

TOELICHTING

VAN HET

BESTEMMINGSPLAN

DORPSSTRAAT 10A ALMEN

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.421

IDnr. : NL.IMRO.0262.alDorpsstraat10aAI-BP41

Datum : november 2021

Versie : 4

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 13 december 2021 / Besluitnr. 2021-219651

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	4
1.1	AANLEIDING EN DOEL.....	4
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	4
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	6
1.4	OPZET VAN DE TOELICHTING.....	7
2	PLANBESCHRIJVING	8
2.1	INLEIDING	8
2.2	HUIDIGE SITUATIE OMLIGGEND GEBIED	8
2.3	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	9
2.4	TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	11
2.5	VERTALING NAAR EEN NIEUW PLANOLOGISCH KADER	13
3	BELEIDSKADER.....	16
3.1	INLEIDING	16
3.2	RIJKSBELEID	16
3.3	PROVINCIAAL BELEID	18
3.4	GEMEENTELIJK BELEID	20
4	MILIEU – EN OMGEVINGSASPECTEN.....	24
4.1	INLEIDING	24
4.2	GELUID.....	24
4.3	BODEM	26
4.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	27
4.5	GEUR	28
4.6	WATER	30
4.7	LUCHTKWALITEIT	33
4.8	EXTERNE VEILIGHEID	34
4.9	ECOLOGIE.....	39
4.10	ARCHEOLOGIE	43
4.11	CULTUURHISTORIE.....	44
4.12	KABELS EN LEIDINGEN.....	46
4.13	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	46
5	JURIDISCHE ASPECTEN	48
5.1	INLEIDING	48
5.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	49
5.3	TOELICHTING OP DE ARTIKELEN	49
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	54
7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	55
7.1	VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO.....	55
7.2	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN.....	55

Bijlage bij toelichting:

1. Omgevingsdienst Achterhoek, 'nieuwbouwwoning Dorpsstraat 10a Almen verzoek indicatieve berekening wegverkeerslawaaï' (zaaknr. 2021EA0044 adviesaanvraag), 11 januari 2021;
2. Van der Poel B.V., 'Verkennend bodem- en asbestonderzoek ter plaatse van: Dorpsstraat 10 te Almen', 3 oktober 2018;
3. Omgevingsdienst Achterhoek, 'Risicoberekeningen hogedruk aardgasleidingen ontwikkeling Dorpsstraat 4 & 10 te Almen', 23 februari 2021;
4. EcoTierra, 'Dorpsstraat 10 te Almen - Quickscan flora en fauna in het kader van de Wet natuurbescherming', 30 juni 2021;
5. Nota van zienswijzen, november 2021.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Het perceel Dorpsstraat 10a is onderdeel van de lintbebouwing ten noorden van de eigenlijke dorpskern, tussen de Laakweg en de voetbalvelden. Het perceel heeft nu een maatschappelijke bestemming, in afwijking van de overige bebouwing in het lint, dat woonbestemmingen betreft. In de Structuurvisie 2012-2020 is het lint als geheel aangemerkt als onderdeel van de kern Almen. De locatie kan worden aangemerkt als inbreiding en in het ontwerp van een woonvisie voor Almen 2020-2030 wordt deze dan ook aangemerkt als mogelijke herontwikkelingslocatie.

In het vorige bestemmingsplan "Almen-dorp 1992" had het perceel de bestemming dorpsvoorziening – detailhandel. Hier was tot rond de eeuwwisseling een slagerij actief. Na stopzetting van de slagerij is het pand in gebruik geweest als onder meer postagentschap, winkel en drukkerij en als zodanig weergegeven op een functiekaart bij het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan "Kern Almen 2011". Op de plankaart kreeg het vanwege de gevelaanduiding "Museum voor boekdrukkunst" de bestemming maatschappelijk. Omdat de bestemming maatschappelijk leidt tot een waardevermindering ten opzichte van de oude bestemming en daarom tot directe planschade leidt, is op aangegeven van de Rechtbank Gelderland onderzocht of hiervoor een andere oplossing denkbaar kan zijn dan via een planschadeprocedure.

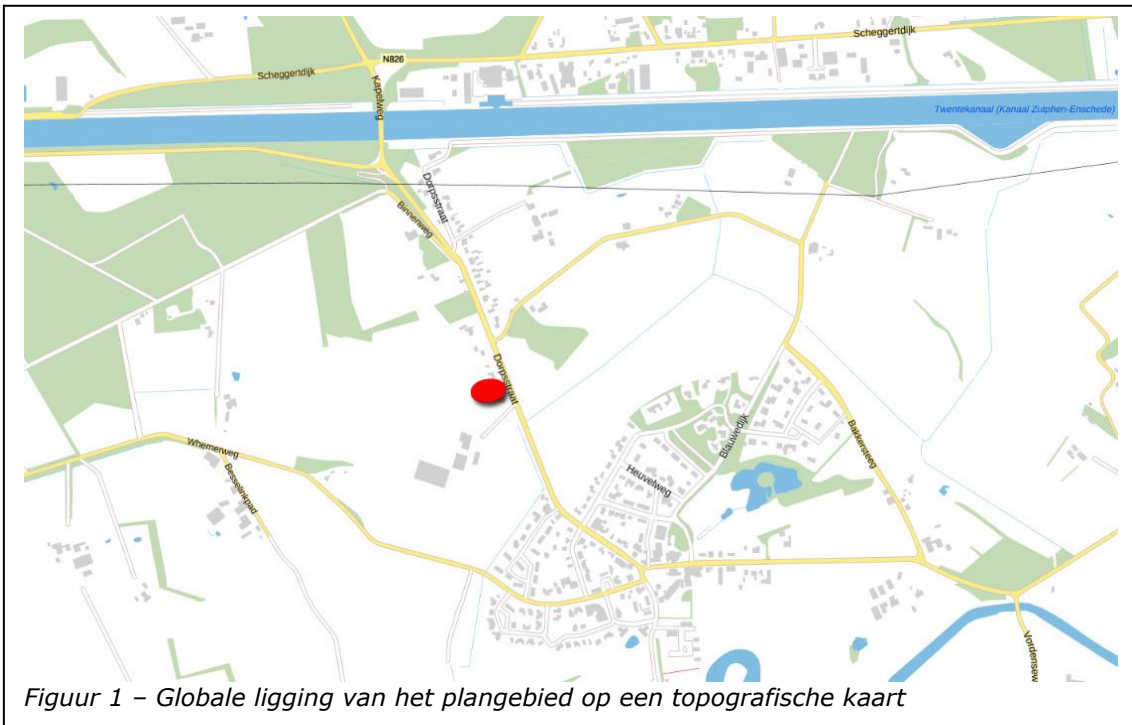
Hierop is tussen de gemeente Lochem en de eigenaar van de onroerende zaak overleg gevoerd over een mogelijke functiewijziging, in lijn met de woonbestemmingen welke zich in dit deel van de dorpsbebouwing bevinden. Aanvankelijk is een plan ingediend om drie woningen te realiseren op het perceel. Na overleg heeft de eigenaar dit teruggebracht tot twee woningen, waarbij op het fors bredere achterdeel één extra woning komt. Hierdoor blijft het deel achter de buurwoning Dorpsstraat 8c vrij van bebouwing, waarbij tevens een bepaling is opgenomen dat hier ook geen vergunningsvrije bouwwerken mogen komen.

Met de mogelijkheid om twee woningen te realiseren zal tevens de bestaande bebouwing worden gesloopt. Hiermee verdwijnt de bedrijfsbebouwing die inmiddels enige tijd leeg staat, verouderd en in staat van verval is. Ruimtelijk ontstaat hierdoor een aanzienlijke verbetering van het bebouwingsbeeld van dit deel van de Dorpsstraat.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Almen en maakt deel uit van de lintbebouwing tussen de eigenlijke dorpskern van Almen in het zuiden en het sportcomplex van S.V. Almen (richting het Twentekanaal) in het noorden. Het gaat om het perceel aan de Dorpsstraat 10a, kadastraal bekend onder de gemeente Gorssel, sectie G, perceelnummers 638 en 443 (klein deel). De begrenzing is afgestemd op een combinatie van de kadastrale grenzen en de grenzen uit het vigerende bestemmingsplan. Het plangebied heeft daarmee een oppervlakte van ruim 2.500 m².

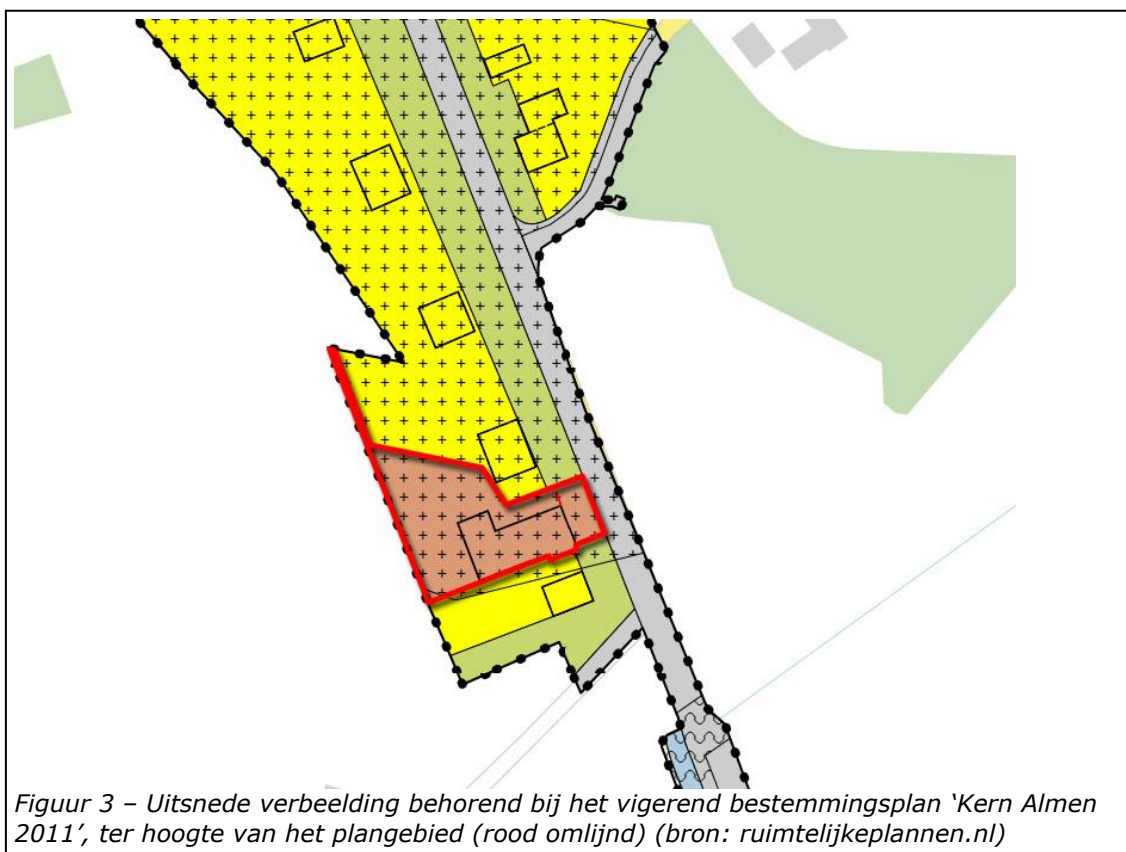
In figuur 1 en 2 is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

1.3.1 Algemeen

Het plangebied maakt deel uit van een tweetal bestemmingsplannen, te weten het bestemmingsplan 'Kern Almen 2011' dat op 11 februari 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld, in combinatie met het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' dat op 20 januari 2014 is vastgesteld.



De gronden binnen het plangebied hebben de bestemming 'Maatschappelijk' als bedoeld in artikel 11 van de bijbehorende regels en zijn daarmee bestemd voor het uitoefenen van activiteiten gericht op sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening. Dit mogen verschillende maatschappelijke instellingen en/of instanties zijn uit de categorieën 1 en 2 die op een lijst bij de regels voorkomen (de zogenaamde 'Lijst van typen maatschappelijke instellingen en/of instanties'). Vanwege de aanduiding 'museum' die specifiek is opgenomen, is ook een werkend drukkerijmuseum toegestaan.

Gebouwen zijn toegestaan binnen het op de kaart (verbeelding) aangeduide bouwvlak. Dit bouwvlak mag volledig worden bebouwd. De bijbehorende toegestane goot- en bouwhoogte van de gebouwen zijn ook op de kaart aangeduid en bedragen respectievelijk 3 meter en 6 meter.

Buiten het bouwvlak mag nog maximaal 30% van de bij het hoofdgebouw behorende gronden worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Veder geldt in het plangebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Het plangebied heeft hierin in het geheel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7'. De gronden zijn daarmee mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een lage archeologische verwachting. Volgens deze dubbelbestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 4.10 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

De toegestane bestemming voordat het bestemmingsplan "Kern Almen 2011" van kracht werd, kende met de bestemming 'Dorpsvoorzieningen' meer gebruiksmogelijkheden, zoals detailhandel. Het was deze verslechtering van de bestemmingsmogelijkheden, wat leidde tot een juridisch geschil. In dit geschil adviseerde de rechtbank om te komen tot overeenstemming bij wijze van 'compensatie in natura'. Voorliggend plan is hiervan een uitwerking.

1.3.2 Afwijking ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen

Het gebruik van de gronden op het perceel Dorpsstraat 10a voor wonen, evenals de bouw van twee nieuwe vrijstaande woningen ter vervanging van de voormalige 'bedrijfsgebouwen' op het terrein, past niet binnen het bestemmingsplan 'Kern Almen 2011'. De huidige bestemming 'Maatschappelijk' dient gewijzigd te worden in een passende (woon)bestemming. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.4 Opzet van de toelichting

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

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

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven, Vervolgens is ook de gewenste nieuwe situatie (met de beoogde planontwikkeling) beschreven en in beeld gebracht. Alvorens wordt ingezoomd op het plangebied is het van belang de bestaande structuur van het omliggende gebied te beschrijven. In het navolgende wordt daarom eerst ingegaan op de locatie in groter verband.

2.2 Huidige situatie omliggend gebied

Het plangebied ligt in het noordelijk deel van het dorp Almen, in het bebouwingslint tussen de eigenlijke dorpskern en het sportcomplex van S.V. Almen nabij het Twentekanaal.



Figuur 4 – Het dorp Almen op een luchtfoto, in relatie tot het plangebied (in rood)

Het dorp Almen is gelegen in het beekdallandschap van de Berkel, de rivier die ten zuiden van het dorp aanwezig is. Kenmerkend voor dit landschap zijn de onregelmatige blokverkaveling en de loop van de beken in oost - west richting. Tussen de agrarische 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 daarbij 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 slechts op beperkte schaal en meer geleidelijk plaatsgevonden. Mede hierdoor is Almen en omgeving vanuit historisch en landschappelijk oogpunt een fraai gebied. De landschappelijke en cultuurhistorische waarden zorgen ervoor dat Almen toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht heeft. Almen heeft als zogenaamd esdorp een duidelijk dorpsplein met daarom een kerk, een school en een dorpshuis. Vanaf het dorpsplein lopen enkele hoofdwegen het omliggende gebied in. Langs deze wegen is de bebouwing door de eeuwen heen langzaam, kavel voor kavel, uitgebreid.

Het gebied ten noorden van het dorp gaat over in een ander type landschap, ook wel een bos- en landgoederenlandschap genoemd. Dit landschap kenmerkt zich in het algemeen door parkachtige historische tuinen, oude boerderijen en landerijen, bos en houtwallen, afwisseling van bos met kleinschalig landschap, boomgroepen en solitaire bomen in weides en lanen met dubbele bomenrijen.

Wel hebben er in de loop der tijd wijzigingen plaatsgevonden. Zo was in de 19^e eeuw en tot halverwege de 20^{ste} eeuw sprake van een bosgebied dat steeds verder werd ontgonnen. Noordelijk van het plangebied treden medio 20^{ste} eeuw grote veranderingen op, mede door de aanleg van het Twentekanaal die dwars door oude structuurlijnen snijdt en juist voor een belangrijke ruimtelijke en functionele scheiding zorgt die duidelijk zichtbaar in het landschap aanwezig is.

De Dorpsstraat vormt een belangrijke schakel in de verkeersstructuur van Almen. Deze weg gaat in het noorden (ter hoogte van de brug) namelijk over in de Kapelweg en sluit ook aan op de Scheggertdijk. Vanaf dit punt maakt de weg deel uit van de doorgaande verbindingroute Laren-Warnsveld (N826), inclusief het bedrijventerrein van Almen dat noordelijk van het Twentekanaal ligt.

In zuidelijke richting komt de Dorpsstraat uit in het dorpscentrum en gaat buiten de kern Almen in zuidoostelijke richting verder als de Vordenseweg en vervolgens de Almenseweg, waarna wordt aangesloten op de N346. De N346 is de doorgaande verbindingsweg tussen Lochem en Zutphen.

2.3 Huidige situatie plangebied

Het plangebied zelf heeft betrekking op het perceel Dorpsstraat 10a en is gesitueerd tussen erven / tuinen behorend bij de naastgelegen vrijstaande woningen. Het betreft in dit geval vrijstaande woningen ten noorden (Dorpsstraat 8C) en ten zuiden (Dorpsstraat 10) van de planlocatie. De westgrens van het plangebied wordt bepaald door agrarische gronden die voornamelijk als weiland in gebruik zijn.

Binnen het plangebied is een vrijstaand hoofdgebouw aanwezig, bestaande uit één bouwlaag met een kap. De oppervlakte van dit gebouw bedraagt ca. 480 m². Noordelijk van dit pand is een vrijstaande schuur / loods aanwezig met een oppervlakte van ca. 50 m². De totale oppervlakte van de bebouwing op het terrein bedraagt daarmee circa 530 m². De bebouwing staat al geruime tijd leeg. Het hoofdgebouw maakt, zoals reeds aangegeven, onderdeel uit van de lintbebouwing aan de Dorpsstraat en is met de voorgevel op de weg georiënteerd. Het gebouw staat daarbij in dezelfde rooilijn als de vrijstaande woningen op de belendende percelen, op circa 15 meter van de Dorpsstraat.

Het perceel Dorpsstraat 10a wordt middels een eigen in- en uitrit rechtstreeks ontsloten op Dorpsstraat. Ter hoogte van het plangebied geldt daarbij een maximumsnelheid van 50 km/u. Het gebied tussen de gebouwen en de Dorpsstraat

is geheel verhard en werd vooral ten behoeve van parkeren, opslag en logistiek gebruikt. Het westelijk en noordwestelijk deel van het plangebied is onverhard. Met uitzondering van een enkele solitaire boom is er weinig beplanting aanwezig. Het bestaat voor een deel ook uit weiland dat naadloos overgaat in en aansluit bij de direct aangrenzende gronden ten westen daarvan.

Bijgaande figuren en foto's geven een impressie van de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving.



Figuur 5 – Bestaande situatie plangebied en directe omgeving op een luchtfoto



Figuur 6 – Bestaande situatie plangebied, gezien vanaf de Dorpsstraat vanuit het noorden (bron: Google Streetview)



Figuur 7 – Bestaande situatie plangebied, gezien vanaf de Dorpsstraat vanuit het zuiden (bron: Google Streetview)

2.4 Toekomstige situatie

2.4.1 Schets nieuwe erfindeling

De initiatiefnemer heeft een globale schets van de toekomstige gewenste situatie op laten stellen. Behalve de situering van de twee vrijstaande woningen is ook op hoofdlijn de erfindeling en terreininrichting in beeld gebracht (zie figuur 8). Deze globale en indicatieve schets vormt de basis voor het voorliggende bestemmingsplan.



Figuur 8 – Indicatieve inrichtingsschets nieuwe erfindeling plangebied, Dorpsstraat 10a in Almen (bron: Ad Fontem, 11 februari 2021)

2.4.2 Bebouwing

Met het plan wordt beoogd om de huidige maatschappelijke bestemming te wijzigen naar een woonbestemming. De bestaande bebouwing op het terrein wordt gesloopt en daarvoor in de plaats wordt de bouw van twee vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. Gelet op de ruimtelijke situatie ter plaatse, waaronder het gegeven dat er in de directe nabijheid veel burgerwoningen aanwezig zijn, vormt woningbouw op dit perceel een logische invulling.

Het plangebied heeft een afwijkende vorm omdat het aan de achterzijde breed uitloopt, grenzend aan het achterliggende buitengebied. De ingediende situatietekening deelt het perceel op in twee woonpercelen; een woonperceel in het oostelijk deel van het plangebied (het voorste deel) en een woonperceel in het westelijk deel (het achterste deel).

In het oostelijk deel van het plangebied is een nieuwe vrijstaande woning op ca. 15 meter uit de Dorpsstraat beoogd, waarmee de voorgevel in lijn van de bestaande bebouwing wordt gesitueerd. Daarmee wordt aangesloten bij het stedenbouwkundig beeld van de directe omgeving.

In het achterliggende deel is een tweede nieuwe vrijstaande woning gepland. Door deze schuin achter de voorste woning te situeren, blijft het perceeldeel achter de bestaande woning op het aangrenzende woonperceel Dorpsstraat 8C grotendeels vrij van bebouwing. Tegelijkertijd wordt ook meer (onbebouwde) ruimte gecreëerd in relatie tot de zuidelijke perceelsgrens. In de huidige situatie is de bebouwing namelijk in de perceelsgrens gesitueerd, terwijl het hoofdgebouw van de nieuwe woning in het oostelijk deel van het perceel in de beoogde nieuwe situatie op minimaal 3 meter van de perceelsgrens worden gebouwd en de tweede woning op minimaal 12 meter. Ook wordt de tweede woning niet veel verder in westelijke richting op het perceel gebouwd in vergelijking met de bebouwing die nu op het perceel aanwezig is. Daarmee wordt de tweede woning ook acceptabel geacht, ondanks het feit dat deze niet in de lintstructuur langs dit deel van de Dorpsstraat wordt gesitueerd.

2.4.3 Verkeer en parkeren

De twee nieuwe woningen worden via een gezamenlijke in- en uitrit in het noorden van het perceel rechtstreeks ontsloten op de Dorpsstraat. In dit kader zal een bestaand pad parallel aan de noordelijke perceelgrens worden gebruikt. De verkeersaantrekkende werking van de nieuwe woningen is zeer beperkt. Op basis van de zogenaamde CROW-richtlijnen wordt voor een vrijstaande woning uitgegaan van maximaal 8 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De verkeersafwikkeling kan zonder problemen op de Dorpsstraat plaatsvinden en zal probleemloos opgaan in het heersende verkeersbeeld. Daarbij wordt opgemerkt dat het voormalige museum op deze locatie ook al voor de nodige verkeersbewegingen zorgde, evenals het al eerdere gebruik als winkel (slagerij). Dergelijke functies kennen in de regel een grotere verkeersaantrekkende werking dan een woonfunctie.

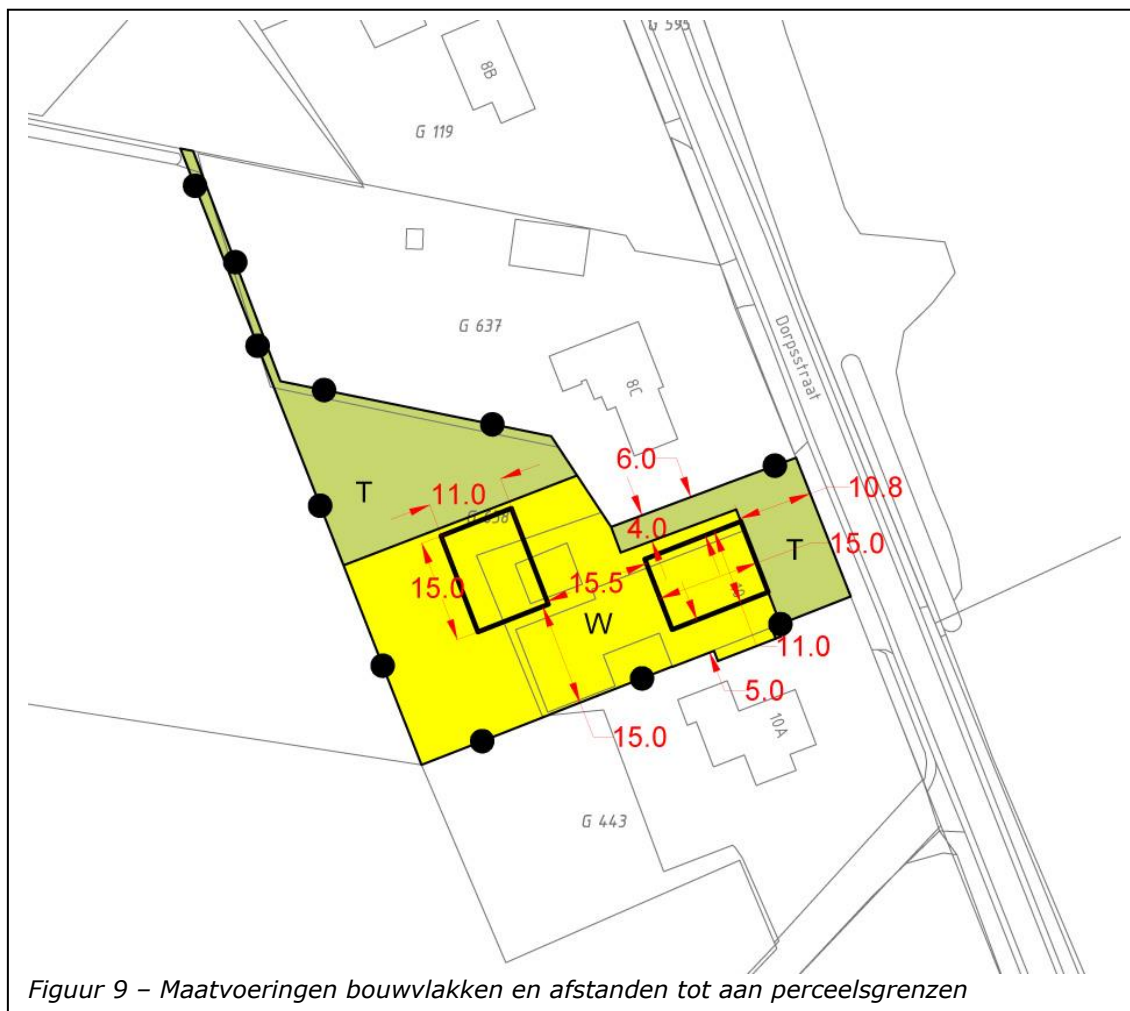
Verder is er voldoende ruimte op 'eigen terrein' aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte voor de twee woningen, zie hiervoor ook figuur 8. Aan de hand van de gemeentelijke 'Nota parkeernormen 2020' van 22 september 2020 (en vastgesteld door de gemeenteraad op 16 november 2020) blijkt dat rekening gehouden dient te worden met een parkeernorm van 1,9 parkeerplaatsen per woning (vrijstaande koopwoning, in regulier gebied). Om ervoor te zorgen dat er bij de uitvoering van de plannen ook daadwerkelijk voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd, is in de regels behorend bij dit bestemmingsplan hiervoor een parkeerbepaling opgenomen.

2.5 Vertaling naar een nieuw planologisch kader

Het overgrote deel van het plangebied krijgt de bestemming 'Wonen'. De gronden voor de voorgevel van de beoogde nieuwe woning aan de Dorpsstraat, inclusief voorgevelrooilijn, alsook het pad richting de tweede woning zijn voorzien van de bestemming 'Tuin'.

Binnen de bestemming 'Wonen' is op de verbeelding een tweetal bouwvlakken opgenomen waarbinnen de nieuwe woningen gebouwd dienen te worden. De situering is afgestemd op de schets voor de nieuwe erfindeling, waarbij vanwege de benodigde flexibiliteit voor de uitvoering van het plan wel enige marge in acht is

genomen. Wel is voor de oostelijke nieuwe woning een afstand van minimaal 5 meter tot de zuidelijke perceelsgrens in acht genomen en bedraagt de afstand tot de noordelijke perceelsgrens minimaal 6 meter. Het bouwvlak voor de tweede nieuwe vrijstaande woning in het achterliggende deel is op minimaal 15 meter van de zuidelijke perceelsgrens geprojecteerd. In bijgaande figuur is dit in beeld gebracht.

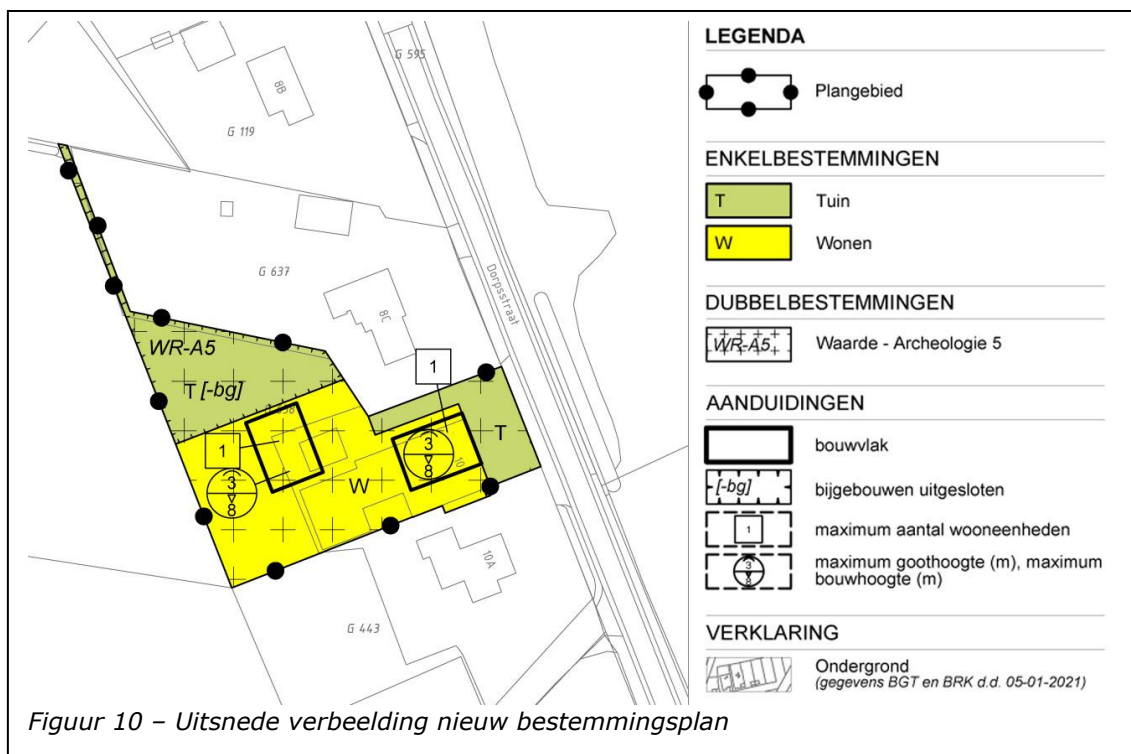


Figuur 9 – Maatvoeringen bouwvlakken en afstanden tot aan perceelsgrenzen

Binnen de twee aangegeven bouwvlakken zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan. Middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' (1) op de verbeelding is het aantal woningen ook vastgelegd. Verder zijn de toegestane goot- en bouwhoogte van de woningen, de zogenaamde hoofdgebouwen, op de verbeelding aangeduid. Deze bedraagt respectievelijk maximaal 3 meter en 8 meter. Buiten het bouwvlak is per bouwperceel nog maximaal 75 m² aan bijgebouwen en/of aan-en uitbouwen toegestaan. Daarbij geldt dat deze bijgebouwen binnen de woonbestemming opgericht moeten worden. Los daarvan bestaat er ook de mogelijkheid om vergunningsvrije bouwwerken te bouwen in het achtererfgebied van de woning. Omdat het juist de bedoeling is om het perceeldeel achter de bestaande woning op het aangrenzende woonperceel Dorpsstraat 8C grotendeels vrij te houden van bebouwing, is binnen de tuinbestemming de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' opgenomen, waarbij expliciet in de regels is aangegeven dat deze gronden niet mogen worden gebruikt

als erf in de zin van artikel 1 van Bijlage II Bor. Daarmee wordt voorkomen dat hier vergunningsvrije bouwwerken kunnen worden opgericht. Verder is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' voor het plangebied van toepassing. Deze is één op één overgenomen uit het geldende 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' (zie ook paragraaf 4.10 uit deze plantoelichting).

In figuur 10 is de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan weergegeven.



3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het actuele planologische beleid uiteengezet, voor zover dit van toepassing wordt geacht voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (3.1), provinciaal beleid (3.2) en gemeentelijk beleid (3.3).

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 de NOVI worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het plangebied. Wel is in het algemeen '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;
- Kustfundament;
- Grote Rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Relatie met het plangebied

Het plangebied aan de Dorpsstraat te Almen maakt geen deel uit van een van de bovengenoemde gebieden.

Het voorliggende bestemmingsplan is daarmee niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening

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 verrichte onderzoeken, inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan, etc. Deze toelichting voldoet daaraan.

Verder dient een bestemmingsplan dat voorziet 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, lid 2 van het 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 ziet erop toe dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting vervolgens een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het voorliggende plan heeft betrekking op de herontwikkeling van een perceel waarbinnen twee nieuwe vrijstaande worden voorzien, ter vervanging van bestaande gebouwen op het terrein. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van

het Bro. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing. Overigens sluit de bouw van de nieuwe woningen in het plangebied wel aan op de ladder. De woningen worden immers in bestaand stedelijk gebied van de kern Almen gerealiseerd.

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 z'n 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 ladder voor duurzaam ruimtegebruik ook een belangrijke rol spelen. Aangezien het plangebied deel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied van de kern Almen en het voorliggende initiatief betrekking heeft op de herontwikkeling van een perceel waar voorheen onder meer een kleinschalig museum aanwezig is en waarbij ook diverse gebouwen worden gesloopt, draagt het plan bij aan de vitaliteit van de kern. Voor de ladder voor duurzame verstedelijking / ruimtegebruik in relatie tot het onderhavige plan, wordt verwezen naar paragraaf 3.2.3 van deze plantoelichting.

3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 31 maart 2021 hebben de Provinciale Staten 'Actualisatieplan 7 Omgevingsverordening' vastgesteld, welke op 16 april 2021 in werking is getreden. De genoemde actualisatieronde heeft bovendien geresulteerd in een geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Gelderland (maart 2021). 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.

Relatie tot het plangebied

In de Omgevingsverordening is in artikel 2.2 opgenomen dat de ontwikkeling van nieuwe woningen dient te passen in een regionale woonagenda. De gemeente Lochem participeert in dit kader in de Cleantech Regio. In de geactualiseerde Woonagenda voor de Cleantech Regio (november 2020) wordt voor de gehele regio ingezet op het op stoom houden (versnellen) van de woningbouw en het in voorbereiding nemen van nieuwe bouwplannen. Voor de gemeente Lochem is voor de periode 2020-2030 een bandbreedte aangehouden van 600 tot 1.300 nieuw te realiseren woningen. De nieuw te bouwen woningen in het plangebied passen binnen dit aantal en daarmee binnen het afsprakenkader.

Verder maakt het plangebied 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 ook 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 bijlage 6 '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 van belang is.

Zoals hiervoor reeds is aangegeven (zie Omgevingsvisie Gaaf Gelderland) draagt de beoogde planontwikkeling bij aan de vitaliteit van het dorp Almen, aangezien het bestaande pand niet meer in gebruik is en zich in een slechte staat bevindt, en wordt vervangen door twee nieuwe woningen. Bovendien zullen de gronden in het noordelijk deel van het plangebied, grenzend aan het bestaande woonperceel Dorpsstraat 8C en het nieuwe woonperceel in het achterste deel, worden ingericht als boomgaard. Door het toevoegen van bomen en beplanting binnen het plangebied, wat momenteel nauwelijks aanwezig is, zal juist het halfgesloten landschap als kernkwaliteit van het deelgebied 'Graafschap' meer worden benadrukt.

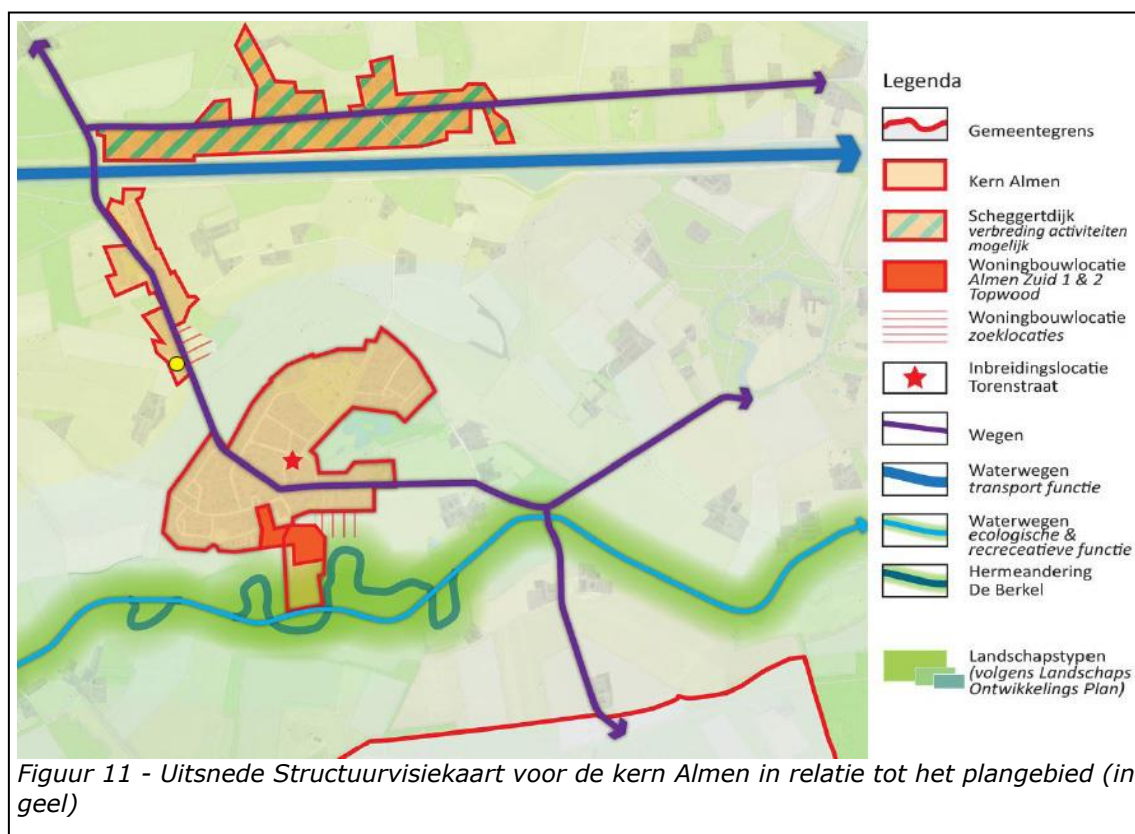
3.4 Gemeentelijk Beleid

3.4.1 Structuurvisie 2012-2020

Met de ruimtelijke structuurvisie geeft de Gemeente Lochem op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid 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.



Specifiek voor het plangebied zijn er in de structuurvisie geen ruimtelijke opgaven verwoord. Het plangebied wordt aangemerkt als 'Kern Almen', waarin de woonfunctie centraal staat. De gewenste herontwikkeling van het perceel Dorpsstraat 10a, waar de huidige maatschappelijke bestemming wijzigt naar een woonfunctie, is derhalve in overeenstemming met de structuurvisie.

3.4.2 Woonvisie Lochem 2018-2025

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

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

1. *Leefbare kernen*
Hierin ligt het speerpunt bij nieuwbouw naar behoefte door de nadruk te leggen op de kwaliteit van de woningen. Een geschikt woningaanbod voor verschillende doelgroepen in de kernen en de leefbaarheid van de kernen.
2. *Beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen*
Binnen dit doel wordt nadruk gelegd op het bedienen van de woonvraag vanuit lage en middeninkomens. Voldoende aanbod van betaalbare koopwoningen en voldoende aanbod van sociale huurwoningen. Huisvesting van specifieke doelgroepen.
3. *Woningverbetering en duurzaamheid*
Energietransitie vormt een belangrijk uitgangspunt, alsmede woningverbetering en verduurzaming in de particuliere en in de sociale huursector. Het faciliteren van lokale initiatieven die hierin passen idem.
4. *Wonen met zorg*
Binnen dit hoofddoel gaat het om een geschikt woningaanbod voor ouderen. Ook ouderen ondersteunen om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te wonen en de herontwikkeling van bestaand woon-zorgvastgoed heeft prioriteit. Gemeente streeft verder naar ruimte voor aanvullende, kleinschalige woonzorginitiatieven en passende huisvesting voor overige zorgdoelgroepen.

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

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

goede zorg aan huis, evenals goede begeleiding, van professionele zorgverleners en van mantelzorgers. Ondersteuning van mantelzorgers is weer van belang om ervoor te zorgen dat zij het langer en beter volhouden.

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

Overigens heeft inmiddels een evaluatie en herijking van de Woonagenda voor de Cleantech Regio (november 2020) plaatsgevonden, zie hiervoor ook paragraaf 3.3.2.

Relatie met het plangebied

Voor de kern Almen wordt in de woonvisie de woningbehoefte geraamd op 20 nieuwe woningen tot 2030. De bestaande woningbouwplannen worden hiervoor toereikend geacht. Een eventuele extra opgave wordt gefaciliteerd door herontwikkeling van bestaande panden en eventueel inbreiding. Juist dit laatste is in voorliggend plan aan de orde.

Daarbij wordt opgemerkt dat momenteel de 'Woonvisie Almen 2020-2030' in voorbereiding is, waarin nader op de woonopgave voor de kern Almen wordt ingegaan. In deze ontwerp-woonvisie is het plangebied (locatie voormalige museum boekdrukkunst) als mogelijke herontwikkelingslocatie aangeduid.

3.4.3 Welstandsbeleid

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

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

Dit betekent dat de woonwijken, bedrijventerreinen en het buitengebied in de gemeente Lochem 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;
- Beschermde stadsgezicht Berkeloord;
- Historische landgoederen en buitenplaatsen;
- Rijks- en gemeentelijke monumenten gelegen buiten hierboven genoemde gebieden.

Relatie met het plangebied

In het plangebied wordt het oprichten van een nieuwe gebouwen beoogd. Het betreft de bouw van twee vrijstaande woningen op het perceel Dorpsstraat 10a. En hoewel het plangebied aan de Dorpsstraat ligt, een van de oudere (hoofd)wegen

van de kern Almen, maakt het gebied ter hoogte van de planlocatie géén deel uit van het in de welstandsnota aangeduide gebied 'Historische bebouwingslinten' (H2). Met andere woorden, het betreffende perceel is in de welstandsnota *niet* specifiek aangeduid als zijnde een gebied waarvoor een welstandstoets van toepassing is.

3.4.4 Nota parkeernormen 2020

Het parkeerbeleid in de gemeente Lochem is verwoord in de 'Nota parkeernormen 2020' van 22 september 2020 (en vastgesteld door de gemeenteraad op 16 november 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 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. Daarnaast wordt voor een aantal kernen binnen de gemeente een extra nuancering aangebracht, waarbij het centrum en kwetsbare gebieden worden aangeduid.

Bovendien is opgenomen hoe op basis van deze normen de gemeentelijke parkeereis bij ontwikkelingen moet worden berekend.

In paragraaf 2.4.3 van deze plandoelichting is het onderdeel parkeren in relatie tot de beoogde planontwikkeling nader toegelicht.

4 MILIEU – EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieu- en omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan, zoals een bestemmingsplan, 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

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

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

Wegverkeerslawaai

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone 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 geluidszones 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 1 - Breedte van geluidszones langs wegen

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Deze bedraagt in vrijwel alle gevallen 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het soort geluidsgevoelig object en de geluidsbron. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

4.2.2 Geluid in relatie tot het plangebied

Op grond van de Wgh ligt er nabij het plangebied één gezoneerde weg. Het betreft de aangrenzende Dorpsstraat aangezien ter hoogte van het plangebied voor deze weg een maximumsnelheid van 50 km/u geldt.

De twee beoogde nieuwe woningen op het perceel Dorpsstraat 10a in Almen liggen daarmee in de geluidzone (i.c. 200 meter) van deze weg.

Woningen zijn ingevolge de Wgh geluidsgevoelig. Derhalve dient de bouw van de woningen akoestisch getoetst te worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.

In dit kader is door de Omgevingsdienst Achterhoek (ODA) aan de hand van het rekenmodel Geomilieu (V2020.1) een indicatieve berekening wegverkeerslawaai uitgevoerd die inzicht geeft in de geluidsbelasting op de gevel van de beoogde nieuwe woning in het oostelijk deel van het plangebied, aangezien deze het dichtst bij de Dorpsstraat wordt gesitueerd. Het bijbehorende advies¹ is als bijlage bij de plantoelichting opgenomen, waarnaar wordt verwezen.

Aan de hand van de berekening blijkt dat op een beoordelingshoogte van 4,5 meter de geluidsbelasting ten hoogste 56 dB bedraagt. Inclusief de wettelijke correctie conform artikel 110g Wgh is dit 51 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee overschreden. De maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB wordt echter niet overschreden.

Om de beoogde nieuwe woning aan de Dorpsstraat te kunnen realiseren dient het bevoegd gezag (het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lochem) een hogere grenswaarde vast te stellen.

Bovendien stelt het Bouwbesluit voor woningen dat de geluidsisolatie van de uitwendige scheidingsconstructies (zoals gevels) zodanig moet zijn dat het binnenniveau in de woning niet meer bedraagt dan 33 dB. Bij een gevelbelasting van 56 dB moet de gevelwering 23 dB zijn om te voldoen aan het vereiste binnenniveau. Overeenkomstig de huidige stand der techniek (waaronder goede kierdichting en HR++ glas) deze gevelwering in een nieuwbouwwoning goed te realiseren. Met andere woorden, aan het genoemde binnenniveau kan worden voldaan. Het woningbouwplan wordt daarmee uitvoerbaar geacht.

4.2.3 Conclusie

De beoogde functiewijziging voldoet aan het wettelijk kader voor wegverkeerslawaai (Wgh), mits het bevoegd gezag (het college van burgemeester en wethouders) een hogere grenswaarde vaststelt. Daartoe zal het ontwerpbesluit hogere grenswaarden (HGW) op grond van de Wet geluidhinder tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Bovendien zal in het kader van de omgevingsvergunning bouwen aangetoond moeten worden welke maatregelen aan de gevel moeten worden getroffen om te voldoen aan het binnenniveau (i.c. 33 dB). Dit volgt uit de voorwaarden van het HGW-besluit en het Bouwbesluit. Dit betreft een inspanningsverplichting voor de initiatiefnemer voor de bouw van de woning, aangezien er momenteel geen bouwplan voorhanden is.

¹ Omgevingsdienst Achterhoek, 'nieuwbouwwoning Dorpsstraat 10a Almen verzoek indicatieve berekening wegverkeerslawaai' (zaaknr. 2021EA0044 adviesaanvraag), 11 januari 2021

4.3 Bodem

4.3.1 *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.

Als blijkt dat de bodem niet geschikt is, dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd.

4.3.2 *Bodem in relatie tot het plangebied*

Ten behoeve van de beoogde nieuwbouw van de twee woningen op het perceel aan de Dorpsstraat 10a in Almen is door adviesbureau Van der Poel Milieu BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is terug te vinden in de bijlage bij deze plandoelichting. De belangrijkste resultaten, conclusies en aanbevelingen worden hierna weergegeven.

Resultaten verkennend bodemonderzoek²

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond en in het grondwater enkele overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden uit de Wet bodembescherming zijn aangetoond. In de bovengrond van een mengmonster is een lichte verontreiniging met PAK aangetroffen. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming van het terrein, wordt echter geconcludeerd dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet zijn te verwachten. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de bestemming van het terrein

Ook is er een schuur op het terrein aanwezig met een asbestverdacht dak, zonder dakgoot, dat aan de achterzijde afwatert op de bodem. Het aantreffen van asbest in de grond ter hoogte van de zogenaamde onverharde druppelzone van het dak, kan niet worden uitgesloten. Daarom is ook een asbestonderzoek uitgevoerd.

Uit de analyseresultaten van het asbestonderzoek blijkt dat er asbest is aangetoond in de toplaag in een gehalte boven de interventiewaarde van 100 mg/kg d.s. Geadviseerd wordt om de asbesthoudende toplaag ter plaatse van de druppelzone te saneren en af te voeren naar een erkend verwerker.

De aangetroffen asbestconcentraties in de drupzone worden door de Gemeente Lochem gezien als "nieuw geval van bodemverontreiniging" omdat de verwerking van het asbest dak deels ook na 1993 is opgetreden. Omdat het om een nieuw geval van bodemverontreiniging gaat moet de verontreiniging (ongeacht het asbestgehalte) voor zover redelijkerwijs mogelijk is, volledig verwijderd worden.

² Van der Poel B.V., 'Verkennend bodem- en asbestonderzoek ter plaatse van: Dorpsstraat 10 te Almen', 3 oktober 2018

Dit houdt in dat de drupzone aan de achterzijde van de schuur gesaneerd moet worden. Een nader onderzoek is niet noodzakelijk omdat aannemelijk gemaakt kan worden dat de asbestverontreiniging enkel aanwezig is in de drupzone omdat dit afkomstig is van het asbest dak.

Voor de sanering dient een plan van aanpak te worden ingediend bij de gemeente Lochem. Na goedkeuring kan worden gestart met de sanering.

4.3.3 Conclusie

Op basis van de bevindingen van het verkennend bodemonderzoek is de bodem geschikt voor het beoogde gebruik.

Aan de hand van het uitgevoerde asbestonderzoek in de bodem wordt geconcludeerd dat de bodem in het plangebied (nog) niet geheel geschikt is voor het beoogde gebruik. De drupzone (toplaag) ter plaatse van de schuur aan de achterzijde op het terrein dient gesaneerd te worden in verband met de aangetroffen asbestverontreiniging.

Omdat de sanering niet spoedeisend is hoeft dit traject niet gelijktijdig met het bestemmingsplan op te lopen. Met andere woorden, met in acht neming van de te treffen saneringsmaatregelen is de kwaliteit van de bodem zodanig dat het te ontwikkelen terrein geschikt is voor het beoogde gebruik.

De aard en omvang van de bodemsanering, en de kosten die daar mee gemoeid zijn, vormen geen belemmering vormen voor de financiële haalbaarheid van het plan.

Het aspect bodem staat de beoogde ontwikkeling derhalve op voorhand niet in de weg.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Beleid en regelgeving

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

Om mogelijke hinder van bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. Daarbij wordt vooral getoetst in relatie tot aanwezige niet-agrarische bedrijven. Voor agrarische bedrijven (waar dieren worden gehouden) is vooral het aspect geur bepalend. De regelgeving die hiervoor van toepassing is, is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (zie hiervoor navolgende paragraaf 4.5).

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

4.4.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het plan voorziet in een functiewijziging (maatschappelijk naar wonen), zodat de bouw van twee nieuwe woningen aan de Dorpsstraat 10a in de kern Almen mogelijk wordt. Wonen betreft een milieugevoelige functie.

In de directe omgeving van het plangebied is geen bedrijvigheid gevestigd. De dichtstbijzijnde niet-agrarische bedrijfsfunctie is gevestigd op het perceel Dorpsstraat 14-14A. Het betreft het garagebedrijf die op grond van het geldende bestemmingsplan een bestemming 'Bedrijf' heeft. Een dergelijk bedrijf behoort op grond van de VNG-publicatie tot categorie 2 (Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven, SBI-code 451, 452, 454) en kent een richtafstand van 30 meter.

Omdat het plangebied op ruim 200 meter van het bedrijfsperceel Dorpsstraat 14-14A ligt, levert dit geen problemen op. Het betreffende bedrijf wordt niet in zijn bedrijfsvoering belemmerd en er kan een goed woon- en leefklimaat worden geborgd.

Zoals reeds aangegeven is voor de agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied het aspect geur bepalend. Hiervoor wordt verwezen naar de volgende paragraaf (4.5).

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 2.

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

Tabel 2 - Geldende waarden/afstanden veehouderijen

4.5.2 Geur in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de functiewijziging van het Dorpsstraat 10a in Almen (van maatschappelijk naar wonen), zodat de bouw van twee nieuwe woningen mogelijk wordt. Deze twee woningen worden aangemerkt als nieuwe geurgevoelige objecten en zijn gelegen binnen de bebouwde kom. Tussen de twee nieuwe woningen en een veehouderij (met dieren zonder geuremissiefactor) dient een afstand van 100 meter te worden aangehouden.

In de omgeving van het plangebied is een agrarisch bedrijf aanwezig. Het betreft een melkveehouderij op het perceel Dorpsstraat 12. Het bijbehorende agrarisch bouwvlak ligt op ca. 70 meter ten zuidwesten van het plangebied en daarmee binnen de minimumafstand van 100 meter.

Echter, de huidige bebouwing op het perceel Dorpsstraat 10a wordt momenteel ook al als geurgevoelig object aangemerkt. Concreet betekent dit dat als de nieuwe woningen niet dicht bij het agrarisch bouwvlak worden gebouwd dan de huidige bebouwing op het terrein, de betreffende veehouderij niet verder wordt belemmerd in de ontwikkelingsmogelijkheden dan momenteel al het geval is. En omdat de bouwvlakken voor de nieuw te bouwen woningen juist meer in noordelijke richting op het perceel Dorpsstraat 10a worden geprojecteerd, wordt daaraan voldaan. Bovendien is er op het naastgelegen perceel (Dorpstraat 10) ook al een woonbestemming aanwezig, die dicht bij het agrarisch bedrijf ligt dan het perceel Dorpsstraat 10a.

Voor wat betreft de onderbouwing van een goed woon-en leefklimaat kan worden opgemerkt dat de stallen / schuren behorend bij het agrarisch bedrijf op een afstand van meer dan 100 meter van het plangebied aan de Dorpsstraat 10a staan. Bovendien is tussen de stallen/ schuren en de rand van het agrarisch bouwvlak nog een bedrijfswoning aanwezig. Daarmee is het niet aannemelijk dat de stallen dichterbij de Dorpsstraat 10a komen te liggen. Omdat deze afstand meer dan 100 meter is, is het aannemelijk dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

4.5.3 Conclusie

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

4.6 Water

4.6.1 Waterbeleid

Waterbeheer en watertoets

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

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

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

Beleidskader

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

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

Europa

- Kaderrichtlijn water (KRW).

Nationaal

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

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gaaf Gelderland;
- Omgevingsverordening Gelderland.

Regionaal / lokaal

- Waterbeheerplan Rijn en IJssel 2016-2021.

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

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

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

4.6.2 Water in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de functiewijziging van het Dorpsstraat 10a in Almen (van maatschappelijk naar wonen), zodat de bouw van twee nieuwe woningen mogelijk wordt. Dit ter vervanging van de bestaande gebouwen op het terrein.

De te slopen bebouwing op het terrein heeft een gezamenlijke oppervlakte van 520 m². Momenteel is er nog geen bouwplan voor de twee beoogde nieuwe woningen aanwezig. Wel is er voor elk van de twee beoogde nieuwe woningen een bouwvlak met een omvang van 165 m² (11m x 15m) opgenomen. En omdat er bij elke woning de mogelijkheid bestaat om maximaal 75 m² aan bijgebouwen te realiseren, bedraagt de totale oppervlakte aan gebouwen in de nieuwe situatie maximaal 480 m². Ten opzichte van de huidige situatie neemt de verharding in het plangebied dus af. Watercompensatie is op grond van het beleidskader van het waterschap derhalve niet nodig.

Verder is er in het plangebied geen noemenswaardig oppervlaktewater aanwezig. Het plan voorziet ook niet in het graven of dempen van watergangen. In het plangebied bevinden zich geen waterkeringen of andere waterstaatkundige werken. Ook is het plangebied niet gelegen in een waterwingebied en/of grondwaterbeschermingsgebied.

Het huishoudelijk afvalwater vanaf het perceel zal, na realisering van de nieuwe vrijstaande woningen, naar verwachting zeer beperkt toenemen. Voor de afvoer daarvan zullen de nieuwe woningen op het bestaande aanwezige rioleringsstelsel worden aangesloten. Voor het hemelwater wordt de voorkeursvolgorde vasthouden – bergen - afvoeren gehanteerd. De locatie ligt immers in een gebied waar de grondwaterstand en bodemsamenstelling geschikt zijn om het hemelwater dat neerkomt op de bebouwing te kunnen infiltreren. De gronden in het plangebied bestaan blijkens de landelijke bodemkaart namelijk uit hoge zwarte enkeerdgronden met leemarm en zwak lemig fijn zand. Het uitgevoerde

bodemonderzoek, waarin is geconstateerd dat bodem voornamelijk is opgebouwd uit zand (matig fijn, zwak siltig) bevestigt dit beeld.

De grondwaterstand tijdens het uitgevoerde bodemonderzoek bedroeg 1,8 meter onder het maaiveld.

Bij de infiltratie van hemelwater in de bodem is het wel belangrijk om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitloogbare materialen bij het bouwen te worden vermeden.

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

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.500 m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelstoten of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1
<p># IT de intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op bovenstaande vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.</p>			

Tabel 3 – Watertoetstabel

4.6.3 Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Beleid en regelgeving

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

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

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

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als in een onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide

(dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

4.7.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het doel van dit bestemmingsplan is om de maatschappelijke bestemming van het perceel Dorpsstraat 10a in Almen te wijzigen naar wonen, zodat twee nieuwe woningen gebouwd kunnen worden, ter vervanging van de bestaande bebouwing op het terrein.

De toevoeging van twee extra woningen zorgt, volgens de uitgangspunten van de Regeling NIBM, 'niet in betekenende mate' voor een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing van de in de Wet Luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

Voorts zijn woningen in het Besluit gevoelige bestemmingen niet aangemerkt als een gevoelige bestemming. Het plan voorziet derhalve niet in de realisatie van gevoelige bestemmingen.

4.7.3 Conclusie

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

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Beleid en regelgeving

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Wettelijk kader

Het wettelijk met betrekking tot externe veiligheid is vastgelegd in diverse regelingen en besluiten.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Lochem heeft haar beleidsvisie vastgesteld op 17 november 2008. De gemeente Lochem wil haar burgers en bedrijven een veilige leef- en werkomgeving bieden. De gemeente Lochem streeft naar een verantwoord evenwicht tussen risico's en de behoefte aan de activiteiten die de risico's veroorzaken. De gemeente Lochem hanteert hierbij de volgende algemene uitgangspunten:

1. De gemeente legt de focus op wonen, rust en recreatie, en is terughoudend ten aanzien van nieuw vestiging van zwaardere en risicovolle bedrijvigheid.
2. Lochem streeft naar het actief opheffen van een risicobron daar waar nut en noodzaak ter discussie staat.
3. De gemeente wil in bestaande knelpuntsituaties in samenspel met betrokkenen tot een oplossing komen. Voor wat betreft de vestiging van nieuwe risicobronnen wil de gemeente door middel van toepassing van bronmaatregelen in overleg met betrokkenen een zo veilig mogelijk situatie creëren.

4.8.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Met behulp van de risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. In figuur 11 is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.



Beoordeling risicobronnen

In het plangebied neemt de personendichtheid als gevolg van de beoogde bouw van de twee nieuwe woningen toe en is daarmee mogelijk een risico-ontvanger van risicobronnen in de omgeving.

Op ca. 500 meter ten noorden van het plangebied is een ondergrondse buisleiding (N-560-07) aanwezig. Het betreft een hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie met een werkdruk van 40 bar en een diameter van 6 inch. Omdat het invloedsgebied van deze leiding 75 meter bedraagt, is deze hogedruk aardgastransportleiding niet relevant voor het plangebied.

De planlocatie ligt echter wel in het invloedsgebied behorend bij een viertal andere hogedruk aardgastransportleidingen. Het betreft 4 buisleidingen als onderdeel van een 'leidingstraat' op ca. 130 tot 150 meter ten zuiden van het plangebied die binnen de werkingssfeer van het Bevb vallen, te weten:

- Hogedruk aardgastransportleiding A505 (werkdruk 66.2 bar/ diameter 36 inch, invloedsgebied 430 meter);
- Hogedruk aardgastransportleiding A506 (werkdruk 66.2 bar/ diameter 42 inch, invloedsgebied 485 meter);
- Hogedruk aardgastransportleiding A608 (werkdruk 66.2 bar/ diameter 36 inch, invloedsgebied 430 meter);
- Hogedruk aardgastransportleiding A662 (werkdruk 80 bar/ diameter 48 inch, invloedsgebied 585 meter).

Verder is er op ca. 1,13 kilometer ten noorden van het plangebied de spoorlijn Zutphen – Hengelo aanwezig. Hierover vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats en valt daarmee binnen de werkingssfeer van het Bevt. Het invloedsgebied van de

spoorlijn wordt bepaald door het vervoer van zeer toxische vloeistoffen (stofcategorie D4)³. Deze bedraagt meer dan 4 kilometer⁴ en valt daarmee over het plangebied.

Dit betekent dat zowel de 4 bovengenoemde hogedruk aardgastransportleidingen, alsook de spoorlijn Zutphen – Hengelo/Oldenzaal relevant is voor het plangebied. Overige risicobronnen zijn niet in het geding.

Toetsing plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR)

Hogedruk aardgastransportleidingen

Voor de ontwikkeling van de beoogde twee nieuwe woningen op het perceel Dorpsstraat 10a in Almen, is door de Omgevingsdienst Achterhoek (ODA) een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) opgesteld die inzicht geeft in het PR en het GR van de hogedruk aardgastransportleidingen.

De bijbehorende notitie⁵ is als bijlage bij de plantoelichting opgenomen, waarnaar wordt verwezen. Daarbij wordt opgemerkt dat in de notitie tegelijkertijd ook een risicoanalyse wordt gegeven voor het perceel Dorpsstraat 4, de beoogde nieuwe locatie voor de brandweerkazerne. Hieronder zijn de belangrijkste aspecten voor het plangebied (Dorpsstraat 10a uit de genoemde notitie) weergegeven.

Plaatsgebonden risico

Uit de berekeningen 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.

Groepsrisico

Uit de berekeningen blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot een verhoging van het groepsrisico, er is sprake van een lichte afname. Deze afname is het gevolg van een lagere populatie in de toekomstige situatie dan in de huidige situatie. De hoogte van het groepsrisico ter hoogte van het plangebied ligt op 0.01 keer de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Conform artikel 12 van het Bevv betekent dit dat het groepsrisico van de buisleidingen beperkt verantwoord dient te worden. Zie hiervoor het kopje 'beperkte verantwoording groepsrisico'.

Spoorlijn Zutphen – Hengelo

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico van de spoorlijn is vastgesteld in de Regeling Basisnet. Deze bedraagt 0 meter en daarmee voldoet het plan aan de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het plan.

Plasbrandaandachtsgebied

Conform de Regeling basisnet heeft deze spoorlijn geen plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

³ Bron: Regeling basisnet

⁴ Bron: handleiding risicoanalyse transport, 11 januari 2017, versie 1,2 Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu.

⁵ Omgevingsdienst Achterhoek, 'Risicoberekeningen hogedruk aardgasleidingen ontwikkeling Dorpsstraat 4 & 10 te Almen', 23 februari 2021

Groepsrisico

Het plangebied bevindt zich op meer dan 200 meter van het spoortraject. Conform artikel 8 van het Bevt betekent dit dat het groepsrisico niet van toepassing is. Er dient enkel inzicht gegeven te worden in de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en rampenbestrijding. Zie hiervoor het kopje 'beperkte verantwoording groepsrisico'.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Voor zowel voor de buisleidingen als voor de spoorlijn dient het groepsrisico beperkt verantwoord te worden.

Een beperkte verantwoording van het groepsrisico bevat de volgende onderdelen:

- De onderbouwing waarom met een beperkte verantwoording van het groepsrisico wordt volstaan;
- De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp;
- Het advies van de veiligheidsregio met betrekking tot de onderwerpen beheersbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Onderbouwing beperkte verantwoording groepsrisico

Voor de buisleidingen is het groepsrisico kleiner 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. Het groepsrisico dient voor deze risicobronnen daarom beperkt verantwoord te worden.

Mogelijkheden rampenbestrijding en zelfredzaamheid

De mogelijkheden van de rampenbestrijding en zelfredzaamheid zijn afhankelijk van de maatgevende scenario's die zich voor kunnen doen bij een incident. Voor de buisleidingen is dat een fakkelbrand en voor het spoor een toxische wolk.

Fakkelbrand (buisleidingen)

Vanwege (graaf)werkzaamheden ontstaat een breuk in een hogedruk aardgasleiding. Het aardgas stroomt onder hoge druk uit. Het brandbare gas ontsteekt waardoor een fakkelbrand optreedt. De effecten van een fakkelbrand zijn hoge warmtestraling en rook. Hierdoor kunnen slachtoffers, schade en brand in de omgeving ontstaan.

In geval van een fakkelbrand zal de bestrijding vooral gericht zijn op het beperken van de warmtestralingseffecten op nabijgelegen gebouwen totdat de gastoevoer is gesloten.

Toxische wolk (spoorlijn)

Een giftige plas ontstaat doordat de tank van de ketelwagen openscheurt na bijvoorbeeld een botsing. Hierdoor stroomt een groot deel van de toxische vloeistof in korte tijd uit. De stof verspreidt zich over het spoorbed, dampt uit en vormt een toxische wolk. De wolk verspreidt zich met de wind mee.

Bij een toxische wolk wordt door de brandweer zoveel mogelijk vanaf de bovenwindse zijde opgetreden. Bij het vrijkomen van giftige stoffen zal de brandweer zich richten op verdunnen van een mogelijke gifwolk door het inzetten van een waterscherm of het voorkomen van het uitdampen giftige vloeistoffen door het inzetten van schuimvormend middel.

Advies veiligheidsregio

De Veiligheidsregio Noord en Oost Gelderland (VNOG) heeft op 21 januari 2021 en op 19 februari 2021 advies uitgebracht. De belangrijkste aspecten worden hieronder weergegeven.

Bereikbaarheid en bluswatervoorziening

Het plangebied is via meerdere wegen en richtingen goed bereikbaar. De bluswatervoorziening is echter niet optimaal.

Zelfredzaamheid

In relatie tot de beoogde ontwikkeling (wonen) wordt aangenomen dat de aanwezigen voldoende zelfredzaam zijn. Vanaf de locatie kan in meerdere richtingen gevlucht worden.

Daarbij wordt opgemerkt dat de zelfredzaamheid wel afhankelijk is van de situatie / de calamiteit. Zo is het advies om bij een fakkelbrand (buisleidingen) binnen te blijven. En bij een toxische wolk (spoorlijn) is het advies binnen te blijven en naar de hoogste bouwlaag met een vlak plafond te gaan. Ramen en deuren sluiten en ventilatie uitzetten.

De rijksoverheid heeft voor het waarschuwen van de bevolking bij calamiteiten een nagenoeg landelijk dekkend netwerk van WAS-palen neergezet. Dit Waarschuwings- en Alarmeringsstelsel (WAS) wordt maandelijks getest. Waarschuwen bij een dreigende ramp is op die manier voldoende geborgd. Het plangebied valt binnen het bereik van de WAS-palen. Overigens is de overheid voornemens het systeem met de WAS-palen gefaseerd te beëindigen. De zelfredzaamheid van de burgers binnen de gemeente Lochem kan vergroot worden door het gebruik van NL-alert. Hierop wordt door de overheid de komende jaren verder geïnvesteerd. Burgers zullen echter zelf het initiatief moeten nemen om hun mobiele telefoon hiervoor geschikt te maken.

Toxisch scenario spoor

Om te voorkomen dat bij een calamiteit op het spoor een toxisch gas naar binnen wordt gezogen, adviseert de VNOG om mechanische ventilatie centraal uitschakelbaar te maken.

4.8.3 Conclusie

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

4.9 Ecologie

4.9.1 Beleid en regelgeving

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

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

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

beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Gelders Natuurnetwerk

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

Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wnb. 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

Om te beoordelen wat de effecten zijn van het voorliggende woningbouwplan op de natuur (waarvoor ook de huidige bebouwing op het terrein gesloopt moet worden), is door ecologisch adviesbureau EcoTierra een natuurtoets in de vorm van een quickscan⁶ uitgevoerd, gebaseerd op een bronnenonderzoek en een veldbezoek. Dit veldbezoek heeft op 1 juni 2021 plaatsgevonden.

Het rapport is integraal als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste conclusies worden hieronder weergegeven.

Resultaten Quickscan

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en/ of de Groene Ontwikkelingszone (GO). De provincie hanteert geen externe werking als het gaat om het GNN, de Nee-tenzij toets is derhalve niet aan de orde.

⁶ EcoTierra, 'Dorpsstraat 10 te Almen - Quickscan flora en fauna in het kader van de Wet natuurbescherming', 30 juni 2021

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 7.000 meter afstand en betreft 'Rijntakken'. Het plangebied is derhalve niet gelegen naast/ nabij een Natura2000-gebied. Er zal geen rechtstreekse aantasting (veroorzaakt door bijvoorbeeld licht, trillingen, geluid of menselijke aanwezigheid) of indirecte aantasting (door bijvoorbeeld verdroging) plaatsvinden op soorten die voor het genoemde Natura2000-gebied zijn aangewezen.

→ Stikstofdepositie

In de quickscan van EcoTierra is niet getoetst op het aspect stikstofdepositie. Wel is aangegeven dat vanaf 1 juli 2021 de wet Stikstofreductie en Natuurverbetering in werking is. Daarmee wordt bedoeld op de partiële vrijstelling van de Natura 2000-vergunningplicht voor stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden als gevolg van het bouwen en slopen van bouwwerken en het aanleggen, veranderen of verwijderen van werken, inclusief daarmee samenhangende vervoersbewegingen, zoals opgenomen in de Wet en het Besluit natuurbescherming (Wnb en Bnb). Deze vrijstelling betekent dat voor bestemmingsplannen die bouwactiviteiten en/of de aanleg of wijziging van werken mogelijk maken, de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in de aanlegfase niet in beschouwing hoeven te worden genomen. Concreet betekent dit dat voor het aspect stikstof alleen nog de neerslag (depositie) in de gebruiksfase beschouwd dient te worden. In aanvulling op de genoemde quickscan wordt in dat kader het volgende overwogen.

Met het voorliggende plan worden maximaal twee nieuwe vrijstaande woningen in het plangebied mogelijk gemaakt. Omdat deze woningen op grond van het meest recente Bouwbesluit gasloos gerealiseerd dienen te worden, is alleen het aspect autoverkeer van toepassing. En zoals reeds genoemd in paragraaf 2.4.3 van deze plantoelichting is de verkeersaantrekkende werking van een vrijstaande gering (8 motorvoertuigbewegingen per etmaal), en sowieso minder dan de verkeersaantrekkende werking behorend bij de voorgaande functies binnen het plangebied (museum, winkel/slagerij).

De emissie (uitstoot) van stikstof als onderdeel van de gebruiksfase van het nieuwe woningbouwplan aan de Dorpsstraat 10a in Almen, is zo beperkt dat op een afstand van ca. 7 km tot dit gebied 'Rijntakken' geen stikstofdepositie is te verwachten. Dat is omdat de stikstofemissie van verkeer niet ver draagt maar vlak bij de weg neer slaat en daarmee lokaal van aard is, tussen de planlocatie het Natura 2000-gebied nog stedelijke functies aanwezig zijn (waarvan de bebouwing en beplanting in de weg staat aan een grote verspreiding van de uitstoot), en het betreffende Natura 2000-gebied op ruime afstand is gesitueerd. Derhalve is niet te verwachten dat sprake is van een toename (>0,00 mol/ha/jr) aan stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden van soorten in het gebied 'Rijntakken' als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling.

Houtopstanden

Er worden in het kader van de voorgenomen ingrepen geen houtopstanden gekapt/gerooid. Het onderdeel 'houtopstanden' van de Wnb is derhalve niet van toepassing.

Beschermde soorten

Uit de bureaustudie in combinatie met het terreinbezoek is gebleken dat (leefgebied van) de volgende in het kader van de Wnb beschermde soorten aanwezig zijn en/of mogelijk verwacht worden in het plangebied, danwel (nog) niet volledig zijn uit te sluiten:

- Mogelijk beschermde nesten van huismussen;
- Gierzwaluw (afwezigheid nesten niet volledig uit te sluiten);
- Steen- en kerkuil (afwezigheid roest- en/ of nestlocaties niet volledig uit te sluiten);
- Steenmarter (mogelijk verblijfplaatsen aanwezig);
- Vleermuizen (mogelijk verblijfplaatsen in de opstallen aanwezig).

In de quickscan wordt aangegeven dat voor de Huismus nader onderzoek nodig is (nog één specifieke huismussenronde, conform NGB Soortinventarisatie-protocol) om vast te kunnen vaststellen of er daadwerkelijk nesten verloren gaan.

En omdat de afwezigheid van gierzwaluwnesten niet volledig kan worden uitgesloten, dient er zekerheidshalve bij de vleermuizenonderzoeken aandacht te zijn voor deze soort. Ook de afwezigheid van roest- en/ of nestlocaties van de steen- en/ of kerkuil is niet volledig uit te sluiten, zodat tijdens de nog uit te voeren nadere onderzoeken (voor andere soorten) gelet moet worden op sporen en exemplaren. Ditzelfde geldt voor de Steenmarter.

De beoogde sloop van de opstallen binnen het plangebied kan tot gevolg hebben dat jaarrond beschermde verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen vernietigd worden. In dit kader zal er een nader onderzoek naar vleermuizen moeten plaatsvinden. Dit nadere onderzoek dient vast te stellen of er (zo ja, welke soorten en welke functie) gebruik gemaakt wordt van de gebouwen en dient plaats te vinden op basis van het protocol voor vleermuisinventarisaties 2021 (GaN). Er dient in de periode 15 mei- 15 juli (kraam-/ zomerverblijf) en 15 augustus- 1 oktober (paar-/zomer-/ winterverblijf) onderzoek plaats te vinden.

Mogelijk dient er naar aanleiding van het nader uit te voeren onderzoek een ontheffing aangevraagd te worden en/ of mitigerende maatregelen genomen te worden.

Voor overige beschermde soorten is het plangebied niet geschikt en zijn geen effecten aan de orde. Mogelijk komen nog wel door de provincie vrijgestelde soorten voor. Voor deze soorten geldt een algehele vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft. Bovendien geldt altijd de zorgplicht uit de Wnb. Dit betekent dat ingrepen op zodanige wijze dienen plaats te vinden, dat de schade aan soorten beperkt wordt. Bij de uitvoering moet rekening gehouden worden met kwetsbare perioden van soorten (voortplantingstijd, overwintering). Daarbij dienen alle soorten die tijdens de ingreep aangetroffen worden, verplaatst of beschermd te worden, zodat zij behouden kunnen blijven.

4.9.3 Conclusie

Aan de hand van de resultaten en conclusies van de uitgevoerde quickscan blijkt dat nader onderzoek nodig is naar de soorten vleermuizen, huismus, gierzwaluw, steen- en kerkuil en steenmarter. Dit omdat de aan- en afwezigheid van nesten en verblijfplaatsen van deze soorten (nog) niet volledig zijn uit te sluiten. Indien hieruit blijkt dat deze wel in de te slopen opstallen aanwezig zijn, zal een ontheffing Wnb voor het verwijderen van verblijfplaatsen van beschermde soorten aangevraagd worden bij het bevoegd gezag, de provincie Gelderland, en zullen ook maatregelen genomen worden in de vorm van het aanbieden van tijdelijke én permanente verblijfplaatsen. Dit is een traject in het kader van de Wnb in relatie tot de aanvraag van de noodzakelijke omgevingsvergunningen, die de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg hoeft te staan.

Met andere woorden, het aspect ecologie staat niet in de weg aan de voortgang van deze bestemmingsplanprocedure.

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 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

In het plangebied ligt in het geheel binnen 'categorie 5' uit het gemeentelijk archeologiebeleid. Hiervoor geldt het volgende beleid- en afwegingskader.

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 grote kans hebben op archeologische resten in de bodem. Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 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

Momenteel is er nog geen bouwplan voor de twee beoogde nieuwe woningen aanwezig. Duidelijk is wel dat de nieuwe woningen voor een groot deel op dezelfde locatie worden gebouwd als waar nu bebouwing aanwezig is. Daarbij heeft de huidige bebouwing op het terrein een totale oppervlakte van circa 520 m², terwijl er op grond van de regels van het voorliggende bestemmingsplan voor de twee woningen, inclusief bijgebouwen, maximaal 480 m² aan bebouwing is toegestaan (per woning een bouwvlak van 165 m², met de mogelijkheid voor 75 m² aan bijgebouwen).

Als gevolg van de huidige bebouwing op het terrein wordt aangenomen dat een groot deel van de gronden binnen het plangebied reeds zijn geroerd, waardoor archeologische sporen niet meer te verwachten zijn. Bovendien worden de nieuwe hoofdgebouwen voor het overgrote deel op deze reeds geroerde gronden gebouwd. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt daarmee niet nodig geacht.

Desalniettemin zal de bovengenoemde categorie voor de bescherming van de archeologische (verwachtings)waarde wel vertaald worden middels de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5' (hoge archeologische verwachting). De bijbehorende regels zijn daarbij afgestemd op het geldende 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Deze dubbelbestemming betreft in het kader van voorliggend plan dus vooral een signaleringsfunctie met het oog op eventuele (grotere) toekomstige groundbewerkingen, danwel diepere groundbewerkingen elders op het terrein dan de huidige bebouwing. Als bij het graafwerk voor de bouw van de nieuwe woningen onverhoopt toch archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, dan dient daarvan direct melding te worden gemaakt bij de minister conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10 en 5.11.

4.10.3 Conclusie

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

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.

Cultuurhistorische waardenkaart Lochem

De cultuurhistorische waardenkaart van Lochem⁷ brengt de cultuurhistorische waarden integraal in beeld. Het sluit aan bij de steeds meer ruimtelijke benadering

⁷ '... 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.

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.

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 (fyσιognomie) 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.

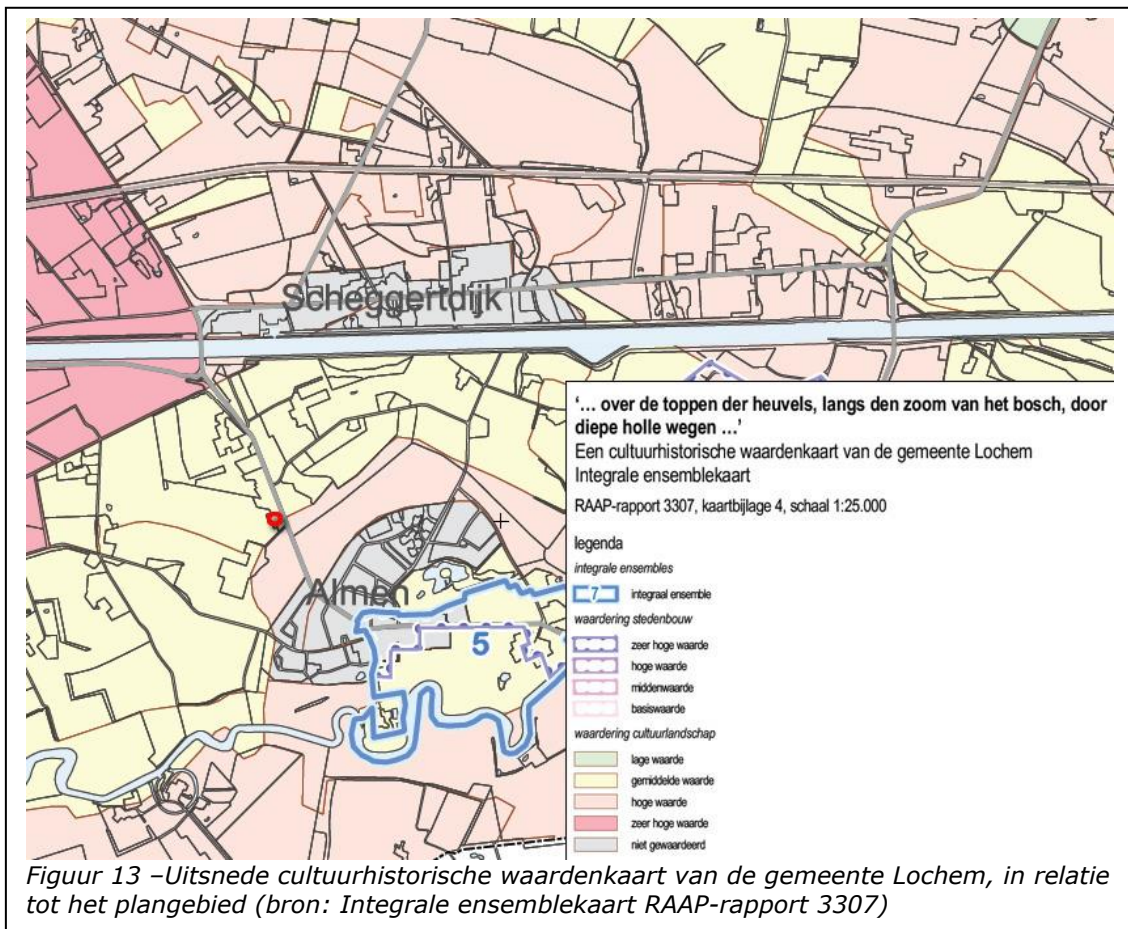
De geïnventariseerde objecten en complexen hebben gemeen, dat ze alle in meer of mindere mate een positieve cultuurhistorische en/of ruimtelijke waarde bezitten binnen de (steden)bouwkundige geschiedenis van de gemeente Lochem en de in deze gemeente aanwezige karakteristieke gebieden.

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 deel uitmaakt van een zone die is aangeduid met een 'gemiddelde waarde' in het cultuurlandschap. Bezien vanuit het aspect stedenbouw is er geen specifieke waardering gegeven, danwel 'waarde' van toepassing.

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 voor het plan vanuit het aspect cultuurhistorie.

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. Wel zijn nabij het plangebied leidingen aanwezig die een nadere motivering en afweging vergen. De planlocatie valt namelijk binnen het invloeds- en/of effectgebied van enkele ondergrondse buisleidingen. Dit is reeds beschreven in paragraaf 4.8.

4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.13.1 Regelgeving

De procedure van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten

dat betreft is aangegeven in het Besluit m.e.r. 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:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

4.13.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling in relatie tot het plangebied

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 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Met het voorliggend bestemmingsplan wordt de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen op een perceel aan de Dorpsstaat 10a in de bebouwde kom van Almen, ter vervanging van bestaande gebouwen op het terrein. Daarmee wordt het plan niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r.. In dit kader wordt ook verwezen naar de uitspraak van de ABRvS op 12 juni 2019 (zaaknummer 201807060/1/R1). In deze uitspraak is namelijk geoordeeld dat de wijziging van het gebruik van een perceel door de realisatie van onder andere twee eengezinswoningen niet aangemerkt wordt als een stedelijk ontwikkelingsproject indien het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte bebouwing op het perceel.

Dit geldt dus ook zonder meer voor het plangebied, aangezien dit perceel momenteel een maatschappelijke bestemming heeft en de omvang van de twee nieuwe woningen niet groter wordt dan de oppervlakte van de te slopen bebouwing op het terrein. Op grond van bovenstaande uitspraak en motivering wordt geconcludeerd dat in het kader van voorliggend plan geen m.e.r.-procedure nodig is.

4.13.3 Conclusie

Voor dit bestemmingsplan is geen m.e.r.-procedure nodig.

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

5.1.2 Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliserings- verplichtingen 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 vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor eenieder.

5.2 Opbouw regels en verbeelding

5.2.1 De planregels

Zoals gezegd is voor de planregels de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP2012 aangehouden. 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 het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten, dit verschilt per bestemming.

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

5.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de landelijke standaarden 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), aangevuld met de Basisregistratie Kadaster (BRK).

5.3 Toelichting op de artikelen

In deze paragraaf wordt slechts waar dat noodzakelijk en nuttig wordt geacht een nadere toelichting gegeven op specifieke onderdelen van de planregels. Sommige regelingen zijn daarom hierna niet opgenomen: deze worden geacht voor zich te spreken.

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. Voor de begripsomschrijvingen is aangesloten bij het SVBP2012 en het bestemmingsplan 'Kern Almen 2011'.

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 Tuin

De bestemming 'Tuin' is gebruikt voor de gronden die voor de voorgevel van de beoogde nieuwe woning aan de Dorpsstraat zijn gesitueerd, inclusief voorgevelrooilijn, alsook het pad richting de tweede woning in het westelijk deel (het achterste deel) van het plangebied, evenals het perceeldeel achter het bestaande woonperceel Dorpsstraat 8C.

Op deze gronden zijn tuinen en perceelontsluitingen toegestaan. De bestemming 'Tuin' waarborgt dat de gronden zoveel mogelijk vrij blijven van bebouwing. Gebouwen zijn namelijk niet toegestaan. Wel toegestaan zijn andere bouwwerken met een bouwhoogte van maximaal 1 meter.

Daarbij wordt opgemerkt dat de bestemming 'Tuin' deels ook betrekking heeft op het achtererfgebied van de woning in het westelijk deel van het plangebied.

Om te voorkomen dat hier wel vergunningvrije bouwwerken kunnen worden opgericht is in de regels bepaald dat deze gronden niet mogen worden gebruikt als erf in de zin van artikel 1 van Bijlage II Bor.

Artikel 4 Wonen

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de woonfunctie, waaronder ook tuinen en 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, in dit geval twee keer '1'. Daarmee is de beoogde woningbouwtypologie van vrijstaande woningen 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 8 meter, en zijn afgestemd op de maximaal toegestane hoogten van de bestaande woningen in de (directe) omgeving.

Buiten bouwvlak

Buiten het bouwvlak is per bouwperceel 75 m² aan gebouwen toegestaan.

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 (danwel het denkbeeldig verlengde van de voorzijde van de woning) worden gebouwd, met dien verstande dat 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 bedrijfsactiviteiten-functiemenging;
- 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 5 Waarde - Archeologie 5

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een hoge archeologische verwachting.

In de regels van deze bestemming is bepaald dat voor het oprichten van bouwwerken eerst archeologisch onderzoek moet worden verricht, tenzij de bodemingrepen niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of de betreffende bouwwerken een oppervlakte hebben van niet meer dan 250 m².

In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden voor de bescherming van de archeologische waarden. Alleen als er archeologisch onderzoek is verricht kan een vergunning worden verkregen. 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 250 m².

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

In het Besluit ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het Bro 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 7 Algemene bouwregels

In dit artikel is onder meer een regeling opgenomen voor bijzondere kapvormen.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Het verbod om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan (zonder omgevingsvergunning) is opgenomen in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo. Bij de algemene gebruiksregels is dan ook enkel aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt.

Artikel 9 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 10 Overige regels

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren dienen daarom in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Daartoe is de regeling van de parkeerbepaling in de bouwverordening nu materieel overgenomen in dit bestemmingsplan. Een en ander leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van de beoogde toetsing. Aan het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was. Omdat de gemeente Lochem recent over een 'eigen' parkeernota beschikt (de 'Nota parkeernormen 2020' van 22 september 2020, en vastgesteld door de gemeenteraad op 16 november 2020), wordt in dit artikel verwezen naar die parkeernota.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. De grootste verandering ten opzichte van de voorheen geldende 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 voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Indien bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, dan 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 12 Slotregel

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

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen mogelijk op een perceel aan de Dorpsstaat 10a in Almen, ter vervanging van bestaande gebouwen op het terrein die voorheen onder andere in gebruik waren als museum voor oude boekdrukkunst.

De voorgenomen ontwikkeling betreft weliswaar een particulier initiatief, maar de bestemmingsplanwijziging en de kosten die dit met zich meebrengt komen voor rekening van de gemeente. Dit vanwege de schorsing door de rechtbank in de beroepsprocedure over de planschadekwestie voor dit perceel, waarmee het voorliggende bestemmingsplan te beschouwen is als een "tegemoetkoming in natura". Hiervoor is een budget ter beschikking gesteld. Het opstellen van een overeenkomst of een grondexploitatieplan is dan ook niet aan de orde.

De financiering van alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan (zoals de daadwerkelijke bouw van de twee woningen), komen zoals gebruikelijk wel voor rekening van initiatiefnemer.

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 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 lijn met andere (soortgelijke) plannen binnen de gemeente Lochem geen expliciet vooroverleg gevoerd in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

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

7.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

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

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat 10a Almen' van 9 september 2021 tot en met 20 oktober 2021 (6 weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon eenieder een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad.

Binnen deze periode is één zienswijze naar voren gebracht. Deze zienswijze en de gemeentelijke beantwoording daarvan zijn in een separate nota ('Nota van zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan Dorpsstraat 10a Almen') als bijlage bij deze plandoelichting opgenomen, waarnaar wordt verwezen.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Berekening wegverkeerslawaa

Bijlage 2 Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 3 Risicoberekeningen hogedruk aardgasleidingen

Bijlage 4 Quickscan flora en fauna

Bijlage 5 Nota van zienswijzen

