

Bestemmingsplan

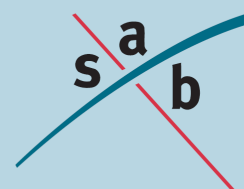
De Cloese

Gemeente Lochem

Datum: 6 juli 2015

Projectnummer: 61477.01

ID: NL.IMRO.0262.loDeCloese-BP41



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	5
2	Het plan	6
2.1	Historische context	6
2.2	Huidige situatie	6
2.3	Toekomstige situatie	7
3	Haalbaarheid van het plan	13
3.1	Overheidsbeleid	13
3.2	Milieuaspecten	27
3.3	Water	34
3.4	Cultuurhistorie en archeologie	39
3.5	Flora en fauna	43
3.6	Verkeer en parkeren	47
3.7	Economische uitvoerbaarheid	48
4	Wijze van bestemmen	49
4.1	Algemeen	49
4.2	Dit bestemmingsplan	50
5	Procedure	55

Bijlagen

- Bijlage 1: SAB, 5 december 2013, invulling compensatie EHS Woonwijk De Cloese te Lochem, projectnr. 61477.01
- Bijlage 2: Grontmij, 7 augustus 2014, verkennend bodemonderzoek De Cloese 1 te Lochem, projectnr. GM-0139434
- Bijlage 3: Grontmij, 10 april 2006, verkennend bodemonderzoek, locatie: De Cloese te Lochem, projectnr. 205996
- Bijlage 4: SAB, 13 maart 2013, Akoestisch onderzoek wegverkeer De Cloese, projectnr. 61477
- Bijlage 5: RAAP, 21 juni 2013, Plangebied De Cloese, gemeente Lochem; archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek, RAAP-notitie 4521

- Bijlage 6: RAAP, 18 oktober 2013, Plangebied De Cloese , gemeente Lochem; archeologisch vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek (karterende fase), RAAP-notitie 4626
- Bijlage 7: SAB, 16 maart 2006, Quick scan flora en fauna woonwijk De Cloese, projectnummer 61263
- Bijlage 8: SAB, 13 december 2012. Ecologische Hoofdstructuur, projectnr. 61477_01
- Bijlage 9: Adviesbureau Mertens B.V., november 2011, Veldinventarisatie fauna landgoed Cloese te lochem, rapportnr. 2011.1213
- Bijlage 10: Bleeke Molen Bomen, oktober 2004, Kasteel De Cloese te Lochem, Inventarisatie en beheer van het bomenbestand
- Bijlage 11: Nota van Zienswijzen bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan De Cloese

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Keppellaan in Lochem is kasteel De Cloese gelegen. Enige jaren geleden heeft de politieschool het kasteel en het bijbehorende terrein verlaten, waardoor de locatie in aanmerking komt voor een andere invulling. Ter plaatse bestaan plannen om, rekening houdend met de cultuurhistorische setting en landelijke omgeving van het plangebied, een buitenplaats te realiseren met maximaal 17 woningen. Hiertoe wordt de niet cultuurhistorisch waardevolle bebouwing van de politieschool gesloopt. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt de voormalige atletiekbaan van de politieschool ingezet voor natuurcompensatie.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn woningbouw en natuurcompensatie niet mogelijk. Daarom is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

De locatie bevindt zich ten oosten van de kern Lochem. Het plangebied ligt aan de Keppellaan en is op te delen in twee deelgebieden: de woningbouwlocatie en de locatie voor natuurcompensatie. De locatie voor natuurcompensatie ligt ten westen van de Keppellaan. De woningbouwlocatie betreft het gebied rondom Kasteel De Cloese aan de rivier de Berkel. Op het terrein bij het kasteel bevinden zich restanten van een kasteeltuin. Op navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding, horend bij dit bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied (bron: Google Earth)



Globale begrenzing plangebied

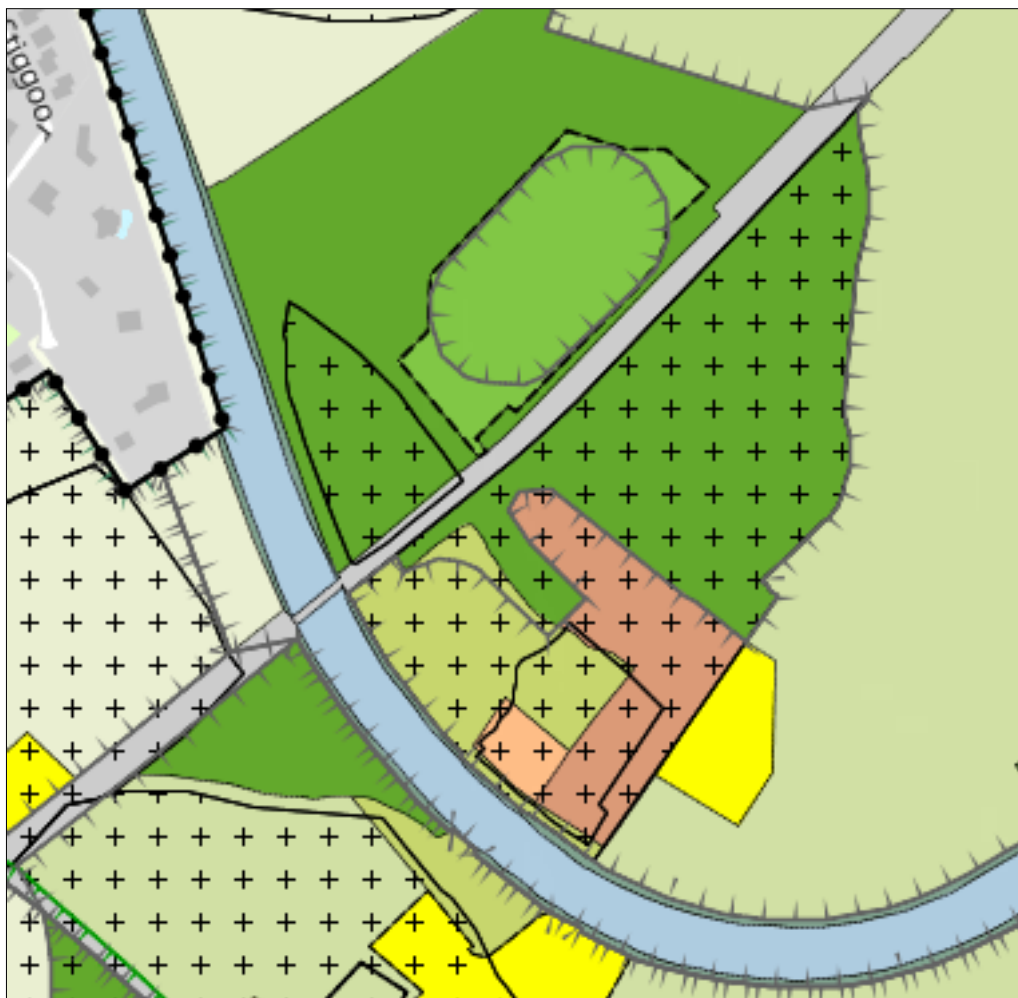
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het voorliggende plan is een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', vastgesteld door de raad van de gemeente Lochem op 7 december 2010.

Het plangebied heeft op grond van het vigerend bestemmingsplan de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Sport', 'Tuin' en 'Bos'.

De (maximaal) 17 nieuwe woningen kunnen op basis van deze bestemmingen niet worden gebouwd. Omdat het initiatief niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2010 van de gemeente Lochem

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de inhoud en het ontwerp van het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond voor wat betreft het hogere overheidsbeleid, milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen; hierin wordt uiteengezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de verbeelding en de regels. Ten slotte komen in het vijfde en laatste hoofdstuk de resultaten van de procedure aan de orde.

2 Het plan

2.1 Historische context

De Cloese heeft een lange geschiedenis, die teruggaat tot in de Middeleeuwen. Uit het 'Masterplan voor behoud, herstel en reconstructie van De Cloese te Lochem' blijkt hoe het landgoed zich heeft ontwikkeld van een kleine, 14^e eeuwse havezathe tot een omvangrijk, 19^e eeus lustoord, waarna het in de vorige eeuw nog verschillende andere functies heeft gehad met als laatste een politieschool. Het huidige kasteel en ook de tuinaanleg dateren uit de 19^e eeuw. Van een bescheiden Middeleeuws woonhuis met relatief besloten tuinen is De Cloese via een symmetrische renaissance compositie met zichtas en sterrenbos geëvolueerd tot een romantische, landschappelijke aanleg naar ontwerp van landschapsarchitect Dirk Watz. Het gebied heeft zich ontwikkeld volgens de stijlen en modes uit verschillende perioden. De kanalisering en verbreding van de Berkel en de komst van de politieschool hebben het landgoed deels aangetast, maar de sfeer van het romantische ontwerp is nog duidelijk voelbaar.

2.2 Huidige situatie

Landgoed De Cloese grenst aan de oostkant van de bebouwde kom van Lochem en maakt deel uit van een kleinschalig kampenlandschap. De locatie ligt op de plek waar de Keppellaan het gekanaliseerde riviertje de Berkel kruist. Het landgoed bestaat uit een open parkachtig deel rond het kasteel en dichtere bosachtige delen rond de atletiekbaan. Samen met een aangrenzend buiten vormt De Cloese een compact en relatief dicht beplant gebied ter weerszijden van de Berkel, een duidelijk herkenbaar element in het fraaie landschap.

De Cloese heeft in de loop der eeuwen het karakter gekregen van een gemengde buitenplaats met verschillende elementen:

- het 19^e eeuwse kasteel met grasgazon en kasteelpark;
- het haakvormige complex van de voormalige politieschool;
- het parkeerterrein aan de overzijde van de Berkel, waar eerder de stallen stonden;
- het bosje op de hoek van Keppellaan en Berkel waar ooit een orangerie stond;
- de verplaatste en tot woningen verbouwde stallen;
- de in het bos verscholen atletiekbaan.

2.3 Toekomstige situatie

2.3.1 Algemeen

Het vertrek van de politieschool biedt mogelijkheden om de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van De Cloese in belangrijke mate te herstellen. Het grootschalige karakter en de architectuur van de voormalige politieschool doen de omgeving naar huidige maatstaven geen recht. In dit plan wordt de bebouwing van de voormalige politieschool daarom gesloopt. In totaal wordt er circa 4.500 m² aan bebouwing gesloopt.

Op de locatie van de voormalige politieschool worden maximaal 17 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Op de navolgende afbeelding wordt de mogelijke toekomstige inrichting van het plangebied weergegeven.



Mogelijke toekomstige inrichting plangebied

Door de ontwikkeling van het gebied worden de cultuurhistorische waarden van De Cloese hersteld doordat de nieuwbouw, in de vorm van grondgebonden woningen, het kasteel weer een prominente plaats binnen het gebied geeft. De woningen worden op ruime afstand van het kasteel gerealiseerd en zijn in maatvoering ondergeschikt aan het kasteel. De buitenplaats die hierdoor ontstaat, kan dienen als geleidelijke overgang van de kern Lochem naar het buitengebied.

Op grond van dit bestemmingsplan wordt per woning 250 m² aan oppervlakte toegestaan, zoals vastgelegd in artikel 8.2.2 onder a. In totaal wordt derhalve maximaal 4.250 m² aan bebouwing toegelaten, verspreid over het plangebied. De verwachting is echter dat minder woningen worden gerealiseerd en dat niet bij alle woningen van de maximale oppervlakte gebruik zal worden gemaakt.

De landschappelijke waarden van het gebied worden hersteld door de herinrichting van de beek binnen het plangebied en de sloop van bebouwing behorende bij de politieschool en de toevoeging van inheemse soorten.

Omdat de woningbouw leidt tot een aantasting van de kernkwaliteiten van de EHS-verweven (thans Groene ontwikkelingszone) en voor een klein deel van de EHS-natuur (thans Gelders Natuurnetwerk), wordt de voormalige atletiekbaan ingezet voor natuurcompensatie. De compensatielocatie heeft een omvang van circa 18.000 m². Hierop wordt nader in gegaan in paragraaf 2.3.5.

2.3.2 Programma woningbouwlocatie

Woningprogramma

Op de locatie van de voormalige politieschool wordt ruimte geboden aan maximaal 17 kavels voor woningen in de vrije sector. Deze kavels worden zonder woningontwerp verkocht zodat er sprake is van particulier opdrachtgeverschap. Omdat de kavels ruim zijn, wordt het gangbare type de vrijstaande woning. Op enkele plekken is een groter bouwvolume denkbaar in de vorm van twee woningen onder één kap als een soort klein landhuis. Deze woningtypen sluiten goed aan bij wat gewoon is in een landelijke omgeving. Om die reden is het type woning vastgelegd in de juridisch bindende regels van dit bestemmingsplan.

Parkeren

Voor alle woningen geldt dat de auto's zoveel mogelijk op het eigen terrein worden geparkeerd, zodat het groene karakter de overhand houdt. Elk kavel krijgt dan ook twee opstelplaatsen plus een garage voor minimaal één te stallen auto. In het openbaar gebied worden geen parkeervakken voorzien, maar kan op enkele plekken in versterkte grasbermen worden geparkeerd. Er kan tevens gebruik worden gemaakt van een deel van de bestaande kelders onder de politieschool. In de half verdiepte parkeergarage zijn 4 parkeerplaatsen gereserveerd voor de omliggende kavels.

2.3.3 Stedenbouwkundig kader woningbouwlocatie

Algemeen

Voor het plan is een beeldkwaliteitplan opgesteld. De uitgangspunten in dit beeldkwaliteitplan, die betrekking hebben op de positionering van de bebouwing op het kavel, de massa van de bebouwing en de vormgeving zijn zoveel mogelijk in de juridisch

bindende regels en verbeelding van dit bestemmingsplan vertaald. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen zal de welstandscommissie toetsen aan de uitgangspunten uit het beeldkwaliteitplan, die betrekking hebben op de indeling van de gevel alsmede, het materiaal- en kleurgebruik.

Situering

De woningen keren zich met hun voorgevel naar de weg toe. Hier wordt geparkeerd met minimaal twee opstelplaatsen op eigen terrein plus zo mogelijk een garage en/of carport. De achtertuinen grenzen aan bestaand en deels nieuw water. Erfscheidingen tussen de kavels bestaan uit lage beplanting, passend in de parkachtige omgeving. Het water wordt voor een deel uitgegeven, in principe tot aan de aslijn. De oevers worden op natuurlijke wijze vormgegeven en minimaal verstevigd om het groene karakter te handhaven en waar mogelijk te versterken.

Flexibiliteit

Voorliggend bestemmingsplan maakt 17 woonkavels mogelijk, maar de onderlinge begrenzingen liggen nog niet vast. De kavels kunnen dus qua breedte variëren, maar de wegranden en oevers die volgens het stedenbouwkundig plan worden uitgevoerd, liggen wel vast. De volgende woningtypologie is mogelijk:

- vrijstaande woningen: minimale afstand tot zijerfgrenzen 5 meter;
- twee onder één kap woningen: minimale afstand tot zijerfgrenzen 5 meter, bijgebouw op zijerfgrens niet toegestaan, hoofdgebouw op zijerfgrens toegestaan.

Vrijstaande woningen zijn in principe overal mogelijk, twee onder één kap woningen niet. Daarom zijn er vierlocaties te onderscheiden met verschillende bouw mogelijkheden:

- langs de slingerende waterpartij: alleen vrijstaande woningen;
- langs de noordelijke terreingrens: alleen vrijstaande woningen;
- langs de nieuwe watergang ten zuiden van de interne ontsluitingsweg: vrijstaande of twee onder één kap woningen;
- langs de Berkel: vrijstaande of twee onder één kap woningen.

Positionering op de kavel

De rooilijn aan de voorzijde van de kavels liggen minimaal 5 en maximaal 10 meter van de erfrens. Een wisselende rooilijn is hierbij toegestaan. De garage dient minimaal 5 meter achter de voorgevel te worden gebouwd. De afstand van de hoofd- en bijgebouwen tot de zijdelingse erfrenzen bedraagt minimaal 5 meter. Een hoofdgebouw op de erfrens is toegestaan voor twee onder één kapwoningen. Bijgebouwen op de erfrenzen zijn niet toegestaan.

Bouwwolume

De woningen hebben een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale nokhoogte van 12 meter.

2.3.4 Landschappelijke inrichting woningbouwlocatie

Algemeen

Bij de transformatie van De Cloese tot een buitenplaats voor wonen staat behoud van het landschap en de opgaande beplanting voorop. Daarom wordt de nieuwe bebouwing ten behoeve van de woningen zoveel mogelijk geprojecteerd op plekken

waar te slopen bebouwing staat en waar waardevolle beplanting ontbreekt. Dat betekent dat nieuwbouw beperkt blijft tot de locatie van de politieschool.

Groen kader

De sloop van de politieschool schept ruimte langs de noord- en oostkant van de huidige kasteeltuin. Waar mogelijk worden inheemse soorten toegevoegd. De groene, haakvormige beëindiging van De Cloese blijft daardoor bestaan, de opgaande beplanting wordt nog meer bepalend voor het ruimtelijk beeld, omdat de woningbouw transparanter en minder hoog wordt dan de politieschool.

Water als rand

Het Kasteelpark ligt aan de Berkel, hoewel de meeste nieuwbouw op enige afstand hiervan wordt geprojecteerd. Voor de sfeer van het ensemble met kasteel is dit riviertje echter een belangrijk gegeven. Het meest prominente huis, het kasteel, ligt immers aan de Berkel en vormt het hoofdmoment van de ruimtelijke compositie.

Aan de zijde van de kasteeltuin vormden de bestaande waterpartijen een natuurlijke grens met de politieschool. Door het water te verlengen tot aan het kasteel wordt water nu de karakteristieke overgang tussen de nieuwe woonhuiskavels en de bestaande kasteeltuin. Omdat het water ook wordt verlengd in noordelijke richting kunnen alle achtertuinen aan het water worden gesitueerd. Zo worden de woningen in de ruimtelijke opbouw van water en groen opgenomen en ontstaat een samenhangend, landschappelijk ensemble.

Romantische laan

De ontsluitingsweg in de vorm van een smalle, circa 5 meter brede laan wordt vanaf de Keppellaan eerst langs de noordelijke terreingrens gelegd. Zo wordt voorkomen dat achtertuinen rechtstreeks uitkijken op het aangrenzende landgoed aan de noordkant. Vanuit het kasteel en de kasteeltuin gezien blijven op deze wijze de auto's uit het zicht. Bezoekers kunnen parkeren in enkele grasbermen langs de ontsluitingsweg. Vervolgens buigt de laan richting het water in de vorm van twee smalle rijstroken rond een driehoekig plantsoen. Daarna loopt ze weer evenwijdig aan de terreingrens en kruist het nieuwe deel van de waterpartij. Op de plek waar de laan uitkomt bij de oostelijke terreingrens, knikt ze in zuidelijke richting. De laan loopt verder langs de smalle watergang die de overgang vormt naar het naastgelegen landgoed en eindigt in een keerlus met wederom een klein, driehoekig plantsoen.

2.3.5 Natuurcompensatie

Omdat de woningbouw leidt tot een aantasting van de kernkwaliteiten van de EHS-verweven (thans Groene ontwikkelingszone) en voor een klein deel van de EHS-natuur (thans Gelders Natuurnetwerk), wordt de voormalige atletiekbaan ingezet voor natuurcompensatie. Voor de invulling is van de natuurcompensatie is door SAB in december 2013 een memo opgesteld¹. In de memo worden twee voorstellen gedaan voor de inrichting van de locatie. De locatie zal worden ingericht conform het tweede voorstel. Deze wordt hierna besproken.

¹ SAB, 5 december 2013, invulling compensatie EHS Woonwijk De Cloese te Lochem, projectnr. 61477.01.

De compensatielocatie heeft een omvang van circa 18.000 m². Met het verwijderen van de atletiekbaan en het afgraven van de voedselrijke toplaag ontstaat er een braakliggend terrein.

Dit terrein zal als een open zone in het omliggende bos behouden blijven. In het verleden (rond 1890) was de atletiekbaan niet bebost en was het al een open plek in het bosgebied. Deze open plekken zijn ook waarneembaar in de bossen in de omgeving (Ampsensche veld en Lochemse berg) en bestaan voornamelijk uit heidevelden of weidegronden / akkers. Deze graslanden horen verder thuis in een beekdallandschap waar de omgeving van het plangebied onder valt. Het is dus zowel vanuit historisch oogpunt als vanuit de bestaande situatie te verantwoorden om een open plek te handhaven.

Een open plek handhaven in het bos leidt ecologisch gezien tot meer variatie in flora en fauna. Bij een open plek kan gedacht worden aan dotterbloemgraslanden, natte schraalgraslanden of bloemrijke grasland. Dotterbloemgraslanden zijn uitgesproken bloemrijk en daardoor ook voor het grote publiek aantrekkelijk om te zien. Op deze gronden groeien bijvoorbeeld Dotterbloem, Waterkruiskruid, Echte koekoeksbloem, Moerasvergeet-mij-nietje en Moerasstreepzaad. De navolgende afbeeldingen geven een referentiebeeld van de inrichting van natuurcompensatielocatie.



Nat grasland met onder andere Echte koekoeksbloem, Boterbloem, Ereprijs (boven) en een blauwtje op Ratelaar (linksonder) en een Bloedrode heidelibel (rechtsonder).

De inrichting van de compensatielocatie, draagt bij aan de realisatie van de EHS. De ontwikkelingen versterken het ecologische verbindingszone model Das. Dit model is namelijk gericht op ontwikkeling van een kleinschalig landschap waarin houtwallen, singels en bosjes dekking bieden en geleiding geven en waarin voldoende geschikte voedselgebieden aanwezig zijn. De aanwezige bossen verzorgen de dekking en het voedsel, waarbij een open plek in het bosgebied bijdraagt aan de voedselvoorziening.

Door een toevoeging van een extra landschapselement draagt de compensatielocatie ook bij aan de versterking van het ecologische verbindingszone model Kamsalamander. Dit model ligt ten oosten van Lochem en waarin zogenaamde 'natte' elementen (poelen) essentieel zijn. Om bij te dragen aan dit model wordt een voortplantingspoel (minimale grootte van 175 m²) in het noordoosten van de compensatielocatie aangelegd. Deze poel wordt, indien sprake is van ontwikkeling van grasland, omgeven door vochtig grasland. Deze graslanden gaan aan de randen over in ruigtes, struwelen en bossen. De poel wordt geïsoleerd van het oppervlaktewater gesitueerd.

Om te waarborgen dat de natuurcompensatie wordt gerealiseerd is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen (zie paragraaf 4.2.1).

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Overheidsbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' bij stedelijke ontwikkeling (wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen) geïntroduceerd. Daarbij worden de volgende stappen gevolgd:

- a er wordt beschreven dat de voorgenenen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke druk.

Toetsing plan

Met het plan is sprake van een stedelijke ontwikkeling in de vorm van de realisatie van maximaal 17 woningen. De woningen zijn opgenomen in de gemeentelijke Woonvisie. Deze woonvisie is afgestemd op het Kwalitatief Woonprogramma van de provincie. Met de realisatie van de woningen wordt voorzien in een actuele regionale behoefte.

Het plan wordt ontwikkeld binnen bestaand stedelijk gebied. In de huidige situatie is op de locatie een voormalige politieschool en een kasteel aanwezig. Met het plan is sprake van functieverandering van maatschappelijk naar wonen. Het plan voldoet daarmee aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Met de ontwikkelingen binnen het plangebied zijn geen overige nationale belangen gemoeid.

3.1.2 Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Gelderland vervangt het Streekplan en enkele andere structuurvisies. De Omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. Veel maatschappelijke vraagstukken zijn zo complex dat alleen een gezamenlijke inzet succesvol kan zijn. In de omgevingsvisie zijn de opgaven voor Gelderland daarom in nauwe samenwerking met partners uitgedacht. Daarbij kijken de provincie en partners vanuit een integraal en internationaal perspectief naar Gelderland. Met deze bestuurlijke strategie kunnen voor Gelderland toekomstbestendige keuzes gemaakt worden.

De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd. Het zijn doelen die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken.

1 Een duurzame economische structuurversterking.

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en een vitaal landelijk gebied met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door het duurzaam versterken van de ruimtelijk-economische structuur. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'.

2 Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Dit doel betekent vooral:

- ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek; uitgaan van doelen, niet van regels,
- zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap,
- een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed,
- een gezonde en veilige leefomgeving.

Om deze doelen in beleid te vertalen, hanteert de provincie drie aandachtsgebieden: Dynamisch, Mooi en Divers Gelderland. Ontwikkelingen in Gelderland wil de provincie benaderen vanuit elk van deze drie perspectieven, die elkaar aanvullen:

- Dynamisch: de (ruimtelijk-economische) ontwikkelingen en de geleiding daarvan op provinciaal niveau.
- Mooi: de Gelderse kwaliteiten die bescherming nodig hebben en ruimte voor behoud door ontwikkeling.
- Divers: het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

Natuur en landschap

De navolgende afbeelding geeft een uitsnede van de themakaart 'Natuur' van de omgevingsvisie weer.



Uitsnede themakaart 'Natuur' met globale begrenzing plangebied (zwarte stippellijnen)

Groene Ontwikkelingszone

Op grond van de themakaart 'Natuur' ligt een groot deel van het plangebied in de 'Groene Ontwikkelingszone' (GO). De provincie en haar partners streven samen naar een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden. De GO heeft een dubbele doelstelling. Er is ruimte voor verdere economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden.

De GO bestaat uit terreinen met een andere bestemming dan bos of natuur die ruimtelijk vervlochten zijn met het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Het gaat vooral om landbouwgrond, maar ook om terreinen voor verblijfs- en dagrecreatie, infrastructuur, woningen en bedrijven. De Ecologische verbindingzones maken deel uit van de GO, evenals weidevogelgebieden en ganzenoerageergebieden. Enkele weidevogelreservaten maken deel uit van het GNN. Door de samenhang met de aangrenzende en inliggende natuur van het GNN herbergt de GO ook kenmerkende natuurwaarden.

In de Groene Ontwikkelingszone heeft de provincie de volgende doelstellingen:

- de samenhang tussen de natuurgebieden bevorderen en daarmee het Gelders Natuurnetwerk versterken en overgangen tussen natuurbestemmingen en andere functies zoneren;
- ruimte bieden voor de verdere ontwikkeling van functies die hier aanwezig zijn en passen, in het bijzonder de grondgebonden landbouw, het landgoedbedrijf en extensieve openluchtrecreatie;
- kansen bieden voor creatieve functiecombinaties ter versterking van het natuurlijke systeem door een versterking van de kernkwaliteiten van natuur en landschap in combinatie met stedelijke functies waaronder verblijfsrecreatie;
- beschermen van bos;
- specifieke weidevogel- en ganzenfoerageergebieden beschermen.

De provincie nodigt de Gelderse samenleving uit om in de Groene Ontwikkelingszone (GO) initiatieven te ontwikkelen die bijdragen aan de realisatie van deze dubbele doelstelling. Vanwege de dubbele doelstelling is er in de GO ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en voor een uitbreiding van bestaande bedrijven, woningen en bouwwerken en andere functies. Voor landbouw, het landgoedbedrijf en extensieve openluchtrecreatie ligt hier ontwikkelingsruimte, waarbij de kernkwaliteiten per saldo niet significant worden aangetast.

Bij een uitbreiding voor de overige functies gaat het om het 'per saldo' niet significant aantasten (bij een beperkte uitbreiding) dan wel om het substantieel versterken (bij een grote uitbreiding) van de kernkwaliteiten. In dat saldo zijn een vergroting van de oppervlakte natuur en versterking van de ecologische samenhang een belangrijke randvoorwaarde.

De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik legt de focus op het toevoegen van stedelijke functies binnen bestaand stedelijk gebied. Dit betekent in dit geval dat er ook in de GO ruimte is voor stedelijke functies maar dan in combinatie met een substantiële versterking van de kernkwaliteiten van de GO.

De kernkwaliteiten zijn:

- de samenhang met aangrenzende natuurgebieden;
- de aanwezige en nog te ontwikkelen natuurwaarden (in het bijzonder de ecologische verbindingszones);
- de landschappelijke, cultuurhistorische, geomorfologische en archeologische waarden;
- de abiotische kwaliteiten stilte, donkerte, openheid en 'rust' (omgevingscondities).

Gelders Natuurnetwerk

Een klein deel van het plangebied is op grond van de themakaart 'Natuur' aangemerkt als 'Gelders Natuurnetwerk'(GNN). Om de biodiversiteit nu en voor toekomstige generaties Gelderlanders veilig te stellen, beschermt de provincie het GNN. Het Gelders Natuurnetwerk is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. Dit Gelders Natuurnetwerk bestaat uit alle terreinen met een natuurbestemming binnen de voormalige EHS en bevat tevens een Zoekgebied nieuwe natuur van 7.300 hectare, voor 5.300 hectare nog te realiseren nieuwe natuur.

Een groot deel van de Gelderse natuurgebieden is internationaal beschermd: de Natura 2000-gebieden. Juist in deze gebieden moet de biodiversiteit worden behouden of verbeterd. De provincie geeft in het natuurbeleid prioriteit aan het behalen van de Natura 2000-doelen in de Natura 2000-gebieden. Het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone vervullen daarnaast een belangrijke rol bij het behoud van de biodiversiteit. De Ecologische verbindingzones maken een klein deel uit van het Gelders Natuurnetwerk.

De provincie wil:

- 5.300 hectare nieuwe natuur in het Gelders Natuurnetwerk in 2025 gerealiseerd hebben;
- natuur verbeteren en herstellen waar het gaat om internationale doelen;
- een goed beheer mogelijk maken.

Voor het behoud en de versterking van de biodiversiteit in Gelderland streeft de provincie naar het opheffen van versnippering en een goede aansluiting tussen het Natuurnetwerk en het Duitse Biotopverbund.

De provincie wil de natuur van het GNN beschermen tegen aantasting. Centraal staat de bescherming van de kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten bestaan uit bestaande natuurwaarden, uit nog te ontwikkelen potentiële waarden en de omgevingscondities zoals stilte. De (nog te ontwikkelen) natuurwaarden zijn beschreven en als bijlage bij deze visie opgenomen.

Nieuwvestiging en grootschalige ingrepen zijn alleen mogelijk wanneer:

- er geen reële alternatieven zijn;
- een groot maatschappelijk belang in het geding is.

Per saldo moet elke ontwikkeling een verbetering van de kernkwaliteiten in het GNN opleveren. In dat saldo zijn vergroting van de oppervlakte natuur en versterking van de ecologische samenhang belangrijke randvoorwaarden.

Voor bestaande functies zijn er beperkte ontwikkelingsmogelijkheden, namelijk voor gevallen waarbij er geen reële alternatieven zijn voor verplaatsing van de functie naar een plek buiten het GNN. De provincie stelt bij een aantasting van de kernkwaliteiten steeds de voorwaarde dat er een compensatieplan gemaakt wordt waarbij de bestaande natuurwaarden worden versterkt. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de compensatie. De provincie ondersteunt op verzoek met het opstellen van een compensatieplan en wil faciliteren met compensatiepools.

Functieverandering

De provincie en haar partners streven samen naar een vitaal buitengebied:

- met behoud van levendigheid;
- met een verbetering van de kwaliteit van wonen, werken en vrijetijdsbesteding;
- rekening houdend met grote verschuivingen door schaalvergroting in de landbouw, energietransitie en urbanisatie de komende jaren.

De provincie stelt bij initiatieven voor functieverandering dat deze de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten moeten versterken. Dit kunnen initiatieven zijn voor wonen en werken. Bijvoorbeeld bij functieverandering of nieuwe landgoederen. Dat betekent:

- initiatieven koesteren als kans;
- niet vooraf ontwikkelingen uitsluiten;
- mogelijkheden zoeken.

Een kwaliteitsverbetering wil zeggen dat er sprake is van sloop en of hergebruik van vrijkomende bebouwing (functieverandering) of ontwikkeling van nieuwe natuur. De rood-rood en rood-groenverhoudingen van de nieuwe situatie ten opzichte van de oude situatie bepalen de aanvaardbaarheid. Specifiek in de Groene Ontwikkelingszone geldt de bijdrage die aan de gewenste natuurontwikkeling geleverd wordt.

Voor nieuwe stedelijke functies in het buitengebied geldt dat deze afgewogen worden in het licht van de Ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Ook bij nieuwe landgoederen en functieverandering. Hiermee krijgen functies een plek die in principe ook in bestaande steden en dorpen gelokaliseerd kunnen worden. In deze gevallen zal de behoefte (Gelderse ladder) aangetoond moeten worden. Bijvoorbeeld de behoefte aan 'landelijk wonen'. Dit betekent dat onderbouwd wordt waarom de woningen niet in de bestaande steden en dorpen gebouwd worden.

Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing. Een goede afweging volgens de ladder vraagt om kennis van de bestaande voorraad. Gekoppeld daaraan zijn er vragen over de opgaven en kwaliteiten in een gebied:

- Past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland? Zo ja:
- Hoe voegt de ontwikkeling extra kwaliteit toe aan een gebied?

Als juridische basis gebruikt de provincie de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In elk bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen gemeenten volgens de rijksladder aan de hand van drie stappen de locatiekeuze te motiveren. Deze rijksladder is van provinciaal belang. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening.

Toetsing plan

In het plan is sprake van functieverandering van maatschappelijk naar wonen. In het plan worden de gebouwen ten behoeve van de politieschool gesloopt. Deze bebouwing past niet in het landschappelijke karakter van De Cloese. In plaats van deze bebouwing worden maximaal 17 nieuwe woningen gerealiseerd.

In totaal wordt er circa 4.500 m² aan bebouwing gesloopt. Bij een gemiddelde oppervlakte van 150 m² per woning inclusief garage wordt bij 17 woningen circa 2.550 m² aan nieuwe bebouwing gerealiseerd. Hiermee is sprake van een aanzienlijke vermindering van het bebouwd oppervlak binnen het plangebied.

Naast de bouw van de woningen zal het plangebied landschappelijk worden ingepast. Met de functieverandering worden de landschappelijke kwaliteiten van De Cloese hersteld.

Uit paragraaf 3.5 blijkt dat het plan geen belemmeringen oplevert voor de EHS. De EHS is de voorganger van het GNN en de GO. Het beleid voor de EHS en het GNN en de GO komen grotendeels overeen. Voor de woningbouw vindt natuurcompensatie plaats op de voormalige atletiekbaan.

Het plan is in paragraaf 3.1.1 reeds getoetst aan de ladder van duurzame verstedelijking. Hieruit blijkt dat het plan voldoet aan de verstedelijkingsladder.

Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

3.1.3 Omgevingsverordening

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening is op 24 september 2014 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Ten aanzien van onderhavig plangebied zijn de regels ten aanzien van het onderwerp 'wonen' en het 'GNN' en de 'GO' relevant.

Wonen

In de verordening wordt aangegeven dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts zijn toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

GNN en GO

Artikel 2.7 gaat in op het GNN. Het GNN bestaat enerzijds uit alle gebieden met een natuurbestemming binnen de voormalige Gelderse EHS en anderzijds uit het zoekgebied van 7.300 ha voor 5.300 ha nieuwe natuur. Het beleid met betrekking tot het GNN is ten eerste gericht op de bescherming en het herstel van de aanwezige natuurwaarden, ten tweede op de ontwikkeling van nieuwe natuurwaarden. De GO bestaat uit alle gebieden met een andere bestemming dan natuur binnen de voormalige Gelderse EHS.

Bestemmingswijzigingen in bestaande natuur zijn niet toegestaan, tenzij sprake is van een groot openbaar belang en er geen reële alternatieven zijn buiten het GNN. Deze formulering is zo gekozen omdat een nieuwvestiging altijd gepaard gaat met oppervlakteverlies, hetgeen altijd een significant negatief effect op de kernkwaliteiten met zich brengt. Daarom wordt alleen een uitzondering gemaakt voor ingrepen die van groot openbaar belang zijn. Is dat het geval dan kan een ingreep slechts doorgaan indien schade zoveel mogelijk wordt voorkomen en de resterende nadelige effecten volledig worden gecompenseerd. Bij deze categorie ingrepen mag de compensatie ook op afstand van de ingreep plaatsvinden. Indien is aangetoond dat geen reële alternatieven bestaan voor een ontwikkeling binnen het GNN, dient vervolgens te worden onderzocht of deze significante gevolgen kunnen worden voorkomen (gemitigeerd). Hierbij kan onder andere worden gedacht aan maatregelen met betrekking tot de inpassing van de ontwikkeling in de omgeving. Indien mitigatie niet of onvoldoende mogelijk is, wordt toegekomen aan compensatie. Hierbij gaat het om de realisatie van een nieuw areaal natuur. Compensatie dient te worden gerealiseerd in of nabij de GO en vindt bij voorkeur in de nabijheid van de ingreep plaats, mits zodoende een duurzame situatie ontstaat. Hiertoe dient een compensatieplan te worden opgesteld.

Artikel 2.8 gaat in op de GO. De GO heeft een dubbeldoelstelling: er is ruimte voor economische ontwikkeling in combinatie met versterking van de ecologische samenhang tussen inliggende en aangrenzende natuurgebieden. Binnen de GO liggen mogelijkheden voor projecten die bijdragen aan een substantiële versterking van de kernkwaliteiten. Grootschalige nieuwvestiging die naar aard en schaal het karakter van het betreffende gebied wezenlijk aantast, past hier niet. Dit ligt anders wanneer een groot openbaar belang in het geding is en reële alternatieven ontbreken. Het gaat dan bijvoorbeeld om nieuwe infrastructuur of woningbouwlocatie. Zowel bij nieuwvestiging als bij een grootschalige uitbreiding dient, naast een goede landschappelijk inpassing, sprake te zijn van een per saldo substantiële versterking van de kernkwaliteiten van de GO. Bij de keuze voor de te ontwikkelen natuur verwacht de provincie dat - in geval van een ontwikkeling binnen een verbindingszone - wordt aangesloten bij de kernkwaliteiten van de GO in het algemeen en het betreffende gebied in het bijzonder. In het geval van een ontwikkeling buiten een verbindingszone, verwacht de provincie dat wordt aangesloten bij de kernkwaliteiten van het aangrenzende GNN in hetzelfde deelgebied.

Toetsing plan

De woningen zijn opgenomen in de gemeentelijke Woonvisie. Deze woonvisie is afgestemd op het Kwalitatief Woonprogramma van de provincie.

De bestaande bebouwing wordt vervangen door nieuwe bebouwing met een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak. Omdat de woningbouw leidt tot een

aantasting van de kernkwaliteiten van de EHS-verweven (thans Groene ontwikkelingszone) en voor een klein deel van de EHS-natuur (thans Gelders Natuurnetwerk), wordt de voormalige atletiekbaan ingezet voor natuurcompensatie. Uit paragraaf 3.5 blijkt dat het plan geen belemmeringen oplevert voor de EHS (thans GO en GNN), omdat er natuurcompensatie plaats vindt.

3.1.4 Ruimtelijke Verordening Gelderland²

Op 22 januari 2011 is de Ruimtelijke Verordening Gelderland officieel in werking getreden. Met de ruimtelijke verordening stelt de provincie regels voor onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw.

De invoering van de verordening is een direct gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) uit 2008 die is ingevoerd om de rolverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten te vereenvoudigen. De verordening betekent geen verandering in het ruimtelijk beleid van de provincie, maar is de 'juridische vertaling' van de eerder vastgestelde Structuurvisie, de opvolger van het Streekplan.

Op 27 juni 2012 is de eerste herziening van de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Op 19 december 2012 volgde een tweede herziening. De derde herziening is op 29 mei 2013 vastgesteld.

De verordening richt zich net zo breed als het streekplan op de fysieke leefomgeving in de provincie. De vigerende ruimtelijke structuurvisie hanteert als uitgangspunt dat nieuwe verstedelijking voor wonen en werken hoofdzakelijk plaatsvindt binnen het bestaand bebouwd gebied. De verordening legt dit beleid van bundeling en intensivering vast door hiervoor voorschriften op te nemen. Bij de afzonderlijke voorschriften uit de verordening is in de artikelsgewijze toelichting een korte duiding en verantwoording van het provinciaal belang opgenomen.

EHS

Gelderland streeft naar het veiligstellen van de verscheidenheid (biodiversiteit) en kwaliteit van de Gelderse natuur, wat bijdraagt aan een prettige leef- en werkomgeving. De provincie doet dit door het realiseren van een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden, natuurrijke cultuurlandschappen en verbindingzones door bescherming, instandhouding en ontwikkeling. Tevens beschermt de provincie de kwaliteit en kwantiteit van natuurterreinen.

Binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geldt de 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

² Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan was de Ruimtelijke Verordening Gelderland vigerend. Deze is op 24 september 2014 vervangen door de Omgevingsverordening Gelderland. Op grond van de Ruimtelijke Verordening was een EHS compensatieplan noodzakelijk. Om aan te geven op welk beleid het EHS compensatieplan is gebaseerd, is het beleid van de Ruimtelijke Verordening met betrekking tot de EHS opgenomen in deze toelichting.

In de ruimtelijke verordening is het beleid voor de EHS vertaald in artikel 18:

18.1

In een bestemmingsplan worden in een gebied gelegen binnen de EHS geen bestemmingen toegestaan waardoor de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied, zoals aangegeven in de streekplanuitwerking "Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur" en het Waterplan Gelderland 2010 – 2015 significant worden aangetast.

18.2

18.2.1

In afwijking van 18.1 kan een bestemmingsplan activiteiten, die mede tot doel hebben de kwaliteit van de EHS te verbeteren, mogelijk maken, voor zover door die activiteiten, blijkt een in provinciale of (inter)gemeentelijke structuurvisie vastgelegde integrale gebiedsvisie in onderlinge samenhang of in samenhang met activiteiten in een ander bestemmingsplan:

- a de kwaliteit van de EHS verbetert, waarbij de oppervlakte van de EHS gelijk blijft of toeneemt; of
- b het areaal van de EHS wordt vergroot, ter compensatie van het gebied dat door de activiteiten verloren is gegaan, indien daarmee een beter functionerende EHS ontstaat.

18.2.2

Het bestemmingsplan als bedoeld in 18.2.1 bevat in de toelichting een verantwoording van de aard, wijze en tijdstip van realisatie van de kwaliteits- of kwantiteitswinst.

18.3

In afwijking van het bepaalde in 18.1 kunnen bestemmingen in EHS-gebied met de functie "Natuur", waardoor de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, worden toegestaan indien er geen reële alternatieven zijn, er sprake is van redenen van groot openbaar belang, de negatieve effecten door mitigatie zoveel mogelijk worden beperkt en de overblijvende negatieve effecten worden gecompenseerd. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat aan deze voorwaarden is voldaan en wordt tevens een verantwoording opgenomen omtrent de aard van de mitigerende of compenserende maatregelen, de begrenzing van het compensatiegebied en de wijze waarop de compensatie is verzekerd.

18.4

In afwijking van het bepaalde in 18.1 kunnen bestemmingen in EHS-gebied met de functies "Verbindingszone", waardoor de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, worden toegestaan, mits in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat door deze bestemmingsherzieningen en de op basis daarvan mogelijk gemaakte ontwikkelingen wordt bijgedragen aan de realisering van natuurdoelen, waarbij de kernkwaliteiten zowel mogelijk worden ontzien. De ingreep en de realisatie van de natuurdoelen worden gelijktijdig gerealiseerd.

18.6

Ten aanzien van het bepaalde in 18.2 t/m 18.4 gelden de spelregels ten aanzien van mitigatie, compensatie en saldering zoals opgenomen in de streekplanherziening herbegrenzing EHS.

Toetsing plan

Aan voornoemde eisen wordt in voorliggend plan voldaan. De bestaande bebouwing wordt vervangen door nieuwe bebouwing met een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak. De nieuwe bebouwing wordt landschappelijk ingepast. In hoofdstuk 2 van dit plan is nader op de landschappelijk inpassing ingegaan. Uit paragraaf 3.5 blijkt dat het plan geen belemmeringen oplevert voor de EHS, omdat er natuurcompensatie plaats vindt.

3.1.5 Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)

Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben op 12 januari 2010 het nieuwe Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) vastgesteld. De provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de woningbouw en bestaande woningvoorraad voor de komende tien jaar. De partijen willen ervoor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners. In het programma zijn de afspraken vastgelegd. Deze afspraken zijn tot stand gekomen door een goede en intensieve samenwerking met de regio's, de gemeenten en de woningcorporaties.

Om het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag is in het KWP3 rekening gehouden met de ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw en in de woningmarkt. In de praktijk betekent dit dat op regionaal niveau meer huurwoningen en meer betaalbare woningen in het woningbouwprogramma moeten worden opgenomen, bij voorkeur op binnenstedelijke locaties. Bouwen op grote nieuwbouwlocaties buiten een stad of dorp (zoals Vinexlocaties) is steeds minder nodig. In het Kwalitatief Woonprogramma gaat het nadrukkelijk niet alleen om de aantallen te bouwen woningen. Er is bij de inwoners een grote behoefte aan huurwoningen en woningen in het betaalbare segment. Daarom zijn ook afspraken gemaakt over de aantallen betaalbare woningen. Verder zijn afspraken gemaakt over de verhouding koop-huur. De provincie biedt de gemeenten in regio de Stedendriehoek ondersteuning bij het opstellen van een binnenregionale programmering. In deze tijd van recessie moeten gemeenten immers keuzes maken en prioriteiten stellen. In de huidige crisis moeten keuzes gemaakt worden, zodat de woningbouw niet geheel instort.

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

Toetsing plan

Binnen het plangebied zijn maximaal 17 woningen voorzien. Deze woningen zijn opgenomen in de gemeentelijke Woonvisie. De gemeentelijke Woonvisie is afgestemd op het Kwalitatief Woonprogramma van de provincie. Het plan is daarmee in overeenstemming met het Kwalitatief Woonprogramma van de provincie.

3.1.6 Buiten werken en wonen: ontwikkelen met kwaliteit

Op 1 juli 2008 heeft de provincie Gelderland het regionale beleidskader voor functieverandering van vrijkomende agrarische gebouwen goedgekeurd. De gemeente Lochem heeft met gemeenten uit de regio op 27 oktober 2008 een gemeentelijke aanvulling ("Waar de stallen verdwijnen: oude erven, nieuwe functies") op het beleidskader vastgesteld. Eind 2009 heeft gemeente Lochem samen met de provincie Gelderland een evaluatie verricht. De uitkomsten zijn aanleiding geweest om enkele aanpassingen te doen. Op 14 maart 2011 is het nieuwe beleidskader "Buiten werken en wonen: ontwikkelen met kwaliteit" vastgesteld. Het beleid speelt in op de ontwikkeling naar minder grotere landbouwbedrijven en de vrijkomende agrarische gebouwen en erven. Het beleidskader is een nadere uitwerking van het provinciale beleid met betrekking tot functieverandering naar wonen en/of werken. Daarmee wordt een goede landschappelijke inpassing en een versterking van de aanwezige landschapskwaliteiten beoogd. Op grond van dit beleidskader wordt medewerking verleend aan de functieverandering welke met dit onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

Toetsing plan

Dit plan is getoetst aan de voorwaarden uit het beleidskader. De belangrijkste voorwaarden voor medewerking aan een functieverandering bestaan uit het hergebruiken dan wel te slopen oppervlak aan voormalige bedrijfsgebouwen, verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, de milieutoets en het vereveningsprincipe. In het navolgende wordt de toetsing van deze aspecten kort nagelopen:

Hergebruik/sloop bestaande bebouwing

In totaal wordt er circa 4.500 m² aan bebouwing gesloopt. Bij een gemiddelde oppervlakte van 150 m² per woning inclusief garage wordt bij 17 woningen circa 2.550 m² aan nieuwe bebouwing gerealiseerd. Hiermee is sprake van een aanzienlijke vermindering van het bebouwd oppervlak binnen het plangebied.

In het plan wordt meer dan 3.000 m² aan vrijkomende bebouwing gesloopt, daarom is sprake van maatwerk. Omdat het plan leidt tot een kwalitatieve verbetering van het plangebied en sprake is van een aanzienlijke vermindering van het bebouwd oppervlak wordt het aantal van maximaal 17 nieuw te realiseren woningen passend gevonden binnen het plangebied.

Ruimtelijke kwaliteit

De bebouwing ten behoeve van de politieschool wordt gesloopt. Deze bebouwing past niet in het landschappelijke karakter van De Cloese. Met de herinrichting van het plangebied worden de landschappelijke kwaliteiten van De Cloese hersteld.

Milieu

Uit de paragrafen 3.2.4 (bedrijven en milieuzonering) en 3.2.5 (geur) blijkt dat deze aspecten geen belemmering opleveren voor het plan. Daarnaast wordt geconcludeerd dat er geen omliggende bedrijven zijn die worden belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

Verevening

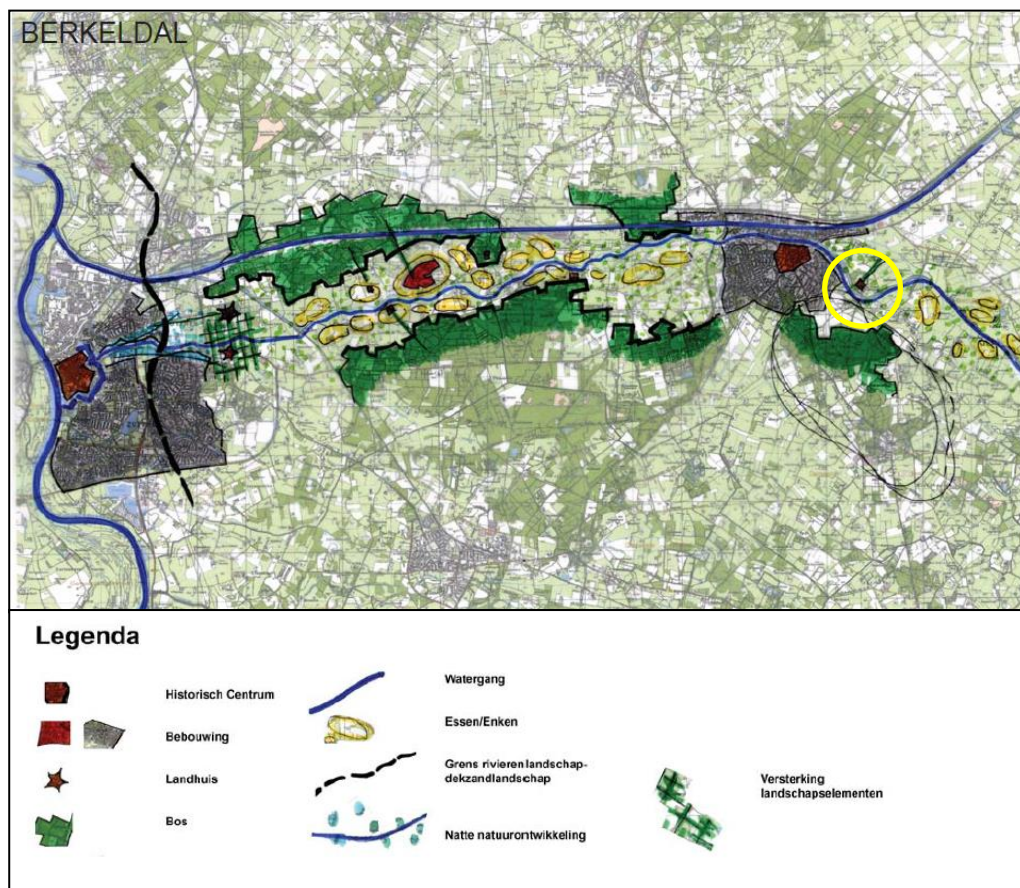
Het plan voldoet op verschillende manieren aan de voorwaarden voor verevening. Allereerst vindt reductie van bebouwing plaats. Daarnaast vindt landschappelijke inpassing plaats.

3.1.7 Landschapsontwikkelingsplan

Het plangebied bevindt zich in deelgebied 5: Berkeldal. Het Berkeldal is een open rivierdal omgrensd door steilranden. In het Berkeldal liggen grote kansen voor de ontwikkeling van Berlewalde. Het Berkeldal tussen Zutphen en Lochem maakt deel uit van het kerngebied van Berlewalde. Het gebied kenmerkt zich door een robuust watersysteem met vloeiveiden en een meanderende Berkel, kunstwerken worden verwijderd. Het relatief open Berkeldal heeft een belangrijke, scherpe landschapsgradiënt en ligt als een smalle open corridor in het dichtbeboste kerngebied van de drie gemeenten. Het contrast wordt versterkt. Dit gebeurt door de randen van het Berkeldal te benadrukken door herstel van het patroon van houtsingels die vanaf de flanken tot aan het dal reiken. Deze singels kunnen tevens fungeren als ecologische verbindingen. Het open karakter van het dal zelf dient behouden te blijven.

De volgende punten vormen de essentie van de landschapsontwikkelingsvisie voor dit deelgebied:

- handhaven en versterken landschapsgradiënten beekdalrand;
- herstel van het watersysteem van de Berkel met vloeiveiden en meandering zonder dat wateroverlast in stedelijke bebouwing optreedt;
- versterken landschappelijke inpassing Almen;
- aaneensluiten landgoederen Berkelmonding;
- behoud microreliëf Berkeldal.



Deelkaart Berkeldal met ligging plangebied (bron: LOP)

Toetsing plan

De woningbouwlocatie wordt landschappelijk ingepast, waarbij aansluiting wordt gezocht bij bestaande landschappelijke en cultuurhistorische elementen. De natuurcompensatie zal worden ingericht conform de kernkwaliteiten van het gebied ter plaatse.

Het plan past binnen het landschapsontwikkelingsplan.

3.1.8 Woonvisie 2012-2020

De gemeente Lochem heeft een woonvisie ontwikkeld, waarin zij haar woonbeleid voor de periode tot 2020 vastlegt. Samen met de Ruimtelijke Structuurvisie Lochem 2012-2020 is er nu een samenhangend kader voor de uitvoering van het woonbeleid in de gemeente Lochem. De gemeenteraad van Lochem heeft op 8 juli 2013 de Woonvisie Lochem 2012-2020 vastgesteld.

In de woonvisie wordt niet alleen in gegaan op de vraag hoeveel woningen er de komende jaren worden ontwikkeld en op welke locaties, maar ook voor wie de gemeente Lochem woningen wil ontwikkelen. Daarbij wordt ingezien dat de woningmarkt momenteel in een moeilijke fase verkeert: door de onzekere economische situatie en de dalende huizenprijzen stellen hun mensen hun verhuisplannen uit. Dit heeft ook zijn effect op de nieuwbouw: sinds het begin van de economische crisis is de woningbouwproductie aanzienlijk gedaald. Ook de investeringsmogelijkheden van de woningcorporaties zijn beperkt waardoor hun nieuwbouwplannen in de ijskast zijn gezet.

De aandacht verschuift daarmee steeds meer naar de bestaande woningvoorraad.

De gemeente Lochem stelt zich voor de vraag hoe de woningmarkt in de huidige situatie zo kan worden gefaciliteerd, dat investeringen blijven doorlopen en daadwerkelijk in de woonvraag van mensen wordt voorzien. De gemeente Lochem wil hier een actieve rol in spelen en daarmee invulling geven aan het agendapunt Lef in Wonen zoals benoemd in de Toekomstvisie Lochem 2030. Door ruimte te geven aan nieuw woonconcepten, naast nieuwe zorgconcepten en particulier opdrachtgeverschap, wil de gemeente interessant worden voor duurzame vernieuwing in de bouw. Daar hoort nadrukkelijk ook duurzaam bouwen en duurzaam renoveren bij. Dit draagt niet alleen bij aan de doelstelling om een klimaatneutrale gemeente te worden, maar leidt ook tot lagere woonlasten. Duurzaam renoveren betekent ook dat woningen zodanig worden aangepast dat het voor ouderen mogelijk blijft om zolang mogelijk in hun woning te blijven wonen. Onder de naam “Wonen met een plus” is de gemeente in het voorjaar van 2013 in samenwerking met een aantal partners gestart met een project om mensen bewust te maken van de mogelijkheden om hun woning aan te passen en daarmee toekomstbestendig te maken.

De ontwikkeling van ‘De Cloese’ is specifiek opgenomen in de woonvisie. Aangegeven wordt dat er maximaal 17 woningen op deze locatie zijn voorzien.

Toetsing plan

Met voorliggend bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de ontwikkeling van maximaal 17 woningen zoals opgenomen in de gemeentelijke woonvisie. Het plan is in overeenstemming met de Woonvisie 2012-2020.

3.2 Milieuaspecten

3.2.1 Bodem

Algemeen

In het bestemmingsplan moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Onderzoek

woningbouwlocatie

Door Grontmij is in augustus 2014 een verkennend bodemonderzoek naar de woningbouwlocatie uitgevoerd³. Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de gehele onderzoekslocatie opgestelde hypothese ‘onverdachte locatie’, strikt genomen niet juist is. Gezien de relatief lage gehalten en de toekomstige bestemming van de locatie

³ Grontmij, 7 augustus 2014, verkennend bodemonderzoek De Cloese 1 te Lochem, projectnr. GM-0139434.

is er echter geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek met een aangepaste hypothese.

Daarnaast is voor een aantal locaties een specifieke hypothese opgesteld. De voor de deellocatie werktuigenopslag opgestelde hypothese 'verdachte locatie' is gezien de resultaten van het onderzoek niet juist. Op grond van de resultaten behoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen te worden gesteld aan het toekomstige gebruik van de genoemde deellocatie.

Voor de grachten was een hypothese 'verdachte locatie' opgesteld. Op grond van de uitkomsten van het onderzoek blijkt dat de opgestelde hypothese juist is. Gezien de relatief lage gehalten en de toekomstige bestemming van de locatie is er geen aanleiding voor het verrichten van vervolgonderzoek met een aangepaste hypothese.

De voor de fietsenstalling opgestelde hypothese 'verdacht locatie' is gezien de resultaten van het onderzoek juist. Gezien de relatief lage gehalten en de toekomstige bestemming van de locatie is er geen aanleiding voor het verrichten van vervolgonderzoek met een aangepaste hypothese.

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek behoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen te worden gesteld aan het toekomstige gebruik van de locatie.

Locatie natuurcompensatie

Voor de locatie voor natuurcompensatie is in april 2006 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd⁴. Het onderzoek is destijds uitgevoerd omdat er plannen bestonden voor woningbouw op deze locatie. Nu wordt de locatie ingezet ten behoeve van natuurcompensatie. Uit dit onderzoek blijkt dat er ter plaatse van de atletiekbaan geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters zijn aangetoond. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen beperkingen voor de toekomstige natuurontwikkeling van de locatie.

Conclusie

Tussen het moment van uitvoeren van de bodemonderzoeken en nu, zijn de functies en het gebruik van de onderzochte gronden niet veranderd. Daarnaast hebben er geen bodemverontreinigende activiteiten plaatsgevonden. Daarom is er geen reden om aan te nemen dat de bodemkwaliteit niet langer geschikt is voor de beoogde functies. Het aspect bodem vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

3.2.2 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien

⁴ Grontmij, 10 april 2006, verkennend bodemonderzoek, locatie: De Cloese te Lochem, projectnr. 205996.

nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Onderzoek

Door SAB is in maart 2013 een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd⁵.

Uit het onderzoek blijkt dat de nieuwe woningen buiten de 48 dB-contouren liggen van de Keppellaan. De geluidsbelastingen zullen daardoor 48 dB of minder bedragen. Hiermee voldoen de woningen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, ex artikel 82 van de Wgh. De woningen liggen hierdoor akoestisch gunstig geprojecteerd. Er zijn in het kader van de Wgh geen nadere acties nodig om de woningen te realiseren.

Conclusie

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

3.2.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

⁵ SAB, 13 maart 2013, Akoestisch onderzoek wegverkeer De Cloese, projecnr. 61477.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwsvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

In dit plan worden maximaal 17 nieuwe woningen gerealiseerd. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een ontwikkeling van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. Hiertoe is de monitoringstool⁶ uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van VROM geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in het plangebied tussen 2011 en 2020. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

In het plangebied worden een gevoelige functie beoogd zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Toetsing aan de grenswaarden is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

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

⁶ <http://viewer2010.nsl-monitoring.nl>.

3.2.4 *Bedrijven en milieuzonering*

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'⁷ als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de aanbevolen richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

Het plangebied en haar omgeving maakt gezien de aanwezige functies deel uit van een 'rustig buitengebied'.

Hinderveroorzakende functies in het plangebied

In het plangebied worden geen bedrijven of functies mogelijk gemaakt die een belemmering vormen voor hindergevoelige functies in de omgeving.

Hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied

Het kasteel heeft een woon- en kantoorfunctie. Op basis van de VNG-brochure hebben kantoren een richtafstand van 10 meter. De afstand tussen het kasteel en de nieuw te realiseren woningen valt ruimschoots buiten deze zone.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

⁷ VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

3.2.5 Geur

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij.

De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Toetsing

In dit plan worden maximaal 17 woningen gerealiseerd. Hiermee is sprake van de realisatie van nieuwe geurgevoelige objecten.

In de omgeving van het plangebied liggen voornamelijk melkrundveehouderijen. De dichtstbijzijnde melkrundveehouderij ligt aan de Zwiepseweg 139. Voor melkrundvee is in het kader van de Wgv geen geuremissie vastgesteld. Voor bedrijven met melkrundvee gelden vaste afstandsnormen. De Wgv maakt voor de afstandsnormen onderscheid tussen een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom (100 meter tot emissiepunt) en buiten de bebouwde kom (50 meter tot emissiepunt). Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom van Lochem en daarom moeten de afstand van de nieuwe geurgevoelige objecten (woningen) tot het emissiepunt (stal) minimaal 50 meter bedragen.

De afstand van de geprojecteerde woningen in het plangebied tot het agrarische bouwblok van de veehouderij Zwiepseweg 139 bedraagt ca. 150 meter. Daarmee wordt voldaan aan de afstandsnormen uit de Wgv. De geplande woningen in het plangebied bevinden zich dus op een afstand die voldoet aan de afstandseis die is bepaald in de Wgv en onderhavig plan zorgt niet voor een (verdere) beperking van de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf.

Conclusie

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

3.2.6 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen en gasleidingen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden

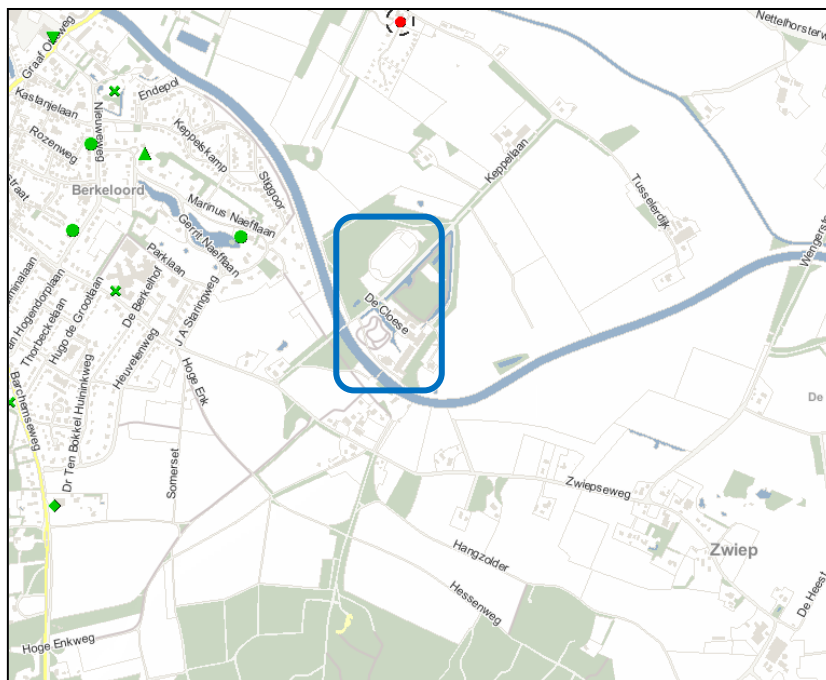
risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwijding, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (artikel 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van maximaal 17 nieuwe woningen en natuurcompensatie. De woningen worden beschouwd als kwetsbare objecten. De navolgende afbeelding bevat een fragment van risicokaart Nederland. De globale ligging van het plangebied is aangeduid met een blauw kader.



Uitsnede risicokaart Nederland (bron: www.risicokaart.nl)

In en om het plangebied liggen geen risicovolle stationaire en mobiele bronnen. Daarnaast wordt met de uitvoering van dit plan geen risicovolle activiteiten mogelijk gemaakt.

Conclusie

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

3.3 Water

3.3.1 Rijksbeleid

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

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

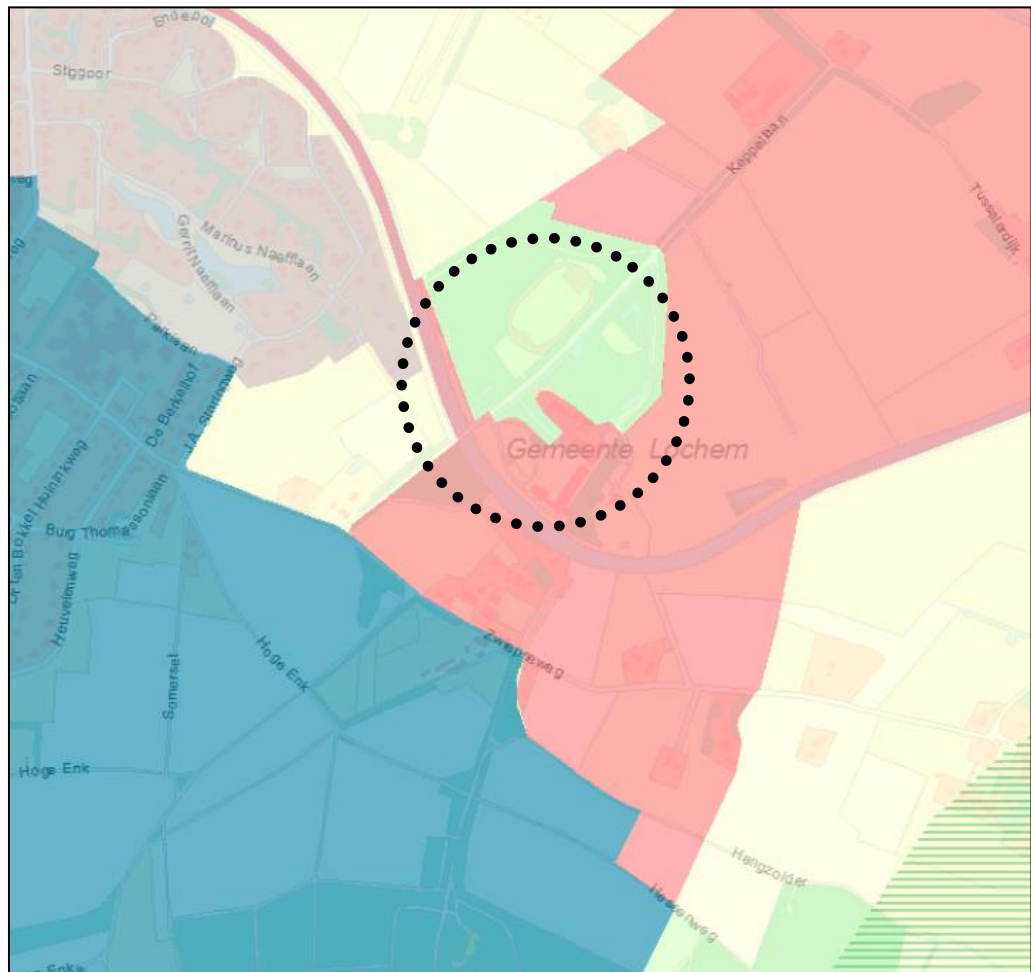
3.3.2 Waterplan Gelderland 2010-2015

Het Waterplan bevat het waterbeleid van de provincie en is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 1 januari 2010 in werking getreden.

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

Het zuidoostelijke deel van het plangebied wordt op de functiekaart van het waterplan weergegeven met de functie 'natte ecologische verbindingszones'. Ecologische verbindingszones verbinden de natuurgebieden binnen de EHS met elkaar. Ecologische verbindingszones bestaan uit een aaneenschakeling van natuurelementen (corridors en stapstenen) al dan niet gelegen in een landschapszone. Beken of andere watergangen vormen veelal de as van de ecologische verbindingszone. Dergelijke watergangen lopen meestal door in de EHS natuur of EHS verweven. Afhankelijk van de natuurdoeltypen die verbonden worden en de eisen die de soorten van de specifieke populaties stellen zijn inrichtingsmodellen ontworpen en aan watergangen binnen de EHS toegekend. Dit is vastgelegd in de Streekplanuitwerking kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur.

Het noordwestelijke deel van het plangebied wordt op de functiekaart van het waterplan weergegeven met de basisfunctie natuur. In het bijbehorende beleidsdocument wordt verder niet ingegaan op deze basisfunctie.



Uitsnede Waterplankaart (bron: provincie Gelderland)

Ten zuiden van het plangebied ligt de Berkel. Deze rivier is aangeduid als Natte ecologische verbindingszone. Ecologische verbindingszones verbinden de natuurgebieden binnen de EHS met elkaar. Ecologische verbindingszones bestaan uit een aansluiting van natuurelementen (corridors en stapstenen) al dan niet gelegen in een landschapszone. Beken of andere watergangen vormen veelal de as van de ecologische verbindingszone. Dergelijke watergangen lopen meestal door in de EHS natuur of EHS verweven. Afhankelijk van de natuurdoeltypen die verbonden worden en de eisen die de soorten van de specifieke populaties stellen zijn inrichtingsmodellen ontworpen en aan watergangen binnen de EHS toegekend. Dit is vastgelegd in de Streekplanuitwerking kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur.

Verder ten zuiden van het plangebied ligt een gebied dat is aangewezen als grondwaterbeschermingsgebied. De provincie streeft naar het op eenvoudige wijze gebruiken van het grondwater (zonder ingrijpende en kostbare zuivering) voor de bereiding van drinkwater. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in waterwingebieden (begrensd door

de 1-jaarszone) en grondwaterbeschermingsgebieden (begrensd door de 25-jaarszone). In de grondwaterbeschermingsgebieden geldt het stand still, step forward-principe. In waterwingebieden worden geen andere bestemmingen toegestaan dan ten behoeve van waterwinning. Het risico voor het grondwater mag niet vergroot worden en gestreefd moet worden naar risicoreductie.

3.3.3 *Beleid Waterschap Rijn en IJssel*

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft in het Waterbeheerplan 2010-2015 haar nieuwe beleid vermeld. Dit plan is opgesteld in samenwerking met vier andere waterschappen, die deel uitmaken van deelstroomgebied Rijn-Oost. Dit plan is per 1 januari 2010 in werking getreden.

De opdracht van de waterschappen in Rijn-Oost 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.

3.3.4 *Situatie plangebied*

Woningbouwlocatie

In de huidige situatie bedraagt de oppervlakte van de voormalige politieschool circa 4.500 m² zonder de verhardingsvlakken rond de verschillende gebouwen. Bij een gemiddelde oppervlakte van 150 m² per woning inclusief garage komt de totale nieuwe oppervlakte bij 17 woningen uit op circa 2.550 m². Hiermee is sprake van een ruime reductie van het bebouwd oppervlak.

In de huidige situatie ligt rond de politieschool de nodige verharding, bestaande uit de toegangsweg vanaf de Keppellaan en enkele bestrate vlakken tussen de gebouwen. De nieuwe ontsluiting zal een kleinere oppervlakte hebben dan de te verwijderen bestrating.

Het totale verharde oppervlak aan bebouwing en verharding zal dus aanzienlijk afnemen.

Hemelwater afkomstig van de nieuw te bouwen woning wordt niet op de riolering geloosd, maar afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem. De zinken dakgoten worden gecoat, waardoor er geen uitloging van zink optreedt.

Gezien het voorgaande zal het plan naar verwachting geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding ter plaatse hebben.

Locatie natuurcompensatie

Voor de locatie voor natuurcompensatie vindt kwaliteitsverbetering van de omringende bosgebieden, zoals het Mariabos en Landgoed Diepenbroeck. De bodem van de bossen rondom De Cloese zijn vochtig en kalkrijk. Deze bossen worden gevoed door een diepe, regionale kwel, waardoor het gebied gekarakteriseerd kan worden als een

kwelgevoed oud systeem. De kwaliteitsverbetering wordt uitgevoerd door het kwelwater langer in het gebied te houden en in het verleden aangebracht grond te verwijderen.

Sinds de normalisatie van de Berkel en de aanleg van een atletiekbaan wordt continu kwelwater afgevoerd uit het bos. Het water rondom de atletiekbaan werd namelijk, toen deze nog door de Politieopleidingsschool in gebruik was, onderbemalen. Deze onderbemaling zorgde ervoor dat het kwelwater werd afgevoerd uit het bosgebied. In de nieuwe situatie wordt de onderbemaling verwijderd. Hierdoor wordt getracht het kalkrijke en voedselarme water langer in het gebied te houden. Dit heeft als doel de bossen vochtiger te maken, zodat de kwelafhankelijke natuur zich weer (gedeeltelijk) kan herstellen.

In het verleden is het terrein van de atletiekbaan opgehoogd met zand om drogere grond te krijgen en de atletiekbaan bespeelbaar te maken. Met de plannen wordt de atletiekbaan inclusief het aangebrachte zand verwijderd. Hierdoor wordt de natuurlijke gelaagdheid van de grond weer teruggebracht en wordt het een natter systeem.

3.3.5 Watertoets

In artikel 3.1.6 (Bro) is aangegeven dat in de toelichting van een bestemmingsplan is beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema afgewogen. De relevante waterthema's worden door middel van de watertoetstabel van het Waterschap Rijn en IJssel geselecteerd en vervolgens beschreven.

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit#
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500 m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1

Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Ja	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Uit de voorgaande tabel blijkt dat het thema 'natte natuur' voor onderhavig plan van belang is gezien het feit dat het plangebied binnen een natte ecologische verbindingzone ligt. De inrichting of realisatie van wateren met een HEN-, SED- of EVZ-functie mag met de voorgenomen ontwikkeling niet worden geschaad of belemmerd. Daarnaast mogen nieuwe ontwikkelingen geen negatieve invloed hebben op de Natura2000-gebieden en de natte natuur. Het zuidelijke deel van het plangebied bevindt zich op grond van de provinciale Waterplankaart in de Ecologische Verbindingzone (EVZ). In de huidige situatie bestaat het verhard oppervlak in het plangebied uit circa 4.500 m². Door de toekomstige ontwikkeling neemt het verhard oppervlak af tot circa 2.550 m². Bovendien vindt er in het noordelijke deel van het plangebied natuurcompensatie plaats met als doel de kwelafhankelijke natuur te laten herstellen. De beoogde ontwikkelingen zijn geen belemmering voor de EVZ maar versterken juist de ontwikkeling en bescherming van de gewenste natuurwaarden.

3.3.6 Conclusie

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

3.4 Cultuurhistorie en archeologie

3.4.1 Cultuurhistorie

Algemeen

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

Woningbouwlocatie

Binnen het plangebied bevindt zich het kasteel en landgoed De Cloese. Het betreft geen rijksmonument, aangezien het Rijk een dergelijke status heeft afgewezen.

Het kasteel is in 1520 gebouwd door de Lochemse pastoor Sweder van Kervenheim, die destijds toestemming kreeg om een dergelijk huis te bouwen op een pol in de Berkel. Het huis heeft minimaal drie keer een totale metamorfose ondergaan. De plek waar het huis gebouwd werd, was eigendom van de familie Reynering. In de loop der tijd is de familienaam gewijzigd. Johan ter Cluse heeft het landgoed geërfd en naar hem is het kasteel vernoemd. Na verschillende eigenaars te hebben gehad, wordt De Cloese in 1854 nagelaten aan Maria van Harlingen. Zij en haar echtgenoot lieten in 1886 het huis verbouwen en uitbreiden in neorenaissancestijl door een architect. Na hun dood werd het landgoed in percelen verkocht en viel het uiteen.

Het huisperceel is wederom vele malen verkocht en uiteindelijk is de politieopleidingsschool in het kasteel gevestigd. Nu de politieschool niet meer in het kasteel gevestigd is, worden in het kasteel appartementen en kantoorruimte gerealiseerd. Het terrein rondom het kasteel is beschikbaar voor een nieuwe ontwikkeling.

In het plan worden maximaal 17 woningen ontwikkeld op het terrein. De woningen worden op enige afstand van het kasteel in het bos gebouwd, waardoor de cultuurhistorische waarde van het kasteel en de omgeving niet aangetast wordt.

Uit paragraaf 3.5.5 blijkt dat binnen het plangebied circa 22 monumentale bomen voorkomen. Bij de uitwerking van de inrichting van het plangebied is zoveel mogelijk rekening gehouden met de monumentale waarde van de aanwezige bomen binnen het plangebied.

Locatie voor natuurcompensatie

Op deze locatie bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle elementen.

3.4.2 Archeologie

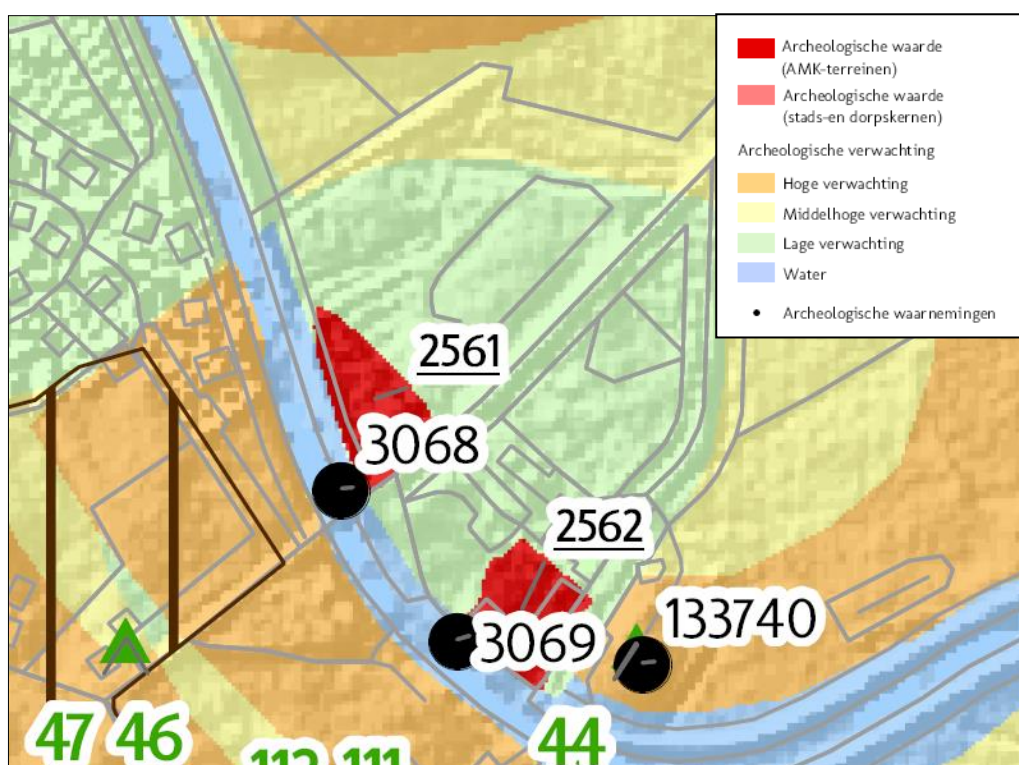
Algemeen

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

Gemeentelijk beleid

De gemeente Lochem heeft op 11 februari 2013 archeologiebeleid vastgesteld. Op basis van de bijbehorende archeologische waarden- en verwachtingenkaart blijkt dat het zuidoostelijk deel van het plangebied is aangeduid als een gebied met Archeologische waarde (AMK-terreinen). Bij ingrepen dieper dan 30 cm en met een oppervlakte groter dan of gelijk aan 50 m² is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Uitsnede gemeentelijke archeologische waarden- en verwachtingenkaart

Het overige deel van het plangebied is aangeduid als een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Bij deze verwachtingswaarde is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij ingrepen dieper dan 30 cm en met een oppervlakte groter dan of gelijk aan 2.500 m².

De bodemingrepen in het zuidoostelijk deel van het plangebied zullen als gevolg van de ontwikkeling zullen groter zijn dan 50 m², waardoor een archeologisch onderzoek ter plaatse van dit gebied noodzakelijk is. De bodemingrepen in het overig deel van het plangebied zullen eveneens groter zijn dan 2.500 m². Een archeologisch onderzoek is daarom noodzakelijk.

Archeologisch bureauonderzoek

Door RAAP is in juni 2013 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de beoogde woningbouwlocatie ⁸. Het onderzoek had tot doel een gespecificeer-

⁸ RAAP, 21 juni 2013, Plangebied De Cloese, gemeente Lochem; archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek, RAAP-notitie 4521.

de archeologische verwachting op te stellen voor het plangebied. Op basis van de gespecificeerde archeologische verwachting en (voor zover bekend) de voorgenomen bodemingrepen in het plangebied is vervolgens een advies met betrekking tot archeologisch vervolgonderzoek geformuleerd.

In het plangebied worden op basis van het bureauonderzoek overwegend resten verwacht van voormalige bebouwing, grachten en tuinaanleg, behorende bij (voorgangers van) de huizen De Cloese en Diepenbroeck. De loop van de huidige gracht ten zuidwesten van het plangebied is grotendeels identiek aan de situatie in de 19e eeuw. In het plangebied hebben diverse grachten gelegen, die in de 19^e eeuw enigszins verlegd zijn. Naar verwachting bevinden zich nog resten hiervan in de ondergrond. In het zuiden van het plangebied heeft tot in de 17^e eeuw een omgracht terrein gelegen, waar mogelijk een voorganger van huis De Cloese of huis Diepenbroeck heeft gestaan. Ter plaatse van de huidige bebouwing is de verwachting dat archeologische resten voor een groot deel verstoord zijn geraakt. Het vroegere omgrachte terrein in het zuiden is voor een groot deel bebouwd en van kelders voorzien. De verwachting is daarom dat alleen buiten deze bebouwing nog intacte resten aangetroffen zullen worden.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek wordt aanbevolen om aanvullend archeologisch onderzoek te laten verrichten in het gehele plangebied. Geadviseerd wordt om dit vervolgonderzoek te laten plaatsvinden in de vorm van een inventariserend veldonderzoek (IVO), karterende fase, bestaande uit een booronderzoek.

Inventariserend archeologisch veldonderzoek

Naar aanleiding van de resultaten van het archeologisch bureauonderzoek heeft RAAP in oktober 2013 een inventariserend veldonderzoek (karterende fase) uitgevoerd⁹. Doel van het veldonderzoek was het toetsen van de in het bureauonderzoek gespecificeerde archeologische verwachting en, indien mogelijk, een eerste indruk geven van de aard, omvang, datering, kwaliteit (gaafheid en conservering) en diepteligging van eventueel aangetroffen archeologische resten.

Tijdens het veldonderzoek zijn resten van grachten aangetroffen in het plangebied, op de locaties waar deze op basis van historisch kaartmateriaal verwacht werden. Vastgesteld is dat de bodem in vrijwel het gehele onderzochte gebied tot minstens 1 m - Mv verstoord is. Een groot deel van het archeologische materiaal behorende bij de huizen De Cloese en Diepenbroeck zal daarom verloren gegaan zijn. De humeuze grachtbodem is nog wel deels intact aanwezig. Uit het booronderzoek is gebleken dat de oostelijke gracht in het verleden breder is geweest. Hiervan zijn nog resten in de ondergrond aanwezig dieper dan 11,5 m +NAP. Ook in het zuiden van het plangebied zijn resten van grachten aangetroffen, naar verwachting van de brede gracht rondom huis Diepenbroeck en van het omgrachte terrein dat in dit deel van het plangebied verwacht werd. Vanwege de aanwezigheid van puinverharding in de ondergrond kon de exacte ligging echter niet bepaald worden. De resten van deze grachten bevinden zich dieper dan 11 m +NAP.

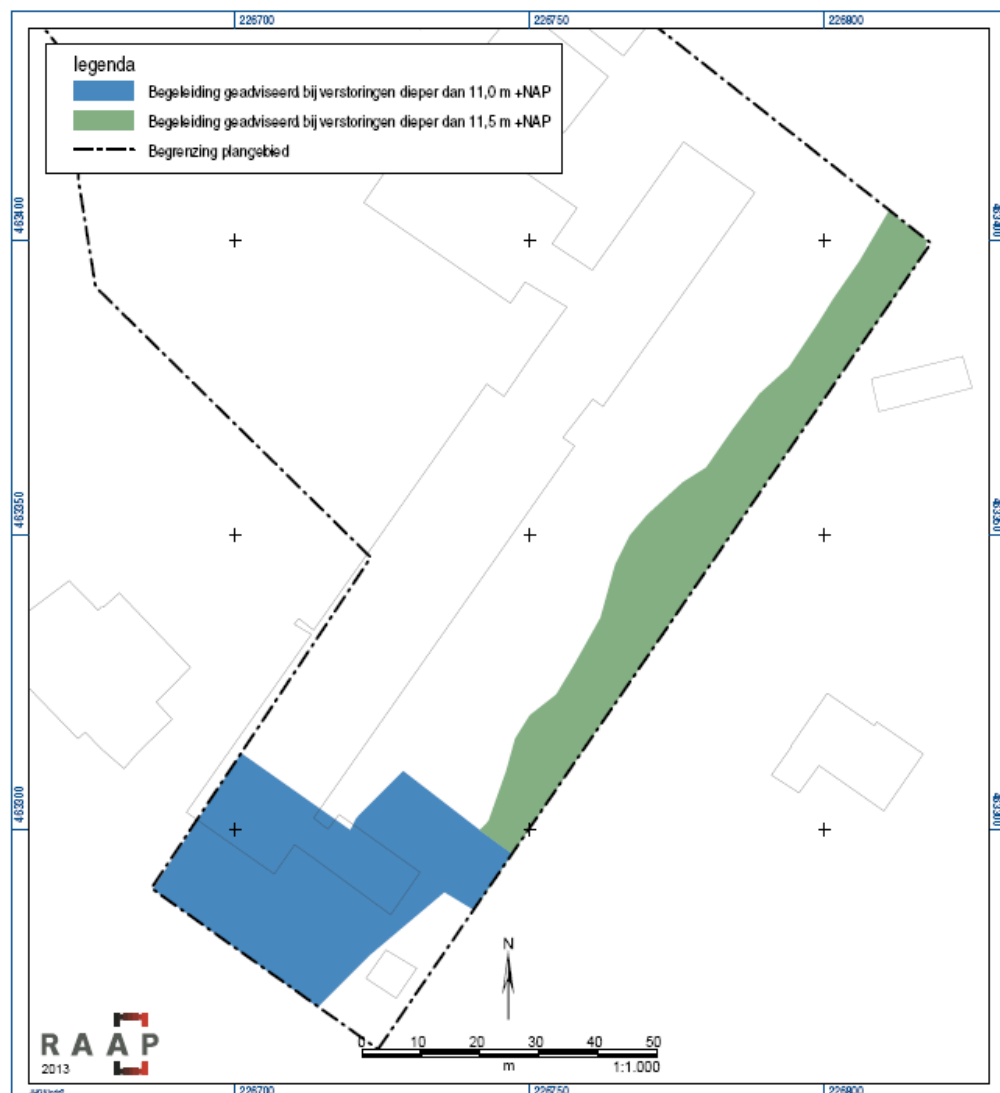
⁹ RAAP, 18 oktober 2013, Plangebied De Cloese, gemeente Lochem; archeologisch vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek (karterende fase), RAAP-notitie 4626.

In het noorden van het plangebied is ter plaatse van een verwachte, smalle gracht een verstoorte laag aangetroffen, die waarschijnlijk in verband gebracht kan worden met deze gracht. Aangezien de oorspronkelijke grachtbodem hier niet meer aanwezig is, en omdat het overige deel van deze gracht bebouwd is, wordt verwacht dat van deze gracht geen intacte resten meer in de ondergrond aanwezig zijn.

Geadviseerd wordt om de bodem in twee zones niet dieper dan tot 11,0 (zuiden van het plangebied) dan wel 11,5 (strook langs het oosten van het plangebied) m +NAP te verstoren (zie navolgende afbeelding). Indien dit niet mogelijk blijkt, dan wordt geadviseerd vervolgonderzoek te laten plaatsvinden in de vorm van een archeologische begeleiding. Archeologische begeleiding houdt in dat tijdens of direct voorafgaand aan de grondwerkzaamheden archeologische waarnemingen worden verricht. Dit betekent dat eventuele archeologische sporen worden gedocumenteerd zonder dat de werkzaamheden worden vertraagd.

In het overige deel van het plangebied wordt in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen.

Ter plaatse van de atletiekbaan zal natuurcompensatie plaatsvinden, waarbij vermoedelijk dieper dan 30 cm zal worden gegraven. Om die reden zal ook voor dit deel van het plangebied archeologisch onderzoek worden verricht.



Zones waar archeologische begeleiding wordt geadviseerd

3.4.3 Conclusie

Bij de bodemingrepen in het kader van de ontwikkeling zal ter plaatse van de twee genoemde zones archeologische begeleiding plaatsvinden. Daarmee vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

3.5 Flora en fauna

3.5.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, dient eerst een onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en eventuele andere betrokken natuurregeling.

3.5.2 Quick scan flora en fauna

In maart 2006 is door SAB een quick scan flora en fauna uitgevoerd¹⁰. In de quick scan zijn uitspraken gedaan over de effecten van de plannen op nabijgelegen beschermde gebieden en op in of direct nabij het plangebied voorkomende (vaste rust- of verblijfplaatsen van) strikt beschermde flora en fauna. Hieruit volgt de conclusie of nader veldonderzoek naar strikt beschermde soorten noodzakelijk is en of een onthefingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet aan de orde is.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in of nabij Natura 2000-gebieden. Negatieve effecten van de plannen op Natura 2000-gebied zijn uit te sluiten. Wel is het plangebied gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur.

Voor ontwikkelingen in de EHS¹¹, die de (natuur)waarden van het gebied aantasten, geldt de 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Indien dit aangetoond kan worden mag er per saldo op plan-niveau of op gebiedsniveau geen verlies mogen optreden van areaal, kwaliteit en samenhang. De voorgenomen ruimtelijke ingrepen worden door bevoegd gezag getoetst of wel of geen aantasting van waarden plaatsvindt. Een nadere effectenbeoordeling is noodzakelijk.

¹⁰ SAB, 16 maart 2006, Quick scan flora en fauna woonwijk De Cloese, projectnummer 61263.

¹¹ De onderzoeken zijn uitgevoerd in het kader van de EHS. Inmiddels is het beleid uit de Structuurvisie Gelderland vervangen door de Omgevingsvisie Gelderland. De regels m.b.t. de EHS uit de Ruimtelijke Verordening Gelderland zijn vervangen door regels m.b.t. het GNN en de GO uit de Omgevingsverordening Gelderland. Het beleid en de regels voor de EHS en het GNN en de GO komen grotendeels overeen.

Soortenbescherming

Gezien de verspreidingsgegevens en samenstelling van het plangebied wordt geadviseerd nader onderzoek te doen naar:

Indien gebouwen gesloopt worden:

- Steenmarter (verblijfplaatsen);
- vleermuizen (verblijfplaatsen);
- Steenuil (verblijfplaatsen en territorium);
- zwaluwen (verblijfplaatsen).

Indien bomen gekapt worden:

- Steenmarter (verblijfplaatsen);
- vleermuizen (verblijfplaatsen);
- vogels (verblijfplaatsen roofvogels, spechten e.a. die meerdere jaren gebruik maken van hun nesten);
- Eekhoorn (verblijfplaatsen).

Indien laanbeplanting wordt verwijderd:

- Steenmarter (verblijfplaatsen);
- vleermuizen (verblijfplaatsen);
- vogels (verblijfplaatsen roofvogels, spechten e.a. die meerdere jaren gebruik maken van hun nesten);
- Eekhoorn (verblijfplaatsen).

Indien wateren worden gedempt en/of herprofilering plaatsvindt:

- Kleine modderkruiper;
- Grote modderkruiper.

Daarnaast kunnen Hazelworm en Levendbarende hagedis in het gebied voorkomen. Ook naar deze soort wordt nader onderzoek geadviseerd.

In het kader van Flora- en faunawet is geen ontheffing mogelijk voor het verstoren van vogels en het vernietigen van nesten in het broedseizoen. Indien dicht bij het einde / begin van het broedseizoen (half maart tot half juli) te starten / eindigen, is het aan te bevelen door een ter zake kundig adviseur te laten vaststellen of het starten of laten doorgaan van de werkzaamheden verantwoord is. Beplanting mag niet in het broedseizoen gekapt worden indien er broedende vogels zitten.

Daarnaast is het van belang rekening te houden met artikel 2 van de Flora- en faunawet. Iedereen moet voldoende zorg in acht te nemen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dit kan door rekening te houden met kwetsbare perioden, bepaalde essentiële elementen te sparen (oudere bomen en groenstructuren) of aanvullende inrichtingsmaatregelen te treffen. Denk hierbij aan bijvoorbeeld:

- niet in de avonduren en tijdens schemering werkzaamheden verrichten om verstoring van foeragerende vleermuizen en rustende vogels te voorkomen;

- om negatieve effecten op de kleine watersalamander en gewone pad zoveel mogelijk te beperken, dient het kappen van beplanting en het vergraven van grond zoveel mogelijk uitgevoerd te worden na de trektijd van de amfibieën en voordat ze in winterrust zijn. Het verdient de aanbeveling om het bouwrijp maken van het plangebied uit te voeren in de periode juli-oktober;
- kort houden van de vegetatie langs sloten en op velden om vestiging van grondgebonden zoogdieren te vermijden;
- gefaseerd werken om soorten de kans te geven te vluchten;
- in de winterperiode (oktober-april) geen bouwwerkzaamheden indien vleermuizen het plangebied gebruiken als winterverblijfplaats;
- het behoud van oude en waardevolle bomen. Hiertoe is een inventarisatie van het bomenbestand uitgevoerd, welke onder het kopje 'inventarisatie bomenbestand' in deze paragraaf nader is omschreven.

3.5.3 Toets EHS

Door SAB is in december 2012¹² een toets in het kader van de EHS uitgevoerd. Uit deze toets blijkt dat de plannen leiden tot aantasting van de kernkwaliteiten van de EHS. In het kort is met het plan sprake van aantasting van de volgende kernkwaliteiten:

- areaalverlies van ongeveer 1.900 m² hoog- en laagveenbos en 400 m² rivier- en beekbegeleitend bos;
- aantasting kwaliteit leefgebied van de Watervleermuis. Door het verleggen van de watergang en de bouw van woningen inclusief bijbehorende verlichting is sprake van aantasting van foerageergebied.

Het verlies aan areaal van de EHS kan met maatregelen niet gemitigeerd worden. Voor deze gronden geldt een compensatieplicht volgens de Richtlijn compensatie natuur en bos. De compensatielocatie betreft de voormalige atletiekbaan ten noordwesten van het plangebied met een grootte van ongeveer 18.000 m².

De compensatielocatie voldoet aan de eisen zoals gesteld in de Richtlijn compensatie natuur en bos; de locatie sluit aan aan een natuur- of boskern van ten minste 5 ha. (Maria-bos), compensatie vindt plaats binnen de gemeente, versterkt de EHS en de huidige situatie is niet beplant en maakt geen deel uit van een reeds bestaand project voor natuur- en bosaanleg. Verder vindt compensatie van het verlies aan natuurwaarden plaats met ruim 400 %, terwijl 166 % noodzakelijk is. Het plan voldoet daarmee aan de Richtlijn compensatie bos en natuur. De wijze waarop de natuurcompensatie plaats vindt is behandeld in paragraaf 2.3.5.

Door het nemen van mitigerende maatregelen wordt voorkomen dat sprake is van aantasting van het leefgebied van de Watervleermuis. Voor deze soort is compensatie niet noodzakelijk. Echter, de compensatie die voor het verlies van areaal van de EHS getroffen worden zijn ook positief voor de Watervleermuis.

¹² SAB, 13 december 2012. Ecologische Hoofdstructuur, projectnr. 61477_01.

3.5.4 Nader onderzoek flora en fauna

Uit voorgenoemde quick scan flora en fauna komt naar voren dat een gerichte inventarisatie noodzakelijk is naar het voorkomen van vleermuizen, vogels (met vaste rust- en verblijfplaatsen) reptielen (Levendbarende hagedis en Hazelworm) en grondgebonden zoogdieren (Eekhoorn, Steenmarter). Daarom heeft Adviesbureau Mertens in november 2011 een nader onderzoek naar deze soorten uitgevoerd¹³.

Uit het nader onderzoek blijkt dat landgoed de Cloese belangrijke foerageerplaatsen heeft voor vleermuizen. Met name het noordwestelijk deel is van belang wegens de aanwezigheid van de Laatvlieger. Dit deel valt echter buiten de begrenzing van het plangebied. De watergangen in het plangebied wordt door de door de Watervleermuis gebruikt als foerageergebied. De Watervleermuis heeft daarnaast een kolonieplaats in een boom buiten het plangebied. Verder heeft de Buizerd een vaste rust- en verblijfplaats ten noorden van het plangebied. Vaste rust- en verblijfplaatsen van grondgebonden zoogdieren en reptielen zijn niet vastgesteld.

Bij de sloop en nieuwbouw van de plannen gaan geen vaste rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten verloren. De aangetroffen verblijfplaatsen liggen allen buiten de begrenzing van het plangebied en buiten de invloedssfeer van het plan. Wel dient bij de bouw van de woningen en het verleggen van de watergang rekening gehouden te worden met het foerageergebied van de Watervleermuizen. Om deze effecten op de Watervleermuis te beperken of zelfs geheel weg te nemen dienen de volgende maatregelen getroffen te worden:

- het dempen van de huidige watergang vindt plaats in de periode waarin de Watervleermuis in winterslaap is. Dit is in de periode van 1 december tot 1 maart. In deze periode jaagt de soort niet en gebruikt de watergangen niet. Dit betekent wel dat als de soort weer uit zijn winterslaap is (1 maart), de nieuwe watergang gereed moet zijn, óf;
- eerst wordt de nieuwe watergang gegraven. Als deze gereed is wordt pas de huidige watergang gedempt. Op deze manier is altijd voldoende water voor de Watervleermuis aanwezig om boven te jagen;
- tijdens de werkzaamheden mag geen verlichting gebruikt worden in de schemering of in de avondperiode wanneer vleermuizen actief zijn. Nachtelijke verlichting mag wel toegepast worden in de winterperiode van 1 december tot 1 maart, dan is de Watervleermuis niet actief;
- Het plaatsen van lantaarnpalen direct langs de watervoerende elementen niet toestaan;
- Mocht vanuit veiligheidsoverwegingen het noodzakelijk zijn dat verlichting geplaatst wordt dient gekozen te worden voor amberkleurige verlichting of oriëntatieverlichting. Het is belangrijk dat bij wit of groen licht geen licht op het water terecht komt.

Met het toepassen van bovenstaande maatregelen is met de plannen geen sprake van overtreding van de Flora- en faunawet en is een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk.

¹³ Adviesbureau Mertens B.V., november 2011, Veldinventarisatie fauna landgoed Cloese te lochem, rapportnr. 2011.1213.

3.5.5 Inventarisatie bomenbestand

Bleeke Molen Bomen heeft in oktober 2004 een inventarisatie¹⁴ uitgevoerd naar de samenstelling en kwaliteit van het bomenbestand op het terrein van kasteel De Cloese. In verband met de planontwikkeling is het relevant om te weten wat de vitaliteit is van afzonderlijke bomen en welke cultuurhistorische en landschappelijke waarde ze vertegenwoordigen voor de omgeving.

Op het terrein zijn in totaal 326 bomen geïnventariseerd. Over het algemeen hebben deze bomen een goede fysiologische conditie. Er is echter wel sprake van achterstand in onderhoud. Een aantal, zo'n 22 exemplaren, zijn meer dan 100 jaar oud en zijn als monumentaal te beschouwen. Daarnaast zijn er zo'n 82 bomen die, in verband met de herinrichtingsplannen, landschappelijk waardevol zijn. Deze exemplaren zouden in het ontwerpplan opgenomen moeten worden en vragen bijzondere aandacht. Het merendeel van het bomenbestand is echter niet van bijzondere cultuurhistorische of landschappelijke waarde.

De oude, honderdjarige en waardevolle bomen dienen te worden behouden en beschermd. Om deze bomen beter tot hun recht te laten komen moeten in de directe omgeving halfwas exemplaren worden verwijderd of verplant. Bovendien is het raadzaam bij deze te handhaven exemplaren adequate beheersmaatregelen uit te voeren. Een aanzienlijk deel van het bomenbestand kan worden verwijderd, zonder dat het beeld van landgoed De Cloese daardoor wordt beschadigd. Enerzijds zijn dit bomen met een beperkte esthetische waarde die een nieuwe bestemming van het terrein in de weg staan. Anderzijds zijn dit ondergeschikte bomen die door het uitblijven van een gestructureerd beheer zijn uitgegroeid en thans de oudere en waardevollere bomen beconcurreren of overheersen.

Bij de uitwerking van de inrichting van het plangebied wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de monumentale waarde van de aanwezige bomen binnen het plangebied.

3.5.6 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan. Om negatieve gevolgen op flora en fauna te voorkomen zijn in de regels beschermende bepalingen opgenomen (zie paragraaf 4.2.1).

3.6 Verkeer en parkeren

3.6.1 Verkeer

De nieuwe woningen binnen het plangebied zullen worden ontsloten op een interne ontsluitingsweg. Deze weg zal verder op de Keppellaan worden ontsloten. De realisatie van de woningen zal in vergelijking tot de vigerende situatie niet leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen in en om het plangebied.

¹⁴ Bleeke Molen Bomen, oktober 2004, Kasteel De Cloese te Lochem, Inventarisatie en beheer van het bomenbestand.

3.6.2 *Parkeren*

Voor de woningen geldt dat de auto's zoveel mogelijk op het eigen terrein worden geparkeerd zodat het groene karakter de overhand houdt. Elk kavel krijgt twee opstelplaatsen plus een garage voor minimaal één te stallen auto. In het openbaar gebied worden geen parkeervakken voorzien maar kan op enkele plekken in versterkte grasbermen worden geparkeerd. Er kan tevens gebruik worden gemaakt van een deel van de bestaande kelders onder de politieschool. In de half verdiepte parkeergarage zijn 4 parkeerplaatsen gereserveerd voor de omliggende kavels.

3.6.3 *Conclusie*

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend plan is een particulier initiatief. De kosten voor de realisatie van het plan alsmede de kosten voor de bestemmingsplanprocedure komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan dit plan geen kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid is hiermee niet in het geding.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

4.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen ontheffingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. In voorliggend plan is een anti-dubbeltelregel opgenomen.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

4.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

Bij de keuze van de bestemmingen is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'. De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Groen', 'Natuur', 'Tuin', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Water', 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 7'.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoenen, groenvoorzieningen (waaronder begrepen fiets- en voetpaden, toegangswegen en -paden naar percelen, water, waterlopen en waterberging, taluds), speelvoorzieningen en speelveldjes, beplanting, parkeren, bruggen, duikers en andere kunstwerken en nutsvoorzieningen.

Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

Natuur

De natuurcompensatielocatie is bestemd als 'Natuur'. De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van natuur met ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, de instandhouding en versterking van de ecologische hoofdstructuur-natuur, extensief recreatief medegebruik, de instandhouding en ontwikkeling van het landschapstype 'beekdallandschap', agrarisch natuurbeheer, voor zover de natuur- en landschapswaarden daardoor niet onevenredig worden aangetast, bijbehorende onverharde en/of halfverharde voet- en fietspaden en water.

Ter bescherming van de natuurwaarden is een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen. Hierin is echter wel opgenomen dat werkzaamheden voor de aanleg en beheer en onderhoud van de natuurcompensatie zoals genoemd in paragraaf 2.3.5 zijn toegestaan.

Tuin

Deze bestemming is toegekend aan de tuinen die rondom de woonblokken zijn geprojecteerd. De gronden mogen worden gebruikt voor tuinen ten behoeve van de naastgelegen woonbestemming. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' mag een ondergrondse of half verdiepte parkeervoorziening worden aangelegd.

Overige gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

Verkeer - Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten, en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, bermen en beplanting (waaronder begrepen water en waterberging), straatmeubilair, water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterberging (waaronder begrepen groene en/of natuurlijke oevers), waterhuishouding, waterlopen, vijvers en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, tuinen en erven en de uitoefening van een beroep aan huis of kleinschalige bedrijvigheid aan huis.

Uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen echter ook twee onder één kap woningen worden gebouwd. De bestemming bestaat uit vier bestemmingsvlakken. In elk bestemmingsvlak is met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangeduid hoeveel woningen mogen worden gebouwd.

De oppervlakte van de gebouwen en overkappingen die bij een woning horen mag niet meer bedragen dan 250 m². Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouw en bijgebouwen. De maximale goothoogte en maximale bouwhoogte van de gebouwen is op de verbeelding aangegeven.

Van de genoemde oppervlaktemaat kan door college van burgemeester en wethouders onder voorwaarden worden afgeweken.

De afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens van de gebouwen en overkappingen bij vrijstaande woningen bedraagt minimaal 5 meter.

De afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens van de gebouwen en overkappingen bij twee-aaneen gebouwde woningen bedraagt minimaal 5 meter. Dit geldt echter niet voor de zijde van woningen die aaneen zijn gebouwd.

De voorgevel van woningen is maximaal 5 meter achter de voorzijde van het bouwperceel.

Waarde - Archeologie 1 en 7

De voor Waarde - Archeologie 1 en 7 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van terreinen met archeologische waarden, waarbij de bestemmingen Waarde - Archeologie 1 en 7 voorrang hebben op de andere daar voorkomende bestemmingen.

Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

Voorwaardelijke verplichting natuurcompensatie

In de regels van de bestemming Wonen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de uitvoering de natuurcompensatie te waarborgen. Deze bepaling regelt dat de woningen niet bewoond mogen worden, tenzij de natuurcompensatielocatie (zie paragraaf 2.3.5 van deze toelichting) is aangelegd en in stand wordt gehouden. In de bepaling is opgenomen dat de natuurcompensatie een oppervlakte van minimaal 17.500 m² moet hebben. De voedselrijke toplaag van de gronden van deze natuurcompensatielocatie moeten worden afgegraven. In de bepaling is niet opgenomen hoe diep moet worden afgegraven omdat de diepte van de voedselrijke toplaag ter plaatse kan verschillen. Dit zal daarom tijdens de uitvoering moeten worden bepaald.

Hiermee worden de voorwaarden gecreëerd om de gronden als dotterbloemgraslanden, natte schaalgraslanden of bloemrijk grasland in te richten. Daarnaast moet een voortplantingspoel worden aangelegd, waarvan de oppervlakte minimaal 175 m² bedraagt. Het diepste punt moet tussen 1 m en 1.5 m onder het grondwaterniveau liggen, om voldoende waterdiepte te waarborgen. De noordelijke oever een talud heeft met een verhouding van 1:3 tot 1:5. Dit is van belang voor de ecologische functionaliteit.

Bepalingen ter bescherming van flora en fauna

Om negatieve gevolgen op flora en fauna te voorkomen is in de regels binnen de bestemming Wonen artikel 8.2.5 opgenomen. Hierin is bepaald dat aan de omgevingsvergunning voor het bouwen door het bevoegd gezag voorwaarden moeten worden verbonden. Het gaat hierbij om de volgende voorwaarden:

- de werkzaamheden mogen niet in de avonduren en tijdens schemering worden verricht (Hiermee wordt verstoring van foeragerende vogels en vleermuizen voorkomen);
- bouwrijpmaken van het plangebied wordt uitgevoerd in de periode 1 juli tot en met 31 oktober (Hiermee worden negatieve effecten op amfibieën voorkomen, de genoemde periode ligt buiten de trektijd en winterrust van de amfibieën);
- de werkzaamheden worden gefaseerd uitgevoerd (hiermee wordt diersoorten de kans gegeven om te vluchten uit het plangebied).

Het plangebied wordt gebruikt als foerageergebied door de Watervleermuis. Ter bescherming van deze soort is in de algemene gebruiksregels (artikel 13.1 f t/m i) opgenomen dat het volgende gebruik verboden is:

- het gebruik van straatverlichting, anders dan in de vorm van amberkleurige verlichting of oriëntatieverlichting (Vleermuizen worden gehinderd door licht, met uitzondering van amberkleurige verlichting. Oriëntatieverlichting is verlichting waarbij lichthinder en lichtvervuiling naar de omgeving toe is geminimaliseerd en zonder lichthinder naar boven. Met dit type verlichting wordt de lichtoverlast op vleermuizen geminimaliseerd.);
- het dempen van bestaande watergangen voordat binnen het plangebied tenminste één nieuwe watergang is gerealiseerd (Op deze manier is altijd voldoende water voor de Watervleermuis aanwezig om boven te jagen);
- het gebruik van verlichting tijdens het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van een werk in de avonduren en schemering (op deze momenten zijn vleermuizen actief en ondervinden zij hinder van verlichting).

4.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene ontheffingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

Wel is van belang te melden dat er een algemene bepaling is opgenomen ter bescherming van bomen. Deze mogen niet worden gekapt zonder dat daarvoor een omgevingsvergunning is verleend.

5 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Cloese' heeft met ingang van 19 maart 2015 voor de duur van zes weken tot en met 29 april 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder zowel mondeling als schriftelijk een zienswijze indienen. De ingediende zienswijzen zijn samengevat en beantwoord door de gemeente. De nota hiervan is als bijlage bij dit plan opgenomen (bijlage 11). De zienswijzen hebben niet geresulteerd in aanpassingen aan het plan.

Ambtshalve is het plan op één onderdeel gewijzigd. In de algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan is een regeling voor parkeren opgenomen. Deze regeling is noodzakelijk omdat met de komst van de Reparatiewet BZK 2014 de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening zijn komen te vervallen. In de bouwverordening was opgenomen dat er voldoende parkeerplaatsen moesten worden gerealiseerd voor de betreffende ontwikkeling. Om het aspect parkeren voldoende te waarborgen, moet hiervoor een regeling in het bestemmingsplan worden opgenomen.

De regeling met betrekking tot parkeren is opgenomen in een nieuw artikel 13.2. De bepalingen in artikelen 13.1 en 13.2 uit het ontwerpbestemmingsplan zijn als gevolg van het voorgaande samengevoegd in een nieuw artikel 13.1 (strijdig gebruik).