>2</sup> beslaan. Verder is het merendeel van het terrein in gebruik als buitenrijbak en daarmee onverhard. De aanwezige (half)verharding rond de gebouwen wordt ook gebruikt als parkeerterrein. De gebouwen hebben geen bescherming in de vorm van monumentale status.



*Figuur 5: zicht op de bestaande bebouwing en het achtergelegen groengebied vanuit de Koedijk.  
Bron: Google streetview*



### 3 BELEIDSKADER

Bij het opstellen van gemeentelijk beleid en ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, moet rekening worden gehouden met het beleid van de hogere overheden. Gezien de ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd, i.c. het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonfunctie wordt slechts kort ingegaan op het rijks-, provinciaal en regionaal beleid. Aangenomen wordt dat een dergelijk kleine ontwikkeling nauwelijks of geen ruimtelijke consequenties tot gevolg heeft en derhalve ook niet strijdig is met het nationaal, provinciaal en regionaal belang.

In navolgende wordt het actuele planologische beleid kort uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (3.1), provinciaal beleid (3.2), regionaal beleid (3.3) en gemeentelijk beleid (3.4).

#### 3.1 Rijksbeleid

##### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

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

##### Het roer om

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

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijksregimes in het natuurdomein. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. De sturing op

verstedelijking laat het Rijk los. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Noordvleugel en Zuidvleugel) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

#### Rijksdoelen en nationale belangen

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

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

Het Rijk benoemt in de SVIR 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. Het betreft de volgende belangen:

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief achterland-verbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kader voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Bij dit laatste belang gaat het onder meer om het vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen wat nodig is om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, gaat de SVIR uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook wordt

opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

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

#### *Relatie met het plangebied*

Gezien de ligging van de gemeente Lochem, en in dit kader de kern Lochem, en de beoogde ontwikkeling die in het plangebied mogelijk wordt gemaakt zijn geen nationale belangen in het geding.

Wel is belang 13 van toepassing (een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming). Zorgvuldig in de zin, dat ingezet wordt op de herstructurering en transformatie van bestaand stedelijk gebied. Transparant doordat bij de voorbereiding van het plan de wettelijk voorgeschreven procedure wordt gevolgd en in het plan een ruimtelijke onderbouwing met belangenafweging is opgenomen. Daarmee is een zorgvuldige afweging van belangen en transparante besluitvorming geborgd.

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

Met het vastgestelde Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011), ook wel Barro genoemd, geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen en wordt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen uit de voormalige Nota Ruimte en voormalige PKB's in regelgeving geborgd.

Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) te verwezenlijken, dan wel te beschermen. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

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

#### *Relatie met het plangebied*

Met de ontwikkelingen in het plangebied worden geen belangen, genoemd in het Barro, aangetast.

### ***Waterbeleid***

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

#### *Relatie met het plangebied*

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

### ***Archeologie***

Nederland heeft als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Valletta (Malta, 1992) ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Ter implementatie van het Verdrag van Valletta is per 1 september 2007 een nieuwe wet van kracht geworden, de 'Wet op de archeologische en monumentenzorg (Wamz)' genaamd. De Wamz maakt formeel gezien deel uit van de 'Monumentenwet 1988'. Het belangrijkste doel van de Wamz is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten. Hierbij gaat de Wamz uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijk ordeningsproces.

#### *Relatie met het plangebied*

In hoofdstuk 5 wordt hier specifiek op ingegaan.

### ***Milieuwetgeving***

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen zal diverse milieuwetgeving van toepassing zijn. De Wet geluidhinder, de wet luchtkwaliteitseisen, de flora- en faunawet, besluit externe veiligheid, etc. kunnen van invloed zijn op de toegestane ontwikkelingen.

Bij eventuele nieuwe ontwikkelingen zal een toets aan de van toepassing zijnde milieuwetgeving plaats vinden.

#### *Relatie met het plangebied*

In hoofdstuk 5 zijn de diverse milieuaspecten nader uitgewerkt en toegelicht.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### ***Structuurvisie/ Streekplan Gelderland 2005***

Het provinciaal beleid dat voor Lochem van toepassing is, ligt onder andere verankerd in de Structuurvisie Gelderland 2005 (voorheen streekplan) vastgesteld door Provinciale Staten op 29 juni 2005.

In dit plan wordt meer dan voorheen nadruk gelegd op de 'ontwikkelingsgerichtheid en afstemming op regionale schaal', de zogenaamde netwerkbenadering. Het gevolg is dat de kwantitatieve sturing aan bijvoorbeeld het woningbouwprogramma (contingentering) wordt verlaten. Deze aanpak biedt alle gemeenten de mogelijkheid om bouwprogramma's te



ontwikkelen waarin – intergemeentelijke afstemming naar tempo, opvang, aard en type – in de kwalitatieve behoeften kan worden voorzien die lokaal en regionaal bestaan.

Hierbij ligt de nadruk op een optimale benutting van de ruimte in bestaand bebouwd gebied (inbreidingslocaties boven uitbreidingslocaties), waarin intensivering en meervoudigheid van het ruimtegebruik een belangrijke rol spelen.

#### *Relatie met plangebied*

Aangezien het plangebied aan de Koedijk een binnenstedelijke locatie is voldoet de beoogde ontwikkeling aan het gestelde (provinciale) uitgangspunt 'inbreiding boven uitbreiding'.

#### **Ruimtelijke Verordening Gelderland**

Op 15 december 2010 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland het de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld. De regels in de verordening hebben betrekking op het hele provinciale grondgebied, delen daarvan of gebiedsgerichte thema's. De regels in de Verordening zijn gebaseerd op het Structuurvisie Gelderland 2005. De RVG vormt daarmee een beleidsneutrale vertaling van reeds vastgesteld ruimtelijk beleid. In de verordening zijn dus geen beleidswijzigingen of nieuw beleid opgenomen.

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw.

#### *Relatie met plangebied*

Ook in RVG is het plangebied aangeduid als bestaand bebouwd gebied. Nieuwbouw t.b.v. wonen en werken is in principe uitsluitend binnen deze gebieden toegestaan. Voorliggend plan betreft nieuwbouw in bestaand stedelijk gebied en past daarmee binnen de beleidskaders van de RVG.

### **3.3 Regionaal beleid**

#### ***Watervisie Waterschap Rijn en IJssel***

Het waterschap Rijn en IJssel heeft een watervisie opgesteld die als basis dient voor een nieuw waterbeheersplan. In deze visie beschrijft het waterschap wat, met betrekking tot de waterhuishouding, belangrijk wordt gevonden. Aangegeven wordt dat ruimtelijke keuzen de oplossingen van waterproblemen dichterbij kunnen brengen.

Belangrijke aanleiding is tevens de verwachting dat het aanbod van water toeneemt en modern waterbeheer en ruimtelijke ordening gestoeld moeten worden op veiligheid en duurzaamheid. Onder duurzaamheid wordt verstaan dat watersystemen tegen een stootje moeten kunnen. Calamiteiten (extreme neerslag, droogte, verontreiniging etc.) zouden niet mogen leiden tot grote financiële, ecologische of maatschappelijke gevolgen of onomkeerbare aantasting van het watersysteem.

Nieuw in de strategie zijn de voorkeur voor natuurlijke dynamiek in het watersysteem boven technologische oplossingen, het aanpakken van de problemen bij de bron: eerst vasthouden, dan bergen en dan pas afvoeren, en tot slot het onderkennen van stroomgebieden als grondslag voor de ruimtelijke planning. Grondwater wordt gezien als de motor van het

watersysteem hetgeen betekent dat wordt gestreefd naar maximale infiltratie van onbelast regenwater in de grootste infiltratiegebieden.

### ***Waterbeheerplan Waterschap Rijn en IJssel***

Ook heeft het waterschap Rijn en IJssel een waterbeheerplan opgesteld (Waterbeheerplan 2010-2015, maart 2010). Dit plan bevat het beleid op hoofdlijnen voor alle taakgebieden van het Waterschap en geeft aan welke doelen het waterschap nastreeft en welke maatregelen en projecten daarvoor in de planperiode worden ingezet.

Hierbij wordt op een viertal aspecten nader ingegaan, te weten:

1. Veiligheid;
2. Watersysteembeheer;
3. Waterketenbeheer;
4. Uitvoering.

### *Relatie met het plangebied*

In hoofdstuk 5 van dit bestemmingsplan wordt nader ingegaan op de wateraspecten in het plangebied.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### ***Structuurvisie wonen en werken 2007-2015***

Met de notitie 'Bouwen aan Lochem, structuurvisie wonen en werken 2007-2015' is op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Lochem voor de komende acht jaar weergegeven. Op 24 september 2007 is de structuurvisie vastgesteld.

De ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van de gemeente Lochem vinden gedeeltelijk hun oorsprong in de beleidskeuzes uit het verleden: de ontwikkelingsvisie Wonen en Werken van de voormalige gemeente Gorssel en de Samenhangende Ruimtelijke Visie (SRV) van de voormalige gemeente Lochem. Deze notities vormen de basis voor de structuurvisie wonen en werken 2007-2015.

Daarnaast zijn in 2006 de resultaten bekend geworden van het meest recente woningmarktonderzoek. Hieruit, en uit de behoefte raming van het masterplan wonen, Welzijn en Zorg, blijkt dat de woningbehoefte zich in de gemeente Lochem met name concentreert op woningen voor starters en woningen voor ouderen, ook wel de zogenaamde aandachtsgroepen genoemd. De directe vraag naar middeldure en dure woningen is in mindere mate aanwezig.

Echter, zoals uit de structuurvisie blijkt kiest de gemeente Lochem er niet voor om louter woningen te bouwen die traditioneel aan de aandachtsgroepen worden toebedacht: rijenwoningen en appartementen. Het is immers wenselijk dat er gedifferentieerde woonmilieus worden ontworpen met een menging van woningtypen ter bevordering van de kwaliteit en leefbaarheid van de wijken en dorpen. Daarbij zijn in principe alle woningen geschikt te maken voor ouderen. Het is wenselijk dat nieuwbouwwoningen levensloop bestendig zijn of op termijn zijn te maken. Ook zal met name de locatie waar ontwikkelingen mogelijk zijn bepalend zijn voor de keuze voor appartementen of grondgebonden woningen.

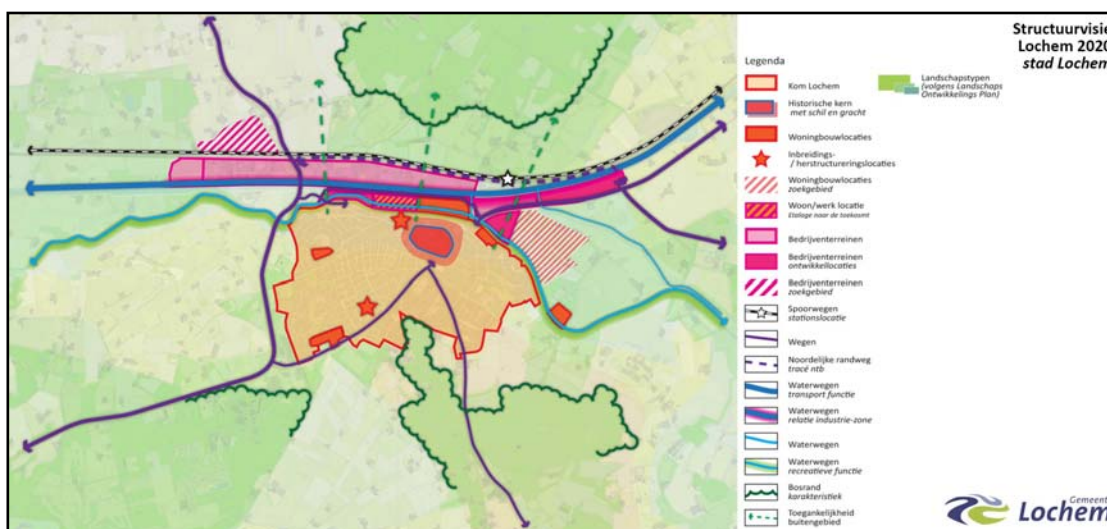
Geconcludeerd wordt dat de gemeente Lochem streeft naar gedifferentieerde woningbouw voor alle doelgroepen, waarbij bouwen voor starters en ouderen wel een centrale positie in neemt.

Gezien de ligging van het plangebied in combinatie met de planontwikkeling die ter plaatse wordt beoogd past het bouwplan binnen de kaders zoals die worden gesteld in de gemeentelijke structuurvisie voor wonen en werken.

## Ontwerp structuurvisie Lochem 2012-20120

In de ontwerp structuurvisie

Met de ruimtelijke structuurvisie geeft de Gemeente Lochem op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid tot medio 2020 weer. De structuurvisie is conform artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een indicatief (beleids)document. De structuurvisie vormt de basis voor verdere beleidsuitwerkingen en uitvoering van concrete projecten.



Figuur 6: Structuurvisie kaart kern Lochem

Het manegeterrein is in de ontwerp structuurvisie aangemerkt als woningbouwlocatie.

### Welstandsnota Gemeente Lochem

Bouwaanvragen kunnen uitsluitend aan welstandseisen worden getoetst, op grond van criteria zoals die zijn benoemd in de welstandsnota. Vanaf mei 2007 is integraal welstandsbeleid van kracht voor het gehele grondgebied van de gemeente Lochem en worden bouwplannen die ter advisering aan de welstandscommissie worden voorgelegd, beoordeeld aan deze welstandsnota. Een belangrijk uitgangspunt van de nota is de 'gebiedsgerichte benaderingswijze'. Met de gebiedsgerichte benaderingswijze zijn de karakteristieken van wijken en samenhangende gebieden in heel de gemeente Lochem vastgelegd en gewaardeerd. Hiermee moeten de ontwerpers van nieuwe bouwplannen rekening mee houden en het biedt de welstandscommissie handvatten voor het formuleren van een welstandsadviesing.

### *Relatie met het plangebied*

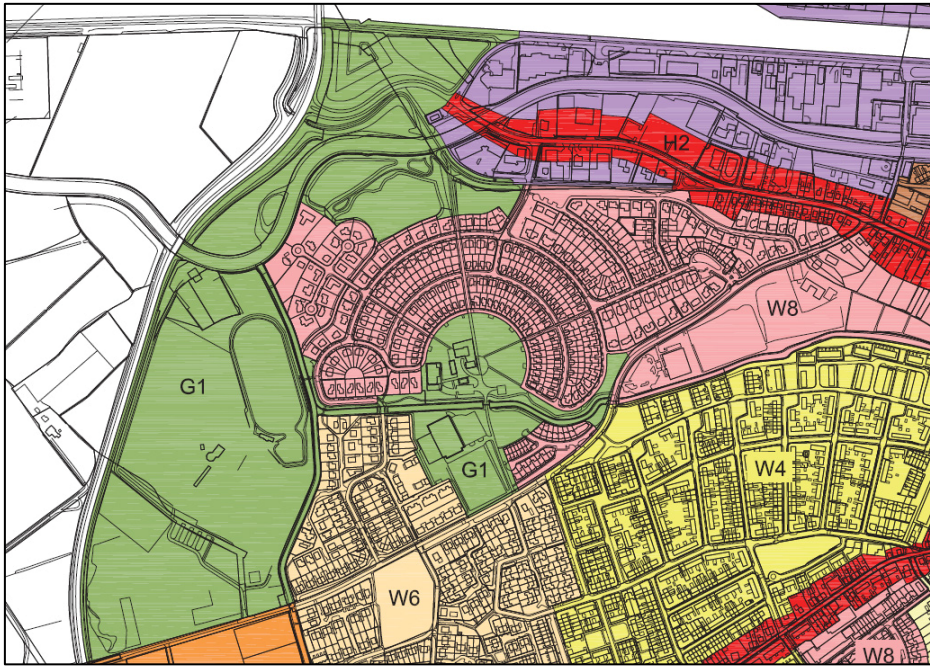
Zoals op de uitsnede van de welstandskartaar te zien is hoort het plangebied bij het welstandsgebied G1. In G1 zijn de gebiedsgerichte criteria voor groengebieden in Lochem geformuleerd. Het welstandsniveau is 3, zoals ook voor de omliggende gebieden.

Gezien het feit dat de functie van het gebied veranderd van sport en groen naar wonen, maatschappelijk en groen is het strikt toepassen van welstandsbeleid uit de categorie G1 niet passend. Ruimtelijk gezien sluit de beoogde verkaveling aan bij het gebied W6 (woonerf Lochem) meer dan bij gebied W8 (thematische uitbreidingswijk).

In onderstaand tabel zijn de gebiedscriteria voor beide gebieden weergegeven.

*Tabel 1: Gebiedscriteria*

| W6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | W8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Als reactie op de blokverkaveling en de monotoon ervaren wijken van vlak na de oorlog, ontstaat in de jaren '70 een beweging in de stedenbouw die aandacht vraagt voor de menselijke schaal en maat van nieuwe woongebieden. Deze woongebieden, de woonerven, zijn opgebouwd uit aparte buurten, die zijn gegroepeerd rondom groene plekken, soms met enkele buurtvoorzieningen. Het autoverkeerssysteem kent een sterk hiërarchische opbouw op wijkniveau. De auto is ondergeschikt gemaakt aan het langzaam verkeer. | De thematische in- en uitbreidingen (vanaf de jaren '90) zijn meer marktconform gebouwd en krijgen een duidelijk imago mee dat onder meer naar voren komt in een uitgesproken architectuur. Bij de ontwikkeling van deze gebieden wordt veel aandacht besteed aan de architectonisch/stedenbouwkundige uitstraling. Onderscheid tussen openbaar en privé, een uitgesproken architectuur en een mix van verschillende woningtypen en diverse prijsklassen, zijn de belangrijkste kenmerken die horen bij de recente in- en uitbreidingswijken. Ook is de openbare ruimte veelal met zorg ontwikkeld. Ook de erfafscheidingen, welke grenzen aan een openbare ruimte, worden vaak gebouwd en ontworpen binnen de stijl en architectuur van de bijbehorende woning. |
| <i>Ligging</i><br>de bebouwing is geplaatst in de rooilijn, de voorgevels verspringen incidenteel; de bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <i>ligging</i><br>de bebouwing is georiënteerd op de straat; behoud van rooilijn;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <i>massa</i><br>blinde gevels aan de zijde van de openbare ruimte zijn niet gewenst; hoekpanden hebben derhalve twee representatieve gevels.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <i>massa</i><br>de massa van de bebouwing is gerelateerd aan de omliggende bebouwing; blinde gevels aan de zijde van de openbare ruimte zijn niet gewenst; hoekpanden hebben derhalve twee representatieve gevels.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <i>materialen en kleuren</i><br>het materiaal- en kleurgebruik zijn afgestemd op de materialen en kleuren van het betreffende bouwblok                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <i>materialen en kleuren</i><br>het gebruik van opvallende (schreeuwende) kleuren is niet toegestaan; voor de randen van de woongebieden, die direct grenzen aan het open landschap geldt als voorwaarde dat de kleur van de gevelstenen niet te licht mag zijn, terwijl ook de kleur van de dakbedekking een ingetogen karakter dient uit te stralen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |



Figuur 7: Uitsnede kaart welstandsnota Bron: Welstandsnota Lochem 2007

## 4 PLANBESCHRIJVING

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt de herinrichting van het manegeterrein mogelijk te maken. De gemeente heeft een ontwerptraject opgestart waarbij in samenwerking met bewoners, de Stichting Lichtenvoorde en andere belanghebbenden een stedenbouwkundig plan is ontwikkeld, dat een breed draagvlak in de buurt heeft.

In april 2012 stelde de gemeenteraad het programma en de ruimtelijke randvoorwaarden ten behoeve van de ontwikkeling vast.

### **Programma en ruimtelijke randvoorwaarden**

- Woningen voor starters (koop, eventueel huur) in het sociale segment
- 24 eenheden voor Anke Marjolein, Stichting de Lichtenvoorde
- Sport/speelvoorziening voor de wijk
- De ontsluiting van het plangebied dient plaats te vinden op de Koedijk. Dit houdt in, dat er geen verbinding mag komen op de Korenmolenweg of Standaard Molenerf, omdat dit een toename van verkeer betekent in momenteel doodlopende straten.
- De bouwhoogte is maximaal twee lagen met kap, overeenkomstig de woonomgeving.
- De openheid die het gebied kenmerkt, met name de doorkijk naar het groene hart, mag niet geheel verloren gaan. Dit betekent geen dicht bebouwingslint langs de zijde van de Koedijk.
- De verkaveling is optimaal zongericht, in het kader van (passieve) zonne-energie.

Uit deze randvoorwaarden blijkt, dat naast woningen ook de zorginrichting 'Anke Marjolein' een plek op het terrein krijgt. Het gaat om een zorgcomplex voor gehandicapten (intramuraal zorg) met een omvang van 24 wooneenheden. De huidige bebouwing wordt compleet gesloopt.

Op basis van de gestelde randvoorwaarden zijn in samenwerking met belanghebbenden enkele inrichtingsvarianten opgesteld en geëvalueerd. Naar aanleiding van deze ontwerpessies zijn de volgende uitgangspunten vastgelegd.

- 16 nieuwe woningen in vorm van rijtjeswoningen en aaneengebouwde woningen aan de noordkant van het perceel, direct aan het water;
- De zorginstelling Anke Marjolein van Stichting Lichtenvoorde met 24 eenheden voor gehandicaptenzorg in het midden van het terrein;
- ruime groene inpassing van de nieuwbouw binnen de bestaande woningbouw;
- behoud van het open en groene karakter aan de Koedijk;
- behoud van zichtlijn op het achtergelegen groengebied in molengronden;
- behoud van de bestaande speelvoorziening;
- directe aansluiting van de nieuwe ontsluiting op Rembrandtlaan.

De totale oppervlakte van de bebouwing wordt met de herinrichting van het terrein teruggebracht. Het nieuwe bestemmingsplan maakt maximaal 3.200m<sup>2</sup> aan bebouwing mogelijk terwijl in de huidige situatie 3.400m<sup>2</sup> bebouwd waren.



Figuur 8: Verkavelingsvoorstel. Bron: mRO

### **Inrichting manegeterrein.**

Door Anacon-infra is een verder inrichting van het gebied opgesteld, die in navolgende figuur is weergegeven.

#### Ontsluiting en parkeren

Het terrein krijgt een eigen ontsluiting via de Koedijk. De bestaande ontsluiting van de manege en achterliggende functies, wordt aangepast en komt recht tegenover de Rembrandtlaan te liggen.

Op deze wijze ontstaat een veilige kruising.

Er wordt geen ontsluiting vanuit de bestaande buurt mogelijk gemaakt. Zo is er geen extra verkeersbelasting voor de omwonenden.



Figuur 9: Inrichting februari 2013, Anacon- infra

Parkeren wordt eveneens in het plangebied zelf opgelost. Een aantal woningen heeft parkeervoorzieningen op eigen erf en een aantal parkeerplekken wordt in de openbare ruimte gerealiseerd. Hierbij wordt uitgegaan van minimaal 1,7 parkeerplek en maximaal 2 parkeerplekken per woning. Uitgaande van het maximum moeten voor 16 woningen 32 parkeerplekken (pp) worden gerealiseerd. Het plan voorziet 10 pp in vorm van een garage en 22 pp in het openbaar gebied en voldoet hiermee aan de norm.

Wat betreft het zorgcomplex zijn geen parkeercijfers bekend voor intramurale appartementen. De beoogde ontwikkeling omvat de realisatie van 24 zorgeenheden. Er is voor gekozen om voor de intramurale appartementen aan te sluiten bij het kencijfer dat hoort bij verpleeg/verzorgingstehuis. Volgens CROW publicatie 317 dient rekening gehouden te worden met respectievelijk minimaal 0,5 en maximaal 0,7 parkeerplekken per bed. Voor het zorgcomplex zijn er maximaal 17 parkeerplekken nodig. Deze worden op eigen terrein ingepast.

In het gebied is verder rekening gehouden met een eventuele overloop parkeercapaciteit, als gevolg van het bezoek van de verenigingen aan de overzijde van nieuwe Beek. Langs de ontsluitingsweg zullen een aantal 'groen parkeerplaatsen' met een verharde ondergrond worden gerealiseerd.



### Groene/ landschappelijke inpassing

Zoals in de welstandnota opgenoemd wordt het manegeterrein tot binnenstedelijk groen gerekend. Van een groen terrein is echter geen sprake omdat de rijbak een open zandvlak is. Weliswaar kan het terrein gekenmerkt worden als open, onbebouwd ruimte binnen de bebouwde kom. Het terrein is in de huidige toestand met uitzondering van de bebouwing voor het grootste deel onverhard.

De randen van het plan worden groen met een groene open ruimte direct aansluitend op de Koedijk. Er wordt een doorzicht naar het achterliggende gebied gerealiseerd. Hiermee worden de belangrijkste huidige gebiedskenmerken in stand gelaten.



## 5 MILIEUASPECTEN - RANDVOORWAARDEN

In dit hoofdstuk komen een aantal milieuaspecten aan de orde die van belang (kunnen) zijn voor het bouwplan.

### 5.1 Geluid

#### *Algemeen*

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

In het kader van deze ruimtelijke onderbouwing is alleen wegverkeerslawaai van belang. Er liggen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen gezoneerde bedrijventerreinen en spoorwegen.

#### *Wegverkeerslawaai*

#### Geluidzones

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

Tabel 2: Overzicht Rijstroken en zonebreedte

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

#### Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de 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 is afhankelijk van het soort geluidsgevoelige object en de geluidsbron. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

### *Geluid in relatie tot het plangebied*

Zoals reeds genoemd ligt het plangebied langs de Koedijk. De Koedijk, een weg met twee rijstroken waar een maximale snelheid van 30 km/u geldt, heeft conform de Wgh geen zone en behoeft derhalve formeel geen toetsing. Bovendien ligt de geplande nieuwbouw op relatief grote afstand van de Koedijk, waarmee een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai niet nodig wordt geacht.

## **5.2 Bodem en asbest**

### **5.2.1 Bodem**

#### ***Algemeen***

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

#### *Bodemkwaliteit in relatie tot het plangebied*

De gronden aan de Koedijk zijn inmiddels meer dan 20 jaar in gebruik als manegeterrein. Daarvoor waren de gronden in agrarisch gebruik. Het provinciale bodematlas wijst het gebied niet uit als (potentieel) bodemsaneringsgebied. Aanvullend bodemonderzoek<sup>1</sup> in 2009 heeft uitgewezen dat de onderzoekslocatie als onverdacht beschouwd wordt. De gehanteerde onderzoeksstrategie voldoet geheel aan de NEN 5740.

### **5.2.2 Asbest**

#### ***Algemeen***

In het kader van de planvorming is door Ingenieursbureau Aveco de Bondt onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van asbest in de bestaande manege. Het onderzoek<sup>2</sup> heeft plaatsgevonden in september 2012 en is in de bijlage opgenomen.

Aanleiding voor de uitvoering van het onderzoek (type A) is de voorgenomen sloop van de manege. De gemeente is voornemens om de locatie ter plaatse van de huidige manege te herontwikkelen. Het doel van het onderzoek is het inventariseren van de plaatsen waar zich asbesthoudende materialen bevinden in de manege met licht destructief onderzoek. Een asbestinventarisatie type A kan als basis dienen voor het aanvragen van een sloopvergunning of het indienen van een sloopmelding.

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek, de visuele inspectie en de analyseresultaten kan worden gesteld dat de onderstaande asbesthoudende materialen in de manege 'De Luchte' aan de Koedijk 76 te Lochem in ieder geval aanwezig zijn:

- De golfplaten op het dak van de inrij hal (Abm/001) (risicoklasse 2);
- De golfplaten op het dak van de manegehal (Abm/002) (risicoklasse 2);

<sup>1</sup> Van der Poel Consult d.d. juni 2009, nr. 1.905.114

<sup>2</sup> Onderzoek asbestinventarisatie, Aveco de Bondt, september 2012, R-BDR/264, SCA-code 05-D050004.01 certificaatnummer K13141/07

- De (losse) golfplaat op het dak van de 'omroep ruimte' in de manegehal (Abm/003) (risicoklasse 1);
- Het plaatmateriaal aan de buitenzijde van de 'omroep ruimte' in de manegehal (Abm/004) (risicoklasse 1);
- Het plaatmateriaal aan de binnenzijde van de 'omroep ruimte' in de manegehal (Abm/005) (risicoklasse 1);
- De asbestverdachte (Vaillant) geiser ter plaatse van de achterste ruimte in de kantine op de verdieping van de manegehal (risicoklasse 1) (G);
- D asbestverdachte (Buderus) CV ketel ter plaatse van de achterste ruimte in de kantine op de verdieping van de manegehal (risicoklasse 1) (CV);
- De asbestverdachte gevelkachel aan de binnenzijde van de 'omroep ruimte' in de manegehal (risicoklasse 1) (GK).

Tijdens de sloop van de manege dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van de asbesthoudende materialen op bovengenoemde plaatsen.

De asbesthoudende materialen dienen voorafgaand aan de sloop te worden verwijderd.

Opgemerkt dient te worden dat tijdens het type A onderzoek geen verdachte, niet direct bereikbare locaties zijn aangetroffen die door middel van zwaar destructief onderzoek (asbestinventarisatie type B) nader dienen te worden geïnspecteerd. Er is geen aanleiding voor de uitvoering van een aanvullende asbestinventarisatie type B.

### 5.3 Water

#### *Algemeen*

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

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. Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. De wijze van verwerking van het hemelwater door de gemeente moet wel passen binnen het beleid van het waterschap. Verder heeft de gemeente de zorgplicht om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied te voorkomen of te beperken.

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.

### *Water in relatie tot het plangebied*

Door Aveco de Bondt is een watertoets opgesteld. De rapportage<sup>3</sup> is in de bijlage opgenomen.

Het plangebied is gelegen ten noord-westen van de Lochemse Berg. Het betreft een relatief hoog gelegen gebied. Aan de noordzijde van het plangebied stroomt de Nieuwe Beek. Een relatief kleine watergang. Door de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan zal de verharding in het plangebied toenemen. Het plangebied, ca. 16.000 m<sup>2</sup> groot, bestaat uit een voormalige manege (met bijgebouwen). In het plangebied is in de huidige situatie ca. 3.300 m<sup>2</sup> aan dakvlakken en ca. 1.000 m<sup>2</sup> aan oppervlakteverharding aanwezig.

In het verkavelingsvoorstel voor het plangebied is de volgende suggestie gedaan:

- Een woonzorgcomplex centraal in het plangebied.
- Nabij de Nieuwe Beek 16 woningen: 4 twee-onder-een-kap woningen, en 3 rijen met elk vier woningen.
- De randen van het plan blijven/worden groen met ruimte vanaf de Koedijk en een doorzicht naar het achterliggende gebied. Hiermee worden de belangrijkste huidige gebiedskenmerken in stand gelaten.
- De bestaande ontsluiting van de manege en achterliggende functies, wordt aangepast en komt recht tegenover de Rembrandtlaan te liggen.

Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, nu en in de toekomst te voorkomen is het uitgangspunt op het regenwater niet af te voeren naar het rioolstelsel maar te behandelen volgens de trits „vasthouden - bergen - afvoeren.

Een milieuvriendelijk gescheiden rioleringsstelsel (grijs water versus regenwater) bij nieuwe ontwikkelingen biedt daarbij uitkomst. Bij een dergelijk systeem wordt het afgekoppelde hemelwater, afkomstig van verharding, geïnfiltreerd.

Om te kunnen bezien of infiltratie van hemelwater mogelijk is en op welke wijze dat het beste gerealiseerd kan worden, is de doorlatendheid van de bodem, de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) van belang.

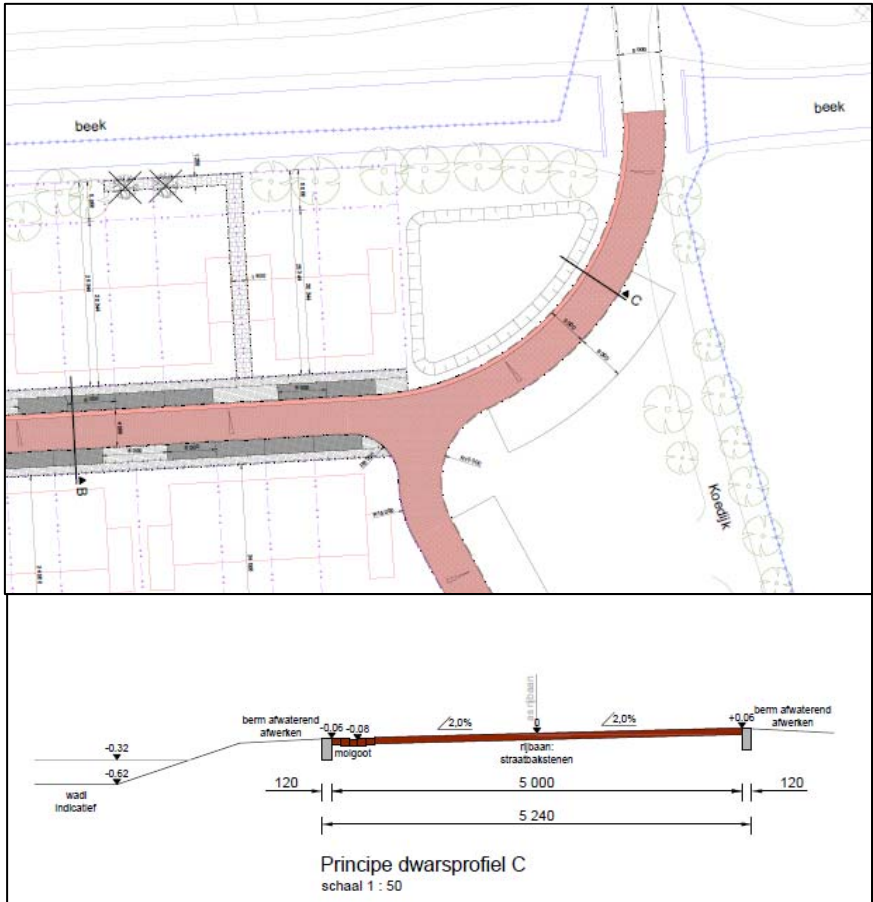
Dit houdt in dat er een onderzoek gedaan moet worden naar de doorlatendheid van de bodem, en dat enkele peilbuizen geplaatst moeten worden en enige tijd gemonitord moeten worden. Aan de hand van de uitkomsten van het onderzoek kan bepaald worden of en hoeveel water er geïnfiltreerd kan worden. Uit een eerste literatuur onderzoek komt naar voren dat het plangebied uit matig grove zandgronden bestaat. De grondwaterstand varieert in de omgeving (gegevens uit Dinoloket op een afstand van ongeveer 1.000 m) tussen de 1 en 2 meter –maaiveld.

Een eerste conclusie kan zijn dat er mogelijkheden zijn voor de infiltratie van het afgekoppelde regenwater, bijvoorbeeld door gebruik te maken van zogenaamde wadi's en waterpartijen. Dit betekent wel dat er eisen worden gesteld aan het materiaalgebruik voor daken, goten en regenpijpen (geen zink, koper of lood).

Dit onderdeel is door Anacon-infra nog eens nader uitgewerkt. In het inrichtingsplan is rekening gehouden met de aanleg van een zogenaamde wadi, waar het water tijdelijk kan worden vastgehouden, alvorens het afwatert via de Nieuwe Beek.

---

<sup>3</sup> Watertoets ontwikkeling Koedijk 76 te Lochem, Aveco de Bondt



Figuur 10: Inrichting februari 2013, Anacon- infra, met de wadi en bijbehorend dwarsprofiel

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

Tabel 3: Watertoets tabel

| Thema                                   | Toetsvraag                                                                                                                                                                                                                                                                              | Relevant                                       |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>Veiligheid</b>                       | 1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?<br>2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?                                                                                                                                                               | Nee<br>Nee                                     |
| <b>Riolering en Afvalwaterketen</b>     | 1. Is er toename van het afvalwater (DWA)?<br>2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?<br>3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?                                                                                                                    | Ja<br>Nee<br>Nee                               |
| <b>Wateroverlast (oppervlaktewater)</b> | 1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?<br>2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?<br>3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?                                         | Ja<br>Ja<br>Ja, ten noorden van het plangebied |
| <b>Oppervlakte-waterkwaliteit</b>       | 1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd?<br>2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?<br>3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?                                                                          | Nee<br>Nee<br>Nee                              |
| <b>Grondwaterkwaliteit</b>              | 1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?                                                                                                                                                                                                            | Nee                                            |
| <b>Volksgesondheid</b>                  | 1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel?<br>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<br>Ja                                      |
| <b>Verdroging</b>                       | 1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?                                                                                                                                                                                                         | Nee                                            |
| <b>Natte natuur</b>                     | 1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?<br>2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?                                                                                                                                            | Nee<br>Nee                                     |
| <b>Inrichting en beheer</b>             | 1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?<br>2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?                                                                                                                     | Ja<br>Nee                                      |
| <b>Recreatie</b>                        | 1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?                                                                                                                                            | Nee                                            |
| <b>Cultuurhistorie</b>                  | 1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?                                                                                                                                                                                                                 | Nee                                            |

Tot slot wordt nog opgemerkt dat het plangebied niet in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of 100-jaars aandachtsgebied ligt. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig, wel ligt de keurzone van het Nieuwe Beek binnen het bestemmingsplangebied. Deze is beschermd met de dubbelbestemming Waterstaat-Waterlopen. Er zijn geen waterkeringen in het plangebied gesitueerd.



## 5.4 Luchtkwaliteit

### *Algemeen*

Titel 5.2. van de *Wet milieubeheer* bevat normen op het gebied van de luchtkwaliteit. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) van belang. De wet is enerzijds gericht op het voorkomen van negatieve effecten voor volksgezondheid. Anderzijds biedt de wet mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. Om de bovenstaande doelen te behalen voorziet de *Wet milieubeheer* in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet milieubeheer* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling indien:

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

In het Besluit en de Regeling Niet in betekende mate (NIBM) is exact vastgelegd welke typen projecten "niet in betekende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het gaat onder andere om woningbouwlocaties met minder dan 1.500 nieuwe woningen.

Als verkeerskundig kengetal kan voor een wijk van 1500 woningen een aantal verkeersbewegingen van circa 7500 motorvoertuigen per etmaal worden gehanteerd (5 motorvoertuigen per etmaal, per woning).

Naast het Besluit 'nibm' is er een 'Besluit gevoelige bestemmingen' van kracht. Dit Besluit 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. Dit wordt bereikt door de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het besluit is van toepassing op zowel nieuwbouw, als op de uitbreiding van gevoelige bestemmingen alsmede op de functiewijziging van bestaande gebouwen naar een gevoelige bestemming. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone.

### *Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied*

Zoals genoemd maakt voorliggend bestemmingsplan de bouw van 16 woningen en een zorgcomplex voor gehandicapten mogelijk.

Hoewel de getalsmatige (kwantitatieve) grenzen uit de 'Regeling NIBM' uitsluitend betrekking hebben op de beoogde woningbouw, wordt aangenomen dat de totale ontwikkeling (inclusief maatschappelijke voorziening) niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, aangezien de vergelijking met 7500 verkeersbewegingen per etmaal (een woonwijk van 1500 woningen) dit voldoende aannemelijk maakt.

Verder is het Besluit gevoelige bestemmingen voor het plan van toepassing, omdat maatschappelijke voorziening zoals het zorgcomplex in dit besluit worden aangemerkt als gevoelige bestemming. Het plangebied ligt met 500 m meer dan ruim uit de besluitzone van 50 m die bij de provinciale weg (N346) hoort. Ook wijst het meetnet van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geen verhoogde waarde ( $< 35 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) voor de dichtstbijzijnde wegvlak van de N346 uit.

#### *Conclusie*

Concluderend kan worden gesteld dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoering van het bouwplan.

## **5.5 Externe veiligheid**

### ***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 moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en buisleidingen.

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen. Voor externe veiligheid ten aanzien van inrichtingen, de zogenoemde stationaire bronnen, is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) van kracht en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, de zogenoemde mobiele bronnen, is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, alsmede de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (NVGS) bepalend. Deze nota is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en de toename van transporten van gevaarlijke stoffen. Conform de NVGS wordt er een Basisnet Weg vastgesteld. Dit omvat een netwerk van rijks- en hoofdwegen waarlangs het transport van gevaarlijke stoffen wettelijk wordt verankerd. Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vervat in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

De risico's worden onderverdeeld in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de te realiseren basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Het wordt uitgedrukt als de

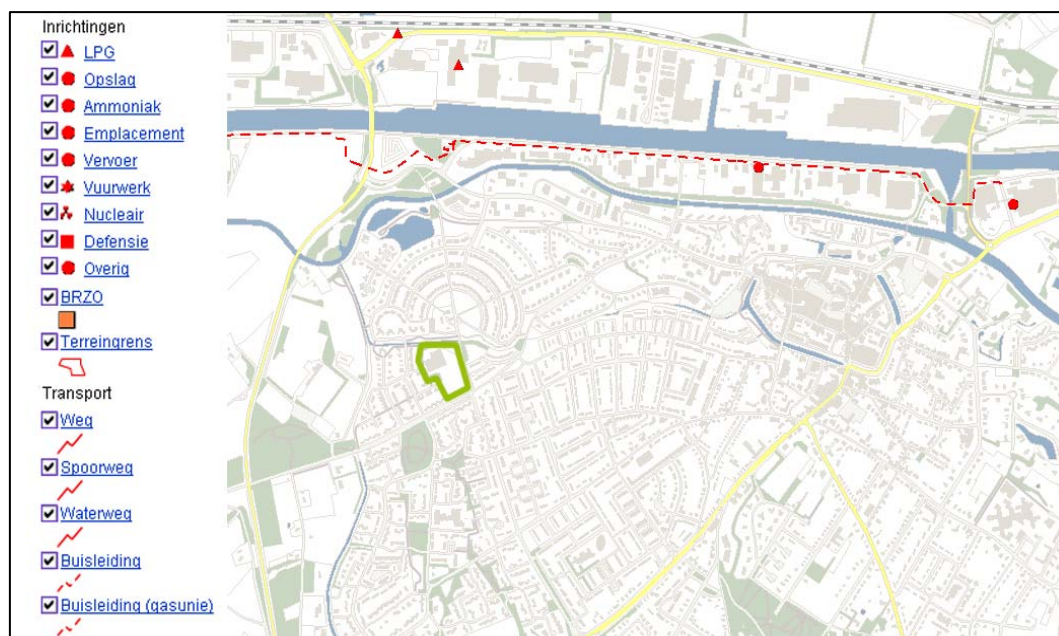
kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ( $PR=10^{-6}$ ) wordt aanvaardbaar geacht. De  $PR 10^{-6}$  is een harde grenswaarde welke niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom de risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen liggen.

- Het GR is bedoeld voor het beperken van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR is een maat voor de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en van een daardoor veroorzaakte calamiteit. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het aantal maximaal aanwezige personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Het gaat om een richtwaarde. Het bevoegd gezag mag, mits afdoende gemotiveerd, van deze richtwaarde afwijken (de verantwoordingsplicht). De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, dus ook als de OW niet wordt overschreden.

De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor), het risico voor de omgeving te berekenen. Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.).

#### *Externe veiligheid in relatie met het plangebied*

Er is een analyse gemaakt van de externe veiligheidssituatie rondom het plangebied, met behulp van de provinciale risicokaart. Bijgaand is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.



Figuur 11: Uitsnede risicokaart (Bron: Provincie Gelderland)

#### Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart 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.

#### Transport van gevaarlijke stoffen

Nabij het plangebied zijn geen routes gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

#### Hoogspanningsleidingen

Er zijn in of in de omgeving van het plangebied geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden.

#### Buisleidingen

Er zijn in of in de omgeving van het plangebied geen buisleidingen aanwezig.

#### *Conclusie*

Concluderend kan worden gesteld dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoering van het bouwplan.

## **5.6 Ecologie**

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

#### ***Toets in het kader van gebiedsbescherming***

De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet kent drie typen gebieden:

- Natura 2000-gebieden (Vogel- en habitatrictlijngebieden);
- Beschermde natuurmonumenten;
- Gebieden die de Minister van LNV aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen (met uitzondering van verplichtingen op grond van de Vogel- en Habitatrictlijn).

Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.

Naast de bescherming van de Natuurbeschermingswet kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot de ecologische hoofdstructuur (EHS). Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in de EHS niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS significant aantasten.

#### *Gebiedsbescherming in relatie met het plangebied*

Het plangebied ligt niet in of nabij Natura 2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten of andere natuurgebieden die beschermd worden door de Natuurbeschermingswet. Het plangebied ligt ook niet in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Concluderend kan worden gesteld dat het aspect gebiedsbescherming geen belemmering vormt voor de uitvoering van het bouwplan.

### ***Toets in het kader van soortenbescherming***

De toets in het kader van de soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet (FFW). De FFW bevat verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. Bij elk plan dat ingrijpt op dergelijke plaatsen dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten. De wet en bijbehorend Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ('vrijstellingenbesluit') kent drie verschillende beschermingsregimes voor diverse soorten:

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Categorie 1 | algemene soorten waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden bij bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkeling. Anders is wel ontheffing nodig voor verstoren of vernietigen en geldt altijd de zorgplicht (art.2).                                                                                                                                                                           |
| Categorie 2 | soorten waarvoor ontheffing aangevraagd moet worden, behalve als er gewerkt wordt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode. Ontheffing kan worden verleend als de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt.                                                                                                                                                    |
| Categorie 3 | zeldzame soorten, Habitatrictlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels). Altijd moet ontheffing aangevraagd worden. Ontheffing wordt alleen verleend als voldaan wordt aan <b>alle</b> volgende criteria:<br>én - er sprake is van een in de wet genoemd belang<br>én - er geen alternatieven zijn<br>én - de ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort |

Voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet). Indien het voortbestaan op locatie van beschermde soorten planten of dieren uit categorie 2 en 3 door een ingreep negatief beïnvloed worden, is het daarnaast nodig ontheffing aan te vragen van verboden handelingen op grond van de Flora- en faunawet. Het bevoegd gezag hierin is het Ministerie van ELI.

### *Soortenbescherming in relatie met het plangebied*

Door bureau Tuitert is een ecologisch onderzoek<sup>4</sup> uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn in de bijlage opgenomen.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de groenstructuur van het westelijke deel van Lochem. Dat laat onverlet dat het grootse deel van het terrein of bebouwd of in gebruik is als buitenrijbak. Op deze delen van het terrein worden derhalve geen bijzondere en beschermde flora en fauna verwacht. Wel kan er in de groenzone langs het Nieuwe Beek bijzondere en beschermde flora en fauna voorkomen omdat deze in verbinding staat met de Berkel die als ecologische verbindingzone is aangemerkt.

### *Conclusie*

Uit het verkennend natuuronderzoek blijkt dat het plangebied geen leefgebied van zwaarder beschermde soorten (tabel 2 en 3 FFWet) bevat. Eveneens zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen van jaarrond beschermde vogelsoorten aangetroffen. In de begroeiing rondom het plangebied kunnen wel enkele algemeen voorkomende tuinvogels broeden. Nesten van deze vogels zijn alleen beschermd tijdens het broedseizoen. Verwijderen van begroeiing dient derhalve buiten het broedseizoen van vogels plaats te vinden.

Uit het aanvullend vleermuisonderzoek blijkt dat in het plangebied geen vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Langs de begroeiing aan de randen van het plangebied foerageren enkele exemplaren van de gewone dwergvleermuis. Omdat er ruim voldoende geschikt foerageergebied voor de soort in de omgeving aanwezig blijft, wordt de functionaliteit van het

---

<sup>4</sup> Natuuronderzoek, bureau Tuitert, september 2012.

gebied als foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis niet aangetast. In het plangebied zijn twee vliegroutes van de gewone dwergvleermuis aangetroffen langs de begroeiing langs de noord- en zuidzijde van het plangebied. Beide bomenrijen dienen behouden te blijven om geen effecten op vleermuizen te veroorzaken.

De ingreep leidt niet tot het overtreden van verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet ten aanzien van zwaarder beschermde soorten. De werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd zonder ontheffing op grond van artikel 75 Flora- en faunawet. Indien de bomenrijen langs de noord- en zuidzijde van het plangebied verwijderd worden, dan is hiervoor wel een ontheffing noodzakelijk. Deze bomenrijen vormen een vliegroute voor gewone dwergvleermuizen.



Figuur 12: Overzicht vliegroutes gewone dwergvleermuis (blauwe pijl) en foeragerende exemplaren (blauwe stip) van de gewone dwergvleermuis. Bron: Tuitert natuuronderzoek.

## 5.7 Archeologie

### *Algemeen*

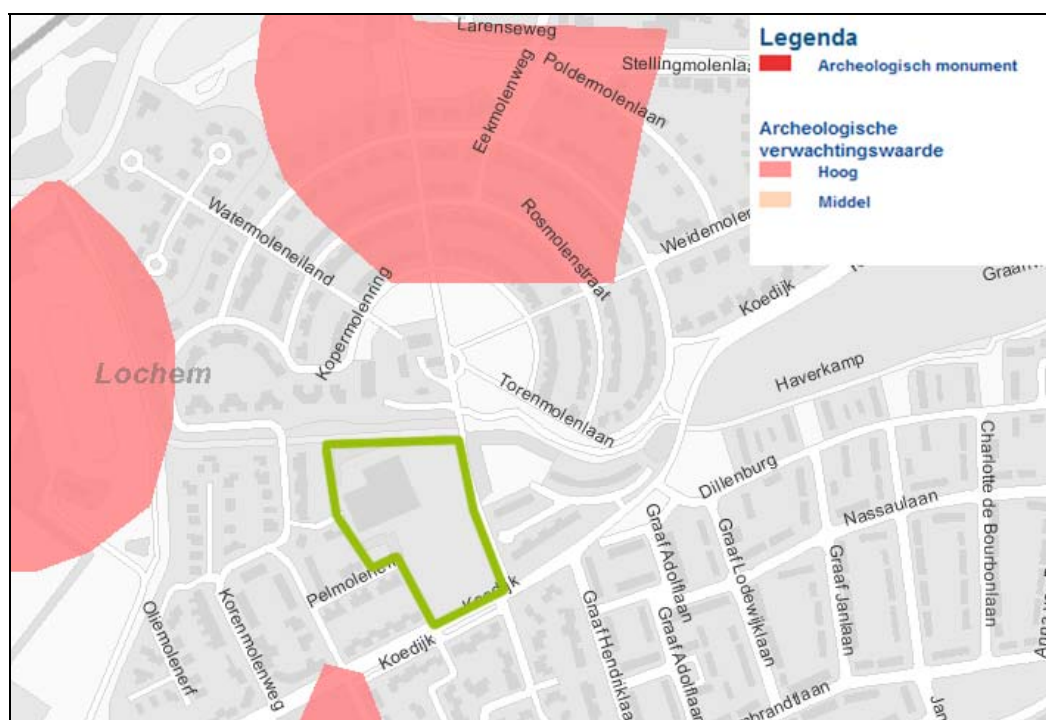
In 2007 is als uitwerking van het Verdrag van Valetta de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten. De Wamz gaat uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijke ordeningsproces. Bij een ruimtelijk plan moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

### *Archeologie in relatie tot het plangebied*

Door het bureau Transect, archeologie, erfgoed, ruimte is een archeologisch vooronderzoek<sup>5</sup> uitgevoerd. De resultaten zijn in de bijlage opgenomen.

<sup>5</sup> Archeologisch vooronderzoek, Bureau Transect, archeologie, erfgoed, ruimte, september 2012, projectcode 12070007

De gemeente Lochem heeft geen eigen archeologisch beleid of een archeologische beleidsadvieskaart opgesteld. Voor het bepalen van de archeologische verwachtingen in de bebouwde kom is gebruik gemaakt van reeds beschikbare provinciale gegevens. De provincie Gelderland heeft samen met de Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) de archeologische vindplaatsen en de gebieden met archeologische verwachtingen in kaart gebracht.



Figuur 13 : Archeologische (verwachtings) waarden met aanduiding plangebied (bron: provincie Gelderland - datahotel)

Verder is in opdracht van ingenieursbureau Aveco de Bondt heeft Transect in augustus 2012 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in een plangebied aan de Koedijk 76 in Lochem (gemeente Lochem). De aanleiding voor het onderzoek is een voorgenomen bestemmingsplanprocedure op het terrein ten behoeve van de nieuwbouw van een zorgcentrum in het plangebied. Bij de nieuwbouw zal grondverzet plaatsvinden, waardoor de bodem en daarmee eventueel aanwezige archeologische resten in het gebied kunnen worden verstoord.

Op basis van het vooronderzoek zijn de volgende conclusies te trekken:

1. Op basis van het bureauonderzoek is vastgesteld dat voor het plangebied een lage verwachting geldt op de aanwezigheid van archeologische (nederzettings-)resten uit de periode Neolithicum tot en met de Late Middeleeuwen. Deze verwachting is gebaseerd op een relatief lage landschappelijke ligging van het plangebied in een beekdal. Daarentegen kunnen in het beekdal wel resten te verwachten zijn, die meer betrekking hebben op een "natte context", zoals afvaldumps, ontginningsgreppels, beschoeiingen en rituele deposities. Voor dergelijke zaken geldt een hoge archeologische verwachting, mede gezien het (vroeg)middeleeuws vondstmateriaal dat reeds bij graafwerkzaamheden op 150 m ten noordoosten van het terrein is aangetroffen. Voor nederzettingsresten uit het Mesolithicum geldt een middelhoge archeologische verwachting.

- Dergelijke resten zijn veelal te verwachten op de hoger gelegen delen binnen een beekdal.
2. Op basis van historisch kaartmateriaal is vastgesteld dat het plangebied vermoedelijk altijd onbebouwd is geweest. Het geraadpleegde kaartmateriaal vanaf het eind van de 18e en begin van de 19e eeuw laat ter plaatse van het plangebied weiland zien. Ook op jonger kaartmateriaal staat geen bebouwing aangegeven, waardoor voor de Nieuwe tijd een lage verwachting op het aantreffen van archeologische (nederzettings-)resten bestaat.
  3. De bodem in het plangebied is voor het grootste deel tot in de beddingafzettingen verstoord geraakt als gevolg van de aanleg van de manege in het plangebied. In een drietal boringen is echter nog een restant van de oorspronkelijke humeuze bodemlaag aanwezig. Uit deze boringen viel af te leiden dat oorspronkelijk het plangebied (inderdaad) relatief vochtig en laag gelegen is geweest. Wel zijn in een boring langs het fietspad enkele archeologische indicatoren aangetroffen, namelijk een fragment laatmiddeleeuws rood geglaazuurd aardewerk en twee fragmenten vroegmiddeleeuws Badorf aardewerk (boring 7). Het vondstmateriaal bevindt zich in secundaire context, waardoor niet direct een vindplaats in het plangebied te verwachten is. Los vondstmateriaal kan echter wel in het plangebied worden aangetroffen.

#### *Conclusie*

Concluderend geldt een lage verwachting voor het aantreffen van archeologische vindplaatsen voor de periode Mesolithicum – Late Middeleeuwen. Deze verwachting is met name gebaseerd op de mate van versterking van de oorspronkelijke bodem en de voorheen lage en vochtige ligging van het plangebied in het landschap. Voor de Nieuwe tijd bestond op basis van het bureauonderzoek reeds een lage archeologische verwachting.

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek bestaat er in archeologisch opzicht geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouw in het plangebied. Het terrein is reeds grotendeels verstoord, kent een lage verwachting en is daarmee vanuit archeologische optiek geschikt voor de toekomstige inrichting. Er hoeven daarmee ten behoeve van de archeologische monumentenzorg (AMZ) geen aanvullende maatregelen te worden genomen. Wel kunnen archeologisch gezien interessante "losse" vondsten aanwezig zijn, waardoor het de aanbeveling verdient lokale amateurarcheologen waar mogelijk de gelegenheid te bieden tot het verzamelen van vondstmateriaal.

## **5.8 Bedrijven en milieuzonering**

### ***Algemeen***

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor 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 en/of instellingen niet worden beperkt in hun mogelijkheden.



Om mogelijke hinder van bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. Bedrijven zijn in deze publicatie ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. De categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk en/of buitengebied zijn:

| Milieucategorie | Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------|
| 1               | 10 m                                                                   |
| 2               | 30 m                                                                   |
| 3.1             | 50 m                                                                   |
| 3.2             | 100 m                                                                  |
| 4.1             | 200 m                                                                  |
| 4.2             | 300 m                                                                  |
| 5.1             | 500 m                                                                  |
| 5.2             | 700 m                                                                  |
| 5.3             | 1.000 m                                                                |
| 6               | 1.500 m                                                                |

Tabel 4: Richtafstanden per milieucategorie  
(Bron: Bedrijven en Milieuzonering, VNG)

Naast het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. Bij een gemengd gebied zijn dus kleinere milieuzones van toepassing. Bij een gemengd gebied kunnen de afstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd. Dit betekent dat de afstand van de eerstvolgende lagere categorie mag worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden in principe de afstanden van het VNG-publicatie aangehouden, tenzij hiervan gemotiveerd kan worden afgeweken.

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

Gezien de ligging van het plangebied wordt voor de beoordeling van de milieuzonering uitgegaan van het type 'rustige woonwijk'. In de directe nabijheid zijn geen bedrijven, c.q. maatschappelijke functies, aanwezig die van belang zijn voor de beoordeling van de milieuzonering.

Wel maakt het plan een maatschappelijke functie, een woonzorgcentrum voor gehandicapte mogelijk. Gezien het feit dat het hoofdaccent in deze inrichting op begeleid wonen van gehandicapten ligt, wordt ervan uitgegaan dat de inrichting geen belemmering vormt voor de omliggende woningen en de geplande woningen.



## **6 JURIDISCHE ASPECTEN**

### **6.1 Algemeen**

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie 'Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008' (SVBP2008), bindende afspraken met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog) van het Ministerie van VROM en 'Op de digitale leest', standaard aanbevelingen voor de kaart en de planregels van het digitaal uitwisselbare bestemmingsplan, een uitgave van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting.

De SVBP2008 is een landelijke standaard en opvolger van de SVBP2006, en is vanaf 1 januari 2010 verplicht geworden. De basis werd gelegd in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden. In de Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels 2008 van toepassing zijn. De standaarden zijn wettelijk verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De inwerkingtreding van de digitale paragraaf van de Wro (Ministeriële regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening) geldt vanaf 1 januari 2010. Dit betekent dat nieuwe bestemmingsplannen die na 1 januari 2010 in procedure worden gebracht (ter visie worden gelegd) digitaal gemaakt en beschikbaar gesteld moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Manegeterrein de Luchte' is conform de landelijke RO-standaarden (2008) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

### **6.2 Analoge verbeelding (plankaart)**

Voor de ondergrond van de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van de meest actuele Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN, 2011), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart en aan de hand van luchtfoto's. Straatnamen en huisnummers zijn op de kaart weergegeven. De kaart is op een schaal van 1:2500 geplot.

In de legenda op de verbeelding is de versie van het bestemmingsplan vermeld. Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

### **6.3 Planregels**

Zoals gezegd is voor de planregels de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP2008 gebruikt. 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;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat de voorgeschreven elementen volgens de standaardopbouw niet verplicht zijn en alleen worden gebruikt indien nodig / wenselijk.

#### **6.4 Artikelgewijze toelichting**

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

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP2008.

##### ***Artikel 3 Groen***

Deze bestemming is gebruikt voor de groene inpassing van de beoogde ontwikkeling van woningen en maatschappelijke voorzieningen. In het groen mag niet worden geparkeerd, maar zijn wel spel- en sportvoorzieningen toelaatbaar.

##### ***Artikel 4 Maatschappelijk***

Binnen deze bestemming is een zorginstelling met zorgeenheden toelaatbaar. De gebouwen mogen overal binnen het bouwvlak worden opgericht. Maar om de omvang te maximeren is de maximale oppervlakte en de maximale goot- en bouwhoogte vastgelegd. Bovendien kunnen nadere eisen aan de situering van de gebouwen worden gesteld om doorzichten te behouden. Binnen deze bestemming is ook verkeer- en verblijf mogelijk.

##### ***Artikel 5 Verkeer***

Deze bestemming is enkel gebruikt voor de ontsluitingsweg van de woningen en de maatschappelijke voorziening op de Koedijk. Binnen de bestemming Wonen en Maatschappelijk is ook verkeer- en verblijf mogelijk, maar het plan voorziet niet in een ontsluiting op de Korenmolenweg of de Standaard Molenerf. Daartoe is in de groenbestemming opgenomen dat daarin geen ontsluitingswegen ten behoeve van de woningen of maatschappelijke voorziening zijn toegestaan, maar enkel wandel- en fietspaden.

In de bestemming verkeer zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Daarbij is rekening gehouden met het feit dat straatverlichting en bewegwijzering (verkeersgeleiding, verkeersregeling, wegaanduiding), bushokjes en afvalcontainers vergunningvrij zijn.

##### ***Artikel 6 Wonen***

Binnen dit bestemmingsvlak zijn maximaal 15 rijenwoningen toelaatbaar. De maximale goot- en bouwhoogte is op de verbeelding vastgelegd. Verder is in de regels is vastgelegd dat het bij de woning behorende bouwperceel voor maximaal 60% mag worden bebouwd. Daarmee is voldoende verzekerd dat de hoeveelheid bebouwing beperkt blijft. Ook hier is een bevoegdheid

opgenomen om nadere eisen te stellen aan de situering van de bebouwing om doorzichten te behouden.

#### **Artikel 7 Waterstaat-Waterlopen**

Deze bestemming is opgenomen ter bescherming van het schouwpad van het waterschap vrij te houden voor onderhoud en beheer. Zonder toestemming van het waterschap mag hier niet worden gebouwd en mogen er geen belemmerende werken worden uitgevoerd (zoals het beplanten).

#### **Artikel 11 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 12 Algemene bouwregels**

De algemene bouwregels gelden voor het bouwen binnen alle bestemmingen. Hierin zijn regels opgenomen voor het onderkelderen van gebouwen en voor het reserveren van ruimte voor parkeren. Een bouwplan dat niet in voldoende parkeerplaatsen voorziet kan op grond van deze bepaling worden afgewezen.

#### **Artikel 13 Algemene gebruiksregels**

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

#### **Artikel 15 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 niet het bestemmingsplan hoeft te worden herzien.

#### **Artikel 16 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 17 Slotregel**

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



## 7 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

### 7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De verkaveling van het plangebied is tot stand gebracht in nauwe samenwerking met de buurtbewoners en de vertegenwoordiging van de maatschappelijke instelling Anke Marjolein (de Stichting Lichtenvoorde). In dat kader hebben verschillende informatieavonden plaats gevonden en is in ene aantal ontwerpessies de inrichting van het gebied, in samenspraak met de omwonenden, tot stand gebracht.

Het bestemmingsplan zal de inspraak niet doorlopen en in ontwerp ter visie worden gelegd.

### 7.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de periode van terinzagelegging kan eenieder zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen.

Het ontwerpbestemmingsplan Manegeterrein De Luchte heeft gedurende 6 weken in ontwerp ter inzage gelegen.

In die periode is door drie reclamanten een zienswijze ingediend.

In navolgende zijn de reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

#### ***Zienswijze 1: J.E.G.M. Kroonen, Korenmolenweg 42, Lochem***

Reclamant heeft de volgende bezwaren:

1. de toekomstige inrichting van het manegeterrein zal gevolgen hebben voor de omwonenden.
2. Het perceel van reclamant grenst direct aan het te ontwikkelen manegeterrein en is dus betrokkene.
3. Reclamant gaat er van uit dat bij het maken van een nieuwbouwplan de gemeente rekening houdt met de belangen van omwonenden ook al kunnen deze belangen zeer verschillend zijn.
4. De beschikbare ruimte voor de herinrichting biedt genoeg mogelijkheden om de eventuele inbreuk op woongenot voor alle belanghebbenden op een optimale wijze te combineren.
5. Het gepresenteerde plan heeft weinig aandacht voor de ruimtelijke aspecten gezien vanuit de Koedijk.
6. De achtertuin van reclamant grenst aan het manegeterrein.
7. De herinrichting van het manegeterrein is direct van invloed op het woongenot van reclamant.
8. Twee aspecten in relatie tot het woongenot zijn van belang:
  - a. behoud privacy
  - b. beperken geluidsoverlast.
9. Om inzicht te beperken dient rekening te worden gehouden met de plaatsing van de vensteroppervlakten van de nieuwe bebouwing.
10. Het wegenplan van de nieuwbouw is deels geprojecteerd achter de tuin van reclamant. De nieuwe woonstraat ligt in het verlengde van de tuin en de ontsluitingsweg loopt achter de tuin langs.
11. De inrichting van de woonstraat, de doorgaande weg en de scheidende groenstrook, is van invloed op de geluidsproductie van de nieuwe wijk.

12. De situering van geluidproducerende speelvoorzieningen draagt bij aan de aantasting van het woongenot.
13. De gebruikelijke definitie van bepaling van geluidsniveau aan de gevel van het woonhuis, is geen juiste maat voor het bepalen van het woongenot.
14. Reclamant wil graag vooraf de zaken goed met elkaar overleggen en overeenkomen.

**Antwoord gemeente**

*Gemeente begrijpt de zorg van reclamant, maar is tegelijkertijd van mening dat juist aan alle zorgpunten wordt voldaan. Niet voor niets is hier sprake geweest van een intensief en interactief planproces, waarin de direct aanwonenden een grote invloed hebben gehad. Niet voor niets heeft in de gemeenteraad een discussie plaatsgevonden, bij de behandeling van het inrichtingsvoorstel, of dit soort planprocessen, niet per definitie leidt tot een te gering of inefficiënt ruimtegebruik. Het gemeentebestuur heeft immers, naast het feit dat rekening moet worden gehouden met de belangen van de direct omwonenden, ook rekening te houden met het algemeen belang. Met name voor het laatste onderdeel is men gekozen in de raad. Het volkshuisvestelijk belang speelt een belangrijke rol. In het bijzonder ook in dit project, aangezien hier wordt gebouwd voor de starters, de groep die het al zo moeilijk heeft op de huidige woningmarkt.*

*Uiteindelijk heeft de gemeenteraad in deze casus gekozen rekening te houden met de wensen van de omwonenden en daarmee recht te doen aan het interactief planproces. Hiermee heeft men ingestemd met de grotere afstanden ten opzichte van de bestaande woningen en het open houden van de zichtlijnen vanaf de Koedijk, met als gevolg een geringe bebouwingsdichtheid van het hele plangebied.*

*De gemeente kan dan ook niet instemmen met de stelling van reclamant en is van mening dat juist wel is voldaan aan alle wensen.*

*Bovendien moet dit nog eens worden afgewogen ten opzichte van de bestaande situatie, waarin weliswaar geen sprake meer is van een functionerende manege, maar er ook voor had kunnen kiezen hier een nieuwe (maatschappelijke) functie in onder te brengen.*

*In bijgaande figuur is dit weergegeven.*





*In blauw de bebouwing van de manege, in rood de nieuwe bebouwing met aangegeven de afstanden ten opzichte van de achtergevel. Hieruit is eenvoudig te herleiden dat er sprake is van veel grotere afstanden ten opzichte van de oude situatie en een veel bredere groenstrook tussen de woning van reclamant en de bebouwing.*

*Met betrekking tot enkele specifieke ingebrachte punten melden wij het volgende. Het geringe aantal woningen en daarmee ook de geringe verkeersintensiteit in het gebied en niet in de laatste plaats de afstand tot de bebouwing met de aanwezigheid van ene groenstrook zal niet leiden tot een aantasting van het woongenot.*

### **Zienswijze 2: P. Glaser, Korenmolenweg 34, 7241VC Lochem**

Na het telefoongesprek dd 17 januari jl. heeft reclamant nog wat vragen.

Zoals reclamant heeft begrepen, zijn de rooilijnen wat ruimer genomen door de o.a. tijdsdruk en is het zeker wel de bedoeling om plan A door te voeren inclusief de wegen.

Naast het huis van reclamant, Korenmolenweg 34, heeft reclamant van de gemeente een stuk grond gekocht E4011. Dit is bij het kadaster in augustus 2012 verwerkt.

Dit stuk grond staat niet op tekening. Het verzoek van reclamant is om dit aan te merken als wonen.

#### **Antwoord gemeente**

*Het bestemmingsplan is aangepast aan de laatste inrichtingsschets van het gebied.*

*De verbeelding is aangepast en de strook grond E4011, is ondergebracht in de bestemming Wonen.*

### ***Zienswijze 3: F.G.E.J. Vijftigschild***

Reclamant maakt bezwaar tegen de voorgenomen goothoogte van 7 meter en een nokhoogte van 11 meter.

Herhaaldelijk is meegedeeld in rondetafelgesprekken en ook schriftelijk gedefinieerd, dat de nieuwbouw voor Anke Marjolein (maatschappelijk) en de woonbebouwing maximaal 2 lagen met kap zou worden en niet hoger dan de omliggende bebouwing. De omliggende bebouwing heeft een goothoogte van nog geen 6 meter, de nokhoogte is nergens hoger dan 9 meter.

Binnen het bouwbesluit is een kamerhoogte vereist van 2.60 m. dus een goothoogte van 6 meter is ruim voldoende om aan het bouwbesluit te voldoen.

Om optimaal gebruik te kunnen maken van zonne-energie is een dakhelling van 37 graden uitstekend. In principe is een hoogte van 9 meter voldoende. Om iets speling te houden zou een hoogte van 9.5 meter acceptabel zijn.

Indien Anke Marjolein voor het grootste deel plat wordt zou hier de boeihoogte 6,5 meter kunnen worden om ruimtelijk een beter beeld te geven. Maximale nokhoogte van 9 meter blijft ruim voldoende.

Reclamant stelt voor het bebouwingsblok van de woningen iets breder te maken ( 5 meter) om de woningen beter inpasbaar te maken. (oost-west)

#### **Antwoord gemeente**

*De stelling van reclamant klopt dat de woonbebouwing en Anke Marjolein uit twee bouwbalen met kap bestaat. Gemeente gaat uit van een uniformering van bestemmingsplannen. Daar waar sprake is van twee bouwlagen met een kap wordt in het algemeen uitgegaan van een goot- en nokhoogte van respectievelijk 8 en 12 meter. Ook in de directe omgeving van reclamant is dat het geval. De bestaande woningen langs de Kopermolenerf en ook de woningen aan de Standaardmolenerf, waaronder de woning van reclamant, hebben twee bouwlagen met een kap en een goot- en nokhoogte van 8 en 12 meter in het recent vastgestelde bestemmingsplan.*

*Gemeente ziet niet in waarom nu in deze casus uitgegaan moet worden van 6 en 9 meter. Omdat het ontwerp bestemmingsplan uit gaat van een goot en nokhoogte van 7 en 11 meter, wordt dit gehandhaafd.*

*De bestemming van de woonblokken is in oost-west richting iets ruimer gemaakt, zodat er iets meer flexibiliteit ontstaat.*

### **7.3 Economische haalbaarheid**

De gronden in het plangebied zijn in eigendom van de gemeente. De ontwikkeling zal kosten met zich meebrengen, die echter verhaald worden op de gronduitgifte in het plangebied. Een grondexploitatie berekening laat zien dat sprake is van een positief resultaat en de economische uitvoerbaarheid hiermee is aangetoond.

## BIJLAGEN BIJ TOELICHTING