

TOELICHTING

VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Woningbouw Groenewegje Lochem

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.324
IDnr. : NL.IMRO.0262.loWbGroenewegjeLo-BP41
Datum : juni 2018
Versie : v4
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 17 september 2018 – besluitnr. 2018-107668

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	5
1.1. AANLEIDING	5
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.4. OPZET VAN DE TOELICHTING	7
2. PLANBESCHRIJVING	8
2.1. HUIDIGE SITUATIE	8
2.2. HISTORIE.....	9
2.3. TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	11
3. BELEIDSKADER.....	15
3.1. RIJKSBELEID	15
3.2. PROVINCIAAL BELEID	18
3.3. GEMEENTELIJK BELEID.....	20
4. RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN	24
4.1. GELUID	24
4.2. LUCHTKWALITEIT	27
4.3. EXTERNE VEILIGHEID	28
4.4. BEDRIJVIGHEID EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	30
4.5. BODEM	30
4.6. WATER	31
4.7. ECOLOGIE.....	36
4.8. ARCHEOLOGIE	37
4.9. CULTUURHISTORIE.....	39
5. JURIDISCHE ASPECTEN	41
5.1. ALGEMEEN	41
5.2. OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	42
5.3. ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	43
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	48
7.1. VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO.....	48
7.2. ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	48
7.3. AMBTSHALVE WIJZIGING	49

Bijlagen bij toelichting:

1. Alcedo bv, 'Ontwikkeling 10 woningen Het Groenewegje te Lochem - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai', 26 januari 2018.

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De Mr. G. Propschool aan het Groenewegje in Lochem is gesloopt. De school is in 2017 verhuisd naar het nieuwe gebouw De Garve aan de Burgemeester Leenstraat. De oude locatie van de Mr. G. Propschool aan het Groenewegje is door de gemeenteraad in december 2016 aangewezen als woningbouwlocatie. In dat kader heeft de gemeente een prijsvraag uitgeschreven voor zowel de herontwikkeling van de schoollocatie als de herinrichting van het Groenewegje. Hieraan hebben vier partijen meegedaan. Op 23 maart 2017 is de uitslag van de prijsvraag bekend geworden en Hegeman Bouwgroep uit Almelo gekozen tot het winnende ontwerp.

Daarna zijn door de ontwikkelende partij de omwonenden benaderd en is in een participatietraject het ingezonden ontwerp op enkele onderdelen aangepast. Het plan gaat uit van de realisering van 10 woningen.

De beoogde herontwikkeling naar woningbouw past echter niet binnen de geldende maatschappelijke bestemming. Met het onderhavige bestemmingsplan wordt beoogd om de herontwikkeling van de voormalige schoollocatie naar woningbouw, planologisch-juridisch mogelijk te maken.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt binnen de kern Lochem in de zuidoostelijke hoek van de kern tussen de Barchemse- en de Zwiepseweg. De ligging en begrenzing van het plangebied is in bijgaande figuur weergegeven.

Aan de noordzijde vormt de Barchemseweg de begrenzing, aan de zuidzijde de Zwiepseweg, aan de westkant het Groenewegje en de oostelijke grens wordt bepaald door de kadastrale begrenzing van de aanliggende woonpercelen.



Ligging en begrenzing van het plangebied (bron: PDOK)

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Lochem-Oost 2011'. Dit plan is door de gemeenteraad vastgesteld op 12 maart 2012. In dit plan hebben de gronden de bestemming 'Maatschappelijk'. De bestaande gebouwen zijn daarin voorzien van een bouwvlak, waarin de toegestane goot- en bouwhoogte is aangegeven. Gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor het uitoefenen van activiteiten gericht op sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder begrepen:

- doeleinden ten behoeve van defensie;
- gezondheidszorg;
- zorg en welzijn;
- jeugd- en kinderopvang;
- onderwijs;
- religie;
- bibliotheken;
- maatschappelijke instellingen;
- verenigingsleven.



Schermafdruck ruimtelijkeplannen.nl vigerend bestemmingsplan 'Lochem-Oost 2011': bestemming 'Maatschappelijk'.

Tevens geldt in het plangebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', vastgesteld door de raad op 20 januari 2014. Het plangebied heeft hierin de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' op het noordelijke deel en 'Waarde – Archeologie 7' op het zuidelijk deel van het plangebied. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een middelmatige respectievelijk lage archeologische verwachting. Volgens deze bestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel geldt er een zogenaamde

'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 4.8 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

Zelfstandige woningen betreffen geen activiteiten die gericht zijn op sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening. Dat betekent dat het bestemmingsplan moet worden herzien, om de realisatie van woningen mogelijk te maken. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.4. Opzet van de toelichting

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

2. PLANBESCHRIJVING

Dit hoofdstuk beschrijft de huidige en de toekomstige situatie van het terrein van de voormalige vestiging van de Mr. G. Propschool in Lochem.

2.1. Huidige situatie



Groenewegje Lochem

De schoollocatie is inmiddels (2018) niet meer in gebruik. De voormalige schoolgebouwen zijn reeds gesloopt. Opvallend in het gebied is het relatief grote hoogteverschil tussen de Zwiepseweg aan de noordkant van het plangebied en de hoger gelegen Barchemseweg aan de zuidzijde. Het Groenewegje vormt de verbinding tussen beide wegen en is een rustig en karakteristiek woonstraatje, dat voornoemd hoogteverschil overwint.



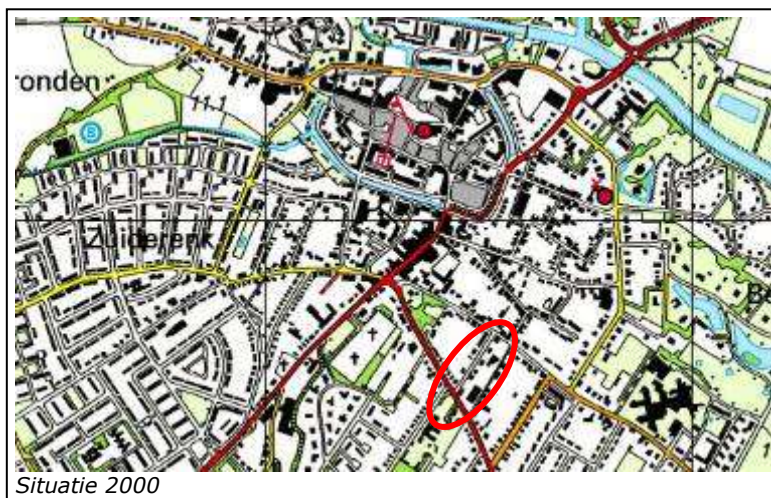
Huidige situatie met aan noord en zuidzijde de (voormalige) schoolgebouwen en midden schoolplein, met monumentale iep.

Langs de omliggende en aanliggende wegen is overwegend sprake van woningbouw.

Tot slot is de aanwezige monumentale Iep (fladderiep) opvallend, midden in het terrein, langs het Groenewegje.

2.2. Historie

In bijgaande figuur zijn enkele historische kaarten weergegeven waaruit de ontwikkeling van het gebied kan worden herleid.



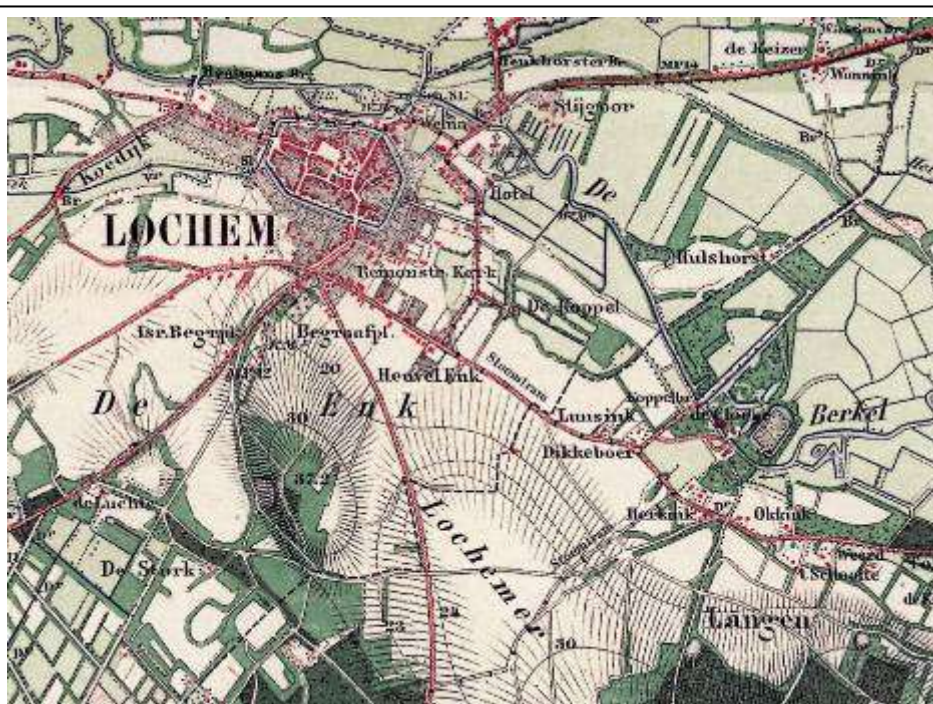
De zone tussen de Zwiepseweg en de Barchemseweg heeft zich vanaf midden 1800 langzaam aan ontwikkeld van een landelijke zone met boerderijen en weilanden tot woongebied buiten de historische binnenstad en grachten van Lochem. Aan de uitvalswegen naar Zwiep (Zwiepseweg) en Barchem (Barchemseweg) werden na de eerste villa's ook de eerste arbeiderswoningen gerealiseerd.

Nadat de Zwiepseweg en de Barchemseweg (deels) bebouwd waren werden ook de verbindingswegen hier tussen bebouwd.

Zo ontstonden de Frankenlaan en het Groenewegje, die beide de verbinding tussen voornoemde uitvalswegen verzorgen. Rond 1900 wordt op de planlocatie een schoolgebouw gerealiseerd. Na de Mulo en later de HBS werd hier de lagere school, de Mr. G. Propschool, in gevestigd.



Mr. G. Propschool Groenewegje Lochem



Situatie rond 1900. (Bron: toporeis.nl)

De Barchemseweg is van oorsprong onderdeel van een bolligende es (ook wel Enk genaamd) wat goed te zien is op de kaart uit 1900. De Zwiepseweg ligt van oorsprong op de rand van het beekdal van de Berkel onderaan de Lochemer Berg.

In het plangebied is van oorsprong sprake van een overgang tussen het beekdallandschap en het essen- of enkenlandschap. Het hoogteverschil tussen de Barchemse- en Zwiepseweg getuigt nog van die overgang. Ter plaatse van de monumentale iep is het hoogteverschil nog goed manifest.



Monumentale iep (fladder iep) en het manifeste hoogteverschil in het plangebied



Sloop van de voormalige Propschool in Lochem

Na het vertrek van de Mr. G. Propschool is door de gemeente een prijsvraag uitgeschreven. Vier partijen hebben plannen ingediend. De gemeente en de omwonenden hebben uiteindelijk gekozen voor het inrichtingsplan van Hegeman Bouwontwikkeling.

Eind 2017 zijn de opstallen van de voormalige schoolgebouwen gesloopt.

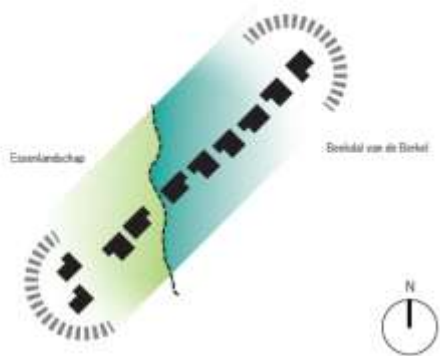
2.3. Toekomstige situatie

Het plangebied zal worden ontwikkeld met de bouw van in totaal 10 grondgebonden woningen, waarvan 6 vrijstaande woningen en 4 geschakelde woningen. Het oorspronkelijk ingediende ontwerp, op basis van de prijsvraag, ging nog uit van 11 grondgebonden woningen. De geschakelde woningen zijn voorzien langs de Zwiepse- en Barchemseweg. Daartussenin, in het midden deel langs het Groenewegje, komen de vrijstaande woningen.

Een deel van de woningen wordt in één bouwlaag met kap en een ander deel in twee bouwlagen met kap uitgevoerd. Alleen de woningen direct langs de

Zwiepse- en de Barchemseweg hebben twee bouwlagen. De woningen langs het Groenewegje hebben één bouwlaag met kap.
 De woningen in het middengebied staan ten opzichte van het Groenewegje als het ware op een verhoogd talud, waarmee ingespeeld wordt op het aanwezige hoogteverschil in het plangebied en de overgang tussen het essen- en beekdallandschap in het plangebied.
 Het inrichtingsplan gaat daarnaast uit van het behoud van de monumentale iep in het plangebied.





Overgang beekdal en essenlandschap in plangebied.

(Bron: Hegeman Bouwontwikkeling)



Woning op talud, in middengebied, Waarmee ingespeeld wordt op oorspronkelijke landschap en kenmerkend hoogteverschil



Beeldimpressie vanaf Groenewegje.

Op de achtergrond de hogere ligging van de woningen in het oorspronkelijke essenlandschap en op voorgrond de lagere ligging in beekdallandschap.

Tevens het behoud van de monumentale iep.

(Bron: Hegeman Bouwontwikkeling)



Behoud monumentale iep en suggestie speelgelegenheid

(Bron: Hegeman Bouwontwikkeling)

Verkeer en parkeren

Op grond van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', genereren vrijstaande woningen in de koopsector in de rest van de bebouwde kom in een niet stedelijk gebied (waartoe Lochem moet worden gerekend) maximaal 8,6 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal. Voor twee-onder-een-kap koopwoningen (geschakelde woningen) betreft dit 8,2 bewegingen per weekdagemaal. Hiermee zullen de 10 woningen in totaal ($6 \cdot 8,6 + 4 \cdot 8,2$) maximaal circa 85 motorvoertuigbewegingen genereren. Deze verkeersbewegingen kunnen probleemloos worden afgewikkeld via het bestaande wegennet in de omgeving. Hier staat bovendien tegenover dat de verkeersbewegingen van de voormalige school weggevallen zijn. Al met al is de ontwikkeling vanuit verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar.

Op basis van de genoemde CROW-publicatie zal voor vrijstaande koopwoningen moeten worden voorzien in 2,7 parkeerplaatsen per woning en voor twee-onder-een-kapwoningen (geschakelde woningen) in 2,6 parkeerplaatsen per woning. In het plangebied zullen daardoor in totaal ($6 \cdot 2,7 + 4 \cdot 2,6$) 27 parkeerplaatsen aangelegd moeten worden. In het plan wordt uitgegaan van twee parkeerplaatsen per woning op de eigen woonkavel (totaal 20 plaatsen). De bestaande parkeerplaatsen langs de Zwiepseweg (totaal 7 plaatsen) worden gehandhaafd. Derhalve wordt in voldoende parkeergelegenheid voorzien.

In tegenstelling tot de huidige situatie wordt de parkeerplaats langs de Zwiepseweg in de toekomst wel direct ontsloten vanaf deze weg, waarmee een verkeersveilige situatie ontstaat. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig. De auto's worden qua zicht afgeschermd met een haag.

3. BELEIDSKADER

Op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau is veel beleid geformuleerd dat voor het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan van belang is. De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (paragraaf 3.1), provinciaal beleid (paragraaf 3.2) en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.3).

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

Het roer om

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

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

Relatie met het plangebied

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

Tot slot, maar zeker niet in de laatste plaats is het gekozen inrichtingsplan gebaseerd op de wensen van omwonenden. De bewoners hadden ook 2-3 van de stemmen in de beoordelingscommissie. Na een voorkeurskeuze is de ontwikkelende partij in overleg getreden met dezelfde omwonenden en is in een participatietraject het inrichtingsplan nader uitgewerkt en afgestemd op de verschillende wensen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Verder gaat de SVIR uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro). Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden.

Deze houdt in dat indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, gemotiveerd moet worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De bouw van woningen betreft een vorm van verstedelijking, die bovendien plaatsvindt in bestaand stedelijk gebied. Volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State is de bouw van minder dan 11 woningen in stedelijk gebied, geen stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro, waardoor deze niet onderbouwd hoeft te worden vanuit een regionale woningbouwbehoefte. Om die reden is een nadere laddertoets niet noodzakelijk.

Los daarvan past de voorgenomen woningontwikkeling in het Afsprakenkader Woningbouwprogrammering Stedendriehoek 2015 tot en met 2024 en de gemeentelijke Woonvisie.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

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

Relatie met het plangebied

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

3.1.3. Waterbeleid

Kaderrichtlijn water

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2027 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol. In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Dit nieuwe Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit Nationaal Waterplan zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het

voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Vanuit de verantwoordelijkheid voor het watersysteem verankert het Rijk de volgende principes:

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

Milieuwetgeving

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

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

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

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

1. Duurzame economische structuurversterking

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

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

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

Verstedelijking

Tot nu toe waren de rol en ambitie van de provincie rond stedelijke ontwikkelingen vooral gericht op het clusteren van groei, bereikbaarheid en het faciliteren van culturele voorzieningen, wonen en werken clusteren rond kernen en stedelijke clusters. Dit om een impuls geven aan geconcentreerde 'rode' stedelijke economische motoren en aan bescherming van andere meer 'groene en blauwe' waarden. Deze wens was ruimtelijk ingegeven en wordt aangeduid als 'bundelen en spreiden.' Deze aanpak wordt nu nadrukkelijk niet meer uitsluitend gekoppeld aan specifieke zones voor wonen, werken of landschappen, maar aan de toepassing van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Deze ladder komt overeen met de rijksladder voor duurzame verstedelijking, zie paragraaf 3.1.1.

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

Relatie met het plangebied

Aangezien het plangebied deel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied van de kern Lochem, voldoet de ontwikkeling van woningen aan het provinciale beleid dat inzet op bundeling. Voor de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik in relatie tot het onderhavige plan, wordt verwezen naar paragraaf 3.1.1

3.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

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

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

Relatie met het plangebied

In relatie tot het voorliggende plan, waarin de bouw van maximaal 10 nieuwe woningen is toegestaan, is het aspect 'Wonen' van belang die een nadere afweging, c.q. onderbouwing behoeft. Andere (ruimtelijke) aspecten uit de Verordening zijn niet in het geding.

In de Omgevingsverordening is in artikel 2.2.1.1 opgenomen dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan zijn wanneer

dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief woonprogramma voor de betreffende regio successievelijk het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Regionaal Programma Wonen.

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

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

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2012-2020

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

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

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

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

ook moet er voor worden gezorgd dat de bestaande woningvoorraad aansluit bij de woningbehoefte van de inwoners van Lochem.

- Lochem houdt in haar woonbeleid rekening met en biedt ruimte voor de ontwikkeling van onderscheidende woonconcepten.
- De gemeente plant geen bouwopgave in het buitengebied. Wel blijft er ruimte voor vrijkomende agrarische bedrijven om onder voorwaarden woningen te bouwen in ruil voor sloop van vrijgekomen agrarische gebouwen.

Uitwerking beleid naar doelgroepen

- Starters: in de komende jaren zal er aandacht blijven voor starters. Zeker in dorpen waar het aanbod aan betaalbare woningen beperkt is. Van belang is dat nieuwe betaalbare woningen voldoende kwaliteit hebben en voldoende toekomstbestendig zijn.
- Huishoudens met een laag inkomen: een van de belangrijkste doelstellingen van gemeenten en corporaties is het voorzien in voldoende huisvesting voor huishoudens met een laag inkomen, de zogenaamde doelgroepen van beleid. Deze huishoudens kunnen over het algemeen moeilijk zelfstandig in hun huishouden voorzien en vormen dus een belangrijke aandachtsgroep voor de gemeente, Viverion en De Groene Waarden.
- Huishoudens met een middeninkomen: de gemeente Lochem wil de ontwikkeling van huurwoningen in het prijssegment van € 650,- tot € 850,- graag stimuleren door voorrang te geven aan de ontwikkeling van dergelijke huurwoningen. Het kan daarbij zowel gaan om grondgebonden huurwoningen als om huurappartementen.
- Senioren en zorgvragers: om deze groep goed te bedienen is het van belang het woningaanbod af te stemmen op de wensen van de senioren. Dit stelt eisen aan de woningvoorraad die momenteel nog onvoldoende is toegerust op de groeiende groep senioren. Het Masterplan Wonen, Welzijn en Zorg geeft aan dat er een grote behoefte is aan verzorgd wonen. De gemeente Lochem staat open voor de ontwikkeling van meer van dergelijke woonvormen. In het bijzonder als er sprake is van een vernieuwend woonconcept voor senioren.
- Gezinnen en kleine huishoudens jonger dan 55 jaar: De gemeente wil niet alleen ruimte bieden aan vestigers, maar ook doorstromers die nu al in de gemeente wonen. Door deze groep goed te bedienen, komen er voor starters geschikte woningen vrij en kunnen vooral gezinnen aan Lochem worden gebonden.

Relatie met het plangebied

De ontwikkeling van woningen op de locatie van de voormalige Mr G. Propschool past binnen de uitgangspunten van de Woonvisie. Allereerst is er sprake van een inbreidingslocatie. Het gaat om een bestaande bebouwde situatie waar de school wordt vervangen door woonbebouwing. De locatie is daarnaast in de Woonvisie opgenomen als woningbouwlocatie.

Concluderend kan gesteld worden dat het plan in overeenstemming is met de Woonvisie.

3.3.3. Welstandsbeleid

In de gemeente Lochem gelden voor een deel van het grondgebied van de gemeente welstandseisen wanneer met een omgevingsvergunning gebouwd wordt. Dit betekent dat dergelijke bouwwerken moeten voldoen aan de redelijke eisen van welstand en dat de stadsbouwmeester een positief advies over deze bouwplannen moet geven.

De gemeente Lochem heeft naar aanleiding van een positieve proef met welstandsvrije gebieden haar welstandsbeleid op 18 december 2017 aangepast en omgezet in vast beleid.

Dit betekent dat de woonwijken, bedrijventerreinen en het buitengebied in de gemeente Lochem welstandsvrijs zijn, met uitzondering van de gebieden die in de gemeentelijke welstandsnota zijn aangeduid als:

- Historische dorpsgebieden;
- Historische bebouwingslinten;
- Historische stedelijke bebouwing;
- Gemengde bebouwing rond centrum Lochem;
- Beschermd stadsgezicht Berkeloord;
- Historische landgoederen en buitenplaatsen;
- Rijks- en gemeentelijke monumenten gelegen buiten hierboven genoemde gebieden.

De gebiedsbeschrijvingen en de welstandscriteria in de welstandsnota zoals in werking sinds 17 mei 2007 blijven voor deze gebieden van kracht. De welstandsnota blijft ook van kracht voor zover deze bij eerdere besluitvorming over nieuwbouwprojecten is aangemerkt als beeldkwaliteitsplan.

De organisatie van de welstandsadvisering wijzigt door benoeming van een stadsbouwmeester met een zwaardere adviseringstaak. Er is geen welstandscommissie meer. Wel blijft een burgerlid toegevoegd aan de stadsbouwmeester. Bij advisering over monumenten adviseren monumentencommissie en stadsbouwmeester zo veel mogelijk gezamenlijk en eenduidig. Het excessenbeleid richt zich alleen op vergunningvrij bouwen of ernstige verwaarlozing van bestaande bebouwing. De aanwijzing van welstandsvrije gebieden brengt met zich mee dat in deze gebieden geen welstand meer van toepassing is en er ook achteraf voor de gemeente geen juridische middelen zijn in te grijpen wanneer een vergund bouwwerk wordt ervaren als buitensporig en detonierend met de omgeving.

Relatie met het plangebied

Voor de woningbouwontwikkeling op het terrein is een prijsvraag uitgeschreven en is een uitgebreide verantwoording afgelegd van de beoogde beeldkwaliteit en woningbouwtypologie en architectuur die in het plangebied wordt gerealiseerd.

4. RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

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

4.1. 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 de Wgh zijn geluidgevoelige bestemmingen benoemd. Dit betreft woningen, woonwagenstandplaatsen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, en speciaal benoemde gezondheidszorggebouwen.

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

Wegverkeerslawaai

Geluidzones

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

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

Grenswaarden

Geluidgevoelige 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 in deze situatie 63 dB (art. 83 lid 2 Wgh). 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.

Gemeentelijk beleid

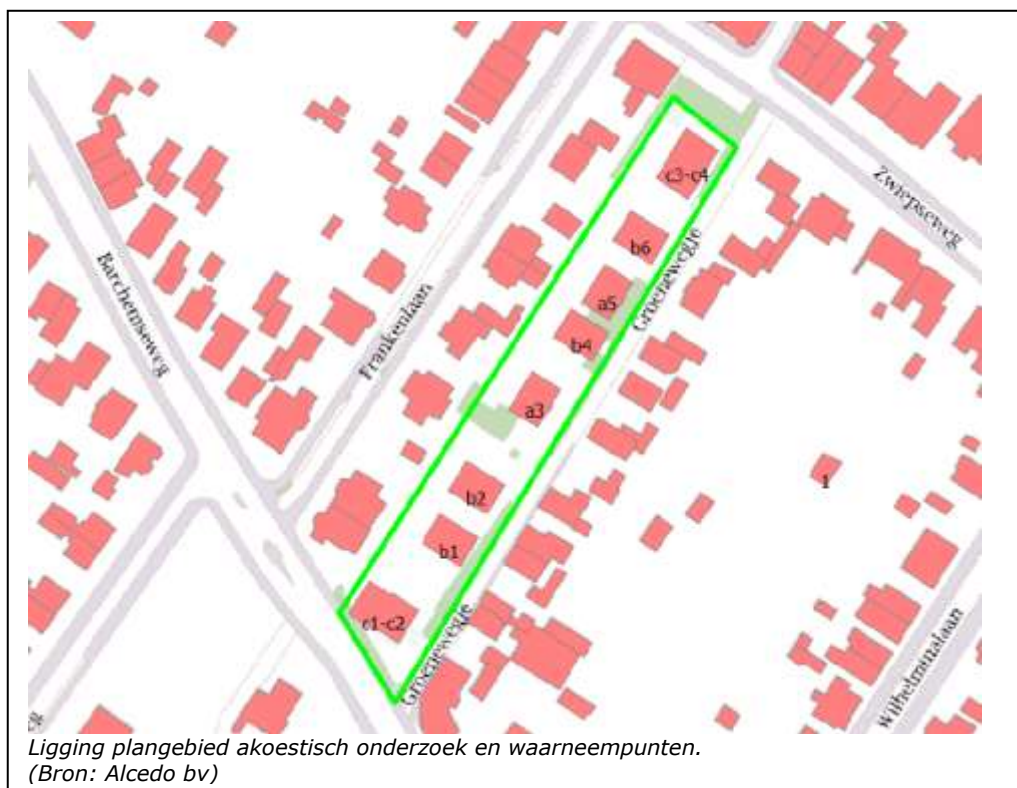
In de notitie "Geluid in Lochem" (2007) heeft de gemeente Lochem voorwaarden geformuleerd waarbinnen de gemeente hogere waarden toestaat voor nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen. De uitvoering wordt voor een deel door de Wet geluidhinder opgelegd en voor een deel door de gemeente ingevuld. In de notitie worden voorwaarden gesteld aan het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen.

De in het bestemmingsplan beoogde woningbouw komt in aanmerking voor hogere grenswaarden omdat deze gesitueerd wordt ter vervanging van bestaande bebouwing. Verder gelden de volgende voorwaarden:

- De geluidsgevoelige ruimten komen niet aan de hoogst belaste gevel, tenzij uit oogpunt van stedenbouw/volkshuisvesting niet anders mogelijk is;
- De woning beschikt over ten minste één geluidluwe gevel;
- Er is maximaal één dove gevel toegepast;
- Er is onderzoek ingesteld naar de mogelijkheden om bron- en overdrachtsmaatregelen te treffen.

Geluid in relatie tot het plangebied

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de Barchemseweg. Door adviesbureau Alcedo bv is een akoestisch onderzoek voor de geplande woningbouw uitgevoerd¹. De belangrijkste resultaten en conclusies van dit



¹ Alcedo bv, 'Ontwikkeling 10 woningen Het Groenewegje te Lochem - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai', 26 januari 2018

onderzoek worden hierna weergegeven. Het volledige rapport is integraal als bijlage toegevoegd.

Resultaten geactualiseerd akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

In het onderzoek is uitgegaan van de voorgestelde verkaveling en bestemmingsplan. In bijgaande figuur is dit in beeld gebracht.

N312 Barchemseweg

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer op de N312 Barchemseweg bedraagt ter plaatse van de dichtst aan deze weg gelegen twee onder één kap woningen c1 en c2, ten hoogste 58 dB (inclusief correctie conform artikel 110g Wgh). Hiermee wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Omdat de geluidsbelasting hoger is dan 53 dB, stelt het gemeentelijk geluidsbeleid voorwaarden aan de indeling. Burgemeester en Wethouders zullen alleen een hogere waarde dan 53 dB vaststellen, indien voldoende verzekerd is dat de verblijfsruimten en de tot de woning behorende buitenruimten, niet aan de uitwendige scheidingsconstructie worden gesitueerd waar de hoogste geluidsbelasting optreedt, tenzij dit uit oogpunt van stedenbouw of volkshuisvesting niet anders mogelijk is.

30 km/uur wegen

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer op de 30 km/uur wegen de Zwiepseweg, Frankenlaan en het Groenewegje bedraagt ter plaatse van de nieuwe woningen ten hoogste 46 dB (inclusief correctie conform artikel 110g Wgh). Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De gecumuleerde geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de wegen bedraagt ten hoogste 63 dB (exclusief correctie conform artikel 110g Wgh).

Hogere grenswaarde

In situaties waar nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen een geluidsbelasting ondervinden boven de voorkeursgrenswaarde, dient allereerst onderzocht te worden of deze geluidsbelasting gereduceerd kan worden door het treffen van maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied. Voor wat betreft vermindering van het wegverkeerslawaai kan gedacht worden aan verbetering van het wegdektype en/of het toepassen van schermen. Verbetering van het wegdektype brengt echter hoge kosten met zich mee en de initiatiefnemer heeft geen zeggenschap over de weg. Het plaatsen van een geluidsscherm of wal langs de Barchemseweg is ruimtelijk gezien niet wenselijk.

Volgens het geluidsbeleid van de gemeente Lochem moet bij geluidsbelastingen hoger dan 53 dB aandacht worden besteed aan de indeling van de woning. Uit de tekeningen blijkt dat de verblijfsruimten zowel aan de geluidsbelaste als aan de geluidsluwe gevel zijn gesitueerd. Tevens is de tot de woning behorende buitenruimte in onderhavige situatie aan de geluidsluwe gevel gesitueerd. Toekomstige bewoners hebben de mogelijkheid om aan de geluidsluwezijde te verblijven.

Gelet op het voorgaande zal aan burgemeester en wethouders worden verzocht een hogere grenswaarde van 58 dB vast te stellen, voor de twee woningen langs de Barchemseweg (c1 en c2).

De initiatiefnemer van het plan zal bij de aanvraag van de omgevingsvergunning moeten aantonen dat het binnenniveau in de woningen c1 en c2 ten gevolge van wegverkeerslawaaï voldoet aan de eisen zoals opgenomen in het Bouwbesluit. Hiertoe zal aanvullend een akoestisch onderzoek moeten worden uitgevoerd.

Conclusie

De beoogde planontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader en het gemeentelijke geluidsbeleid voor wegverkeerslawaaï, mits de voorwaarden (doorlopen hogere waarden procedure) in acht worden genomen. Daartoe is tegelijkertijd met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een hogere waarden procedure gestart.

Ook dient bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen van de vrijstaande woningen aan de Barchemseweg aangetoond te worden dat het binnenniveau ten gevolge van wegverkeerslawaaï voldoet aan de eisen zoals opgenomen in het Bouwbesluit.

4.2. Luchtkwaliteit

Algemeen

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

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones

waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als in een onderzoekzone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het plan voorziet in maximaal 10 woningen, die aan twee zijden worden ontsloten.

Dit draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging ten aanzien van PM₁₀ en NO₂. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg namelijk gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekende mate' project.

Het voorgaande betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeven plaats te vinden. Met andere woorden, het plan voldoet aan het wettelijk kader.

Voor wat betreft de bijdrage van het plan aan de concentratie PM_{2,5} kan het volgende opgemerkt worden. PM_{2,5} maakt deel uit van de bijdrage PM₁₀. Dit betreft immers alle stofdeeltjes met een diameter van 10 µm of kleiner. Aangezien de bijdrage PM₁₀ lager is dan 1,2 µg/m³, is de bijdrage PM_{2,5} dat ook. De huidige achtergrondconcentratie PM_{2,5} bedraagt ter hoogte van het plangebied minder dan 11 µg/m³ (bron: GCN kaarten RIVM, jaar 2016). Derhalve zal het plan niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde voor PM_{2,5} (25 µg/m³).

Conclusie

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

4.3. Externe veiligheid

Algemeen

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

Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. De regelgeving voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

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

Gemeentelijk beleid

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

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

Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

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

Risicovolle inrichtingen

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

Transportroutes gevaarlijke stoffen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg of het water aanwezig.

Buisleidingen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen gelegen.

Conclusie

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

4.4. Bedrijvigheid en milieuzonering (omgevingsanalyse)

Algemeen

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

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

Milieuzonering in relatie tot het plangebied

In de directe omgeving van de nieuwe woonlocaties zijn geen bedrijven gesitueerd, met een hinderafstand.

Conclusie

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

4.5. Bodem

Algemeen

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

Bodem in relatie tot het plangebied

Ten behoeve van de beoogde planontwikkeling zal de school worden gesloopt. Pas nadat de sloop heeft plaatsgevonden zal een bodemonderzoek worden uitgevoerd.

De locatie is vanaf 1900 in gebruik als schoollocatie en heeft in die jaren geen ander gebruik gekend.

Conclusie

De resultaten van het bodemonderzoek worden beoordeeld bij de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning. Vanuit het bestemmingsplan en historisch perspectief met betrekking tot het gebruik, worden hierin geen bezwaren gezien.

4.6. Water

Waterbeheer en watertoets

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

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

Beleidskader

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

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

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal

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

- Waterwet.

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gelderland;
- Omgevingsverordening Gelderland.

Regionaal / lokaal

- Waterbeheerplan Rijn en IJssel 2016-2021.

De opdracht is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid. Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen. Aandachtspunten zijn het verbeteren van ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

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

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

Water in relatie tot het plangebied

Maaiveldhoogte

Het maaiveld in het plangebied ligt gemiddeld op ca. 16-18m +NAP. Het maaiveld loopt vanaf het zuidelijke deel (Barchemseweg) licht af naar gemiddeld 14 m +NAP in het noordelijke deel (Zwiepseweg).

Riolering

In de huidige situatie ligt er alleen een vuilwaterriolering voor de voormalige school. In de toekomstige situatie wordt het water van de verhardingen en daken in het nieuwe woongebied direct in de bodem geïnfiltreerd. Dit is gezien de bodemopbouw goed mogelijk. De verharding in de openbare ruimte wordt aangesloten op de hemelwaterafvoer (HWA).

Bodemopbouw

De grond bestaat voornamelijk uit midden-fijn zand. De infiltratiecapaciteit van de bodem is groot.

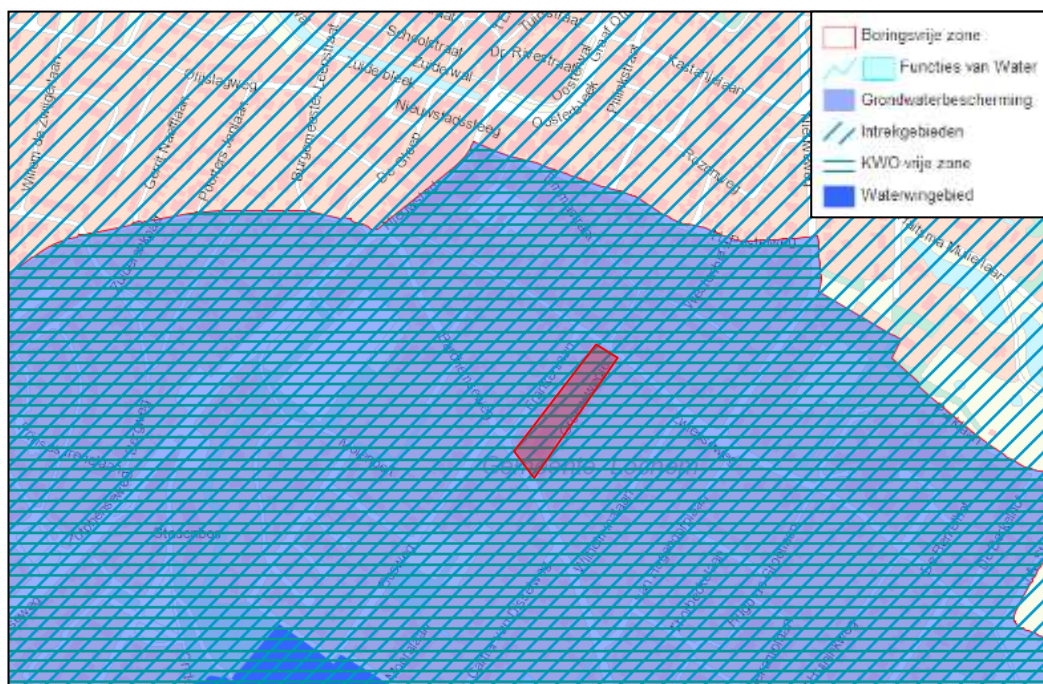
Waterbelangen

Om de waterbelangen in kaart te brengen is de legger van het waterschap geraadpleegd. In bijgaande figuur is een uitsnede van de legger ter plaatse van het plangebied opgenomen. Hieruit wordt duidelijk dat er geen specifieke waterbelangen in de omgeving zijn. Er zijn ook geen waterwingebieden of waterkeringen in of nabij het plangebied aanwezig. Wel is het plangebied gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied ten behoeve van de winning van drinkwater. De nieuwe functie van het plangebied, wonen, brengt geen grotere risico's met zich mee voor het grondwater dan de bestaande functie, een school.



Voorts is het plangebied gelegen binnen een boringsvrije zone en KWO-vrije zone. Voor het grondwaterbeschermingsgebied, de boringsvrije zone en KWO-vrije zone zijn specifieke regels opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland (artikelen 3.3.3, 3.3.4 en 3.3.5) ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de drinkwaterwinning. Deze regels hebben onder meer betrekking op de aanleg van boorputten (waaronder sonderingen), grond- of funderingswerken en open of gesloten bodemenergiesystemen. De initiatiefnemer van de woningbouw in het plangebied dient bij de uitvoering van de werkzaamheden deze regels in acht te nemen. In de KWO-vrije zone, en daarmee in het plangebied, zijn bodemenergiesystemen verboden. De woningen in het plangebied worden niet voorzien van een bodemenergiesysteem. Binnen het grondwaterbeschermingsgebied, de boringsvrije zone en KWO-vrije zone geldt dat het verboden is om boorputten op te richten. Tevens is het verboden om grond- of funderingswerkzaamheden uit te voeren op een diepte van 2 meter of meer onder het maaiveld. Deze verboden gelden niet indien wordt voldaan aan bepaalde voorschriften die opgenomen zijn in de verordening. Voorafgaand aan het oprichten van een boorput of het uitvoeren van grond- of funderingswerkzaamheden dieper dan 2 meter dient door degene die de activiteit onderneemt een melding te worden gedaan bij Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland. Thans is nog niet bekend hoe diep de grond- en funderingswerkzaamheden voor de woningbouw in het plangebied zullen reiken. Ook hebben nog geen sonderingen (boorputten) plaatsgevonden.

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



Grondwaterbeschermingsgebied, boringsvrije zone en KWO-vrije zone met aanduiding plangebied (bron: Omgevingsverordening Gelderland)

Verhard oppervlak

Het plangebied was voor de sloop van de school en verwijdering van het schoolplein nagenoeg volledig verhard. In de toekomstige situatie zal naar schatting ca. 50 % van het gebied verhard zijn. Hiermee neemt de verharding per saldo af.

De tuinen en de ruimte rond de bestaande boom geven voldoende mogelijkheden om het regenwater op natuurlijke wijze te laten infiltreren. Ook het dakwater kan met de hulp van grindkoffers worden geïnfiltreerd in de bodem.

Waterkwaliteit

Het is belangrijk om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitlogbare materialen bij het bouwen zoveel mogelijk te worden vermeden.

Watertoetstabel

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

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Veiligheid	Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m3/uur?	Nee	2
	Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m2?	Nee	2
	Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m2?	Nee	1
	Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Ja	1
Inrichting en beheer	Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

IT de intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op bovenstaande vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.

Watertoetstabel

Conclusie

De woningbouwontwikkeling van op de voormalige schoollocatie heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving.

4.7. Ecologie

Algemeen

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

Gebiedsbescherming

Wet natuurbescherming

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

Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszone

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

Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Op dit punt vervangt de Wnb per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet. Het doel van de Wnb is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen.

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van

ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

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

Ecologie in relatie tot het plangebied

De schoolbebouwing is eind 2017 gesloopt. De bestaande rode beuk op het terrein langs de Barchemseweg, die in het kader van een eerdere *herplantplicht* is geplant, is verplaatst naar een openbare groenstrook langs dezelfde Barchemseweg.

Op de planlocatie is verder geen structureel groen aanwezig, met uitzondering van de fladder iep (*Ulmis lavesus*). Laatste wordt bewaard en in stand gehouden.

Het gehele terrein is verder verhard en heeft geen enkele ecologische betekenis.

Gebiedsbescherming

Wet natuurbescherming

Het plangebied is niet gelegen in of direct nabij Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied 'Stelkampsveld'. Dit gebied bevindt zich op een afstand van meer dan 5 kilometer. Gelet op deze afstand, de aard en omvang van het plan en de ligging van het plangebied in het bestaand stedelijk gebied van de kern Lochem, worden er geen negatieve effecten op het Natura 2000-gebied verwacht ten gevolge van het plan.

Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszone

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

Soortenbescherming

Het gebied is nagenoeg geheel verhard en daar waar sprake is van groen (ter plaatse van de monumentale boom) zal de situatie niet wijzigen.

Voor de meeste zwaarder beschermde soorten planten of dieren geldt dan ook dat deze niet te verwachten zijn in dit plangebied.

Verder kunnen vleermuizen in het plangebied foerageren, met name langs de begroeiing aan de randen van het plangebied. Van essentieel foerageergebied dat van belang is voor het functioneren van elders aanwezige verblijfplaatsen is geen sprake. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het bestemmingsplan vanuit het aspect ecologie.

4.8. Archeologie

Algemeen

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

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

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

- Bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem;
- Inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening;
- Financiering onderzoek: de veroorzaker betaalt.

Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. Wanneer de nieuwe Omgevingswet in werking treedt, is nog niet bekend. Naar verwachting zal dit niet eerder dan 2019 zijn.

Gemeentelijk beleid

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

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

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

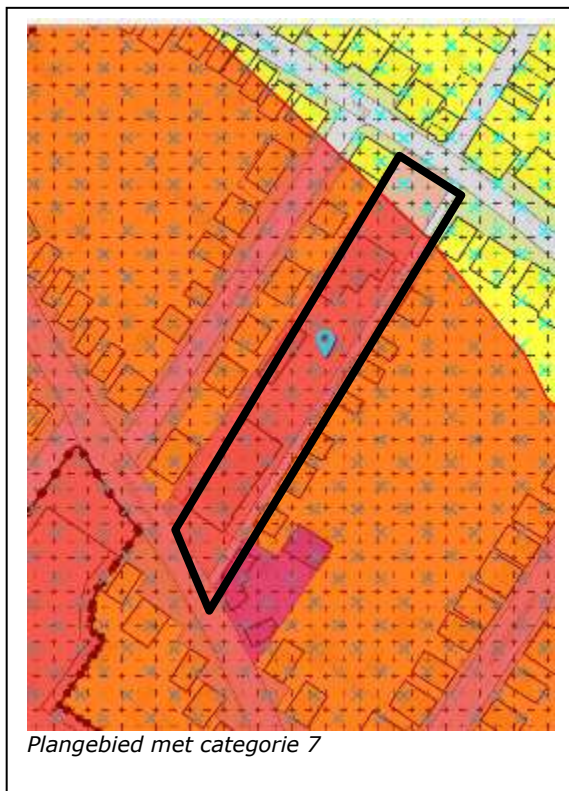
Archeologie in relatie tot het plangebied

Voor het plangebied zijn de categorieën 6 en 7 uit het gemeentelijk archeologiebeleid van belang. De beleidsuitgangspunten van deze categorieën luiden als volgt:

Categorie 6: Middelmatige archeologische verwachting.

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van weinig bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een lage kans hebben op archeologische resten in de bodem. Hieronder vallen ook de gebieden met een verhoogde kans op archeologische off-site resten (met bijzondere vondstcategorieën, zoals bruggen, dammen, fuiken en rituele deposities).

Geen noodzaak tot streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 1.000 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).



Categorie 7: Lage archeologische verwachting.

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van weinig bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een lage kans hebben op archeologische resten in de bodem. Hieronder vallen ook de gebieden met een verhoogde kans op archeologische off-site resten (met bijzondere vondstcategorieën, zoals bruggen, dammen, fuiken en rituele deposities).

Geen noodzaak tot streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Archeologisch onderzoek

De bodemingrepen die in het plangebied zullen plaatsvinden ten behoeve van de ontwikkeling tot woongebied, beslaan een kleiner oppervlak dan 2.500 m² in het gebied van categorie 7 en een kleiner oppervlak dan 1.000 m² in het gebied van categorie 6. Derhalve is een nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Vertaling in bestemmingsplan

In het bestemmingsplan zijn de vigerende dubbelbestemmingen voor archeologie overgenomen: 'Waarde – Archeologie 6' en 'Waarde – Archeologie 7'.

Conclusie

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

4.9. Cultuurhistorie

Algemeen

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er, onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen

die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

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

Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd stads- en/of dorpsgezicht. Ook zijn in het plangebied geen monumenten aanwezig. Alle bebouwing van de voormalige school is reeds gesloopt. Derhalve herbergt het plangebied geen cultuurhistorische waarden die door het bestemmingsplan hoeven te worden beschermd.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie levert geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1. Algemeen

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

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

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

Digitaliseringsvereisten

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

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

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe

bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

5.2. Opbouw regels en verbeelding

Regels

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

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

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

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

Naast de SVBP2012 speelt ook de afstemming met het aangrenzende bestemmingsplan 'Lochem-Oost 2011' een belangrijke rol. Vooral de opbouw en formulering van de regels is hierbij van belang.

Analoge verbeelding (plankaart)

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

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), aangevuld met de kadastrale kaart. In de legenda van de verbeelding is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

5.3. Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP2012 en het bestemmingsplan 'Lochem-Oost 2011'.

Artikel 3 Groen

Deze bestemming is gebruikt om voor de gronden waar de monumentale iep aanwezig is en waar ruimte is voor een speelgelegenheid. Binnen de bestemming 'Groen' zijn onder meer plantsoenen, groenvoorzieningen, beplantingen en speelvoorzieningen mogelijk. Op gronden met de bestemming 'Groen' mag niet worden geparkeerd. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

Artikel 4 Tuin

Deze bestemming is gelegd voor de voorgevel van de te bouwen woningen in het plangebied. Op deze gronden zijn uitsluitend tuinen behorende bij de woningen toegestaan, evenals in- en uitritten en parkeervoorzieningen. De bestemming 'Tuin' waarborgt dat de gronden zoveel mogelijk vrij blijven van bebouwing en een groene uitstraling krijgen. In de bestemming 'Tuin' zijn geen gebouwen toegestaan, alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals tuinmeubilair, met een bouwhoogte van maximaal 1 meter.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming is gegeven aan het Groenewegje, bij deze weg horende gronden en de parkeergelegenheid aan de Zwiepseweg. Op gronden met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn onder meer wegen, straten, paden en parkeervoorzieningen toegestaan, evenals bijbehorende bermen en beplanting. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

Artikel 6 Wonen

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

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gebouwd. Op de verbeelding zijn de maximum goot- en bouwhoogte van woningen aangegeven. Tevens is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen het hoofdgebouw van de woning moet worden gebouwd. Op de verbeelding is ook aangegeven dat maximaal 1 woning binnen het bouwvlak mag worden gebouwd, of 2 (aan de Zwiepseweg en Barchemseweg). Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Buiten het bouwvlak mag maximaal 75 m² aan gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Om te voorkomen dat de straatwand helemaal dicht slibt door gebouwen naast de woningen, is in de regels bepaald dat de gebouwen buiten het bouwvlak ten minste 3 meter achter de grens met de voortuin moeten worden gebouwd. Wel toegestaan is een

carport die gelijk achter de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd, maximaal 20 m² beslaat en niet hoger is dan 3 meter.

De woningen mogen onder voorwaarden worden gebruikt voor een beroep- of kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis. Tegelijkertijd geniet het rustige woon- en leefklimaat echter bescherming. Vandaar dat de beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis, aan strenge regels zijn gebonden. De omvang van deze nevenfunctie is beperkt tot 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen tot een maximum van 100 m² voor beroepen aan huis en 50 m² voor kleinschalige bedrijvigheid aan huis. Tevens is in de regels bepaald dat de beroeps- of bedrijfsactiviteit alleen mag worden uitgeoefend door degene die in de betreffende woning zijn hoofdverblijf heeft.

Artikel 7 Waarde-Archeologie 6

De voor 'Waarde-Archeologie 6' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een middelmatige archeologische verwachting.

In de regels van deze bestemming is bepaald dat voor het oprichten van bouwwerken eerst archeologisch onderzoek moet worden verricht, tenzij de bodemingrepen niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of de betreffende bouwwerken een oppervlakte hebben van niet meer dan 1.000 m².

In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden voor de bescherming van de archeologische waarden. Alleen als er archeologisch onderzoek is verricht kan een vergunning worden verkregen. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, evenals werken en werkzaamheden die niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of die een oppervlakte hebben van niet meer dan 1000 m².

Artikel 8 Waarde-Archeologie 7

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

Binnen de bestemming 'Waarde-Archeologie 7' gelden dezelfde regels als in de bestemming 'Waarde-Archeologie 6', met dien verstande dat in de bestemming 'Waarde-Archeologie 7' een oppervlaktegrens geldt van 2.500 m².

Artikel 9 Anti-dubbelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een regeling opgenomen voor bijzondere kapvormen.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

Het verbod om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan is opgenomen in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo. In deze bepaling is dan ook enkel aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels is een regeling voor de gebiedsaanduiding 'milieuzone – beschermingszone grondwater' opgenomen. De gronden ter plaatse van deze aanduiding zijn mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Hier gelden vanwege het ter plaatse aanwezige grondwaterbeschermingsgebied, boringsvrije zone en KWO-vrije zone, naast de regels van het bestemmingsplan, ook de regels die opgenomen zijn in de Omgevingsverordening Gelderland met betrekking tot grondwaterbeschermingsgebieden, boringsvrije zones en KWO-vrije zones. Op deze wijze vervult de aanduiding 'milieuzone – beschermingszone grondwater' een signaleringsfunctie en is direct duidelijk dat bij de uitvoering van werkzaamheden ook rekening gehouden moet worden met de regels uit de verordening met betrekking tot het grondwaterbeschermingsgebied, de boringsvrije zone en KWO-vrije zone.

Ten behoeve van de bescherming van de kwaliteit van het grondwater mogen ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van maximaal 2 meter worden opgericht. Dergelijke bouwwerken zijn toegestaan, naast de bouwwerken die zijn toegestaan op grond van de onderliggende bestemmingen 'Tuin', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Wonen'.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

De regels bevatten een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken. Het betreft onder andere:

- geringe afwijkingen van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en andere grenzen, indien meetverschillen of de definitieve verkaveling daartoe aanleiding geven;
- afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten.

Artikel 14 Overige regels

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

Artikel 15 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 16 Slotregel

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

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan maakt woningbouw in het plangebied mogelijk. De gemeente Lochem is eigenaar van de gronden en zal deze overdragen aan een ontwikkelaar. Het kostenverhaal wordt daardoor geregeld via de grondexploitatie. Derhalve hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

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

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1. Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

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

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

7.2. Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

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

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

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 12 april 2018 tot en met 23 mei 2018 (zes weken) ter inzage gelegen. Binnen die termijn kon een ieder zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen. Er is één zienswijze ingediend, door Waterbedrijf Vitens. Deze zienswijze is hieronder samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

1. Waterbedrijf Vitens, Postbus 1205, 8001 BE Zwolle

In het ontwerpbestemmingsplan is geen aandacht besteed aan de boringsvrije zone en KWO-vrije zone waarbinnen het plangebied gelegen is. Artikel 3.3.4 van de Omgevingsverordening Gelderland voorziet in regels t.b.v. de grondwaterbescherming in boringsvrije zones; artikel 3.3.5 voor KWO-vrije zones. Op grond van de verordening gelden voor boringsvrije zones regels die moeten voorkomen dat de kleilaag die de onderliggende waterwinning beschermt wordt doorboord. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet of boorputten, open of gesloten bodemenergiesystemen, funderingswerkzaamheden of andere grondwerkzaamheden nu of in de toekomst plaatsvinden. Binnen de KWO-vrije zone zijn bodemenergiesystemen die koude of warmte onttrekken of toevoegen aan de bodem verboden. Vitens verzoekt om in de toelichting aan deze aspecten alsnog aandacht te besteden en voor zover mogelijk ook via een dubbelbestemming de bescherming te borgen in de regels en op de verbeelding. Zo wordt ook direct zichtbaar waar rekening mee gehouden zou moeten worden.

Reactie gemeente

Het is juist dat het gehele plangebied gelegen is binnen de boringsvrije zone en KWO-vrije zone die in de Omgevingsverordening Gelderland is aangegeven. Ten onrechte is hier geen aandacht aan besteed in de toelichting. In de waterparagraaf (paragraaf 4.6) is daarom alsnog een passage opgenomen over de boringsvrije zone en KWO-vrije zone en de hierbij behorende regels uit de verordening.

De regels die opgenomen zijn in de Omgevingsverordening Gelderland (artikel 3.3.4 en 3.3.5) ter bescherming van de boringsvrije zone en KWO-vrije zone hebben een rechtstreekse werking; deze gelden dus los van het bestemmingsplan ook. Het is daarom niet nodig om via een dubbelbestemming in de regels en verbeelding de bescherming te borgen. Dit is ook niet wenselijk, aangezien dit leidt tot onnodige dubbele regelgeving en omdat de regels in de verordening met betrekking tot de boringsvrije zone en KWO-vrije zone binnen de planperiode van het bestemmingsplan kunnen wijzigen, waardoor dan ook het bestemmingsplan aangepast zou moeten worden.

Naar aanleiding van de zienswijze zal wel de naam van de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' worden gewijzigd in 'milieuzone – beschermingszone grondwater' en zal de bijbehorende aanduidingsomschrijving worden gewijzigd in: "De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – beschermingszone grondwater' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Hier gelden vanwege het ter plaatse aanwezige grondwaterbeschermingsgebied, boringsvrije zone en KWO-vrije zone, naast de regels van dit plan, de regels die opgenomen zijn in de Omgevingsverordening Gelderland". Op deze wijze vervult de aanduiding 'milieuzone – beschermingszone grondwater' een signaleringsfunctie en is direct duidelijk dat ook rekening gehouden moet worden met de regels uit de verordening met betrekking tot het grondwaterbeschermingsgebied, de boringsvrije zone en KWO-vrije zone.

7.3. Ambtshalve wijziging

Na de sloop van het schoolgebouw in het plangebied is de kavel opnieuw ingemeten. Daaruit is gebleken dat de kroon van de te behouden boom in het plangebied een grotere kroon heeft dan waar eerder vanuit is gegaan. Om hierbuiten te blijven met de bebouwing is in het stedenbouwkundig ontwerp de situering van de woning op de kavel ten zuiden van de boom enigszins aangepast. Dit heeft tot gevolg dat het ontwerpbestemmingsplan dienovereenkomstig is gewijzigd:

- op de verbeelding is de ligging van het bouwvlak voor de woning ten zuiden van de boom aangepast;
- in de toelichting is de afbeelding van het stedenbouwkundig ontwerp aangepast.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa