

TOELICHTING

VAN HET

BESTEMMINGSPLAN

ALMEN-ZUID 2B

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.457

IDnr. : NL.IMRO.0262.alAlmenzuid2bAL-BP41

Datum : 18 dec. 2024

Versie : 9

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 27 januari 2025 / besluitnr. 2024-305537

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	8
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	9
2.1	Historie	9
2.2	Bestaande situatie	11
2.3	Nieuwe situatie.....	15
2.4	Vertaling in het bestemmingsplan	19
3	BELEIDSKADER.....	22
3.1	Inleiding	22
3.2	Rijksbeleid	22
3.3	Provinciaal beleid.....	24
3.4	Gemeentelijk beleid	26
4	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN.....	36
4.1	Inleiding	36
4.2	Geluid	36
4.3	Luchtkwaliteit.....	38
4.4	Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)	39
4.5	Geur	42
4.6	Externe veiligheid	43
4.7	Bodem	46
4.8	Water.....	48
4.9	Ecologie.....	53
4.10	Archeologie.....	60
4.11	Cultuurhistorie	62
4.12	Kabels en leidingen	65
4.13	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	65
5	JURIDISCHE ASPECTEN	67
5.1	Inleiding	67
5.2	Opbouw regels en verbeelding.....	68
5.3	Artikelgewijze toelichting	68
6	UITVOERBAARHEID	74
6.1	Economische uitvoerbaarheid	74
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	74
	BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	77
	Bijlage 1. Richtlijnen Natuurinclusief Bouwen Almen-Zuid 2b	
	Bijlage 2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
	Bijlage 3. Verantwoording groepsrisico externe veiligheid	
	Bijlage 4. Verkennend bodemonderzoek Almen-zuid II	
	Bijlage 5. Verkennend bodem- en asbestonderzoek Dorpsstraat 28 Almen	
	Bijlage 6. Waterhuishoudkundig plan	

- Bijlage 7. Notitie Stikstofdepositie
- Bijlage 8. (Actualisatie) Quickscan Wet natuurbescherming
- Bijlage 9. Actualisatie Ecologisch onderzoek Steenuil en Kerkuil
- Bijlage 10. Nader onderzoek steenuil
- Bijlage 11. Beoordeling territorium steenuil
- Bijlage 12. Archeologisch bureauonderzoek
- Bijlage 13. Archeologie Inventariserend veldonderzoek en karterend booronderzoek
- Bijlage 14. Programma van eisen archeologisch proefsleuvenonderzoek
- Bijlage 15. Archeologisch proefsleuvenonderzoek
- Bijlage 16. Aanvullend archeologisch onderzoek
- Bijlage 17. Aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling
- Bijlage 18. Nota van zienswijzen

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Eind 2020 zijn binnen de Regio Stedendriehoek (toendertijd Cleantech Regio geheten) nieuwe woningbouwafspraken gemaakt met de provincie Gelderland. Voor Lochem is een bandbreedte vastgesteld van 600 tot 1.300 woningen in de periode 2021- 2030. De gemeente Lochem heeft gekozen om te sturen op de bovenkant van deze bandbreedte.

Voor alle 8 kernen is een Woonvisie opgesteld, waarin voor iedere kern de beoogde woningbouwlocaties en woningbouwaantallen zijn benoemd.

De gemeente Lochem heeft in mei 2021 de Woonvisie Almen vastgesteld, waarin wordt uitgegaan van een nieuwe woonbuurt, zuidelijk van Almen, aansluitend op de eerdere woninguitbreidingen in Almen-zuid.

Na de vaststelling van de Woonvisie Almen, heeft de gemeente in maart 2022 de notitie 'Strategische keuzes woningbouw gemeente Lochem: Addendum op de woonvisie 2018-2025' vastgesteld. Directe aanleiding voor dit addendum op de woonvisie was de toenemende woningbehoefte en de regionale woningbouwafspraken.

Voor Almen wordt uitgegaan van 15 woningen, in Almen-zuid 2b. Direct zuidelijk van de bestaande bebouwing langs de Dorpsstraat en oostelijk van de eerdere woningbouwuitbreiding in Almen-zuid fase 2.

De geldende bestemming in het huidige bestemmingsplan Buitengebied en Kern Almen laat dit niet zonder meer toe. Om de beoogde woningbouw mogelijk te maken, is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'Almen-Zuid 2b' dient hiertoe en vormt daarmee het planologisch juridisch kader waarin deze ontwikkeling plaats kan vinden.

1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

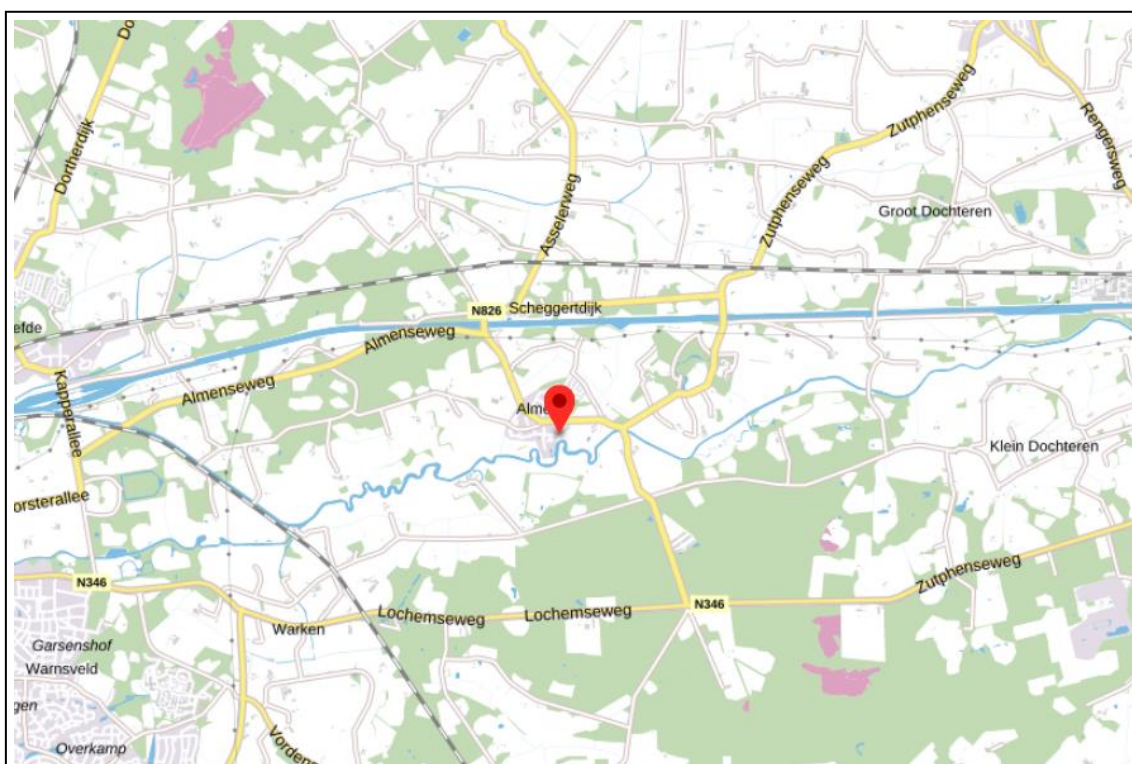
De beoogde woningbouw ligt aan de zuidzijde van de bestaande bebouwing aan de Dorpsstraat en oostelijk van het Erf.

Het gaat om de percelen;

- Sectie G, perceel 1261 (gedeeltelijk);
- Sectie G, perceel 864 (gedeeltelijk);
- Sectie G, perceel 865 (geheel);
- Sectie G, perceel 1264 (geheel);
- Sectie G, perceel 383 (gedeeltelijk ontsluiting) en;
- Sectie G, perceel 634 (gedeeltelijk).

De begrenzing is afgestemd op de beoogde verkaveling, de kadastrale grenzen en de begrenzing van het GNN (ten zuiden van het plangebied). Het plangebied heeft daarmee een totale oppervlakte van 9.457 m² (ca. 1 hectare).

De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in figuur 1 en 2 weergegeven.



Figuur 1 - Globale ligging plangebied op een topografische kaart



Figuur 2 - Ligging en begrenzing plangebied op een luchtfoto (bron: PDOK)

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

1.3.1 Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied maakt deel uit van;

- het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', vastgesteld op 7 december 2010.
- het Paraplubestemmingsplan Archeologie', vastgesteld op 20 januari 2014.
- Het Parapluplan Parkeernormen', vastgesteld op 8 november 2021.
- het bestemmingsplan 'Kern Almen 2011', vastgesteld 2 november 2013.
- het bestemmingsplan 'Almen-zuid 2015', vastgesteld 14 maart 2015.

Bestemmingsplan Buitengebied 2010

Het grootste deel van het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' dat op 7 december 2010 door de raad is vastgesteld (en onherroepelijk is geworden bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 augustus 2012), in combinatie met het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010, Partiële herziening', vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 2014. In het laatstgenoemde plan zijn verschillende omissies uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' hersteld. Met uitzondering van een aantal ondergeschikte aanpassingen in de regels heeft deze partiële herziening geen inhoudelijke consequenties voor het plangebied. De gronden binnen het plangebied hebben [grotendeels] de bestemming 'Agrarisch', als bedoeld in artikel 3 van de regels en zijn daarmee bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met bijbehorende mogelijkheden.

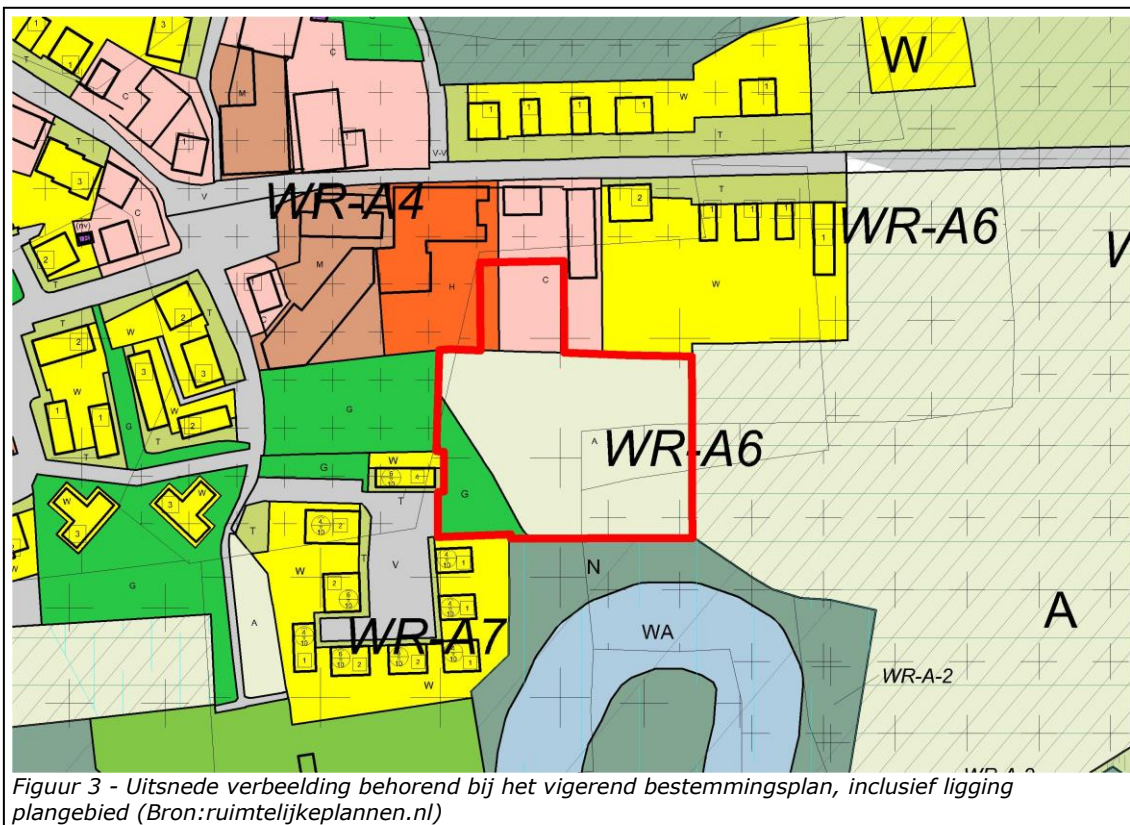
Verder zijn er gebiedsaanduidingen van toepassing op het plangebied, te weten:

- 'overige zone – landschapstype Beekdallandschap';
- 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied';
- 'vrijwaringszone – laagvliegroute straaljagers'

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – landschapstype beekdallandschap' is het beleid gericht op de instandhouding en de ontwikkeling van het beekdallandschap met de volgende kernkwaliteiten: oost-west stromende beken, open dalen met veel hoogteverschillen, wegen, bebouwing en hoog opgaande beplanting evenwijdig aan dan wel haaks op de beken en gesitueerd aan de rand van het beekdal op de overgang naar andere landschapstypen;

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - laagvliegroute voor straaljagers' geldt een laagvliegroute voor straaljagers en is geen bebouwing hoger dan 40 meter toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' gelden in gevolge het reconstructiebeleid specifieke regels voor intensieve veehouderijen.



Paraplubestemmingsplan Archeologie

Verder geldt in het plangebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', vastgesteld door de raad op 20 januari 2014.

Het merendeel van het plangebied heeft hierin de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 7', gekregen. De gronden zijn daarmee mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een lage archeologische verwachting. In het zuidoostelijke deel van het plangebied is sprake van een kleiner deel met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5 en 6.' De gronden zijn daarmee mede bestemd voor respectievelijk de bescherming van terreinen met een hoge en middelhoge archeologische verwachting.

Een kleine noordoostelijke strook, achter De Hoofdige Boer, heeft de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4'. De bestemming 'Waarde – Archeologie 4' is toegekend aan de gronden waar ingevolge de Archeologische beleidskaart sprake is van een historische stads- of dorpskern, categorie 4. De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische resten van historische stads- of dorpskernen.

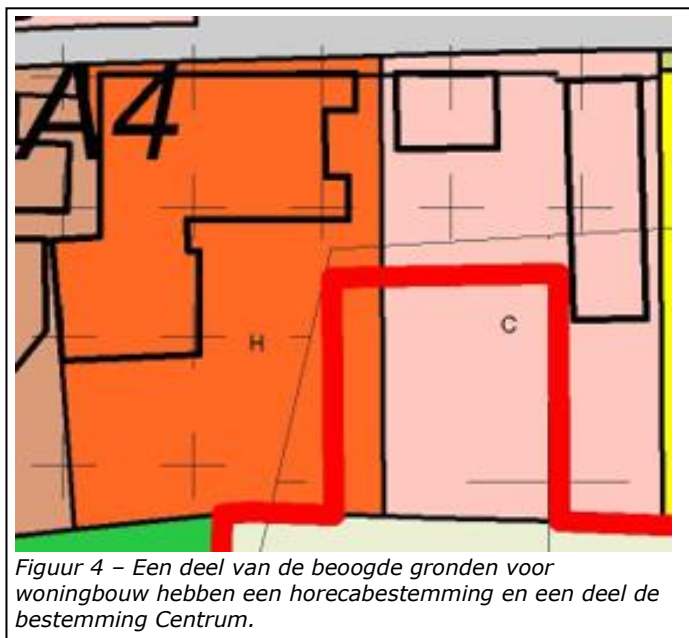
Volgens deze bestemmingen is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Er geldt wel een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 4.10 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

Paraplubestemmingsplan parkeernormen Verder is het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen', op 8 november 2021 door de gemeenteraad vastgesteld, relevant voor het plangebied. In dit (paraplu) bestemmingsplan is het geldende parkeerbeleid van de gemeente planologisch vastgelegd.

Kern Almen 2011

Voor het noordelijke deel van het plangebied is het bestemmingsplan Kern Almen 2011 van kracht. Een deel van de beoogde woningbouw is voorzien op gronden die in eigendom zijn bij 'De Hoofdige Boer' (de percelen 864, 865 en 1264). Deze gronden worden voor parkeren gebruikt en hebben deels een horecabestemming en deels een bestemming 'Gemengd' (achter de woningen Dorpsstraat 42-44). Binnen deze bestemmingen is woningbouw niet mogelijk.

De horeca uitspanning is opgenomen in de bestemming Horeca met en bestaande bedrijfswoning en verharding en parkeervoorzieningen ten dienste van de horeca.



Almen-zuid 2015

Voor het zuidwestelijke deel van het plangebied is het bestemmingsplan Almen-zuid 2015 van kracht. Een deel van de beoogde openbare inrichting vindt plaats op gronden die nu in gebruik zijn als openbaar groen voor woningbuurt Het Erf (deel van perceel 1261). Ter plaatse is de bestemming 'Groen' van kracht. In de bestemming zijn groen- en speelvoorzieningen, beplanting en plantsoenen toegestaan, echter is geen verharding toegestaan. De beoogde openbare inrichting met een ontsluitingsweg voor de nieuwe woningen en parkeervoorzieningen voor de horecalocatie 'De Hoofdige Boer' zijn hierin niet toegestaan.

1.3.2 Afwijking ten opzichte van vigerend bestemmingsplannen

In voorgaande paragraaf is al genoemd dat de gronden in het plangebied de bestemming 'Agrarisch en Centrum' en de bestemming 'Groen' hebben. In deze bestemmingen is het bouwen van nieuwe woningen met bijbehorende voorzieningen niet toegestaan.

In de bestemming Horeca (bestemmingsplan kern Almen) is weliswaar verharding en parkeervoorziening mogelijk, maar 'bijbehorend' bij de bestemming Horeca. Een ontsluiting ten behoeve van de nieuwe woningbouw valt hier niet onder. Om de woningbouw en ontsluiting mogelijk te maken is een herziening van het geldende bestemmingsplan nodig. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.4 LEESWIJZER

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

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

Hoofdstuk 4 gaat in op een aantal relevante milieu- en omgevingsaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 5 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding (plankaart) en de planregels volgt.

Tot slot is hoofdstuk 6 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 HISTORIE



Figuur 5 - Links de beoogde woningbouwlocatie Almen—zuid. (Bron: Structuurvisie Wonen en werken 2007-2015 gemeente Lochem.

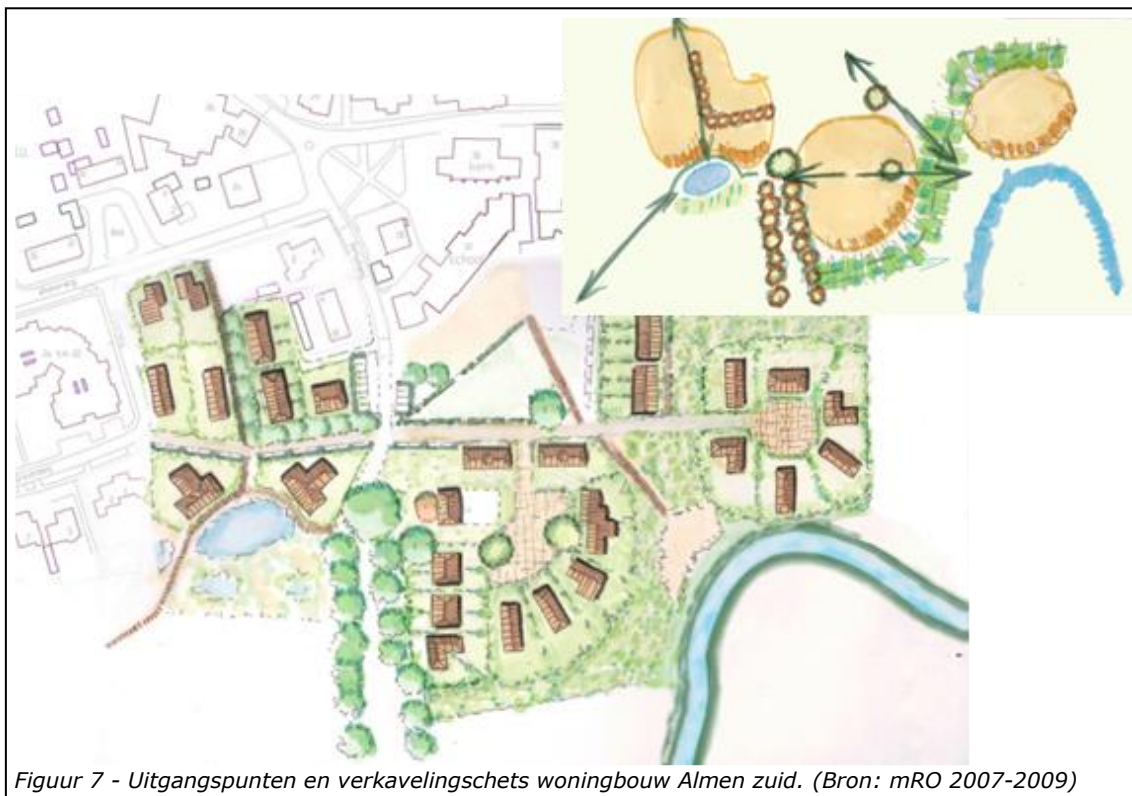
De ontwikkeling van de nieuwe woonlocatie is verankerd in een relatief lange voorgeschiedenis. In de Structuurvisie Wonen en werken 2007-2015 is indertijd de voorgenomen woning bouw aan de zuidzijde van Almen benoemd.

In de Structuurvisie is voor de kern Almen onder meer de locatie Whemerweg/Berkelweg zuid opgenomen als mogelijke woningbouwlocatie. Hierin valt het plangebied. Zie hiervoor ook de bijgaande figuur uit de toen geldende Structuurvisie.



Figuur 6 - Structuurvisie Lochem 2012-2020

Voor het gebied zijn indertijd uitgangspunten en verkavelingsvoorstellen gemaakt. De eerste fase (westelijke deel) van de zuidelijke uitbreiding is gerealiseerd (Kolkpad, Haarmansweg). De tweede fase betrof het zuidelijke deel, oostelijk van de Berkelweg. Het eerste deel daarvan is inmiddels ook gerealiseerd (Almen fase 2a, nu Het Erf geheten).



Figuur 7 - Uitgangspunten en verkavelingschets woningbouw Almen zuid. (Bron: mRO 2007-2009)

Oostelijk daarvan is nu 2b gepland, waarin onderhavig bestemmingsplan voorziet.

De locatie(keuze) van de beoogde uitbreiding ligt deels opgesloten in de eerdergenoemde structuurvisie Wonen-werken 2007-2015. In de nieuwe en nu geldende Ruimtelijke Structuurvisie Lochem 2012-2020 is voor Almen eveneens uitgegaan van de zuidelijke woningbouwuitbreiding. Almen 2b en de locatie aan de hoek Vunderingweg / Dorpsstraat 10 (in de volksmond bekend als de feestweide), als zoekgebied nieuwe woningbouw. (Zie ook paragraaf 3.4 Gemeentelijk beleid)

In de Woonvisie Almen (vastgesteld mei 2021) zijn de locaties Dorpsstraat/Vunderingweg en Almen-zuid 2b onderling afgewogen en is, aansluitend op de bestaande uitbreidingen in Almen-zuid, gekozen voor 2b als uitbreidingsgebied.

De eerste schetsverkavelingen gingen uit van woningbouw in Almen 2b. In het participatieproces (zie ook paragraaf 2.3 en 6.2) is ook de horecavoorziening De Hoofdige Boer betrokken en is besloten de wensen (voor een goed functioneren) van de horeca uitspanning ook mee te wegen. Het participatieproces heeft onder meer geleid tot een verkaveling, waarin een deel van de geplande woningen op het huidige perceel van De Hoofdige Boer is gesitueerd en het parkeren voor de uitspanning in Almen 2b (zie ook paragraaf 2.3 'Nieuwe situatie').

2.2 BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied ligt zuidelijk van de bestaande bebouwing en noordelijk van de Berkel. De beoogde woningbouw sluit aan op het westelijk gelegen eerdere woningbouwplan het Erf.



Figuur 8 - Plangebied en omgeving op een luchtfoto

In de huidige situatie is sprake van een agrarisch gebruik en achterkant/tuinen met parkeervoorziening voor De Hoofdige Boer. Dit horeca-uitspanning ligt direct noordelijk van de beoogde woningbouw.

Zuidelijk (in het plangebied) is een Wadi gerealiseerd, waarin middels verschraling en specifiek beheer, een interessante biotoop aanwezig is in het plangebied.

Bijgaande figuren en foto's geven een indruk van het plangebied en directe omgeving.



Figuur 9 - Droneshot vanaf de Berkel op het plangebied juli 2021



Figuur 10 - Foto vanaf zwemterrein 'De Berkel' op het plangebied juli 2017

Stedenbouwkundig-landschappelijke structuur Almen

Almen is gelegen in een beekdallandschap van de Berkel. Kenmerkend voor het Lochemse beekdallandschap is dat de beken in oost-west richting lopen, waaronder de Berkel. Het beekdallandschap kent veel openheid door de open dalen, met als gevolg vergezichten. Wegen lopen parallel aan de beken en beplanting is aanwezig in de overgangsgebieden met andere landschapstypen. Bebouwing is over het algemeen niet in de beekdalen aanwezig, maar op de hoge randen, de stroomruggen; het hoogteverschil kan oplopen tot circa 1,5 meter. De bebouwing bestaat uit kleinschalige kernen, waaronder Almen, en buurtschappen, met dikwijls karakteristieke rivierenbebouwing, zoals dwarsgevels. Het beekdallandschap heeft een onregelmatige blokverkaveling, met hier en daar boomgroepen en steilranden. Tussen erven en het landschap bestaat doorgaans een groot contrast, als gevolg van de openheid van het landschap en de beslotenheid van de erven.

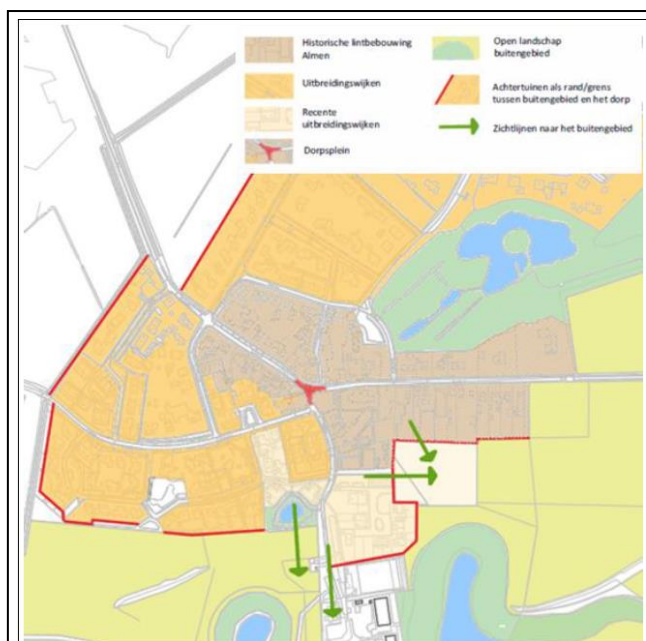
Almen wordt gekenmerkt door een geïsoleerde ligging als gevolg van het ontbreken van grote doorgaande wegen naar het dorp en de ingesloten ligging tussen de Berkel en het Twentekanaal. Hierdoor is de dynamiek rond Almen beperkt en hebben vernieuwingen op beperkte schaal en meer geleidelijk plaatsgevonden. Mede hierdoor is Almen en de omgeving vanuit historisch en landschappelijk oogpunt een fraai gebied. De landschappelijke en cultuurhistorische waarden

zorgen ervoor dat Almen toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht heeft, waarop ingespeeld is door de aanwezigheid van diverse voorzieningen.

De verkeersafwikkeling vindt hoofdzakelijk via de Dorpsstraat plaats. Het meest karakteristieke deel van het dorp wordt gevormd door het oostelijke deel van het dorp. Het stratenpatroon en de diversiteit van de bebouwing en functies maken dat hier sprake is van een centrumgebied. Het plein met de kerk en de daaraan grenzende bebouwing, waaronder een school en horeca gelegenheid, vormen gezamenlijk de meest beeldbepalende elementen in dit gebied. Kleinschalige woningbouw kenmerkt de bebouwingslinten. Ook de woonwijken die tegen deze linten aanliggen zijn relatief kleinschalig van aard.

Almen is een dorp met een groene uitstraling. Nog steeds is de ligging van het dorp op de grens van een hoog en een laag gebied waarneembaar. Het Berkeldal aan de zuidzijde ligt lager dan de Dorpsstraat. Niet alleen rond het dorp Almen, maar ook in de kern, is sprake van waardevolle groengebieden. Aan de oostkant van de kern is een groene long gelegen die als het ware de dorpskern binnendringt. Hierdoor is de afstand van de bebouwing tot het groen klein. Deze groene long bestaat onder meer uit vochtig grasland en moerasbos.

Ook aan de zuidoostkant, ten zuiden van de Dorpsstraat, is sprake van waardevolle openheid in het Berkeldal.



Figuur 11 - Stedenbouwkundige hoofdstructuur Almen, met Uitbreidingsgebied Almen zuid (Fase 1 het Erf en fase 2b). bron; mRO, 2008.

De eerste bebouwing van Almen bestond uit lintbebouwing langs de Dorpsstraat. In dit lint ligt het oude dorpscentrum met de kerk en dorpsplein. Kenmerkend in dit historische lint is de grote differentiatie aan bebouwingstypologie. Incidenteel is nog sprake van enkele zichtrelaties vanaf de Dorpsstraat naar het zuidelijke buitengebied c.q. de Berkel.

Uitbreidingen van de dorpskern zijn na de oorlog eerst aan de noordzijde ontstaan. De noordoostelijke woonbuurten hebben een groene uitstraling en liggen gedeeltelijk in het bos. Latere uitbreidingen vonden plaats aan de westzijde tot aan de beek en aan zuidwestzijde tot aan de rand van het beekdal.

Kenmerkend aan deze latere westelijke uitbreidingen zijn de grondgebonden vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen en de meer aan-een-geschakelde woningen. Opvallend is dat in deze latere uitbreidingen nagenoeg overal de woningen aan de bebouwingsranden met hun achterkant/tuin op het buitengebied zijn georiënteerd. Vaak ontstaan hiermee randen, met geen of nauwelijks zichtlijnen naar het buitengebied, vanaf de aanliggende woonstraten.

De zuidelijke woonbuurt het Erf vormt de meest recente uitbreiding van Almen. In het westelijke deel van deze nieuwe uitbreiding is de randbebouwing met de voorzijde op het buitengebied gericht. Hier is meer sprake van een zachte bebouwingsrand.

Plangebied, Almen-zuid 2b

Het plangebied grenst aan de westelijk gelegen woningbuurt Het Erf. Direct zuidelijk van het plangebied is de hermeandering van de Berkel duidelijk waarneembaar aanwezig. Kenmerkend is hier de grote openheid van het landschap, alsmede het hoogteverschil: nabij de Berkel ligt de bodem lager dan langs de kern Almen. De open gronden worden gebruikt ten behoeve van de landbouw. Beplanting bevindt zich aan weerszijden van de Berkelweg, langs het speelveld van de school en deels langs de bestaande bebouwing die is gelegen aan de Dorpsstraat. Het sportcomplex dat is gelegen nabij de planlocatie wordt omzoomd door opgaande beplanting in de vorm van boomsingels. Hierdoor wordt het complex afgeschermd van het omliggende landschap.

Het nieuwe woongebied vormt als het ware een overgang van de dorpsbebouwing langs de Dorpsstraat en het zuidelijk gelegen Berkeldal. Direct oostelijk van de bestaande bebouwing in het Erf is een natuurwadi gerealiseerd. De ontsluiting van deze woonbebouwing vindt plaats via De Berkelweg.

Noordwestelijk van het plangebied is de basisschool van Almen, met bijbehorend schoolplein, gevestigd.

In het zuidelijke plangebied vormen, landschappelijk gezien, de zichtlijnen naar het Berkeldal en de Berkel belangrijke structuurdrager. De hoogteligging in het plangebied is aflopend richting de Berkel.



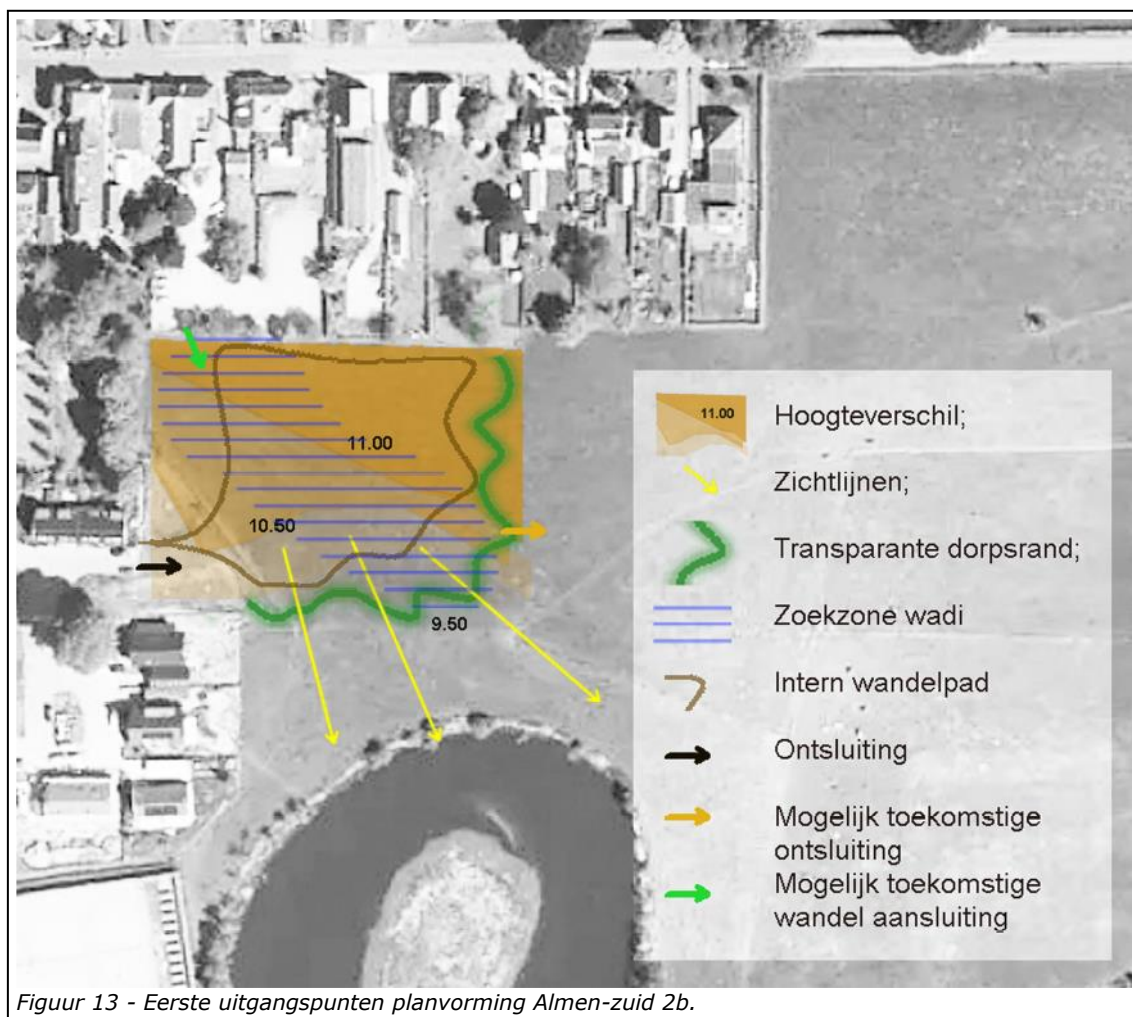
Figuur 12 - bestaande ontsluiting parkeerterrein 'Hoofdige Boer' op de Dorpsstraat.

Direct noordelijk van de beoogde woningbouw in het plangebied liggen de parkeerplaatsen van de horeca uitspanning De Hoofdige Boer. Naast de parkeerplaatsen is het terras gesitueerd en de achtertuinen van de bestaande woonbebouwing met opstallen langs de Dorpsstraat. De Hoofdige Boer wordt ontsloten op de Dorpsstraat.

2.3 NIEUWE SITUATIE

In de eerste planvorming is alleen uitgegaan van de ontwikkeling van het gebied Almen-zuid 2b. Belangrijke uitgangspunten waren het benutten van het hoogteverschil, zichtlijnen richting beekdal behouden en realiseren wadi's met natuurontwikkeling.

Het participatieproces (zie ook hoofdstuk 6.2) heeft geleid tot planvorming voor Almen-zuid 2b waarin ook de parkeergronden van de horeca uitspanning De Hoofdige Boer zijn betrokken. Gekozen is voor een verkaveling waarin een deel van de huidige parkeerplaats van de horeca uitspanning wordt ingericht voor woningbouw en een deel van het parkeren wordt verplaatst naar de zuidelijke gronden in Almen 2b.

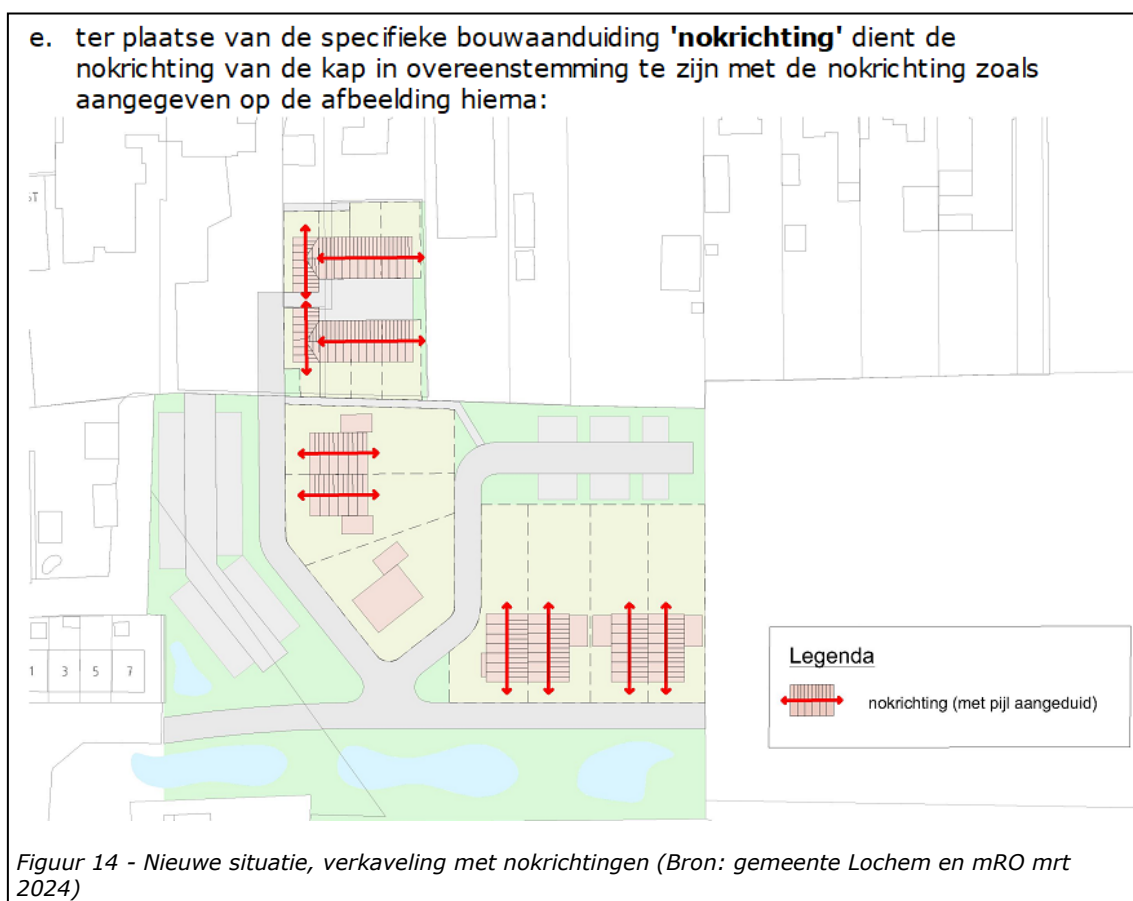


Bebouwing (woningen)

De verkaveling omvat 15 woningen op een plangebied waar een deel van het parkeerterrein van Landhotel De Hoofdige Boer wordt uitgewisseld met een deel van het oorspronkelijk plangebied voor Almen-Zuid 2b. Hierdoor is het mogelijk om de identiteit van De Hoofdige Boer als Landhotel beter te benadrukken.

Het nieuwe parkeerterrein van De Hoofdige Boer wordt in het verlengde van het terras en naast het trapveldje van de school gesitueerd richting de Berkel. Op die manier zijn de zichtlijnen en de toegankelijkheid vanuit het hotel naar de Berkel niet alleen gehandhaafd maar ook versterkt. De Dorpsstraat wordt daarmee meer verbonden met de Berkel, wat de Berkel dichterbij het hart van Almen brengt.

Om te voorkomen dat er op de overgang naar het landelijke gebied met de Berkel een te dominante 'stedelijke wand' ontstaat zijn nokrichtingen in de regels voorgeschreven (art. 7.2.2., onder e van de regels).



Bovendien en zijn de maximum goot- en bouwhoogtes beperkt (zie figuur 15 hierna). Daarbij is wel een beperkte differentiatie in hoogtes behouden.

De nieuwe woningen worden op het hoogst liggende deel van het terrein gesitueerd en volgt de natuurlijke topografie van het landschap.

Hofwoningen

In totaal zijn 8 starterswoningen georganiseerd in een hofje op het huidige parkeerterrein van De Hoofdige Boer. De ingang van het hofje is georiënteerd richting de dorpskerk. Binnen het hofje staan 6 woningen die een gezamenlijk binnenpleintje delen. Elke woning heeft een privé achtertuin die via achterom toegankelijk is. Een nieuwe langzaam verkeerroute verbindt de Dorpsstraat met het Berkeldal.

Vrijstaande / Twee-aaneen gebouwde woningen

De vrijstaande en 6 twee-onder-een-kap woningen zijn gericht op de nieuwe straat en de Berkel waardoor de openbare ruimte veilig wordt ervaren en zichtlijnen naar de Berkel toegankelijk wordt voor iedereen. Deze woningen zijn levensloopgeschikt en hebben kleine tot middelgrote tuinen.

Parkeren

Het parkeerterrein voor De Hoofdige Boer is alléén toegankelijk vanaf de Dorpsstraat en uitsluitend voor bezoekers van het Landhotel. De parkeerplaats is dus niet bereikbaar vanaf het Erf.

De 8 hofjes woningen parkeren op een parkeercoffer in het noordoosten, achter de twee-onder-een-kap woningen. Deze voorziet ook in parkeermogelijkheden voor de twee-onder-een-kap woningen, voor zover niet op eigen kavel geparkeerd kan worden.

Toetsing

Er wordt uitgegaan van een regulier gebied, zoals opgenomen in de Nota parkeernormen 2020 gemeente Lochem.

De vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen kunnen, op één woning uitgezonderd, twee parkeerplaatsen op eigen erf realiseren. De uitzondering heeft één parkeerplaats op eigen erf. Voor deze woning is een extra parkeerplaats in de openbare ruimte nodig.

De acht hofwoningen parkeren in een parkeercoffer in de openbare ruimte, waarvoor (afgerond) minimaal 14 parkeerplaatsen nodig zijn (8 keer 1,7).

De parkeercoffer voor de woningparkeerplaatsen biedt plek voor 18 parkeerplaatsen.

De Hoofdige Boer heeft een parkeercapaciteit van ca. 42 parkeerplaatsen in de huidige situatie. Het inrichtingsvoorstel gaat uit van 50 parkeerplaatsen voor de horeca uitspanning. De parkeerbalans is in bijgaande tabel weergegeven.

Parkeer vraag			
type	<i>aantal</i>	<i>factor</i>	
Koop, vrij	1	1,9	1,9
Koop, 2/1 kap	6	1,8	10,8
Koop, tussen/hoek	8	1,7	13,6
subtotaal ontwikkeling	15		26,3
waarvan openbaar		0,3	5
Bestaand Hoofdige Boer	42	1,0	42,0
subtotaal	57		68,3
Totaal (afgerond)			69

Parkeer aanbod			
type	aantal	berekening aantal	
Garage met lange oprit	6	1,3	7,8
Garage met enkele oprit	1	1,0	1,0
Openbaar (parkeerkoffer)	18	1,0	18,0
subtotaal ontwikkeling	25		26,8
waarvan openbaar			18
Hoofdige Boer	50	1,0	50,0
subtotaal	75		76,8
Totaal			77

Tabel 1 – Parkeerbalans

Verkeer

De verkeersgeneratie van de Hoofdige boer blijft gelijk en hoeft niet te worden meegerekend. Er is sprake van een gescheiden verkeersafwikkeling tussen de nieuwe woningen en de horeca uitspanning.

De verkeersafwikkeling van het woongebied vindt plaats via de bestaande woonstraat het Erf en de Berkelweg.

De verkeersafwikkeling van De Hoofdige Boer gaat rechtstreeks via de Dorpsstraat, ter plaatse van de huidige aansluiting (zie foto in figuur 12).

Verkeergeneratie			
type	aantal	factor	
Koop, 2/1 kap en vrijstaand	7	8,4	58,8
Koop, tussen/hoek	8	7,3	58,4
subtotaal	16		117,2
Totaal (afgerond)			118

Tabel 2 – Verkeersgeneratie woningbouwontwikkeling

Beeldkwaliteitsplan

Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling in Almen-zuid 2b is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin de welstandskeuzes uitvoering zijn verwoord maar ook richtlijnen zijn opgenomen voor het inrichten van het parkeren achter De Hoofdige Boer en de inrichting van voortuinen. Het Beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan opgenomen. In paragraaf 2.4 is nog een nadere uitleg opgenomen over de relatie tussen het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan.



Figuur 15 - Maximale goot- en bouwhoogtes (m) en verplichten nokrichtingen

2.4 VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN

Om het gebruik mogelijk te maken, is de bestemming voor het plangebied gewijzigd in de bestemming Wonen. De hoofdbebouwing is vastgelegd in bouwvlakken, met een aanduiding op de verbeelding voor het maximaal toegestane woningen en de toegestane maximale goot- en nokhoogte. In de regels is vastgelegd dat geen platte daken en lessenaarskap zijn toegestaan en dat de voorgeschreven nokrichting moet worden gerealiseerd. Daartoe zijn de voorgeschreven nokrichting met een afbeelding in de regels opgenomen:

De parkeervoorzieningen zijn aangeduid in de groenbestemming. P1 is de parkeervoorziening voor de horeca uitspanning De Hoofdige Boer en is uitsluitend

toegankelijk via de Dorpsstraat. Binnen de bestemming 'Horeca' is uitsluitend de ontsluiting van de horeca uitspanning mogelijk.

P2 is de parkeercoffer voor de woningen die geen parkeerplaats op eigen erf hebben. Dit is dus bedoeld voor de 8 hofwoningen op de voormalige parkeerplaats van De Hoofdige Boer én de vrijstaande woning op het in het zuidelijke deel, die slechts één parkeerplaats op eigen terrein heeft. (De twee onder een kap woningen hebben allen twee parkeerplaatsen op eigen erf en behoeven geen aanvullende plaatsen in de parkeercoffer)

In de groenbestemming, in het zuidelijke deel, zijn de wadi's mogelijk, in combinatie met natuurontwikkeling.

De horeca-activiteiten van De Hoofdige Boer, inclusief het terras, valt buiten dit bestemmingsplan en ligt westelijk van de ontsluitingsweg van de uitspanning en noordelijk van de nieuwe parkeerplaats.

In de planregels is ook een juridische relatie gelegd met een aantal aspecten uit het beeldkwaliteitsplan. In het beeldkwaliteitsplan zijn namelijk niet alleen welstandsvereisten opgenomen, maar ook stedenbouwkundige- en landschappelijke aspecten die zien op de inrichting van het plangebied. Deze *ruimtelijke vereisten* (zoals een groene inrichting en doorzichten naar het buitengebied) kunnen niet alleen in het kader van de welstand worden getoetst en hebben ook een planologische-juridische vertaling in het bestemmingplan gekregen.

Het beeldkwaliteitsplan is rechtstreeks bindend voor de gemeente die zich aan zijn eigen beleidsregels heeft te houden. Voor de gronden die de gemeente gaat inrichten en beheren is in de regels van het bestemmingsplan daarom niet voorgeschreven dat er getoetst moet worden aan het Beeldkwaliteitsplan.

Voor particulieren is die rechtstreekse binding er niet. Daarom is voor het parkeren ten behoeve van De Hoofdige Boer in de bestemming 'Groen' en voor het gebruik van groene erfafscheidingen in de bestemmingen 'Tuin', een expliciete koppeling met het Beeldkwaliteitsplan gemaakt. Deze vereisten in het beeldkwaliteitsplan maken op deze manier deel uit van het bestemmingsplan en worden ook bij de toetsing aan het bestemmingsplan beoordeeld.

Verder is aan het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie Almen-zuid' toegekend. Dit betreft een maatwerkbestemming die toeziet op de bescherming van mogelijke archeologische waarden die conform het archeologisch onderzoek nog nodig is. Zie ook paragraaf 4.10 uit deze plantoelichting.

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



Figuur 16 - Verbeelding nieuw bestemmingsplan Almen-Zuid 2b

3 BELEIDSKADER

3.1 INLEIDING

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, moet rekening worden gehouden met het beleid van diverse overheden. De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in rijksbeleid (paragraaf 3.2), provinciaal beleid (paragraaf 3.3) en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.4).

3.2 RIJKSBELEID

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie

De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en is vanaf 12 februari 2021 bindend voor het Rijk als geldende visie onder Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt daarmee de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012).

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen.

De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid. De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken worden 21 nationale belangen benoemt in de NOVI waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit. Deze 21 nationale belangen hebben ook een relatie met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie ook paragraaf 3.2.2.

Relatie met het plangebied

In relatie tot de beoogde nieuwe woningbouw in het gebied Almen-zuid 2b is vooral het nationale belang 'Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften' van belang. Het uitgangspunt van het onderhavige plan is het

ontwikkelingen van duurzame en betaalbare woningen voor meerdere doelgroep, wat tot uitdrukking komt in de realisatie van verschillende woningtypen passende bij het kleinschalige dorpskarakter van Almen. In het woningbouwprogramma wordt veel ruimte gecreëerd voor de versterking van het middensegment door het ontwikkelen van 8 starterswoning (50% van het woningbouwprogramma). Hiermee sluit het voorliggende plan goed aan op dit nationale belang. Daarnaast staat het geen nationaal belang in de weg en kan er met uit een nationaal perspectief, positief gekeken worden naar het voorliggende bestemmingsplan.

Tot slot is ten alle tijden het aspect 'het realiseren van een goede omgevingskwaliteit' van belang. Ter onderbouwing hiervan wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deze plantoelichting.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming en de verwezenlijking van de nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. Hoewel in het Barro de kaderstellende uitspraken uit de voorheen geldende SVIR werden bevestigd, blijven deze ook onder de NOVI gelden. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

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

Relatie met het plangebied

Het plangebied Almen-zuid 2b maakt geen deel uit van de bovengenoemde gebieden. Het voorliggend bestemmingsplan is daarmee niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn regels opgenomen die eisen stellen aan de inhoud van een toelichting op een bestemmingsplan. Een toelichting dient een verantwoording van de in het plan gemaakte keuzen te bevatten, net als een waterparagraaf, de uitkomsten van het vooroverleg, resultaten van eventueel verrichte onderzoeken, inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan, etc. Deze toelichting voldoet daaraan.

Verder dienen bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe stedelijke ontwikkelingen een verantwoording te bevatten aan de hand van de zogenoemde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: de Ladder), die is vastgelegd in artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Dit afwegingskader verplicht overheden tot het maken van een zorgvuldige ruimtelijke afweging bij het mogelijk maken van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in een bestemmingsplan. Het doel is om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder is daarmee een belangrijk instrument voor een goede ruimtelijke ordening.

Alvorens te toetsen aan de Ladder dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Behoefte/ladder voor duurzame verstedelijking

Met het voorliggende plan worden maximaal 16 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Op basis van vaste jurisprudentie is daarmee sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling volgens het Bro. Zie paragraaf 3.4.2. van deze toelichting voor de laddertoets.

3.2.4 Milieuwetgeving

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

3.3 PROVINCIAAL BELEID

3.3.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' vastgesteld. Hiermee is de Omgevingsvisie uit 2014 komen te vervallen en wordt vooruitgelopen op de aankomende Omgevingswet.

De Omgevingsvisie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysiek leefomgeving.

De provincie legt in deze visie de focus op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Om dit te bereiken worden zeven met elkaar samenhangende ambities nagestreefd:

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam. Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer. Een op de toekomst toegerust klimaatbeleid (klimaatbestendig);
3. Circulaire economie: sluiten van kringlopen; Een voortvarend en innovatief circulair beleid zonder afval.
4. Biodiversiteit: werken met de natuur en een beschermend beleid voor biodiversiteit.
5. Bereikbaarheid: Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag.
6. Vestigingsklimaat: Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat.
7. Woon- en leefomgeving: Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat en anticiperend op ontwikkelingen.

Hoewel de Omgevingsvisie met deze ambities vooral een visie op hoofdlijnen betreft, is ook een vijftal wettelijke planfiguren in de Omgevingsvisie opgenomen: ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Deze planfiguren waren ook al in de voorgaande Omgevingsvisie (vanaf 2014) opgenomen en worden daarmee gecontinueerd. Het gaat daarbij onder andere om de aanwijzing van functies van regionale oppervlaktewateren, van gebieden waar milieukwaliteit bijzondere bescherming behoeft, van Natura 2000-gebieden en van bijzondere

natuurgebieden, en de aanwijzing van locaties voor de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken. In dit kader zijn een viertal themakaarten opgesteld (Themakaart Ruimtelijk beleid, Themakaart Waterbeleid, Themakaart Milieubeleid en Themakaart Natuur- en landschapsbeleid) die bij de uitvoering van het provinciale beleid uit de Omgevingsvisie 2018 een belangrijke rol spelen.

Relatie met het plangebied

Aan de hand van de vier themakaarten is geconcludeerd dat er geen (ruimtelijke) opgaven gelden waarmee specifiek in voorliggend bestemmingsplan rekening gehouden hoeft te worden.

In zijn algemeenheid zet de provincie zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. Daarbij blijft de (Gelderse) ladder voor duurzaam ruimtegebruik ook een belangrijke rol spelen.

Specifiek voor het plangebied wordt een woningbouwlocatie met 15 woningen buiten de kern mogelijk gemaakt. Hoewel het plangebied in het buitengebied van de gemeente Lochem ligt. Is de locatie geselecteerd na een zorgvuldige locatie-afwegingen op lokaal-regionaal niveau. Daarbij zijn de kwalitatieve en kwantitatieve behoeftes passende bij de kern Almen en binnen de gemeente Lochem vastgelegd in en onderbouwd in Woonvisie Lochem c.q. addendum op de woonvisie en de woonvisie Almen 2020-2030. Deze visie geeft daarbij invulling aan de regio agenda Wonen. Het voorliggende plan (een woningbouwlocatie aan de kern Almen) draagt hiermee bij aan de vitaliteit van het platteland. Daarmee is er geen strijdigheid met het provinciale beleid (zie ook paragraaf 3.4.2. van deze toelichting).

3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

Tegelijk met de vaststelling van de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' is ook de 'Omgevingsverordening Gelderland' vastgesteld. De Omgevingsverordening betreft de juridische vertaling van de provinciale omgevingsvisie en heeft als doel om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, landbouw/veehouderij, natuur en landschap, grond- en drinkwater, milieu, verkeer en energie.

Naderhand zijn er nog diverse actualisatieplannen van de Omgevingsverordening vastgesteld met regels voor sectorale beleidsdoelen. Op 5 juli 2022 hebben de Provinciale Staten 'Actualisatieplan 9 Omgevingsverordening' vastgesteld. De genoemde actualisatieronde heeft geresulteerd in een geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Gelderland (januari 2023).

Relatie met het plangebied

In relatie tot het voorliggende plan, een woningbouwlocatie in het buitengebied, waarbij 15 extra woningen worden voorzien. Vindt volgens de verordening een nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaats. Daarbij zijn de volgende aspecten uit de omgevingsverordening van belang.

Wonen

In de Omgevingsverordening is in artikel 2.2 opgenomen dat de realisatie van nieuwe woningen dient te passen in een regionale woonagenda. De gemeente Lochem participeert in dit kader in de regio Stedendriehoek.

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

Nationaal landschap

Het plangebied maakt deel uit van een zone die binnen de Verordening is aangeduid als 'Nationaal landschap maar buiten de Groene ontwikkelingszone, het Gelders natuurnetwerk en de Nieuwe Hollandse Waterlinie'. Dit betekent dat artikel 2.56 uit de Omgevingsverordening van toepassing is en er in principe alleen bestemmingen zijn toegestaan die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap niet aantasten of juist versterken. Deze kernkwaliteiten zijn vastgelegd in de bijlage 'Kernkwaliteiten Nationale Landschappen' van de verordening. Hieruit blijkt dat het plangebied is gesitueerd in het deelgebied 'Graafschap' waarbij vooral het 'halfgesloten landschap met mozaïek van bossen, weilanden en grote boerderijen' en 'Oost-west stromende gekanaliseerde beken in halfgesloten landschap' van belang is.

Er zijn rondom de woningbouwontwikkeling geen andere (ruimtelijke) aspecten uit de Verordening in het geding.

Zoals hiervoor reeds is aangegeven (zie Omgevingsvisie Gaaf Gelderland) draagt de beoogde woningbouwontwikkeling bij aan de vitaliteit van het dorp Almen omdat de bouw van starterswoning zorgt voor het verbonden houden van jonge Almenaren. Hoewel er als onderdeel van de beoogde planontwikkeling 2-3 bomen met een diameter van minstens 15 cm gekapt moeten worden (waarvoor een meldingsplicht geldt, zie in dit kader ook paragraaf 4.9), blijven er ook diverse bomen op het terrein staan, daarbij gaat het om de bomenrij op het parkeerterrein van de 'Hoofdige Boer'. Ook zal een enkele boom (Eik) verplaatst worden, in het groengebied tussen de beoogde in- en uitrit. Daarmee blijft het structuurbepalende groen aan de Dorpstraat gehandhaafd. In combinatie met het te ontwikkelen groen (wadi's en struiken) op de zuidelijke gronden in het plangebied en de erfbeplanting op de perceelgrens met de beoogde woonpercelen in het oosten anderzijds, blijft het (beek in) halfgesloten landschap als kernkwaliteit behouden.

Aan de zuidzijde van het plangebied, grenst de NNN (Nationaal Natuur Netwerk) aan het plangebied. De NNN kent geen externe werking. Er is geen sprake van een verstoring van het NNN netwerk

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 Structuurvisie 2012-2020

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

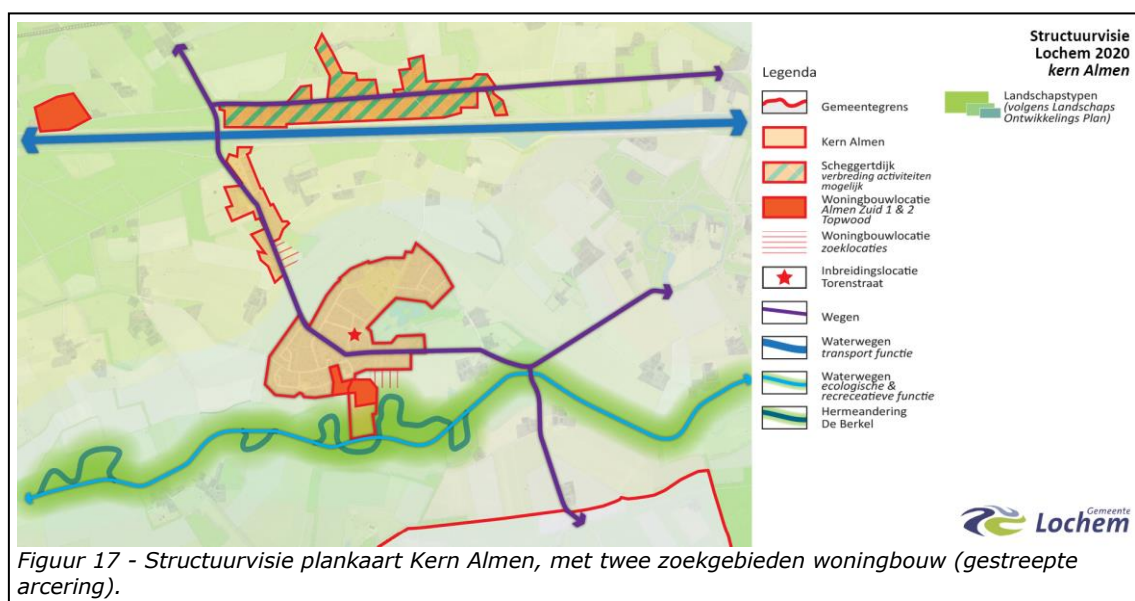
De Structuurvisie is onder meer bedoeld om het gemeentebestuur een instrument te geven waarmee ze de burgers en maatschappelijke organisaties actief kan informeren en betrekken bij de ruimtelijke visie op het bebouwde gebied. De visie

geeft zowel hoofdlijnen voor de gemeentelijke ontwikkeling, alsook concrete ideeën en visies over de ontwikkeling van de kernen weer.

De structuurvisie is afgestemd op het bestaande beleid van de gemeente. Eveneens heeft, voor zover relevant, afstemming plaatsgevonden met bestaand rijks- en provinciaal beleid en regelgeving.

Relatie met het plangebied

In de structuurvisie zijn voor de kern Almen twee zoekgebieden woningbouw opgenomen. Een uitbreidingsmogelijkheid ter plaatse van Almen 2b en tegelijkertijd de locatie op de hoek Vunderingweg / Dorpsstraat 10 (de feestweide).



3.4.2 Woonvisie en addendum op de woonvisie 'Strategische keuzes woningbouw gemeente Lochem'.

In de woonvisie en het addendum 'Strategische keuzes woningbouw gemeente Lochem' staat het woonbeleid voor de komende jaren beschreven.

De Woonvisie Lochem 2018-2025 is in 2022 vernieuwd vanwege de extra woningbouwopgave. De notitie 'Strategische keuzes woningbouw gemeente Lochem' is een aanvulling bij de Woonvisie Lochem 2018-2025. Nieuwe bouwplannen worden hieraan getoetst.

In de woonvisie met het bijbehorende addendum staan vier belangrijke uitgangspunten voor wonen in de gemeente Lochem:

- Leefbare kernen. Daarin het met name gaat om bouwen in de dorpen.
- Beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen. De gemeente wil in de periode 2021 tot en met 2030 groeien met 1.300 woningen. Het doel is dat ongeveer tweederde van de nieuwbouw betaalbaar is (sociale huur en koopwoningen tot € 355.000). Hierbij wordt in alle kernen gebouwd.
- Woningverbetering en duurzaamheid. Daarin gaat het om het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Ook wordt gewerkt aan de bewustwording van mensen over hun energieverbruik en de mogelijkheden voor energiebesparing

- Wonen met zorg. Centraal staat het uitgangspunt mensen zo lang mogelijk veilig en comfortabel thuis kunnen blijven wonen.

Het addendum 'Strategische keuzes woningbouw gemeente Lochem' vormt een aanvulling en herziening op enkele onderdelen van de Woonvisie.

Het bevat een herijking van de strategische uitgangspunten van de Woonvisie Lochem 2018-2025, specifiek op de onderdelen 'Leefbare kernen' en 'Betaalbaarheid en beschikbaarheid van het wonen'. In het addendum wordt een aantal concrete keuzes nader toegelicht. Daarin gaat het om aantal woningen, verdeling over de kernen, programmering naar type en prijs, doelgroepen en uitgangspunten voor locatiekeuzes.

De uitwerking van de keuzes is opgenomen in de verschillende kernvisies wonen, die voor elke kern van de gemeente zijn opgesteld, waaronder de kernvisie Wonen Almen.

De gemeente gaat uit van een plancapaciteit voor 1.700 nieuwe woningen. Ervaring leert dat deze plancapaciteit nodig is, voor het bereiken van de doelstelling van 1.300 extra woningen.

De gemeente Lochem kent per november 2021 plannen voor 760 woningen. Om het aantal van 1.700 woningen in de plancapaciteit te bereiken, wordt gezocht naar nieuwe locaties voor 900 tot 1.000 woningen. Naar verwachting worden in de periode tot 2030, 200 tot 300 woningen op inbreidings- of transformatielocaties gerealiseerd.

Dit betekent een resterende opgave voor 700 tot 800 nieuwe woningen in de gemeente tot en met 2030 op locaties buiten de bestaande bebouwingscontouren. Voor Almen wordt uitgegaan van 22 woningen.

Fase	Almen	Gemeente
1 = onherroepelijk bestemmingsplan	11	278
2 = vastgesteld bestemmingsplan		160
3 = ontwerp bestemmingsplan		34
4 = concept plan ingediend		191
5 = initiatief, nog geen plan ingediend	11	97
Eindtotaal	22	760

Tabel 3 - Verdeling woningbouwaantallen per kern (Bron: Strategische keuzes woningbouw gemeente Lochem)

De gemeente gaat in haar woonbeleid uit van navolgende verdeling over de prijsklassen;

- Minimaal 20% in het segment goedkope huur- en koopwoningen (huurwoningen tot de huurtoeslaggrens (€ 763,47 in 2022) en koopwoningen tot € 220.100).
- Minimaal 20% in het betaalbare koopsegment (tussen € 220.100 en € 266.250).
- 20% tot 30% in het middeldure koopsegment (tussen € 266.250 en € 355.000). Een deel hiervan zal in het levensloopgeschikte segment plaatsvinden.
- 30% tot 40% in het dure koopsegment boven de € 355.000.

Gemeente streeft naar minimaal 30% levensloopgeschikte woningen in zowel koop als huur en in verschillende prijsklassen en woningtypen (grondgebonden, appartementen).

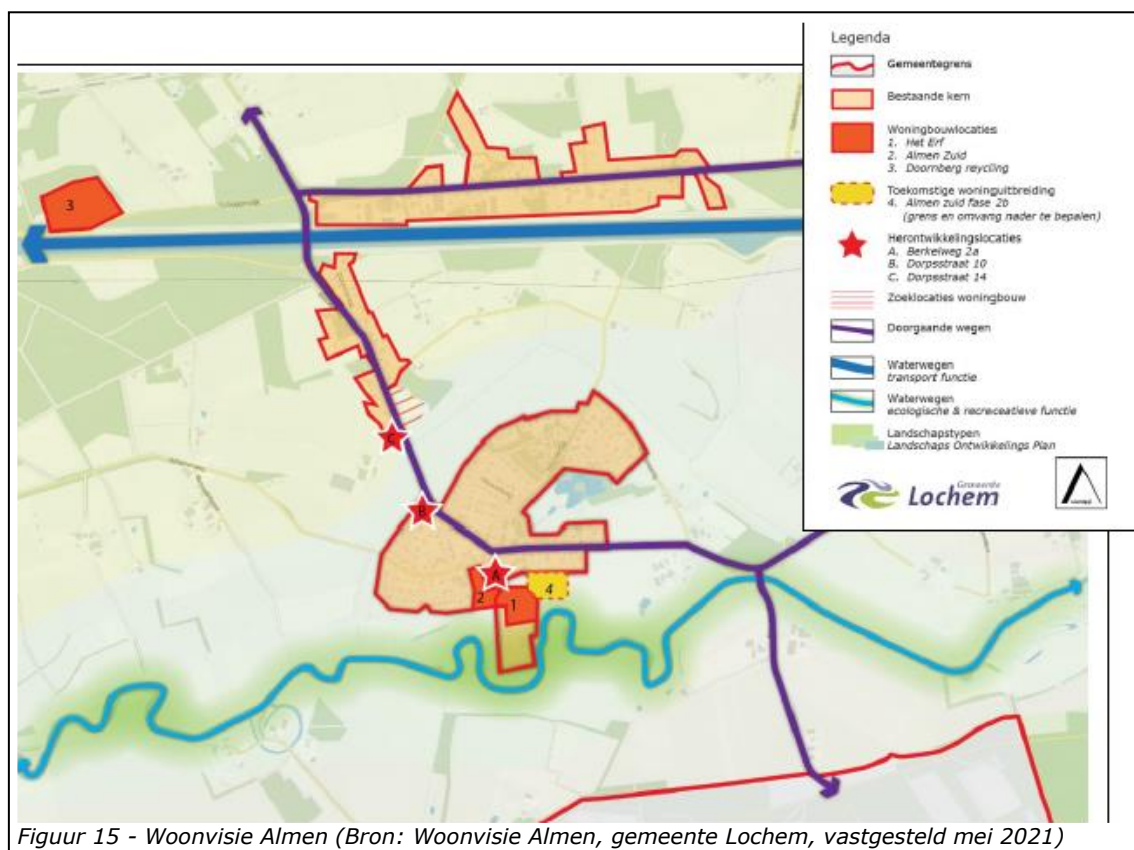
In elke kern wordt een Kernvisie wonen opgesteld. Hierin staat het woonprogramma dat past bij de actuele opgave in de kern en de woonwensen van mensen die daar willen wonen. Dit is een dynamische opgave, die periodiek wordt geactualiseerd.

3.4.3 Woonvisie Almen

De woonvisie Almen vormt de kernvisie wonen voor specifiek de kern Almen. In de kernvisie is het woonbeleid voor de kern nader uitgewerkt.

In de visie is een keuze gemaakt voor het benutten van de woonlocatie Almen-zuid 2b voor de komende jaren. De structuurvisiekaart uit de structuurvisie (zie paragraaf 3.4.1) is daarop aangepast (zie figuur 15).

De afweging tussen de beide zoeklocaties, de hoek Vunderingweg / Dorpsstraat 10 (de feestweide) en de onderhavige locatie van dit bestemmingsplan Almen-zuid 2b, is opgenomen in de Woonvisie voor de kern. Met name de centrale ligging van Almen-zuid 2b ten opzichte van de bestaande woningen en het dorpscentrum speelt daarin een rol van betekenis.



3.4.4 Welstandsbeleid

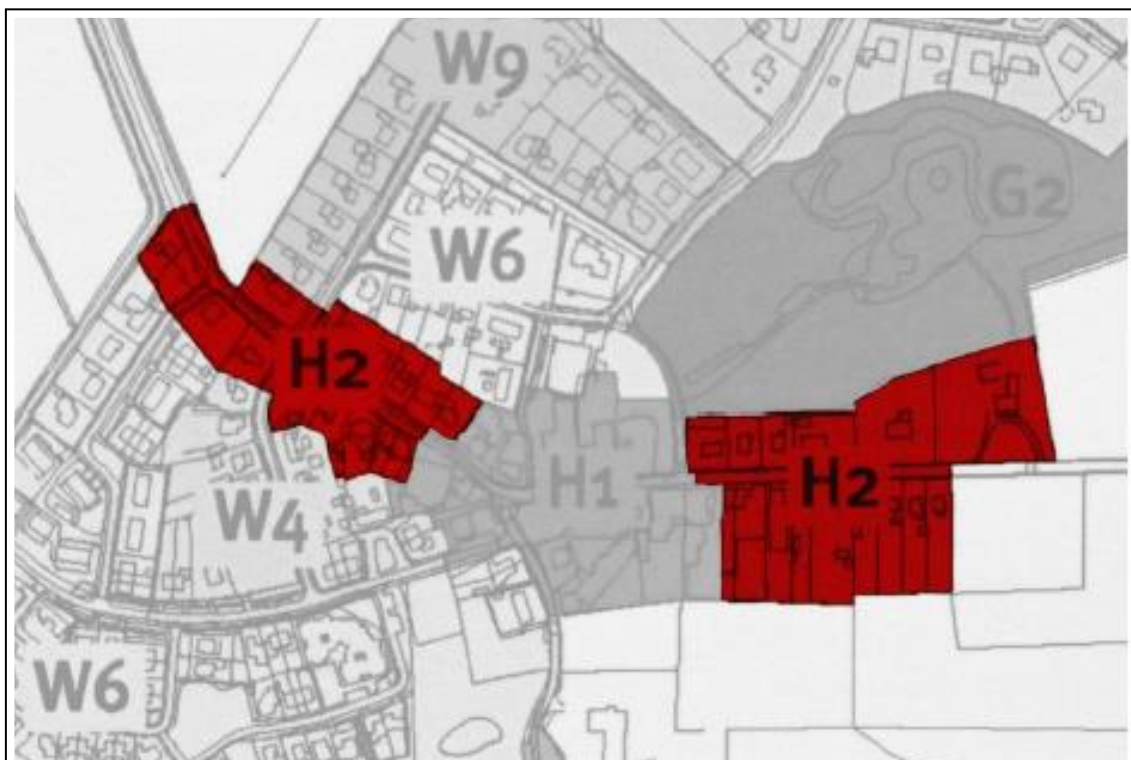
In de gemeente Lochem gelden voor een deel van het grondgebied van de gemeente welstandseisen wanneer met een omgevingsvergunning gebouwd wordt. Dit betekent dat dergelijke bouwwerken moeten voldoen aan de redelijke eisen van

welstand en dat de stadsbouwmeester een positief advies over deze bouwplannen moet geven.

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

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

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



Figuur 16 - Historisch lint Almen. (Bron: Welstandsnota Lochem)

Relatie met het plangebied

De nieuwe hofwoningen, ter plaatse van de bestaande parkeerplaats van de horeca uitspanning De Hoofdige Boer is in het historisch lint van Almen gesitueerd en welstand plichtig. Ter plaatse geldt het welstandniveau 2.

3.4.5 Biodiversiteitsplan Lochem natuurlijk

Het beschermen van soorten planten en dieren en hun leefgebieden is al verankerd wetten, regels en instrumenten. Biodiversiteit als thema maakt daar geen specifiek deel van uit en staat op dit moment zodanig onder druk dat extra inspanningen

nodig zijn. De gemeente Lochem neemt daarom zelf verantwoordelijkheid en heeft in 2020 het biodiversiteitsplan 'Lochem natuurlijk, kansen benutten voor biodiversiteit' vastgesteld.

Biodiversiteit raakt aan veel onderwerpen, van ruimtelijke ontwikkelingen en groenbeheer tot gezondheid, erfgoed en toerisme. Elk thema heeft invloed op de biodiversiteit. Het plan voorziet om het belang van biodiversiteit voor Lochem helder te maken en vast te leggen. Het is daarmee ook één van de bouwstenen van het de gemeentelijke Omgevingsvisie die in het kader van de nieuwe Omgevingswet wordt opgesteld.

Het biodiversiteitsplan richt zich vooral op de woonkernen en het (agrarisch) buitengebied, minder op de bestaande natuurgebieden. Door versnippering en verstedelijking zijn veel leefgebieden van soorten onder druk komen te staan.

Er zijn veel mogelijkheden om de biodiversiteit te versterken en verbeteren. Er zijn op nagenoeg elke plek mogelijkheden om soorten meer leefruimte te geven en hun leefomstandigheden te verbeteren: in bermen, sloten, langs akkers, op bedrijfsterreinen, in woonwijken, tuinen, zelfs op daken en balkons. Daar waar de gemeente goede kansen ziet om maatregelen ten gunste van biodiversiteit te nemen, wil zij deze graag benutten. Het beleid is gericht op de mogelijkheden die de gemeente heeft vanuit haar eigen taken en rollen: als eigenaar en beheerder van gronden, als actief partner en als informatiebron.

De aanpak is gericht op drie sporen:

1. Aandacht voor biodiversiteit in alle toekomstige ontwikkelingen
2. Nemen van gebiedsgerichte maatregelen
3. Inzet op meer bewustwording en versterken van samenwerking.

In de uitvoeringsagenda is per deelgebied (woonkernen, agrarisch buitengebied en ecologische verbindingen) meer maatregelen benoemd waar de gemeente zich voor gaat inzetten.

Relatie met het plangebied

In het Biodiversiteitsplan staan diverse (uitvoerings)maatregelen. Bij nieuwe woningbouwplannen wordt uitgegaan van natuurinclusief bouwen. Natuurinclusief bouwen (zie navolgende paragraaf) biedt veel kansen om aanwezige soorten op een bouwlocatie te behouden of juist extra plek te bieden. Zoals het goed inpassen van waardevol bestaand

groen in een ontwerp van een locatie of een gebouw, aanleg van groene daken, inbouwen van nestkasten en het laten afwateren van regenwater van daken op oppervlaktewater.

Gemeente vraagt van een initiatiefnemer van een woningbouwplan om de natuurwaarden op de ontwikkelplek te onderzoeken, vast te leggen en ze een plek te geven in het ontwerp. Bij woningbouwprojecten worden de voorwaarden opgenomen in het Programma van Eisen (PvE) en vastgelegd in overeenkomsten en contracten met projectontwikkelaars.

In het plan is daar invulling aan gegeven door bijvoorbeeld de bestaande bomen op en rond het parkeerterrein van De Hoofdige Boer te behouden en de nieuwe bebouwing zo te positioneren dat deze behouden kunnen blijven.

Tot slot wordt uitgegaan van een minimaal percentage oppervlakte groen in woonkernen tegen hittestress bij nieuwe ontwikkelingen, met het beschikbare onderhoudsbudget als randvoorwaarde.

3.4.6 Richtlijn natuurinclusief bouwen Almen-zuid 2b

Natuurinclusief bouwen draagt bij aan een gezonde en aantrekkelijke wijk voor planten, dieren en ook voor u als bewoner. Bij natuurinclusief bouwen worden maatregelen genomen die kansen bieden aan vogels, vleermuizen, egels en/of insecten. Gemeente Lochem heeft daarvoor richtlijnen opgesteld. Bouwers van woningen kunnen kiezen uit verschillende maatregelen. Voor de verschillende type woningen moet een totaal aantal punten gehaald worden. Voor een tussenwoning zijn dat 10 punten, voor een hoekwoning 15 punten, voor een twee-onder-één kap 17 punten en voor een vrijstaande woning 20 punten. Er moeten zowel maatregelen voor verblijfplaatsen worden gekozen als maatregelen voor tuin en dak.

In bijlage 1 van deze toelichting is de richtlijn natuurinclusief bouwen¹ opgenomen.

3.4.7 Klimaatadaptatieplan 2021-2025

Het doel van klimaatadaptatie is minimale maatschappelijke schade door klimaatverandering. Maatschappelijke schade kan zowel ruimtelijk (bijvoorbeeld waterschade) als sociaal-maatschappelijk (bijvoorbeeld dode bomen en hittestress) zijn. Om schade te voorkomen moet de omgeving aangepast worden. De gemeente heeft een strategie op basis van vijf basisprincipes omschreven:.

- Werken op een pragmatische manier.
- Vroeg in gesprek met de gemeenschap.
- Gebiedsgericht en integraal werken.
- Samenwerken met onze partners.
- Nieuwbouw, vervangende nieuwbouw, reconstructies en herstructureringen direct klimaatbestendig.

De ambitie is een klimaatadaptieve inrichting in 2050. In het uitvoeringsprogramma zijn mogelijke maatregelen in vijf categorieën ingedeeld, variërend van urgente onwenselijke tot acceptabele knelpunten.

Relatie met het plangebied

Het plan voorziet in regenwaterberging als compensatie voor de extra verharding. Hiermee wordt regenwater langer vastgehouden voordat het in de bodem gaat infiltreren. In het plan zal met onder meer de aanleg van nieuwe wadi's de afvoer van water naar de bodem worden vertraagd.

3.4.8 Bestemmingsplan Buitengebied Lochem

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' vormt een belangrijk toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Lochem. Het bestemmingsplan is onder meer gebaseerd op de visie Buitengebied Lochem en het Landschap Ontwikkelingsplan (LOP).

Landschap

Een belangrijk uitgangspunt van het bestemmingsplan is de kwaliteit van het landschap. De landschappelijke kwaliteit in het buitengebied Lochem verschilt plaatselijk sterk als gevolg van ontwikkelingsgeschiedenis, verschillend

¹ Richtlijnen Natuurinclusief Bouwen Almen-Zuid 2b, gemeente Lochem

grondgebruik en een verschillende ondergrond wat betreft geologie, bodem en waterhuishouding. Op basis van deze verschillen zijn in het bestemmingsplan zeven landschapstypen onderscheiden, te weten: rivierenlandschap, beekdallandschap, bos- en landgoederenlandschap, essenlandschap, stuwwal Lochem, open broekgebieden en kleinschalig kampenlandschap.

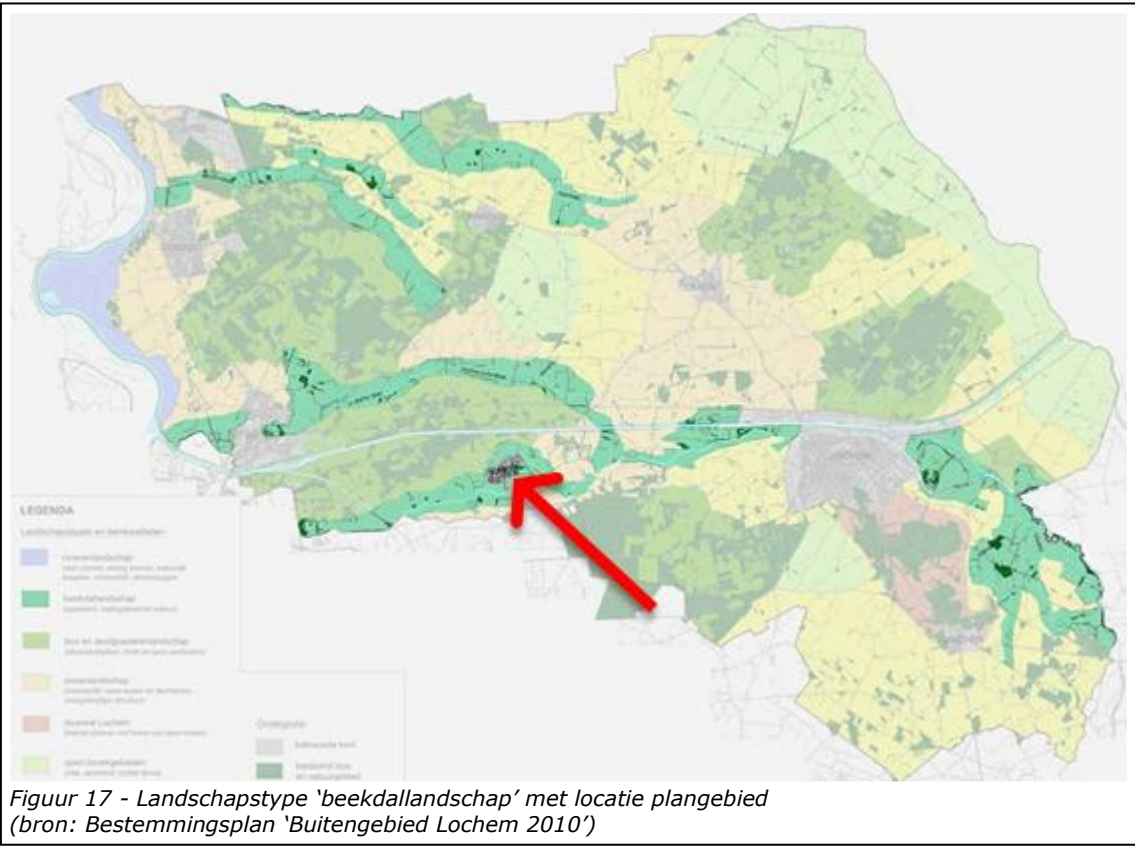
In het plan zijn kernkwaliteiten per landschapstype benoemd. Deze zijn het uitgangspunt voor de ontwikkelingsrichting die de gemeente per landschapstype voor ogen heeft.

Binnen de landschappelijke kwaliteiten kunnen verschillende functies zich verder ontwikkelen. Gestreefd wordt naar een versterking van de kernkwaliteiten, terwijl tegelijkertijd ontwikkelingen daarin mogelijk zijn. Sterker nog, ontwikkelingen kunnen plaatsvinden en zorg dragen voor versterking van de aanwezige kwaliteit. Dit geldt voor zowel ontwikkelingen op gebied van landbouw, als wonen en werken en toerisme en recreatie.

Relatie met het plangebied

Zoals eerder benoemd, ligt het zuidelijke deel van het plangebied in het 'type beekdallandschap'. In bijgaande tabel zijn de belangrijkste kenmerken van het landschapstype weergegeven.

Beekdallandschap



	Kenmerken	Uitgangspunten voor ontwikkelingen
--	-----------	------------------------------------

Landschap	Vlak en reliëfrijk door ondiepe dalen, lage heuvels, ruggen en welvingen	Oost-west richting versterken
	Beken in oost-west richting	Gedifferentieerd in kamers en stroken
	Wegen parallel aan beken	Openheid handhaven
	Bebouwing en beplanting op rand en overgang naar hogere gronden en andere landschapstypen	Natte natuur (poelen en natuuroevers) bevorderen
	Beek begeleiden de beplanting	Verdichting (beplanting) op de randen naar hogere gronden.
		Beek begeleidende beplanting

Bebouwing	Geen bebouwing in beekdalen, wel op de hoge ruggen.	Openhouden van de beekdalen
	Bebouwing (T-boerderijen) op hoge randen	Geen bebouwing ter plaatse van laagtes, vlakten (overstromings vlakten)

Erfbeplanting	Windschermen door boomrijen/singels op zuid-west zijde	
	Bomen: populier, wilg, es, els, eik	Windschermen door boomrijen/singels op zuid-west zijde versterken
	Hagen: meidoorn, sleedoorn	Zware erfbeplanting op overgang
	Beplanting mede afhankelijk van aangrenzend landschap	Nabij beek ruimte voor natte natuur ontwikkeling
	Grote boomgaarden	Versterken van de gebiedseigen beplantingsstructuren

Landschappelijke structuurdragers

Eveneens is sprake van enkele beken die als structuurdrager kunnen worden aangemerkt, maar die niet (meer) manifest aanwezig zijn in het landschap. Het betreft de Huurnerbeek, de Molenbeek en de Dortherbeek/Voorstebeek. Gepleit wordt om deze oost-west gerichte structuurdragers ook manifest te maken in het landschap.

Tabel 4 – Kenmerken en Uitgangspunten voor ontwikkelingen in Landschapstype 'beekdallandschap'

Het stedenbouwkundig plan speelt hierop in. Onder meer door zoveel mogelijk voorkantsituaties naar het buitengebied te realiseren, het hoogteverschil te benutten en de wadi's en natuurontwikkeling aan de zuidzijde te realiseren.

3.4.9 Parkeerbeleid

Het parkeerbeleid in de gemeente Lochem is verwoord in de 'Nota parkeernormen 2020' van 22 september 2020 (en vastgesteld door de gemeenteraad op 3 december 2020). De Nota parkeernormen is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en -plannen binnen de gemeente, daar waar het betreft:

- nieuwbouw;
- verbouw/uitbreiding;
- wijziging van functies.

In deze nota zijn parkeernormen voor diverse functies vastgelegd, waarbij de toe te passen parkeernorm ook afhankelijk is van het gebied waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt. Zo wordt er in eerste instantie onderscheid gemaakt in gebieden binnen- en buiten de bebouwde kom. Daarbij wordt voor een aantal kernen binnen de gemeente een extra nuancering aangebracht, waarbij het centrum en kwetsbare gebieden worden aangeduid. Daarnaast is opgenomen hoe

op basis van deze normen de gemeentelijke parkeereis bij ontwikkelingen moet worden berekend.

De gemeente Lochem heeft haar parkeerbeleid tevens in het bestemmingplan 'Parapluplan Parkeernormen' verwoord en vastgelegd.

In paragraaf 2.3 van deze plantoelichting is het onderdeel parkeren in relatie tot de beoogde planontwikkeling nader toegelicht. Hieruit blijkt dat het nieuwe plan voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

4 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

4.1 INLEIDING

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

4.2 GELUID

4.2.1 *Beleid en regelgeving*

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wgh worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

In de Wgh zijn geluidgevoelige objecten benoemd. Voor deze objecten gelden de geluidswaarden die de Wgh opgeeft. Geluidsgevoelige objecten zijn woningen, woonwagenstandplaatsen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, en speciaal benoemde gezondheidszorggebouwen.

Voor bouwplannen die nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk maken dient een akoestische toetsing uitgevoerd te worden.

Wegverkeerslawaai

Geluidzones

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

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

Tabel 5 - Geluidzones bij wegen

De nieuwe woningen in het plangebied liggen in het stedelijk gebied waarvoor een zonebreedte van 200 m. geldt vanaf wegen tot en met 2 rijstroken.

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidzones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Deze waarde bedraagt in vrijwel alle gevallen 48 dB. Indien deze waarde wordt

overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen bedraagt 63 dB. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden, zijn niet toegestaan.

Spoorwegverkeerslawaaai

Geluidzones

Elke (toekomstige) spoorweg heeft een zone, waarbinnen bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. De omvang van de geluidzone langs een spoorweg is afhankelijk van het feit of de spoorweg is aangegeven op de geluidplafondkaart of de zonekaart. Voor spoorwegen die zijn aangegeven op de geluidplafondkaart wordt in artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder de omvang van de geluidzone geregeld. De breedte van de zone is afhankelijk de hoogte van het geluidproductieplafond (gpp). De ruimte boven en onder de spoorweg behoort tot de zone.

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in artikel 4.1 van het Besluit Geluidhinder. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Deze waarde bedraagt voor woningen 55 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het soort geluidsgevoelig object en de geluidsbron

Spoorwegen van het landelijk spoorwegennet hebben een geluidzone. De breedte van de zone, aan weerszijden van de spoorweg, is afhankelijk van het zogenaamde geluidsproductieplafond.

Industrielawaai

Op basis van de Wgh moeten industrieterreinen worden gezoneerd als er bedrijven aanwezig zijn of kunnen worden gevestigd, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken. Met de zonering wordt onder andere beoogd de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein ter hoogte van de zogenaamde zonegrens te beperken tot ten hoogste 50 dB(A). Binnen de geluidzone mogen ter plaatse van geluidsgevoelige bestemmingen, onder voorwaarden, hogere geluidsbelastingen optreden.

4.2.2 Geluid in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 15 woningen mogelijk.

Er is geen sprake van (zones) van spoorweggeluid dan wel industrielawaai in het plangebied.

Wegverkeerslawaaï

Door Alcedo b.v. is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting in het plangebied ten gevolge van het wegverkeer op de Dorpstraat². De nieuwe woningen liggen binnen de geluidzone van 200 m. van de Dorpsstraat.

Uit het onderzoek blijkt dat voor alle wegen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Onderzoek naar maatregelen, het vaststellen van hogere waarden en toetsing aan het gemeentelijk geluidsbeleid zijn daarom niet aan de orde.

Wegverkeerslawaaï vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.2.3 Conclusie

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

4.3 LUCHTKWALITEIT

4.3.1 Beleid en regelgeving

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

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling indien:

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

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

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

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

² Geluidonderzoek naar wegverkeerslawaaï Almen zuid, Alcedo b.v., 31 augustus 2023

Besluit gevoelige bestemmingen

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

Goede ruimtelijke ordening

Naast hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is ook het beginsel van een goede ruimtelijke ordening van toepassing. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: 'het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk'. Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitssituatie.

4.3.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van 15 woningen. Hiermee draagt het plan 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg immers gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekende mate' project. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wlk gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

Vanuit het oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening' is daarnaast gekeken naar de concentratie stikstofdioxide en fijn stof in het plangebied. Uit de Grootschalige Concentratiekaarten van het RIVM (peiljaar 2023) blijkt dat de achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide ter hoogte van het plangebied niet hoger is dan $11 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor fijnstof (PM_{10}) niet hoger dan $15 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Deze concentraties zijn daarmee ruim lager dan de grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, waardoor het plan er niet toe zal leiden dat er grenswaarden worden overschreden. De achtergrondconcentratie $\text{PM}_{2,5}$ bedraagt ter hoogte van het plangebied circa $7,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (bron: GCN kaarten RIVM, peiljaar 2023).

4.3.3 Conclusie

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

4.4 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)

4.4.1 Beleid en regelgeving

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

oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

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

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype 'gemengd gebied'. Wanneer sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, in het bijzonder voor het aspect geluid, met één afstandsstep verlaagd worden zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een 'gemengd gebied' wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan functies. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. In bijgaande tabel 2 worden de verschillende richtafstanden in beeld gebracht.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1000 m

Tabel 6- Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied (bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)

Functiemenging

De bovengenoemde richtafstanden gaan uit van het principe van functiescheiding. Binnen gemengde gebieden – gebieden met functiemenging – is echter veelal sprake van milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Bij gebieden met een dergelijke functiemenging kan onder andere gedacht worden aan stads- en dorpscentra. Het kan gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Binnen gemengde gebieden is het daardoor niet goed mogelijk om het principe van

functiescheiding toe te passen. Derhalve zijn de bovengenoemde richtafstanden in dergelijke gebieden niet altijd toepasbaar. Voor deze gebieden bevat de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een 'Staat van bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging'. Daarin zijn alle milieubelastende activiteiten opgenomen die in principe in een gebied met functiemenging kunnen worden toegelaten. De milieubelastende activiteiten zijn ingedeeld in categorie A, B of C.

In categorie A zijn activiteiten opgenomen die zodanig weinig milieubelastend zijn voor hun omgeving, dat deze in gebieden met functiemenging aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor de scheiding tussen wonen en bedrijven zijn hiervoor voldoende. Categorie B staat voor activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, maar een zodanige milieubelasting voor hun omgeving hebben dat ze bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden (niet-aanpandig). Categorie C bestaat uit activiteiten die vanwege hun verkeersaantrekkende werking op een goede ontsluiting op de hoofdinfrastructuur zijn aangewezen.

4.4.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan maakt de bouw van woningen in het plangebied mogelijk. Wonen betreft een milieugevoelige functie. Het plangebied ligt in en tegen het dorpscentrum van Almen. In de directe omgeving zijn al diverse functies aanwezig, waaronder wonen, sport en horeca en maatschappelijke voorzieningen (school en kerk).

Voor de beoordeling van het aspect milieuzonering wordt hier dan ook uit gegaan van een gemengd gebied, waarin uit wordt uitgegaan van functiemenging.

Invloed omgeving op plangebied

Omdat er nieuwe woningen in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient beoordeeld te worden of de beoogde bestemmingssystematiek belemmering oplevert voor de bedrijfsvoering van bestaande bedrijvigheid in de omgeving. In dit kader wordt het volgende opgemerkt.

Direct westelijk en noordelijk van de beoogde woningen is de horeca uitspanning De Hoofdige Boer gesitueerd. Horeca valt onder 'logies-, maaltijden- en drankverstrekking' in categorie A en B in de functiemengingslijst van het VNG. Deze functies zijn in het algemeen direct naast gevoelige functies, zoals wonen, mogelijk. Volgens de bedrijvenlijst valt de categorie 'logies-, maaltijden- en drankverstrekking' in de categorieën 1 t/m 3.1. Laatste is overigens alleen van toepassing op kampeerterreinen / vakantiecentra e.d. (met keuken) en hier niet van toepassing. In deze situatie geldt een richtafstand van 10 meter, in gemengd gebied.

Aan de richtafstanden wordt voldaan. Het terras en de parkeerplaatsen voor dit uitspanning liggen op meer dan 10 meter van de woningen. In het bestemmingsplan is een regeling voorzien, waarin deze afstand ook is gewaarborgd.

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

De dorpsschool, westelijk van het plangebied, ligt eveneens op voldoende afstand. Voor een school is in de Handreiking aangegeven dat er een richtafstand geldt van 30 meter tot woningen en andere gevoelige functies in een rustige woonomgeving. Uitgaande van een gemengd gebied is sprake van categorie B. De afstand van de

rand van het voetbal-, speelveld bedraagt ruim 60 m. Ook hier doen zich geen problemen voor i.r.t. de richtafstanden.

De sportvoorzieningen liggen zuidwestelijk van het plangebied. In het, dichterbij het sportcomplex gelegen woongebied, Het Erf is indertijd geluidonderzoek uitgevoerd. Conclusie is dat de woonfunctie geen belemmeringen oplevert voor het complex en een goed woon- en leefmilieu gewaarborgd is. Onderhavig plangebied ligt op veel grotere afstand, waarmee ook hier ruimschoots aan de richtafstanden wordt voldaan.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 GEUR

4.5.1 Beleid en regelgeving

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

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

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

De afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object dient in alle gevallen tenminste 50 meter te bedragen indien het geurgevoelige object gelegen is binnen de bebouwde kom en 25 meter te bedragen indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. Het beoordelingskader voor (intensieve) veehouderij is samengevat in tabel 3.

		Concentratiegebied	Niet-concentratiegebied	Afstand buitenzijde dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object
Binnen bebouwde kom	Diercategorieën Rgv	Max. 3 ouE/m3	Max. 2 ouE/m3	Min. 50 m
	Andere diercategorieën	Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	
	Diercategorieën Rgv	Max. 14 ouE/m3	Max. 8 ouE/m3	Min. 25 m

Buiten bebouwde kom	Andere diercategorieën	Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	
---------------------	------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------	--

Tabel 7 - Geldende waarden/afstanden veehouderijen

4.5.2 Geur in relatie tot het plangebied

Het plan voorziet in woningbouw. Oostelijk van het plangebied is een veehouderijbedrijf gevestigd. De afstand is echter ruim 400 meter, zodat zich geen problemen voordoen.

4.5.3 Conclusie

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

4.6 EXTERNE VEILIGHEID

4.6.1 Beleid en regelgeving

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer, de circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations, de circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, kampeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10⁻⁶ per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers. Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Daarbij geldt dat binnen de PR 10⁻⁶ - contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet is toegestaan.

4.6.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Het plangebied maakt woningbouw en daarmee ook kwetsbare objecten mogelijk en is daarmee mogelijk een risico-ontvanger van risicobronnen in de omgeving. Op basis van de EV-signaleringskaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied een aantal risicobronnen. Onderstaand wordt per risicobron beschreven of de risicobron relevant is voor het plangebied vanuit het oogpunt van externe

veiligheid. Zie onderstaande figuur voor ligging van deze risicobronnen ten opzichte van het plangebied.



Figuur 21 - Uitsnede EV-signaleringskaart (bron: Gemeente Lochem)

Stationaire risicobronnen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen stationaire risicobronnen (inrichtingen) gelegen waarvan de plaatsgebonden risicocontour of invloedsgebied over het plangebied reiken. Daarmee wordt voldaan aan de gestelde grens- en richtwaarde uit de relevante wet- en regelgeving.

Mobiele risicobronnen

Met betrekking tot mobiele risicobronnen is onderscheid gemaakt in spoor-, weg- en waterwegen en buisleidingen. Voor de spoorwegen en basisnetwegen is gekeken binnen een straal van 4.000 meter van het plangebied.

Basisnetroute: Route 130, Zutphen Twentekanaal aansl. – Delden

Op circa 1.600 meter van het plangebied ligt spoorroute Zutphen – Delden. Deze spoorroute is aangewezen als basisnetroute en valt daarmee onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet. Op basis van de Regeling basisnet vindt over dit traject vervoer van brandbare gassen (stofcategorie A), brandbare vloeistoffen (stofcategorie C3), (zeer) toxische gassen (stofcategorie B2) en (zeer) toxische vloeistoffen (stofcategorie D3 en D4) plaats. Het invloedsgebied wordt bepaald door stofcategorie D4. Conform tabel 4-2 uit de Handleiding risicoanalyse transport

(HART) is het invloedsgebied voor deze stofcategorie meer dan 4.000 meter. Het invloedsgebied reikt daarmee over het plangebied en hiermee is de spoorroute dus relevant voor externe veiligheid.

Gelet op de afstand tot aan het plangebied speelt een eventuele plaatsgebonden risicocontour en plasbrandaandachtsgebied (PAG) geen rol. Gelet op de ruimtelijke scheiding van meer dan 200 meter kan volstaan worden met een beperkte groepsrisicoverantwoording conform artikel 7 van het Bevt. Dit houdt in dat in de verantwoording ingegaan dient te worden op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze verantwoording³ is in de bijlage opgenomen.

Aardgasleidingen

Hogedruk aardgasleiding A-662

Op circa 450 meter vanaf het plangebied ligt hogedruk aardgasleiding A-662. Deze buisleiding heeft een diameter van 48 inch en werkt onder een druk van 80 bar. Daarmee valt de buisleiding onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid buisleidingen. De buisleiding heeft een 100% letaliteitszone van 215 meter en een 1% letaliteitszone (ook wel invloedsgebied) van 585 meter. Het plangebied ligt buiten de 100% letaliteitszone maar wordt wel geheel overlapt door het invloedsgebied. Hiermee is deze buisleiding relevant voor externe veiligheid.

Hogedruk aardgasleiding A-505

Op circa 460 meter vanaf het plangebied ligt hogedruk aardgasleiding A-505. Deze buisleiding heeft een diameter van 36 inch en werkt onder een druk van 66 bar. Daarmee valt de buisleiding onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid buisleidingen. De buisleiding heeft een 100% letaliteitszone van 175 meter en een 1% letaliteitszone (ook wel invloedsgebied) van 430 meter. Daarmee reikt het invloedsgebied niet over het plangebied en is deze hogedruk aardgasleiding niet relevant vanuit externe veiligheid.

Hogedruk aardgasleiding A-506

Op circa 460 meter vanaf het plangebied ligt hogedruk aardgasleiding A-506. Deze buisleiding heeft een diameter van 42 inch en werkt onder een druk van 66 bar. Daarmee valt de buisleiding onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid buisleidingen. De buisleiding heeft een 100% letaliteitszone van 190 meter en een 1% letaliteitszone (ook wel invloedsgebied) van 485 meter. Het plangebied ligt buiten de 100% letaliteitszone, maar wel gedeeltelijk binnen het invloedsgebied. Hiermee is deze buisleiding relevant voor externe veiligheid.

Hogedruk aardgasleiding A-608

Op circa 470 meter vanaf plangebied ligt hogedruk aardgasleiding A-608. Deze buisleiding heeft een diameter van 36 inch en werkt onder een druk van 66 bar. Daarmee valt de buisleiding onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid buisleidingen. De buisleiding heeft een 100% letaliteitszone van 175 meter en een 1% letaliteitszone van 430 meter. Het invloedsgebied van deze leiding reikt niet over het plangebied en is daarmee niet relevant voor externe veiligheid.

Het plangebied ligt (gedeeltelijk) binnen het invloedsgebied van de hogedruk aardgasleidingen A-506 en A-662. Conform artikel 12 van het Bevb dient het groepsrisico berekend en verantwoord te worden. Het groepsrisico is kwantitatief berekend, de rapportage daarvan is opgenomen in de bijlage. Uit de berekeningen

³ Advies externe veiligheid Almen-Zuid Fase 2b, ODA, 14 augustus 2023

blijkt dat de buisleidingen geen plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} per jaar hebben. Dit betekent dat wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het plan.

Het beoogde plan levert geen verhoging van het groepsrisico op. Daarnaast blijft het groepsrisico onder 10% van de oriëntatiewaarde. Daarmee kan volstaan worden met beperkte verantwoording van het groepsrisico. Deze verantwoording is in bijlage 3 van deze toelichting opgenomen.

Naast de buisleidingen en spoorroute zijn geen andere mobiele risicobronnen in de omgeving gelegen.

4.6.3 Conclusie

De gemeente Lochem is voornemens om maximaal 15 woningen te realiseren. Daarmee worden kwetsbare objecten mogelijk gemaakt, het beoogde plan dient beoordeeld te worden vanuit een extern veiligheidsoogpunt. Het plangebied is niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar. Daarmee wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico.

Wel ligt het plangebied in het invloedsgebied van twee hogedruk aardgastransportleidingen, namelijk buisleidingen A-622 en A-506 en in het invloedsgebied van spoorlijn Zutphen Twentekanaal aansl. – Delden. Ten behoeve van de hogedruk aardgasleiding is een groepsrisicoberekening uitgevoerd. Het groepsrisico is lager dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde en het plan leidt niet tot een toename van het groepsrisico. Voor de spoorlijn is de hoogte van het groepsrisico niet van toepassing, het plan ligt op meer dan 200 meter van de spoorlijn. Daarom kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico (zie bijlage 3). Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het beoogde plan.

Het bestuur van de Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland heeft bij monde van de teamleider omgevingsveiligheid, in een brief d.d. 27 oktober, positief geadviseerd. De eerdere adviezen van de veiligheidsregio zijn voldoende overgenomen en er zijn dan ook geen verdere opmerkingen op het gebied van (externe) veiligheid.

4.7 BODEM

4.7.1 Beleid en regelgeving

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

Wet bodembescherming (Wbb)

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wbb. In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde 'spoed- of risicolocaties').

4.7.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Zuidelijk deel plangebied

Voor het zuidelijke deel van het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd⁴. De onderzoeksrapportage is als bijlage 4 bij deze plantoelichting gevoegd.

Bodemkwaliteit

Op basis van de beschikbare informatie is hierbij de onderzoeksstrategie voor een 'onverdachte niet-lijnvormige locatie (ONV)' gehanteerd. De bovengrond is aanvullend op het NEN pakket tevens geanalyseerd op bestrijdingsmiddelen (OCB's) en PFAS.

De bodem bestaat tot 4,1 m-mv uit (zeer tot matig fijn) zand. De grondwaterstand varieert op het terrein. In peilbuis 1 was de grondwaterstand 2,3 m-mv en in peilbuis 2 1,3 m-mv. Zintuiglijk zijn tijdens de veldwerkzaamheden in de bodem geen afwijkingen waargenomen.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat Hexachloorbenzeen (HCB) in de ondergrond en Barium in het grondwater in licht verhoogde gehalten op de onderzoekslocatie voorkomen.

Er zijn geen PFOS en PFOA gehalten boven de norm gemeten.

Er is geen aanleiding tot aanvullend onderzoek en de locatie is geschikt voor het voorgenomen gebruik.

Noordelijk deel plangebied (terrein Hoofdige Boer)

Voor het noordelijke deel, de gronden van de horeca uitspanning De Hoofdige Boer, is een verkennend bodemonderzoek en asbest onderzoek uitgevoerd⁵. De onderzoeksrapportage is als bijlage 5 bij deze plantoelichting gevoegd.

Bodemkwaliteit

De locatie is grotendeels in gebruik als parkeerplaats behorende bij restaurant/landhotel 'De Hoofdige Boer'.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn behoudens de genoemde puinlaag geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Zintuiglijk zijn op het maaiveld en in de opgeboorde grond geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond cadmium-, zink-, lood, kwik en PAK gehalten zijn gemeten die de desbetreffende achtergrondwaarden overschrijden. Verder zijn zowel in de boven- als in de ondergrond geen overschrijdingen van de achtergrondwaarde gemeten.

Er zijn geen PFOS en PFOA gehalten boven de norm gemeten.

In tweede instantie is het mengmonster met het verhoogde zinkgehalte ('industrie') van de monsterpunten 1,6, 7 en 8 uitgesplitst in zijn separate monsterpunten. Uit de separate analyse blijkt dat ter plaatse van de monsterpunten 6,7 en 8 de achtergrondwaarde wordt overschreden. Uit de toetsing blijkt dat hier sprake is van industrie. Ter plaatse van monsterpunt 1 wordt de achtergrondwaarde niet overschreden.

⁴ Verkennend bodemonderzoek Almen Zuid fase II, Est Event, 22 april 2023

⁵ Verkennend bodem- en asbestonderzoek, Dorpsstraat 38 te Almen, Est Event, 15 september 2023

De overige overschrijdingen zijn dermate dat aanvullend onderzoek hier niet noodzakelijk wordt geacht. Wel moet bij eventuele afvoer van de grond rekening worden gehouden met verhoogde verwerkingskosten van de grond.

Asbest

Uit de analyseresultaten voor asbest blijkt dat in het mengmonster samengesteld uit de puinlaag tot 20 cm een asbestgehalte is gemeten dat de interventiewaarde overschrijdt. In de laag hieronder is in het mengmonster samengesteld uit de gaten 5, 7 en 8 een verhoogd asbestgehalte gemeten. De interventiewaarde wordt niet overschreden. In het mengmonster samengesteld uit de gaten 4 en 6 is geen verhoogd asbestgehalte gemeten.

Geadviseerd wordt ter plaatse van de puinverharding een aanvullend asbest-onderzoek uit te voeren.

4.7.3 Conclusie

Er zijn geen bezwaren vanuit het aspect bodem voor het bestemmingsplan. In het nadere uitvoeringstraject zal een aanvullend asbestonderzoek worden uitgevoerd.

4.8 WATER

4.8.1 Waterbeheer en watertoets

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

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

In de gemeente Lochem is het waterschap Rijn en IJssel verantwoordelijk voor het waterbeheer.

4.8.2 Beleidskader

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

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

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal

- Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP);
- Waterwet.

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gaaf Gelderland;
- Omgevingsverordening Gelderland.

Regionaal/ lokaal

- Waterbeheerprogramma 2022-2027 (waterschap Rijn en IJssel);
- Gemeentelijk Riolerings Plan Lochem 2021-2025 (GRP).

Wat betreft waterbeheerprogramma kan het volgende worden benoemd. Het waterschap zorgt voor het water in de omgeving. Vanuit het leidend principe 'Water en mens in hun element' draagt het waterschap bij aan ruimtelijke kwaliteit en een duurzame leefomgeving. De zorg voor waterveiligheid, schoon water en voldoende water vraagt structureel aandacht en is continu in beweging. Dat doet het waterschap door het (grond)waterpeil te beheren, rioolwater te zuiveren en te zorgen voor schoon water in beken, sloten en rivieren en te zorgen voor stevige dijken.

Als belangrijkste speerpunt voor de periode 2022-2027 ziet het waterschap de opgave om zijn gebied veerkrachtiger te maken tegen klimaatverandering. Hiervoor werkt het waterschap toe naar een andere balans van vasthouden-bergen-afvoeren (voorraadbeheer), rekening houdend met de meest recente inzichten over de snelheid van klimaatverandering.

In het waterbeheerprogramma 2022-2027 heeft het waterschap zijn doelen en werkzaamheden weergegeven in vier thema's.

Klimaatrobuust gebied

Het doel is het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem zodanig te invullen, dat jaarrond een optimale balans tussen te nat en te droog wordt bereikt en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.

Veilig gebied

Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. Onze ambitie is dat in 2050 de waterkeringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat we daarbij wendbaar inspelen op ontwikkelingen. We voeren ons beheer op een duurzame wijze uit en werken aan behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.

Circulaire Economie en Energietransitie

Het waterschap wil in het uitvoeren van zijn primaire taak zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering. Daarbij wil het waterschap in

2050 onderdeel zijn van een 100% circulaire economie waarin ze haar taken klimaatneutraal uitvoert.

Gezonde leefomgeving

Het waterschap zorgt voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Het waterschap streeft ernaar dat het water in onze leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Doel is een oppervlaktewatersysteem te bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en -buiten bevordert.

De samenhang van de wateropgaven met andere opgaven in het gebied vraagt om nauwe samenwerking met de partners (zoals gemeenten en provincies), inwoners en bedrijven. Om de waterbelangen bij ruimtelijke ontwikkelingen tijdig en goed in beeld te krijgen en mee te kunnen wegen, gebruikt het waterschap de (digitale) watertoets.

4.8.3 Water in relatie tot het plangebied

Huidig watersysteem

Bestaande verharding

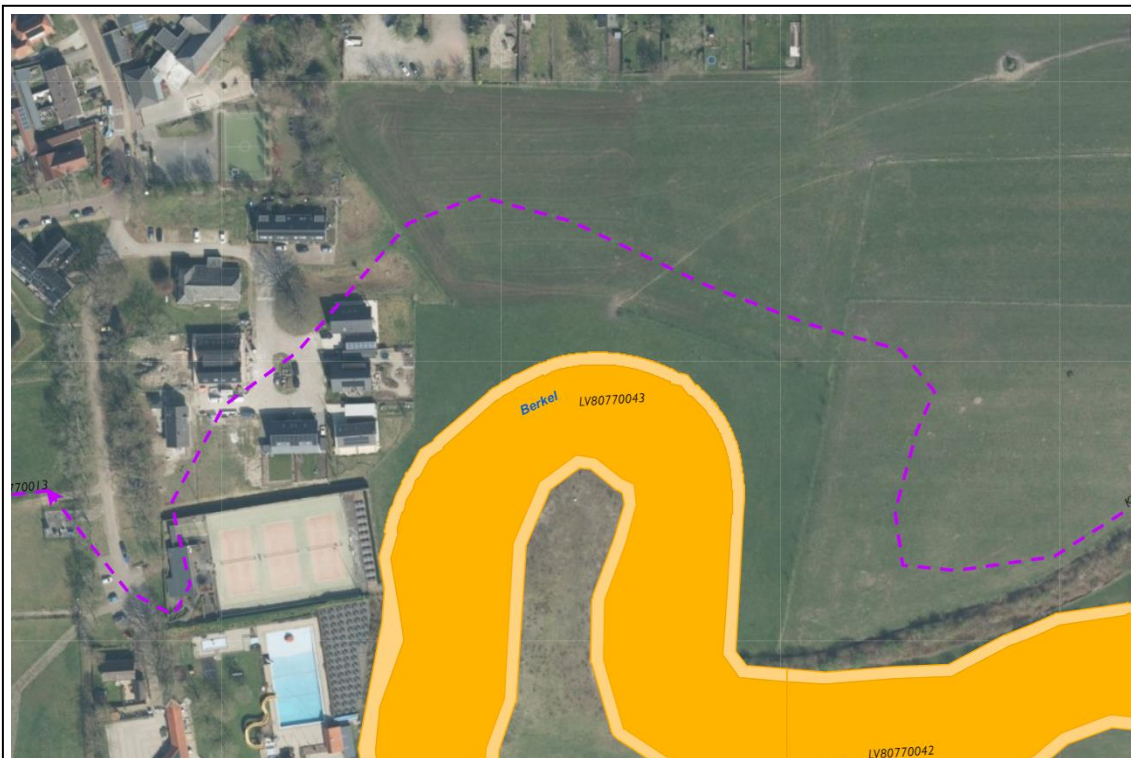
Het plangebied heeft betrekking op een een braakliggend terrein zuidelijk van de bestaande bebouwing in Almen en op een kleiner perceel, met halfverharding, dat in de huidige situatie dient als parkeerlocatie voor het horeca uitspanning De Hoofdige Boer.

Oppervlaktewater, waterkeringen en beschermingsgebieden

In het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig. Er zijn ook geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen) in het plangebied aanwezig. Ook is het plangebied niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

Wel ligt het plangebied op relatief korte afstand (ca. 30 meter) van de zuidelijk gelegen waterloop de Berkel. De waterloop is in het beheer van het waterschap Rijn en IJssel en is in de Omgevingsverordening Gelderland aangeduid als 'functies van water' en het betreft een natte verbindingszone.

Uit de legger van het waterschap Rijn en IJssel blijkt dat het zuidelijk deel van het plangebied in het kadevak van de Berkel, maar niet in de kernzone of de beschermingszone van de Berkel ligt. De afstand van de locatie tot de Berkel bedraagt minimaal 25 meter (zie navolgende figuur). Hierop is de zogenaamde Keur van het waterschap van toepassing. De keur is de verordening van het waterschap met de regels voor de bescherming van waterstaatswerken (zoals oppervlaktewaterlichamen en bergingsgebieden). Daarin is vastgelegd voor welke activiteiten een vergunning noodzakelijk is.



Figuur 22 – Ligging kernzone en beschermingszone van de Berkel in relatie tot het plangebied (bron: Legger waterschap Rijn en IJssel)

Bodem, grondwater

Uit eerdere onderzoeksgegevens van het terrein blijkt dat het maaiveld van het plangebied varieert van ca. 11,50 m tot 9,5 meter boven het NAP richting het Berkeldal.

Op basis van de maatgevende grondwaterstanden van grondwatertools, het verwachte stromingspatroon en de metingen op de onderzoekslocatie zijn de volgende maatgevende grondwaterstanden bepaald en aangehouden:

- Gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG): 9,0 m+NAP
- Gemiddelde grondwaterstand (GG): 8,8 m+NAP
- Gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG): 8,6 m+NAP

Toekomstig watersysteem

Waterbergingsopgave en watercompensatie

De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen wateroverlast op andere tijden of plaatsen veroorzaken. Het plan dient daarom 'waterneutraal' ontwikkeld te worden. Dit wil zeggen dat als het verhard oppervlak significant toeneemt (> 500 m² in het stedelijk gebied), compenserende maatregelen worden genomen om piekafvoeren op te vangen. Deze watercompensatie dient bij voorkeur gevonden te worden binnen het plangebied.

Aan de hand van het voorliggende plan wordt binnen het plangebied nieuwe bebouwing beoogd (15 woningen, met bijbehorende verharding) met een oppervlakte van in totaal ca. 4.170 m². De parkeervoorzieningen worden uitgevoerd in een halfverharding.

Door het adviesbureau Geofox is een waterhuishoudkundig plan voor de toekomstige nieuwbouw opgesteld⁶. In bijlage 6 van deze toelichting is het onderzoeksrapport opgenomen.

Om te voldoen aan het voorkeursbeleid van de waterbeheerders, zal in de nieuwe situatie zoveel mogelijk hemelwater bovengronds geborgen worden in dit concept ontwerp. Hiervoor worden de bestaande wadi's in het zuidwesten van de locatie uitgebreid. Dit is gunstig omdat het zuiden en zuidwesten van nature het laagstegelegen deel vormen. Daarnaast is in dit concept ontwerp een voorstel gedaan voor de benodigde waterberging op particulier terrein (met een overstort op het HWA riool). De berging is in de vorm van regenschuttings ingetekend om een indicatie van de benodigde lengte te geven. Het VWA- en HWA-riool in het ontwerp stromen af in zuidwestelijke richting en sluiten aan op het bestaande stelsel van 'Het Erf'.

In lijn met de beringseis (80 mm) is binnen het plangebied 334 m³ bergingscapaciteit benodigd.

Het te bergen hemelwater kan over het verhard oppervlak (holle wegen) en via natuurlijk afschot afstromen naar de wadi's aan de zuidzijde van het plangebied. Geadviseerd wordt om de bestaande duiker die wadi 1 en 2 verbindt te handhaven en een nieuwe duiker tussen wadi 1 en 3 aan te leggen. Bij een maximale waterstand van 40 cm in de wadi ten opzichte van de wadibodem kan worden voldaan aan de bergingseis van 80 mm (minus 30 mm berging op particulier terrein). Naar verwachting zal alleen bij extreme regenval (T=100 buien) 40 cm water in de wadi's staan en is dit bij flinke buien (T=10 situatie) minder.

Op het particulier terrein dient volgens de richtlijnen van de gemeente Lochem 30 mm per vierkante meter verhard oppervlak te worden geborgen (36 m³ in totaal). Hiervoor is een aantal voorstellen beschreven en opgenomen in de onderzoeksrapportage (zie tabel 5.3 in bijlage 6 van deze toelichting).

Het vuilwater wordt gescheiden afgevoerd. Op de naastgelegen locatie (Plangebied 'Het Erf') zijn een HWA- en VWA stelsel aanwezig waarop de het nieuwe riool kan worden aangesloten. De aanleg van een HWA/IT riool is in het onderhavige plan niet voorzien maar kan worden overwogen om meer waterberging te realiseren.

Watertoets en vervolgtraject

Het waterschap Rijn en IJssel is op de hoogte gesteld van voorliggend plan. De digitale watertoets is doorlopen en opgenomen in de onderzoeksrapportage van Geofox (zie bijlage 6 van deze toelichting).

De beantwoording van de vragen uit de toets heeft ertoe geleid dat de normale procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen.

4.8.4 Conclusie

Vanuit het aspect water zijn geen belemmeringen te verwachten voor de beoogde ontwikkeling.

Om te borgen dat bij de uitvoering van het plan ook voldoende waterberging wordt gerealiseerd is in artikel 13.2 van de regels van het plan voorgeschreven dat bij het

⁶ Waterhuishoudkundig plan Almen zuid 2b te Almen, Geofox b.v., 20 oktober 2023

bebouwen en gebruiken van gronden en bouwwerken voldoende waterberging moet worden gerealiseerd volgens het gemeentelijke beleid (Waterbergingseisen bij ruimtelijke ontwikkelingen), dat als een bijlage achter de regels is opgenomen. Daartoe wordt bij de verdere uitwerking van de inrichtingsplannen voor het gebied rekening gehouden met de voorstellen uit het waterhuishoudkundig plan (bijlage 6 van deze toelichting).

4.9 ECOLOGIE

4.9.1 *Beleid en regelgeving*

In het kader van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen is het van belang aandacht te besteden aan beschermde natuurwaarden. De effecten op natuurwaarden dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming. De wettelijke grondslag hiervan is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb).

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Gelders Natuurnetwerk

Naast de bescherming vanuit de Wnb kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de provincie Gelderland is dit beleidsmatig vertaald door onderscheid aan te brengen in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of Groene Ontwikkelingszone (GO). Op gronden binnen het GNN mogen geen nieuwe functies mogelijk worden gemaakt, tenzij er geen reële alternatieven aanwezig zijn, redenen zijn van groot openbaar belang en negatieve effecten op het gebied worden beperkt. Uitbreiding van bestaande functies in het GNN kan alleen als de kernkwaliteiten van het gebied per saldo worden versterkt. Op gronden die deel uitmaken van het GO zijn nieuwe ontwikkelingen of uitbreiding van bestaande functies alleen mogelijk als dat niet leidt tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van dat gebied.

Soortenbescherming

Het doel van de Wnb is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen. De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

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

4.9.2 Ecologie in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van 15 woningen, zuidelijk van de bestaande woningen in Almen.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een Natura 2000-gebied. Door de aard en omvang van het plan en door de afstand tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied IJsseluiterswaarden/Rijntakken op ca 7,6 km en 'Stelkampsveld' op ca. 11,6 km worden geen significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen verwacht. Ook significante negatieve effecten door indirecte verstoringfactoren als verontreiniging, verdroging, geluidsverstoring of lichtverstoring zijn gezien de afstand en aard van het plan (nieuwbouw in bestaand stedelijk gebied) op voorhand uit te sluiten.

Stikstofdepositie

Dit geldt niet zonder meer voor het aspect stikstofdepositie. In dit kader is een separaat stikstofdepositieonderzoek⁷ uitgevoerd, voor de aanlegfase en de gebruiksfase van het voorliggende project.

De notitie met de uitgangspunten en resultaten van het onderzoek is opgenomen als bijlage 7 bij de plantoelichting. Uit het onderzoek blijkt dat het plan Almen-zuid 2b te Almen in zowel de aanlegfase alsook in de gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie (>0,00 mol stikstof ha/jaar) op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten in Natura 2000-gebieden.

Deze planontwikkeling heeft derhalve geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie. Het plan voldoet daarmee aan de Wnb.

GNN

Het plangebied is niet gelegen in het GNN of GO. Hoewel de nabijgelegen waterloop de Berkel wel deel uitmaakt van de GNN en het plangebied daar (direct) aan grenst, kent de provincie Gelderland geen externe werking ten aanzien van het NNN-beleid. Het uitgevoerde ecologisch onderzoek wijst uit dat geen negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken van het betreffende deelgebied en milieucondities (ecologische samenhang; -stilte; - duisternis; -openheid; en-rust) te verwachten is.

Soortenbescherming

Quickscan Wet natuurbescherming

Door Econsultancy⁸ is een quickscan ecologisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 8 bij deze plantoelichting gevoegd. Deze eerste ecologisch quickscan geeft inzicht in de mogelijke soorten waarvoor het plangebied geschikt is en waar nader onderzoek nodig is.

⁷ Notitie Stikstofdepositie onderzoek Almen Zuid fase 2b Almen, mRO b.v., december 2024

⁸ (actualisatie) Quickscan Wet natuurbescherming, Het Erf (ong.) te Almen, Econsultancy, 25 oktober 2023

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	nee	mogelijk	nee	nee	werken buitenbroedseizoen
	jaarrond beschermd	ja	mogelijk	ja	mogelijk	nader onderzoek functioneel leefgebied steenuil en kerkuil
Vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	-
	foerageergebied	nee	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en vlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-

Tabel 8 - Overzicht geschiktheid plangebied voor soortengroepen en te nemen vervolgstappen (Bron: rapport quickscan Wet natuurbescherming Almen, Econsultancy)

De eerste quickscan concludeert verder dat aan de westkant van de onderzoekslocatie zich een nestkast van de torenvalk bevindt. Aan de hand van waarnemingen uit de NDFF van de laatste 3 jaar kan worden geconcludeerd dat deze kast mogelijk in gebruik is door de torenvalk. Bij de voorgenomen plannen bestaat de kans dat de functie van deze nestkast verloren gaat. Voor het eventueel verwijderen of verplaatsen van deze nestkast van de torenvalk gelden randvoorwaarden, die in acht worden genomen bij de realisering van de woningen.

Actualisatie quickscan (steenuil en kerkuil)

De resultaten van de eerste quickscan hebben geleid tot een actualisatie⁹ van de quickscan met betrekking tot het leefgebied van de steen- en kerkuil. Dit onderzoek is als bijlage 9 bij deze plantoelichting gevoegd.

Hierin is geconcludeerd dat het potentieel leefgebied van de steenuil in het plangebied *buiten* de homeranges valt van de in de buurt aanwezige steenuilen. Er is bij de voorgenomen ingreep dan ook geen sprake van verlies van essentieel leefgebied van de steenuil.

Het potentieel leefgebied van de kerkuilen valt *binnen* de homerange van de in de kerktoeren aanwezige kerkuil. Echter is er door de ontwikkeling van het plangebied een zeer geringe afname (0,6%) van het functionele leefgebied van deze kerkuil. Dit is geen significante afname van het foerageergebied. Er is bij de voorgenomen ingreep dan ook geen sprake van verlies van essentieel leefgebied van de kerkuil. Wel dient er bij andere toekomstige bouwwerkzaamheden binnen het leefgebied van deze kerkuil het cumulatieve effect van de ingrepen getoetst worden.

Er zijn geen aanvullende maatregelen ten aanzien van de kerkuil of steenuil noodzakelijk.

⁹ Actualisatie ecologisch onderzoek steenuil en kerkuil, Het Erf (ong.) te Almen, Econsultancy, 12 september 2023

Na de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan zijn er zienswijzen ingekomen waarin de waarneming van een steenuil werd gemeld in de uilenkast achter de Dorpsstraat 50. Naar aanleiding van deze melding is gewacht met de vaststelling van het bestemmingsplan en is eerst nader onderzoek naar de steenuil gedaan. Vervolgens is op basis daarvan een beoordeling van het territorium van de steenuil gedaan.

Nader onderzoek steenuil

Het integrale rapport¹⁰ is als bijlage 10 bij deze plantoelichting opgenomen. De conclusies zijn samengevat in onderstaande weergegeven.

Volgens de conclusie van het nader onderzoek zijn er twee bezette broedlocaties/territoria van steenuilen waargenomen: achter de Gravenweg 1 en op het terrein van de boerderij aan de Dorpsstraat 60. Deze locaties met territoria zijn weergegeven in onderstaande figuur.

Dorpsstraat 50

De nestkast in de tuin van Dorpsstraat 50 is aan het begin van dit jaar in gebruik geweest, mededeling eigenaar pand. Bij de nu uitgevoerde gerichte controles zijn de steenuilen niet bij de kast aangetroffen. Steenuilen kunnen meerdere broed / rustplekken hebben in hun territorium. De nestkast op de Dorpsstraat 50 wordt waarschijnlijk ook gebruikt door de steenuilen die op een van de twee broedlocaties aanwezig zijn. Het meest waarschijnlijke is dat de kast behoort tot het territorium van de steenuilen die op de Dorpsstraat 60 broeden. Hier zijn eveneens twee steenuilen aangetroffen.

Gravenweg 1

Op de Gravenweg 1 slechts een exemplaar aangetroffen. De steenuil is waargenomen op en rondom het gehele plangebied. Beide bezette broedlocaties liggen binnen 300 meter van de planlocatie. De 300 meter is de grens waarbinnen prooien voor jonge uilen worden gevangen. Liggen broedlocaties meer dan 500 meter uit elkaar dan is er sprake van twee territoria.

Dit maakt dat het plangebied onderdeel is van het leefgebied van een van beide broedlocaties. De kast op Dorpsstraat 50 is op dit moment geen broedlocatie maar behoort wel tot de vaste rust en verblijfplaatsen van de steenuil binnen zijn territorium. Het plangebied wordt door de steenuil gebruikt om te jagen.

Een beoordeling van het essentieel leefgebied van de steenuil is daarom noodzakelijk.

Beoordeling leefgebied steenuil

Op basis van dit nader onderzoek is een beoordeling¹¹ gemaakt van het territorium van de steenuil. Het integrale rapport is als bijlage 11 bij deze plantoelichting opgenomen, hierna zijn de conclusie en het advies van deze beoordeling beschreven.

Tijdens het nader onderzoek in 2024 zijn foeragerende steenuilen op de planlocatie waargenomen. Hiernaast is door buurtbewoners een steenuil waargenomen bij een nestkast aan de Dorpsstraat 50. De gegevens van de NDFF

¹⁰ Nader onderzoek steenuil, Het Erf / Dorpsstraat Almen, Foreest Groen Consult bv, 17 mei 2024.

¹¹ Beoordeling territorium steenuil, Het Erf / Dorpsstraat Almen, Foreest Groen Consult bv, 6 november 2024.

zijn opgevraagd en bij de vogelwerkgroep is navraag gedaan naar de beschikbare gegevens over nestkasten en broedsels. Alle bronnen bevestigen elkaar. De planlocatie is onderdeel van het foerageergebied van de steenuil.

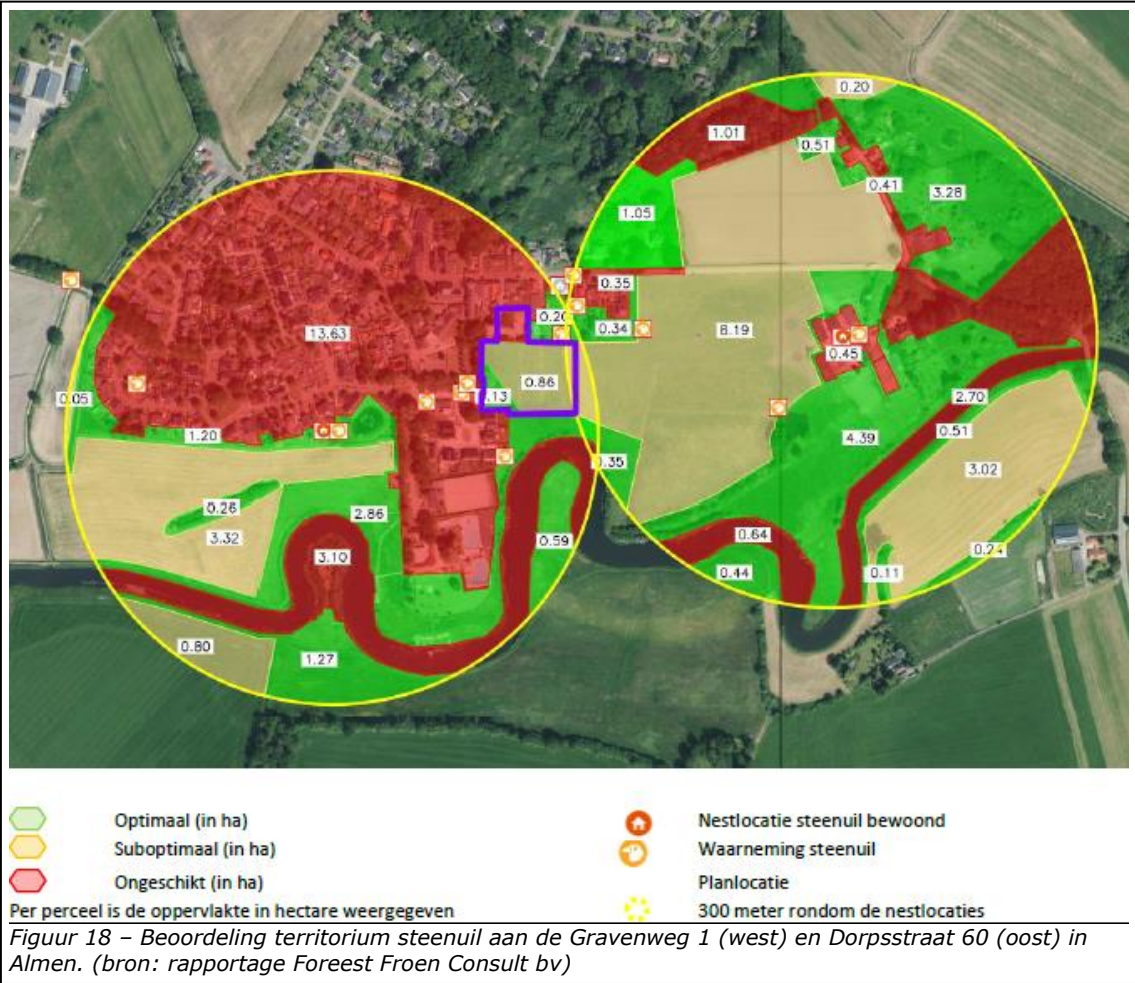
Tijdens de eerdere onderzoeken bestond het plangebied uit grasland, dit is vrij recent in 2024 omgeploegd tot akkerland. De beoordeling is uitgevoerd op basis van de meest recente situatie (akkerland), in bijlage 1 van het beoordelingsrapport staat de beoordeling zoals deze zou zijn uitgevoerd op basis van grasland.

Resultaten Gravenweg 1

Voor de steenuil aan de Gravenweg 1 gaat bij de werkzaamheden 0,1 hectare aan optimaal en 0,8 hectare aan suboptimaal foerageergebied verloren. Hierdoor blijft 6,4 hectare aan optimaal en 4,2 hectare aan suboptimaal leefgebied over binnen 300 meter van de nestlocatie.

Resultaten Dorpsstraat 60

Voor de steenuil aan de Dorpsstraat 60 gaat bij de werkzaamheden 0,1 hectare aan suboptimaal foerageergebied verloren. Hierdoor blijft 11,3 hectare aan optimaal en 11,3 hectare aan suboptimaal leefgebied over binnen 300 meter van de nestlocatie.



Conclusie

Een steenuil heeft minimaal 5 hectare optimaal leefgebied nodig binnen een straal van 300 meter rondom zijn nestlocatie. 5 hectare is het minimum. Voor beide steenuilen is deze oppervlakte na het uitvoeren van de beoogde plannen nog aanwezig. In zowel de huidige situatie als de nieuwe situatie hebben de steenuilen, aan zowel de Gravenweg 1 en Dorpsstraat 60 de beschikking over een voldoende groot gebied voor het onderhouden van een zelfstandig territorium. Daarnaast zal in werkelijkheid de afname van foerageergebied mogelijk lager zijn dan hier is berekend, afhankelijk van de mate groen in de nieuwe wijk.

De huidige plannen leiden daarom niet tot een aantasting van **essentieel leefgebied** van de steenuil. Een vergunning van de Omgevingswet hoeft niet te worden aangevraagd.

Bouwen van woningen nabij of in territoria kan leiden tot een verstoring. Verstoring leidt niet direct tot een overtreding van de OW en BAL: *"Artikel 11.37. (aanwijzing vergunningplichtige gevallen soorten vogelrichtlijn: schadelijke handelingen) 3e lid: Het verbod op het opzettelijk storen van vogels, bedoeld in het eerste lid, onder d, geldt niet, als het storen niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de vogelsoort"*.

Uit de gegevens van de vogelwerkgroep blijkt dat de steenuil op meerdere plaatsen rondom Almen ten minste drie jaar achter elkaar met succes broedt. Daarbij gaan de (huidige) nestlocaties niet verloren. Als gevolg van het plan komt de populatie van de steenuil rondom Almen niet in gevaar.

De nestkast aan de Dorpsstraat 50 blijft bij de plannen behouden. De kast bevindt zich aan de noordzijde van het perceel, in een walnoot, direct achter de woning. Tussen de kast en de toekomstige bebouwing aan de zuidzijde, ligt de vrijwel volledige achtertuin met bomen en kleine opstallen. De eerste woningen aan de westzijde worden door de bestaande schuur van Dorpsstraat 46 afgeschermd. Tussen de nestkast en de eerste woningen bevinden zich twee achtertuinen met opstallen beplantingen en hagen.

De verbinding met de huidige broedlocatie binnen het territorium, Dorpsstraat 60, blijft behouden. De kleinschalige achtertuinen van Dorpsstraat 46 tot 56 blijven intact evenals het agrarische gebied achter Dorpsstraat 52 tot en met 60. De kast in de boom bij Dorpsstraat 50 blijft hierdoor functioneel binnen dit territorium.

De plannen leiden daarom niet tot een verstoring van een **vaste rust- en verblijfplaats** en daarmee een overtreding van de OW en BAL. Een omgevingsvergunning op grond van de Omgevingswet hoeft daarom niet te worden aangevraagd.

Advies

Het plan leidt niet tot een dusdanige afname aan van het leefgebied binnen de twee territoria dat een vergunning van de OW en Bal moet worden aangevraagd. In de BAL, onderdeel van de OW, is echter een specifieke zorgplicht opgenomen Artikel 11.27. Om invulling te geven aan deze specifieke zorgplicht zijn de onderstaande paragrafen opgenomen in het advies.

Rekening houden met steenuil

Het plangebied is onderdeel van het foerageergebied van de steenuil. Het betreft twee territoria (met nestlocatie aan de Gravenweg 1 en Dorpsstraat 60). Om dit

leefgebied van de steenuil zo functioneel mogelijk te houden, wordt geadviseerd om niet 's nachts te werken. Ook wordt geadviseerd om af te zien van (bouw)lampen. Als er lampen worden geplaatst, worden lage lampen geadviseerd met een amberrood kleurig licht. Hierdoor blijft de planlocatie zo goed mogelijk toegankelijk als mogelijk jachtgebied voor de steenuil. De nestkast aan de Dorpsstraat 50 blijft behouden, wordt niet verstoord en niet verlicht.

Geadviseerd wordt om op de rand van de achtertuinen van de woningen aan de Dorpsstraat een bouwhek te plaatsen met een schermdoek zodat visuele hinder wordt voorkomen. De kast hangt dicht bij de woning aan de Dorpsstraat 50 en de afstand van de nestkast tot de planlocatie bedraagt iets meer dan 50 meter, zodat verstoring niet snel optreedt. Omdat werkzaamheden veel nieuwe bewegingen genereren wordt het plaatsen van afgeschermden hekken geadviseerd. De hekken kunnen weg zodra de woningen in gebruik worden genomen. Op dat moment wordt de intensiteit van de bewegingen veel lager en wisselen rustige en drukke moment elkaar af. Daarnaast wordt door het aanplanten van groen de locatie visueel verder afgeschermd.

Landschappelijke inpassing

In de omgeving blijft voldoende potentieel leefgebied over voor de steenuilen (zie conclusie). Mitigerende maatregelen zijn niet noodzakelijk. Op de planlocatie kan op de aanwezige steenuilen worden ingespeeld door het openbare groen steenuil-vriendelijk in te richten. Dit kan door heggen of hekken te plaatsen naast de wegen. Steenuilen vliegen vaak laag boven de grond weg vanaf een uitkijkpost en worden daardoor vaak aangereden. Een lage heg kan dit voorkomen.

In de huidige plannen is ten zuiden op het plangebied een groenstrook ingetekend met wadi's (zie afbeelding 8, rood omlijnd). Om aanrijdingen te voorkomen is het advies om tussen deze groenstrook en de weg een heg te plaatsen. Hiernaast kan worden bijgedragen aan behoud van het leefgebied door in de groenstrook bomen en palen te plaatsen en de grashoogte te variëren. De steenuil fungeert daarbij als doelsoort voor een toekomstige inrichting van de omgeving, waardoor gelijktijdig de gehele biodiversiteit mee profiteert.

Verder wordt nog geadviseerd om de afspraken rondom de omgang met de steenuil vast te leggen in een specifiek werkprotocol. Daarmee worden de afspraken geborgd in het bouwproces en is iedereen die betrokken is bij de uitvoering van de plannen op de hoogte.



Figuur 19 - Huidige plannen inrichting planlocatie. Rood omlijnd de groenstrook waar gunstige maatregelen worden geadviseerd (bron: rapportage beoordeling territorium steenuil, Forest Groen Consult)

4.9.3 Conclusie

Het aspect ecologie staat niet in de weg aan de uitvoering van de met het bestemmingsplan beoogde ontwikkeling.

Met inachtneming van de adviezen is ook een zorgvuldige uitvoering geborgd.

4.10 ARCHEOLOGIE

4.10.1 Beleid en regelgeving

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

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

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

Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. De nieuwe Omgevingswet treedt naar verwachting niet eerder in werking dan 1 juli 2022.

Gemeentelijk beleid

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

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

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

4.10.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Voor het plangebied zijn drie categorieën uit het gemeentelijk archeologiebeleid van belang, te weten categorie 4, 5 en 7. De beleidsuitgangspunten van deze categorieën luiden als volgt:

Categorie 4: historische stads- of dorpskern

De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische resten van historische stads- of dorpskernen.

Categorie 5: hoge archeologische verwachting

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van veel bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een hoge kans hebben op archeologische resten in de bodem. Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.50 m² én waarvan de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Categorie 7: lage archeologische verwachting

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van veel bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een middelmatige kans hebben op archeologische resten in de bodem. Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² én waarvan de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Afweging en vertaling in bestemmingsplan

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voor het perceel maakt de bouw mogelijk van 15 woningen.

Zuidelijke deel plangebied, twee onder een kap woningen

Voor de planontwikkeling is een archeologisch onderzoek¹² uitgevoerd. De onderzoeken hebben betrekking op het zuidelijke deel van het plangebied, waar de twee onder een kap woningen zijn gepland.

Naar aanleiding van de conclusies, waarin mogelijke vindplaatsen niet zijn uitgesloten, is aanvullend (karterend) booronderzoek¹³ uitgevoerd. Het karterende booronderzoek heeft aangetoond dat zich binnen het plangebied een vindplaats bevindt en dat een hoge verwachting geldt voor nederzittingsresten uit de periode neolithicum – vroege middeleeuwen (Koeman, 2009).

Om een eventuele vindplaats te begrenzen en te waarderen, dient een proefsleuvenonderzoek te worden uitgevoerd. Dit proefsleuvenonderzoek moet uitwijzen of zich inderdaad archeologische resten in het plangebied bevinden, of deze resten behoudenswaardig zijn en of ze door de geplande ingreep kunnen worden aangetast.

Voor dit onderzoek is een Programma van Eisen¹⁴ opgesteld en is een sleuvenonderzoek¹⁵ uitgevoerd. Conclusie is dat er geen vondsten zijn gedaan en het onderzoeksgebied is vrijgegeven.

¹² Bureauonderzoek Landgoed Ter Meulen te Almen, TAUW bv, 9 juli 2007

¹³ Inventariserend Veldonderzoek, karterend booronderzoek Landgoed Ter Meulen te Almen, TAUW bv, 31 juli 2009

¹⁴ PVE archeologisch proefsleuvenonderzoek Plangebied Almen-Zuid fase 2B, RAAP, 15 maart 2022.

¹⁵ Archeologisch proefsleuvenonderzoek Plangebied Almen-Zuid, fase 2B, ADC ArcheoProjecten, augustus 2022

Noordelijke deel plangebied, ter plaatse huidige parkeerplaats

Voor het noordelijke deel, ter plaatse van de huidige parkeervoorziening van de horeca-uitspanning De Hoofdige Boer, is later aan het plangebied toegevoegd. Er is separaat een inventariserend veldonderzoek onderzoek uitgevoerd¹⁶.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek kan het plangebied nog niet worden vrijgegeven. Er is sprake van bodemverstoringen tot gemiddeld 70 cm onder het maaiveld. Om de waarden dieper dan deze verstoringen te beschermen, is nader onderzoek nodig.

In het voorliggende bestemmingsplan is een maatwerk dubbelbestemming opgenomen voor dit deel van het plangebied. Deze specifieke dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie Almen-zuid' ziet op bescherming in geval van werkzaamheden dieper dan 50 cm onder het maaiveld

4.10.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie Almen-zuid' op het noordelijk deel van het plangebied waarborgt dat, indien bodemverstoringen werkzaamheden dieper dan 50 cm onder het maaiveld plaats vinden, er alsnog aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

4.11 CULTUURHISTORIE

4.11.1 Beleid en regelgeving

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

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

Gemeentelijk beleid

De cultuurhistorische waardenkaart van Lochem¹⁷ brengt de cultuurhistorische waarden integraal in beeld. Het sluit aan bij de steeds meer ruimtelijke benadering van de zorg voor het erfgoed, waarbij behalve naar objecten vooral ook naar de samenhang en de (historisch) ruimtelijke structuur wordt gekeken.

In de cultuurhistorische waardenkaart is vooral aandacht besteed aan het zichtbare, landschappelijke en gebouwde erfgoed. De cultuurhistorische waardenkaart bestaat uit een tweetal kenmerkenkaarten (landschap en bouwkunst/stedenbouw), twee waarderingskaarten (landschap en bouwkunst/stedenbouw), zes themakaarten en een integrale ensemblekaart waarop de cultuurhistorische 'toppers' van Lochem zijn weergegeven.

¹⁶ Aanvullend archeologisch onderzoek Plangebied Almen-Zuid, Fase 2b - uitbreiding, ADC ArcheoProjecten, 23 oktober 2023

¹⁷ '... over de toppen der heuvels, langs den zoom van het bosch, door diepe holle wegen ...'. Een cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Lochem. RAAP-rapport 3307 / d.d. 15 oktober 2018.

De waardering van het historisch cultuurhistorisch landschap is gebaseerd op een beoordeling op drie criteria:

1. de gaafheid van de huidige topografie ten opzichte van de situatie omstreeks 1850 c.q. de situatie ten tijde van de ontginning, dat wil zeggen type grondgebruik, verkaveling, percelering etc.;
2. de gaafheid van de huidige verticale dimensie in het landschap (fysiognomie) ten opzichte van de situatie omstreeks 1850 c.q. de situatie ten tijde van de ontginning, dat wil zeggen de openheid of geslotenheid van het landschap (aan- of afwezigheid van opgaand groen), de aanwezigheid van bebouwing, etc.;
3. de aanwezigheid van bijzondere kenmerken, waardoor het gebied een hogere waardering moet krijgen dan het op basis van andere twee criteria krijgt.

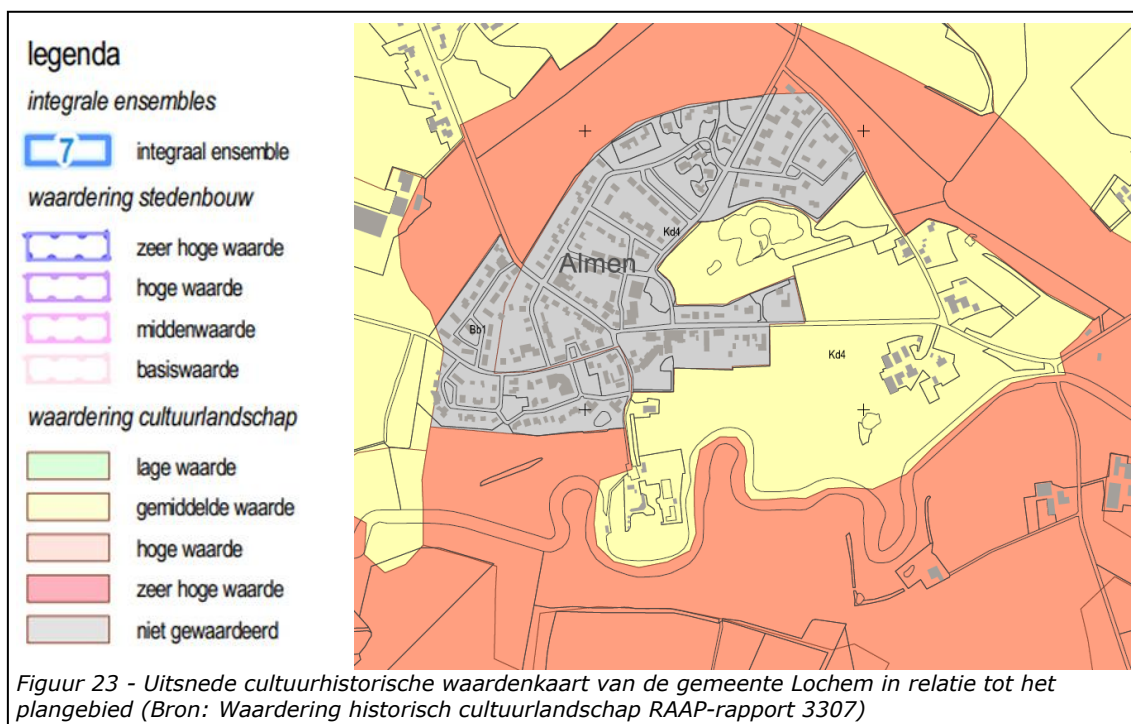
De historische bouwkunst en stedenbouw vormt eveneens een belangrijke basis voor het cultureel erfgoed. Onder de historisch-bouwkundige waarden en stedenbouw wordt in Lochem het beschermde en onbeschermde 'bovengrondse' gebouwde erfgoed verstaan: gebouwen (objecten, complexen en ensembles), stedenbouwkundige structuren, maar ook historisch straatmeubilair, grenspalen, herinneringsmonumenten, monumentale kunst in de openbare ruimte (dat wil zeggen: wandkunst, nagelvast verbonden met architectuur), etc. Tevens vallen beschermde stads- en dorpsgezichten, voor zover aanwezig, onder dit begrip, evenals andere bijzondere gezichten/ensembles, historische buitenplaatsen en overige gebieden.

De geïnventariseerde objecten en complexen hebben gemeen, dat ze alle in meer of mindere mate een positieve cultuurhistorische en/of ruimtelijke waarde bezitten binnen de (steden)bouwkundige geschiedenis van de gemeente Lochem en de in deze gemeente aanwezige karakteristieke gebieden.

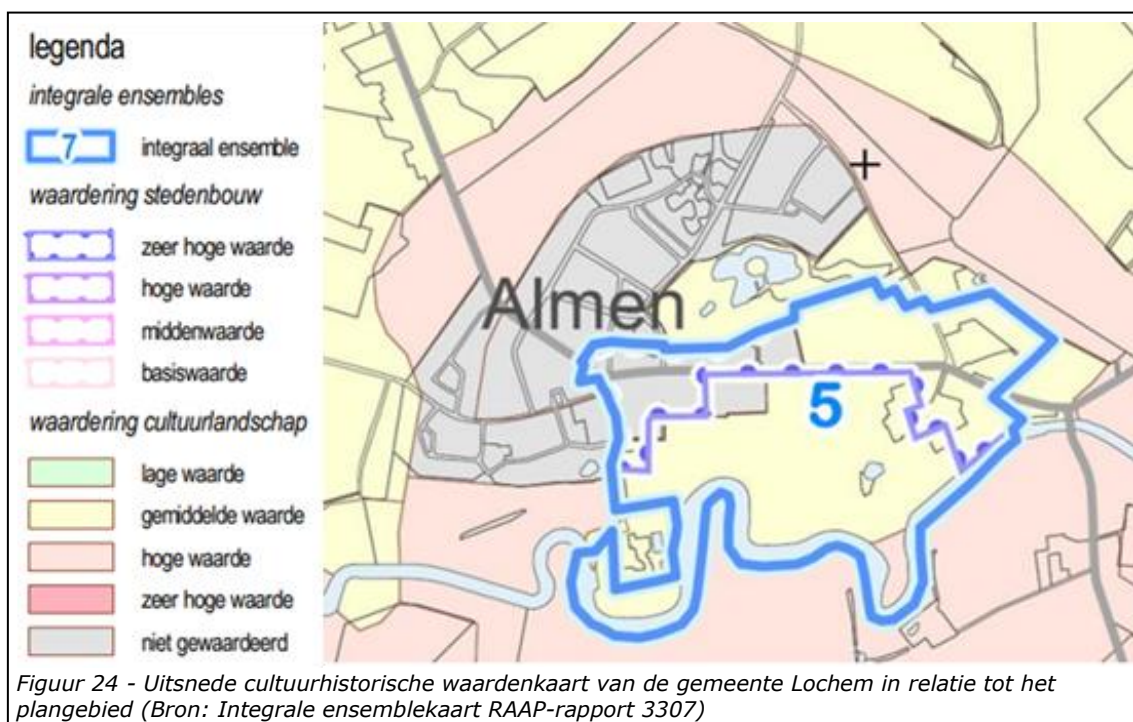
De cultuurhistorische waardenkaart is geschikt om de basis te gaan vormen voor toekomstig cultuurhistorisch beleid, waaronder de planologische borging.

4.11.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Aan de hand van de cultuurhistorische waardenkaart van Lochem blijkt dat het plangebied 'een gemiddelde waarde' heeft in het cultuurlandschap. Het gebied is aangemerkt als 'Kd4 - bosrijke oude kampontginning'. Het eerder benoemde archeologisch onderzoek laat zien dat hier geen sprake is van waardevolle vondsten enzovoort.



Verder maakt het plangebied deel uit van het Integraal cultuurhistorisch ensemble van Almen. Volgens kaartbijlage 4, integrale ensembles, heeft dit ensemble in Almen van een kleine historische kern die nog herkenbaar aan het buitengebied grenst, hoge cultuurhistorische waarde.



De beschrijving van het ensemble Almen geeft een aantal gewaardeerde samenhangende kenmerken van de huidige verschijningsvorm. In de verschillende

waarderingskaarten komt de samenhang tussen de verschillende eenheden niet optimaal tot hun recht. Dat is aanleiding geweest om in een afzonderlijke kaartbijlage de cultuurhistorische ensembles op te nemen. Daarin wordt de zuidkant van Almen aangemerkt als ensemble, met name het samenspel tussen de oude dorpsbebouwing en de meanderende Berkel.

Vanwege de waardestelling als integraal ensemble van de kern Almen, deels met een hoge stedenbouwkundige kwaliteit en deels met een gemiddelde landschappelijke waarde, is vanaf het begin van het planproces als uitgangspunt genomen dat aan de ene kant de zichtlijnen vanuit het buitengebied op de Brink en kerktoren van Almen behouden moeten blijven en de plaatsing en hoogte van bebouwing daar ook rekening mee moet houden.

Aan de andere kant is juist de beleving vanuit die historische kern naar het aangrenzend buitengebied als een belangrijke kans gezien gedurende het planproces. De toegang en zichtlijnen vanuit de Dorpsstraat naar het Berkeldal voor bewoners en bezoekers doet recht aan de waardering van het integraal cultuurhistorisch ensemble. Die nauwe relatie tussen de historische kern en het buitengebied wordt op deze manier voor een groter publiek toegankelijker gemaakt.

De keuze om een hofje met 8 woningen toe te voegen binnen het gebied aangeduid als stedenbouwkundige ensemble met hoge waarde, is bewust. Er wordt met beperkte bouwhoogte en dakvormen een kleinschalige, efficiënte en dorpse woonvorm gecreëerd die zich bescheiden naar zijn omgeving voegt en niet zijn plek als individu opeist. Op deze manier is niet alleen het dorpse karakter en eenheid van dit gebied gewaarborgd maar wordt ook de waarde van dit uniek plekje in Almen ook voor starters toegankelijk gemaakt.

Verder maakt het plangebied geen deel uit van een beschermd stads- en/of dorpsgezicht. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere objecten met een belangrijke cultuurhistorische waarde. Derhalve herbergt het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven.

4.11.3 Conclusie

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

4.12 KABELS EN LEIDINGEN

Voor planologisch relevante kabels en leidingen gelden verschillende beschermings- en veiligheidsafstanden waar bij de bestemmingslegging van onder andere nieuwe functies rekening mee moet worden gehouden.

In het plangebied zelf zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Ook in de nabij het plangebied zijn geen leidingen aanwezig die een nadere motivering en afweging vergen (zie hiervoor ook paragraaf 4.6 van deze plantoelichting). Kabels en leidingen vormen derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan

4.13 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

4.13.1 Regelgeving

De milieueffectrapportage (MER) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en

activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit mer en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

- C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden;
- D-lijst met m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en de daarbij behorende drempelwaarden.

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

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

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

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

4.13.2 Beoordeling plan

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

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

Het bestemmingsplan voorziet in maximaal 15 nieuwe woningen. Dit aantal valt ver beneden de drempelwaarden en zijn niet rechtstreeks m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig. Wel dient middels een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden nagegaan of sprake kan zijn van belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu die de uitvoering van een m.e.r. noodzakelijk maken. In de bijlage¹⁸ van de toelichting is aan de hand van de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, beoordeeld of er belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu zijn die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken. Hiervan is geen sprake.

4.13.3 Conclusie

Voor het bestemmingsplan hoeft geen MER of (vormvrije) m.e.r.-beoordeling te worden gemaakt.

¹⁸ Aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling, mRO bv, september 2023

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 INLEIDING

5.1.1 Algemeen

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

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

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

5.1.2 Digitaliseringsvereisten

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

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen.

SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012 verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.

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

5.2 OPBOUW REGELS EN VERBEELDING

5.2.1 Regels

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

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

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

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

5.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

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

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), waar nodig aangevuld met de Basisregistratie Kadaster (BRK).

5.3 ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

De begrippen die in het bestemmingsplan gebruikt worden, zijn in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

De bestemming 'Groen' is gebruikt voor de delen van het plangebied die overwegend groen moeten worden ingericht. Binnen het groen is wel parkeren toegestaan waar dat is aangeduid.

Ook de locatie van de beoogde wadi's zijn met een aanduiding 'waterberging' op de verbeelding aangegeven.

Om te verzekeren dat het parkeren voor Landhotel De Hoofdige Boer ook groen wordt ingericht met doorzicht naar het landelijke gebied is in de bestemmingsomschrijving een koppeling gemaakt met het Beeldkwaliteitsplan. De bestemming 'Groen' is mede bestemd voor de realisering en instandhouding van de stedenbouwkundige kwaliteit in de vorm van:

1. zichtlijnen naar het buitengebied;
 2. een groene waterdoorlatende inrichting van de parkeervakken;
 3. groen dat bijdraagt aan de biodiversiteit;
 4. het hoogteverschil naar het lager gelegen Berkeldal;
 5. wadi's op de overgang naar het lager gelegen Berkeldal,
- één en ander zoals beschreven in [Bijlage 4 Beeldkwaliteitsplan](#).

Daartoe is de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde beperkt tot 1 meter hoogte. Bovendien is voorgeschreven dat de verlichting op de parkeerplaats vleermuisvriendelijk moet worden uitgevoerd. Dat betekent dat deze de grond moet aanlichten en niet de aangrenzende houtwal die voor de vliegroutes van vleermuizen van belang is. Op deze wijze is verzekerd dat de verlichting niet verstorend werkt op vleermuizen.

Artikel 4 Horeca

Deze bestemming is gebruikt voor de gronden die nu ook al een horecabestemming hebben en in gebruik blijven bij het horeca etablissement. Op deze gronden is echter ook een langzaamverkeersverbinding tussen Dorpsstraat en Berkeldal beoogd. Daartoe is geregeld dat ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' geen bouwwerken zijn toegestaan die de ontsluiting voor het langzaamverkeer kunnen belemmeren. Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' dienen de gronden bovendien toegankelijk te blijven voor een ontsluiting van het langzaam verkeer. Dat betekent dat hier geen terras voor de horeca mag worden gerealiseerd. Daarmee is verzekerd dat er voldoende afstand is tussen de horeca-activiteiten en de nieuwe woningen.

Artikel 5 Tuin

Deze bestemming is gebruikt voor de 'voortuinen' om duidelijk te maken dat hier groene voortuinen gewenst zijn met een groene erfafscheiding waarvan de hoogte niet meer dan 1 meter mag bedragen.

Artikel 6 Verkeer

Deze bestemming is gebruikt voor de ontsluiting van de woningen. Deze gronden zijn niet bestemd voor het doorgaande verkeer maar voor ontsluiting van de woningen en voor verblijf.

Artikel 7 Wonen

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de woonfunctie, waaronder ook bijbehorende erven worden verstaan. In de bijbehorende bouwregels wordt een

onderscheid gemaakt tussen algemene regels, regels voor het bouwen binnen een bouwvlak en regels voor het bouwen buiten een bouwvlak.

Algemeen

Toegestaan zijn uitsluitend grondgebonden woningen. Daarbij is ook het aantal toegestane wooneenheden per bouwvlak aangeduid op de verbeelding. Daarmee is de beoogde woningbouwtypologie van twee onder één kap en aaneengebouwde woningen (het hofje) ook geborgd.

Binnen bouwvlak

Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. De maximum toegestane goot- en bouwhoogten van de woningen zijn aangegeven op de verbeelding. Deze bedragen respectievelijk 3 en 6 meter voor het hofje en 4 om 8 meter voor de twee-onder-één-kap-woningen aan de zuidrand. Aan de westkant bedraagt die 6 om 9 voor de twee-onder-één-kap-woningen. Daarmee zijn deze maximum goot- en bouwhoogtes afgestemd op de maximaal toegestane hoogten van de bestaande woningen in de (directe) omgeving.

Tevens is bepaald dat platte daken en een lessenaarsdak niet zijn toegestaan en is een aanduiding 'nokrichting' opgenomen, waarmee de verplichte nokrichtingen zijn vastgelegd, conform een figuur in de regels.

Als laatste is met een aanduiding 'gevellijn' de oriëntatie van de voorgevels op het openbaar gebied vastgelegd. Hier mogen geen blinde gevels worden gerealiseerd maar moet de woning met ramen en/of een voordeur op de openbare weg zijn georiënteerd.

Buiten bouwvlak

Buiten het bouwvlak is per bouwperceel 75 m² aan gebouwen toegestaan, mits het bouwperceel daardoor voor niet meer dan 50% wordt bebouwd.

De goothoogte van die gebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter. Het gebouw dient daarbij wel op ten minste 2 meter van de zijdelingse en/of achtergrenzen van het bouwperceel te zijn gesitueerd. Is deze afstand kleiner, dan geldt een lagere bouwhoogte (maximaal 3 meter). Verder moeten deze gebouwen ook op een afstand van minimaal 3 meter van de voortuin (dan wel het denkbeeldig verlengde van de voorzijde van de woning) worden gebouwd, met dien verstande dat:

- in hoeksituaties met 2 voorgevels gebouwen aan één zijde ook op minder dan 3 meter van de voorgevel zijn toegestaan;
- gelijk grenzend de voortuin wel een carport is toegestaan (maximale overbouwde oppervlakte van 20 m² en een maximale bouwhoogte van 3 meter).

Beroep aan huis en kleinschalige bedrijvigheid

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

Belangrijke voorwaarden voor de uitoefening van een beroep aan huis en kleinschalige bedrijvigheid zijn:

- het wonen dient de hoofdfunctie te blijven;

- het ruimtebeslag dient van ondergeschikte betekenis te zijn (maximaal 30% van de aanwezige vloeroppervlakte van de gebouwen mag worden gebruikt tot een maximum van 100 m² per beroepsuitoefening aan huis en tot een maximum van 50 m² per kleinschalige bedrijvigheid aan huis);
- het beroep aan huis of de kleinschalige bedrijvigheid aan huis wordt uitgeoefend door degene die in de desbetreffende woning zijn hoofdverblijf heeft;
- er mogen uitsluitend activiteiten plaatsvinden van bedrijfstypen in de categorieën 1 en 2 van de bij de regels behorende staat van bedrijfsactiviteitenfunctiemenging;
- parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein te worden opgelost en ter plaatse mag geen onevenredige aantasting van de parkeer- en/of verkeerssituatie optreden;
- buitenopslag is niet toegestaan.

Deze regeling is afgestemd op het bestemmingsplan 'Kern Almen 2011'.

Artikel 8 Waarde - Archeologie Almen-zuid

De voor 'Waarde - Archeologie Almen-zuid' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een lage archeologische verwachting. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling heeft een archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Daaruit is naar voren gekomen dat er in de bovenste laag van 50 cm geen archeologische verwachtingswaarden zijn. Op grotere diepten zijn die er wel. Daarom is de archeologische dubbelbestemming aangepast en geldt er pas een onderzoeksverplichting bij groundbewerkingen dieper dan 50 cm.

In de regels van deze bestemming is bepaald dat voor het oprichten van bouwwerken eerst archeologisch onderzoek moet worden verricht, tenzij de bodemingrepen niet dieper gaan dan 50 cm onder het bestaande maaiveld of de betreffende bouwwerken een oppervlakte hebben van niet meer dan 2.500 m².

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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

De anti-dubbeltelbepaling beoogt te voorkomen dat door het herhaaldelijk gebruik van dezelfde oppervlakte van gronden als berekeningsgrondslag voor de oppervlaktebepaling van met name gebouwen, er op het betreffende of het aangrenzende perceel een situatie ontstaat die in strijd is met het bestemmingsplan.

Door het 'overhevelen' van gronden tussen percelen, via al of niet tijdelijke huurcontracten of eigendomsoverdrachten, zou op een van de percelen of op alle betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte kunnen ontstaan, die groter is dan het bestemmingsplan blijkens de regels beoogt toe te staan.

Artikel 10 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen die gelden voor het bouwen van eventuele ondergrondse bouwwerken (gelijk aan het nu geldende bestemmingsplan) en bijzondere kapvormen (gelijk aan veel andere plannen in de kern Lochem).

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 13 Overige regels

Parkeernormen

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren dienen daarom in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

Het voorzien in de juiste en voldoende parkeervoorzieningen is een voorwaardelijke verplichting. Er wordt getoetst op het moment dat een omgevingsvergunning voor het bouwen of voor een gebruiksactiviteit wordt aangevraagd. Ook daarna moet worden voorzien in de juiste instandhouding van de voorzieningen. De voorwaardelijke verplichting houdt in dat er met bestuursrechtelijke handhavingsmiddelen kan worden optreden als blijkt dat niet aan de verplichting wordt voldaan.

De regeling bevat een verwijzing naar de 'Nota Parkeernormen' van de gemeente Lochem, en is inhoudelijk afgestemd op het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen' zoals dat op 8 november 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld. Hierin is ook een regeling opgenomen dat, indien de bestemming of het gebruik daartoe aanleiding geeft, moet worden voorzien in voldoende ruimte voor laden of lossen op eigen terrein.

Waterbergingseisen

De gemeente heeft beleid voor waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen. Dit beleid is vastgelegd in het Gemeentelijk rioleringsplan. Daarin is een bijlage opgenomen met eisen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Om de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling aan dat beleid te kunnen toetsen is in artikel 13.2 voorgeschreven dat zowel bij het bouwen van woningen, als bij het gebruik van gronden (bijvoorbeeld parkeren in groen) moet worden voldaan aan deze waterbergingseisen uit het gemeentelijke beleid. Om daarbij ook andere

oplossingen mogelijk te maken met vergelijkbare effecten op de waterhuishouding is een afwijkingsbepaling voor burgemeester en wethouders opgenomen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

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

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

Artikel 15 Slotregel

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

6 UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

De gemeente heeft een deel van de gronden zelf in eigendom. Voor dit gedeelte zal het kostenverhaal via de gronduitgifte worden geregeld. Met de particuliere eigenaar van de overige gronden is een anterieure overeenkomst afgesloten inzake het kostenverhaal en eventuele planschade. Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 *Inpraak, participatie*

Onderhavig bestemmingsplan en verkaveling is een resultante van overleg en participatie met de inwoners van Almen.

In december 2022 is een uitgebreide inloopavond en Participatieronde georganiseerd. Inwoners konden kennismaken van de voorgenomen ontwikkeling en daarop hun reactie geven.

Tijdens de inloopavond zijn de uitgangspunten gepresenteerd die ten grondslag liggen aan de verkaveling en een drietal inrichtingsmogelijkheden. In totaal zijn 58 reacties ingediend. Ondanks een groep mensen die zich tegen het bouwen op deze locatie verzet, is de grote meerderheid van mensen die de inloop avond hebben bijgewoond, en een reactie hebben gestuurd, positief over de lay-out van de gepresenteerde verkavelingsopties. De volgende elementen van de verkavelingsplannen worden het meest gewaardeerd:

- Wadi's en groen in het landschap en als overgang naar de Berkel.
- Zichtlijnen, zowel vanuit Hoofdige Boer als vanuit Het Erf.
- Ruime opzet en afstand tussen huizen en de Berkel.
- Mogelijke link (wanderverbinding) met De Hoofdige Boer.
- Mogelijkheid (op termijn) voor een alternatief wandelrondje via het nieuwe plangebied.
- Variëteit aan woningen en kavels.

Onder de respondenten wordt verkavelingsvariant 1 het meest gewaardeerd en variant 2 het minste. In variant 1 is het landschap centraal gepositioneerd en woningen eromheen geplaatst, allemaal met zicht op deze openbare ruimte en de Berkel op de achtergrond. Deze lay-out stimuleert een gevoel van gezamenlijkheid voor toekomstige bewoners en verbondenheid met het omliggende landschap waarbij deze ook zichtbaar en toegankelijk wordt voor anderen. Variant 3 wordt gewaardeerd door bovenstaande punten en ook het totaal aantal woningen en de extra woning voor starters. Over de starterswoningen in het groen van variant 3 wordt wisselend gereageerd.



Naar aanleiding van de participatie werd niet alleen duidelijk dat variant 1 onder de respondenten het meest werd gewaardeerd, maar kwam ook naar voren dat er met name onder aanwonenden voorkeur bestond voor een variant waarbij er aan de zijde van Het Erf geen woningen zouden worden gebouwd. Met inzet van de Vereniging Almens Belang is deze variant uitgewerkt in het ontwerp bestemmingsplan en gepresenteerd op een inloopavond. Ook in deze variant blijft het Berkeldal voor iedereen toegankelijk en blijft er voldoende openbaar groen en zicht op het Berkeldal. De zachte groene overgang naar het Berkeldal is verzekerd en de woningen zijn met de voorzijde naar het landschap gericht. Met het hofje van 8 woningen wordt met beperkte bouwhoogtes en dakvormen een kleinschalige, efficiënte en dorpse woonvorm gecreëerd, die zich bescheiden voegt naar zijn omgeving. Op deze manier is niet alleen het dorpse karakter en eenheid van dit gebied gewaarborgd maar wordt ook de waarde van dit uniek plekje in Almen ook voor starters toegankelijk gemaakt. (zie ook paragraaf 2.3).

6.2.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

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

Wel heeft over het voorliggende plan in een eerder stadium al overleg plaatsgevonden met het waterschap Rijn en IJssel. Naar aanleiding van deze reactie

is de waterparagraaf in dit bestemmingsplan aangepast (zie hiervoor ook paragraaf 4.7.3).

6.2.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

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

Conform deze regeling heeft het ontwerp bestemmingsplan Almen-Zuid 2b van 21 december 2023 voor de duur van zes weken tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. In deze periode is door 10 reclamanten een zienswijze ingediend. Deze zienswijzen zijn kort samengevat en beantwoord in een Nota van zienswijzen die als bijlage achter deze toelichting is opgenomen.

Als gevolg van deze zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van de Gemeente Lochem.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1. RICHTLIJNEN NATUURINCLUSIEF BOUWEN ALMEN-ZUID 2B

BIJLAGE 2. AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI

BIJLAGE 3. VERANTWOORDING GROEPSRISICO EXTERNE VEILIGHEID

BIJLAGE 4. VERKENNEND BODEMONDERZOEK ALMEN-ZUID II

**BIJLAGE 5. VERKENNEND BODEM- EN ASBESTONDERZOEK
DORPSSTRAAT 28 ALMEN**

BIJLAGE 6. WATERHUISHOUDKUNDIG PLAN

BIJLAGE 7. NOTITIE STIKSTOFDEPOSITIE

BIJLAGE 8. (ACTUALISATIE) QUICKSCAN WET NATUURBESCHERMING

**BIJLAGE 9. ACTUALISATIE ECOLOGISCH ONDERZOEK STEENUIL EN
KERKUIL**

BIJLAGE 10. NADER ONDERZOEK STEENUIL

BIJLAGE 11. BEOORDELING TERRITORIUM STEENUIL

BIJLAGE 12. ARCHEOLOGISCH BUREAUONDERZOEK

**BIJLAGE 13. ARCHEOLOGIE INVENTARISEREND VELDONDERZOEK EN
KARTEREND BOORONDERZOEK**

**BIJLAGE 14. PROGRAMMA VAN EISEN ARCHEOLOGISCH
PROEFSLEUVENONDERZOEK**

BIJLAGE 15. ARCHEOLOGISCH PROEFSLEUVENONDERZOEK

BIJLAGE 16. AANVULLEND ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK

BIJLAGE 17. AANMELDNOTITIE VORMVRIJE MER-BEOORDELING

BIJLAGE 18. NOTA VAN ZIENSWIJZEN

