

TOELICHTING

BESTEMMINGSPLAN

Dorpsstraat 39 Almen

GEMEENTE LOCHEM



Opdrachtnummer : 99.292

IDnr. : NL.IMRO.0262.alDorpsstraat39-BP41

Datum : september 2016

Versie : 4

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 10 oktober 2016 / Besluitnr. 2015-012040

INHOUDSOPGAVE VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Opzet van de toelichting	7
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	9
2.1	Ruimtelijke en functionele structuur kern Almen.....	9
2.2	Het plangebied en directe omgeving	10
3	BELEIDSKADER	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	15
4	PLANBESCHRIJVING	19
4.1	Het initiatief.....	19
4.2	Beoogde inrichting	20
4.3	Parkeren en verkeer.....	21
4.4	Vertaling naar bestemmingsplan	22
5	RANDVOORWAARDEN – OMGEVINGSASPECTEN	25
5.1	Geluid	25
5.2	Luchtkwaliteit.....	26
5.3	Geur	27
5.4	Externe veiligheid	28
5.5	Bedrijven en milieuzonering	32
5.6	Bodem	33
5.7	Water	35
5.8	Ecologie	38
5.9	Archeologie.....	40
5.10	Cultuurhistorie	42
6	JURIDISCHE ASPECTEN	43
6.1	Algemeen	43
6.2	Opbouw regels en verbeelding	44
7	UITVOERBAARHEID.....	47
7.1	Economische uitvoerbaarheid	47
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47

Bijlagen bij toelichting:

1. Besluit instemming evaluatieverslag BUS (Omgevingsdienst Regio Arnhem, 15 juni 2016);
2. Quicksan flora en fauna Dorpsstraat 39 te Almen in de gemeente Lochem (Econsultancy, 26 juni 2015);
3. Programma van Eisen Dorpsstraat 39 te Almen – Archeologische begeleiding (Archeodienst, 28 januari 2016);
4. Selectiebesluit archeologische begeleiding Dorpsstraat 39 Almen (Regioarcheoloog, 2 mei 2016).

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Een particuliere initiatiefneemster, mevrouw G. Pon, heeft de voormalige mosterdmakerij en slijterij met bijbehorend perceel aan de Dorpsstraat 39-39a in Almen gekocht en is voornemens het terrein te herontwikkelen. De gebouwen zijn recent gesloopt en het is de bedoeling dat ter plaatse een nieuw multifunctioneel gebouw wordt opgericht, bestaande uit een museum (Staring museum) en een bed & breakfast. Tevens zal achter het nieuwe multifunctioneel centrum een drietal starterswoningen worden gerealiseerd.

Hoewel de ontwikkeling van het multifunctioneel centrum binnen de bestemmingsomschrijving van de geldende centrumbestemming uit het bestemmingsplan 'Kern Almen 2011' past, zijn de bouwregels niet geheel toereikend. Specifiek voor het multifunctionele gebouw is derhalve een buitenplanse afwijkingsprocedure (uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure) doorlopen, afgestemd op de vergunningsaanvraag.

Voor de drie starterswoningen die achterop het perceel worden beoogd, is wel een functiewijziging nodig. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt hieraan invulling gegeven. Tegelijkertijd wordt opgemerkt dat de plannen voor het multifunctionele centrum en de starterswoningen wel één ontwikkelingsproject vormen die door dezelfde initiatiefnemer zullen worden gerealiseerd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern Almen. Het gebied wordt aan de noordwestzijde begrensd door een groengebied en grenst oostelijk aan het terras van hotel/restaurant "De Hoofdige Boer". Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de aanwezige bebouwing langs de Dorpsstraat. In

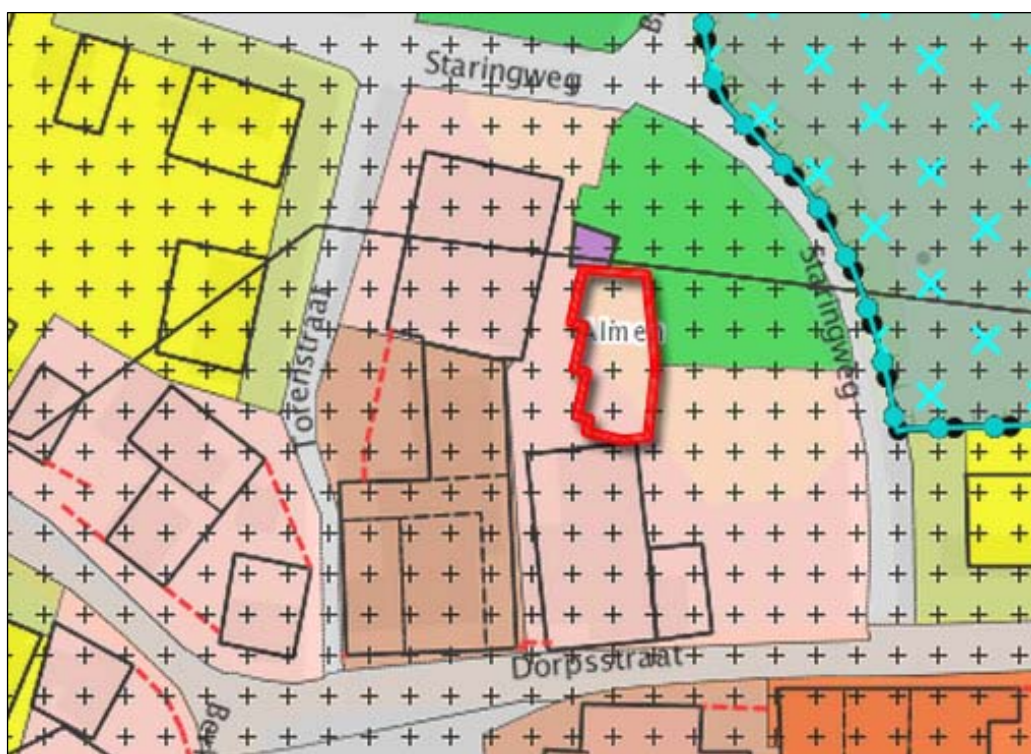


bijgaande figuur is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan binnen het plangebied is het bestemmingsplan 'Kern Almen 2011'. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Lochem op 11 februari 2013.

De gronden van het plangebied hebben in dit plan de bestemming 'Centrum'. Op de gronden met de bestemmingen 'Centrum' is het niet mogelijk om woningen te bouwen. Dit is de reden om het vigerende bestemmingsplan te herzien. Derhalve zal het bestemmingsplan moeten worden herzien, om de bouw van starterswoningen mogelijk te maken.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kern Almen 2011' voor het plangebied (rood)

Tevens geldt in het plangebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', vastgesteld door de raad op 20 januari 2014. Het plangebied ligt binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een middelmatige archeologische verwachting. Volgens deze bestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Uitgezonderd zijn werkzaamheden zoals de verbouwing en/of nieuwbouw waarbij gebruik gemaakt wordt van de bestaande funderingen en zonder uitbreiding van het bebouwd oppervlak. Ook geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 5.9 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

1.4 Opzet van de toelichting

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

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie beschreven.

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

Ten slotte gaat hoofdstuk 7 in op de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische uitvoerbaarheid van het plan alsook de resultaten van de inspraak en het overleg.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

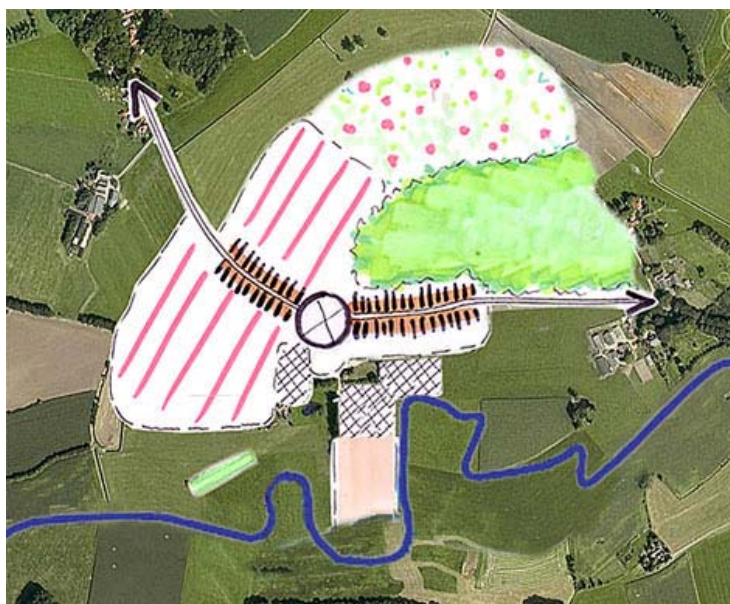
In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande ruimtelijke en functionele structuur gegeven. Alvorens wordt ingezoomd op het plangebied wordt een (korte) beschrijving van de kern Almen gegeven.

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur kern Almen

Almen is gelegen in het beekdallandschap van de Berkel. Kenmerkend voor dit landschap zijn de onregelmatige blokverkaveling en de loop van de beken in oost – west richting. Ook het wegenpatroon sluit hier op aan. 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. Over het algemeen bevindt de bebouwing zich in het Berkeldal op hoge steilranden, de zogenaamde stroomruggen; het hoogteverschil kan hierbij oplopen tot wel 1,5 m. Hier zijn kleinschalige kernen zoals Almen ontstaan.

Almen wordt gekenmerkt door een geïsoleerde ligging als gevolg van het ontbreken van grote doorgaande wegen naar het dorp en de ingesloten ligging tussen de Berkel en het Twentekanaal. Hierdoor is de dynamiek rond Almen beperkt en hebben vernieuwingen 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 is een Esdorp met 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.



Belangrijkste kenmerken

- Lintbebouwing
- Kern
- Uitbreiding
- Wonen in het groen
- Groenstructuur
- Sportvelden
- Historische lijn
- Berkel

Hoofdstructuur kern Almen

De verkeersafwikkeling vindt hoofdzakelijk via de Dorpsstraat plaats. Het meest karakteristieke deel van het dorp wordt gevormd door het oostelijke deel van het dorp. Het stratenpatroon en de diversiteit van de bebouwing en functies maken dat hier sprake is van een centrumgebied. Het plein met de

kerk en de daaraan grenzende bebouwing, waaronder een school en horeca gelegenheid, vormen gezamenlijk de meest beeldbepalende elementen in dit gebied. Kleinschalige woningbouw kenmerkt de bebouwingslinten. Ook de woonwijken die tegen deze linten aanliggen zijn relatief kleinschalig van aard

2.2 Het plangebied en directe omgeving

Functies

De planlocatie is gelegen in de kern van Almen. Rondom het plangebied ligt met name bebouwing met centrumgerichte functies zoals horeca, zaalverhuur, sporthal en maatschappelijke voorzieningen, zoals de kerk en het Dorpshuis "Ons huis". Ten noorden van het plangebied liggen groenvoorzieningen en wonen.



*Voormalige mosterdmakerij en woning aan de Dorpsstraat,
(N.B. De gebouwen zijn inmiddels gesloopt)
(bron: Google Streetview)*

Het plangebied zelf is in gebruik als onbebouwd erf/tuin als onderdeel van de voormalige mosterdmakerij aan de Dorpsstraat 39 in het centrum van Almen. De bebouwing van de mosterdmakerij was georiënteerd op de Dorpsstraat, maar is recent gesloopt. Oostelijk van de voormalige mosterdmakerij, gelegen aan de Dorpsstraat 39a, was een woning aanwezig. Ook dit gebouw is recent gesloopt.

Groenstructuur

Aan de noordoostzijde van het plangebied ligt een groengebied en oostelijk het terras van hotel/restaurant De Hoofdige Boer. Het plangebied grenst aan de groene long, die vanuit het noordoosten als het ware tot aan het centrumgebied loopt.

Verkeersstructuur

Aan de zuidzijde van het plangebied loopt de Dorpsstraat. Deze klinkerweg vervult een ontsluitingsfunctie en is de belangrijkste verkeersader in het dorp Almen. In het noorden sluit het plangebied aan op de Staringweg die een ontsluitingsfunctie heeft voor de achterliggende woongebieden.

3 BELEIDSKADER

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, moet rekening worden gehouden met het beleid van hogere overheden. Gezien de kleinschalige ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd, wordt slechts kort ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

Het roer om

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

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

Rijksdoelen en nationale belangen

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

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

Relatie met het plangebied

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

Een onderdeel van zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming is de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder is onder meer bedoeld zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en ook daadwerkelijk te realiseren. Ontwikkelingen die niet voorzien in een (regionale) behoefte en die onnodig aanspraak maken op buitenstedelijk gebied passen hierin niet.

De ladder, die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro), werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. Is er een actuele regionale behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling (bedrijven, kantoren, woningen en andere stedelijke ontwikkelingen)? Zo ja, dan volgt trede 2 van het afwegingskader.
2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied binnen de regio, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins? Zo ja, dan wordt het initiatief daar in beginsel gerealiseerd. Zo nee, dan volgt trede 3.
3. Indien nieuwbouw buiten bestaand stedelijk gebied noodzakelijk is, dient een locatie gezocht te worden die multimodaal ontsloten is of kan worden voor het opvangen van die behoefte.

Relatie met het plangebied

De realisatie van maximaal drie starterswoningen in een bestaand stedelijk gebied die in voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, betreft blijkens jurisprudentie geen nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde 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. In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd.

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

- Rijkswaagen;
- Kustfundament;
- Grote Rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;

- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Met het voorliggende bestemmingsplan zijn de onderwerpen uit het Barro niet in het geding.

3.1.3 Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol. In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

3.1.4 Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Flora- en faunawet, Besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

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

1. Een duurzame economische structuur;
 2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.
1. Duurzame economische structuurversterking
Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. Het verbeteren van de economische structuur is een belangrijke opgave voor de Gelderse samenleving. Er zijn veel kansen om de economische structuur te verbeteren. De provincie wil samen met haar partners de kansen benutten, met oog voor de unieke kwaliteiten van Gelderland. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door een duurzame versterking van de ruimtelijk-economische structuur.
 2. Borgen van de kwaliteit en de veiligheid van de leefomgeving
Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem. De provincie zet daarom in op het waarborgen en op het verder ontwikkelen van die kwaliteiten van Gelderland.

Verstedelijking

Tot nu toe waren de rol en ambitie van de provincie rond stedelijke ontwikkelingen vooral gericht op het clusteren van groei, bereikbaarheid en het faciliteren van culturele voorzieningen, wonen en werken clusteren rond kernen en stedelijke clusters. Dit om een impuls geven aan geconcentreerde 'rode' stedelijke economische motoren en aan bescherming van andere meer 'groene en blauwe' waarden. Deze wens was ruimtelijk ingegeven en wordt aangeduid als 'bundelen en spreiden.' Deze aanpak wordt nu nadrukkelijk niet meer uitsluitend gekoppeld aan specifieke zones voor wonen, werken of landschappen, maar aan de toepassing van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Deze ladder komt overeen met de rijksladder voor duurzame verstedelijking, zie paragraaf 3.1.

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

Relatie met het plangebied

Aangezien het plangebied deel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied van de kern Almen en het om een relatief kleinschalige ontwikkeling gaat, voldoet het plan aan het provinciale beleid dat inzet op bundeling.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

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

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

In de Omgevingsverordening is opgenomen dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan zijn wanneer dit past in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief woonprogramma voor de betreffende regio, successievelijk het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Regionaal Programma Wonen. De te bouwen woningen in het plangebied voldoen hieraan (zie ook navolgende subparagraaf).

3.2.3 Woonvisie Gelderland 'Keuzevrijheid & Identiteit'

In het woonbeleid dat is opgenomen in de driedelige Woonvisie Gelderland "Keuzevrijheid en identiteit" hanteert de provincie twee belangrijke uitgangspunten:

- Het woningaanbod moet aansluiten bij de voorkeur van bewoners;

- Goedkope woningen, huurwoningen en woningen geschikt voor senioren krijgen prioriteit.

In de woonvisie zijn de volgende zaken opgenomen: de uitgangspunten van het woonbeleid, analyses van regionale problematieken en afspraken met gemeenten en woningcorporaties.

Het Kwalitatief Woonprogramma (KWP) is onderdeel van de Woonvisie. Het KWP heeft als doel het woningbouwprogramma op regionaal niveau, zowel kwalitatief als kwantitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte aan woningen. Het Kwalitatief Woonprogramma 2010 – 2019 (KWP3) beschrijft per regio de programmatische opgave op basis van de geconstateerde regionale woningbehoefte en is daarmee richtpunt voor woningbouwbeleid van gemeenten in de regio.

In het KWP3 zijn met gemeenten en woningcorporaties de volgende afspraken gemaakt in het regionaal woningbouwprogramma:

- Afspraken per regio over de nieuwbouw;
- Regionaal totaal aantal toe te voegen woningen;
- Verhouding huur/koop;
- Aandeel betaalbare woningen;
- Aandeel nultredenwoningen.

Het afsprakenkader regionaal woningbouwprogramma voor de Stedendriehoek omvat het Gelderse deel van de Stedendriehoek (Apeldoorn, Brummen, Epe, Lochem, Zutphen en Voorst, Deventer). De volgende afspraken zijn gemaakt:

- Een netto uitbreiding van de woningvoorraad (het aantal toe te voegen woningen minus het aantal te slopen woningen) van 8.500 woningen in de periode 2010 tot en met 2019.
- Een ambitie voor het aantal huurwoningen in de nieuwe te bouwen woningen van 44%.
- Een ambitie voor het aandeel betaalbare woningen in de nieuw te bouwen woningen van 42%.
- Een ambitie voor het aandeel nultredenwoningen in de nieuw te bouwen woningen van 66%.

Het aantal netto toe te voegen woningen van 8.500 woningen is over de regiogemeenten verdeeld op basis van de omvang van de woningvoorraad in 2010. Voor Lochem betekent dit een aantal van 825 te realiseren woningen in de periode 2010 tot en met 2019, waarbij gerekend wordt met een strategische reserve van 30% in verband met mogelijke uitval van plannen of het niet volledig realiseren van in bestemmingsplannen opgenomen plancapaciteit.

De te bouwen woningen in het plangebied passen binnen de Woonvisie.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2012-2020

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

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

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

Relatie met het plangebied

In de structuurvisie wordt de planlocatie niet specifiek benoemd. In z'n algemeenheid wordt wel aangegeven dat nieuwe (economische) ontwikkelingen en initiatieven moeten passen bij de maat, schaal en relatieve kwetsbaarheid van dorp en landschap. Daarbij dient ruimte te worden geboden aan initiatieven voor senioren, starters- en zorgwoningen indien deze zich aandienen. Met het voorliggende plan, maximaal drie starterswoningen, wordt hieraan invulling gegeven.

3.3.2 Woonvisie Lochem 2012-2020

De Woonvisie beschrijft het gemeentelijk beleid op het gebied van wonen in de periode 2012 – 2020. De woonvisie geeft inzicht in het kwantitatieve en kwalitatieve woonbeleid van de gemeente Lochem.

Het doel van de gemeente is om de woningmarkt zodanig te beïnvloeden dat voldoende goede en bereikbare woningen voor handen zijn. De gemeente richt zich op het zodanig laten bouwen en aanpassen van woningen dat invulling wordt gegeven aan de wensen van inwoners en potentiële nieuwe bewoners. Woonwensen kunnen worden gerealiseerd door nieuwe bouwontwikkelingen. Maar ook door aanpassing van de bestaande voorraad en door vernieuwing van bestaand stedelijk gebied kan voor een deel aan de doelstellingen worden voldaan. De gemeente Lochem ziet zichzelf als regisseur in de ontwikkeling en uitvoering van het woonbeleid, maar zoekt daarbij nadrukkelijk de samenwerking met maatschappelijke partners.

Beleidsmatige uitgangspunten Woonvisie

- Het regionale woonbeleid en woningbouwprogrammering vormen het uitgangspunt bij de ontwikkeling van het gemeentelijke woonbeleid.
- De gemeente Lochem speelt in op de Lochemse woningbehoefte. Dat betekent niet dat uitsluitend wordt gebouwd voor de ontwikkeling van de huidige Lochemse bevolking. De gemeente Lochem kiest er ook voor om ruimte te bieden aan mensen die graag in de gemeente komen wonen.
- De gemeente Lochem kiest ervoor om in alle kernen ruimte te bieden voor nieuwbouw. Op deze manier kan de bevolking van de dorpen in stand blijven en wellicht nog groeien, waarbij het opvangen van de eigen behoefte centraal staat.
- Inbreiding gaat boven uitbreiding. Dit houdt in dat de ontwikkeling van woningbouwlocaties in bestaand stedelijk gebied voorrang heeft boven uitleglocaties.
- De aandacht in de woningbouw verschuift van uitbreiding naar inbreiding en vervolgens meer en meer richting herstructurering en stedelijke vernieuwing. De bestaande woningvoorraad wordt steeds belangrijker. Niet alleen moet de kwaliteit van de bestaande voorraad op peil blijven, ook moet er voor worden gezorgd dat de bestaande woningvoorraad aansluit bij de woningbehoefte van de inwoners van Lochem.
- Lochem houdt in haar woonbeleid rekening met en biedt ruimte voor de ontwikkeling van onderscheidende woonconcepten.
- De gemeente plant geen bouwopgave in het buitengebied. Wel blijft er ruimte voor vrijkomende agrarische bedrijven om onder voorwaarden woningen te bouwen in ruil voor sloop van vrijgekomen agrarische gebouwen.

Uitwerking beleid naar doelgroepen

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

Relatie met het plangebied

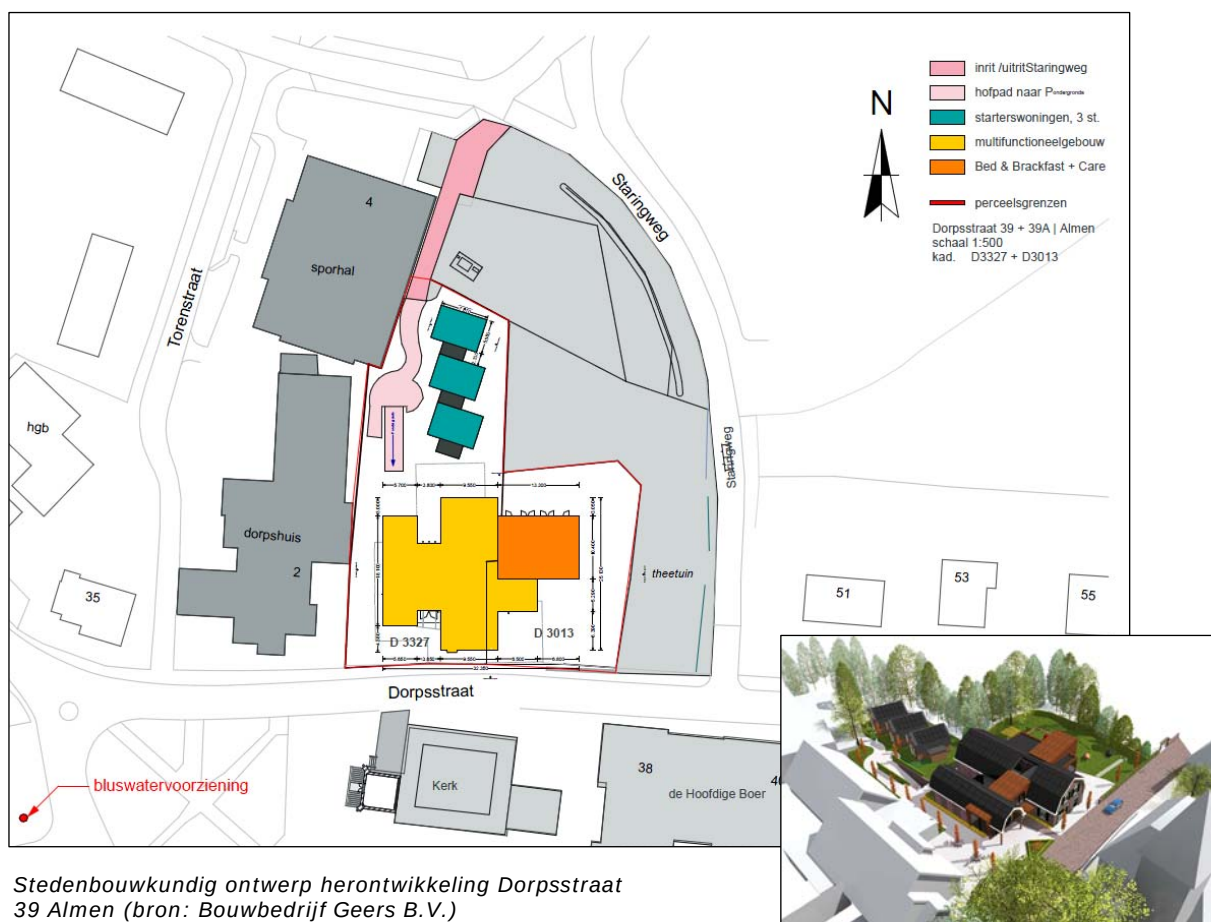
De ontwikkeling van drie starterswoningen past binnen de uitgangspunten van de woonvisie. Zowel qua locatie als doelgroep. De ontwikkeling past in het doelgroepenbeleid omdat aandacht voor starters daarin één van de doelen is.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Het initiatief

Voor de herontwikkeling van het perceel aan de Dorpsstraat 39 / 39a in Almen is een plan opgesteld dat voorziet in de realisatie van een nieuw multifunctioneel gebouw (museum), een bed & breakfast en een drietal (starters)woningen achter op het terrein. Slechts voor de drie starterswoningen is deze bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Reden is dat de ontwikkeling van het multifunctionele gebouw en de bed & breakfast binnen de bestemmingsomschrijving van de geldende centrumbestemming past. Omdat de bouwregels niet geheel toereikend zijn, is voor deze ontwikkeling reeds een buitenplanse afwijkingsprocedure (uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure) doorlopen.

De plannen voor het multifunctionele gebouw, de bed & breakfast en de starterswoningen vormen echter wel één ontwikkelingsproject dat door dezelfde initiatiefnemer zal worden gerealiseerd. Omwille van de eenheid en samenhang van de herontwikkeling van het perceel Dorpsstraat 39 in Almen wordt in navolgende derhalve niet alleen ingegaan op de starterwoningen, maar soms ook ingezoomd op de museumontwikkeling.



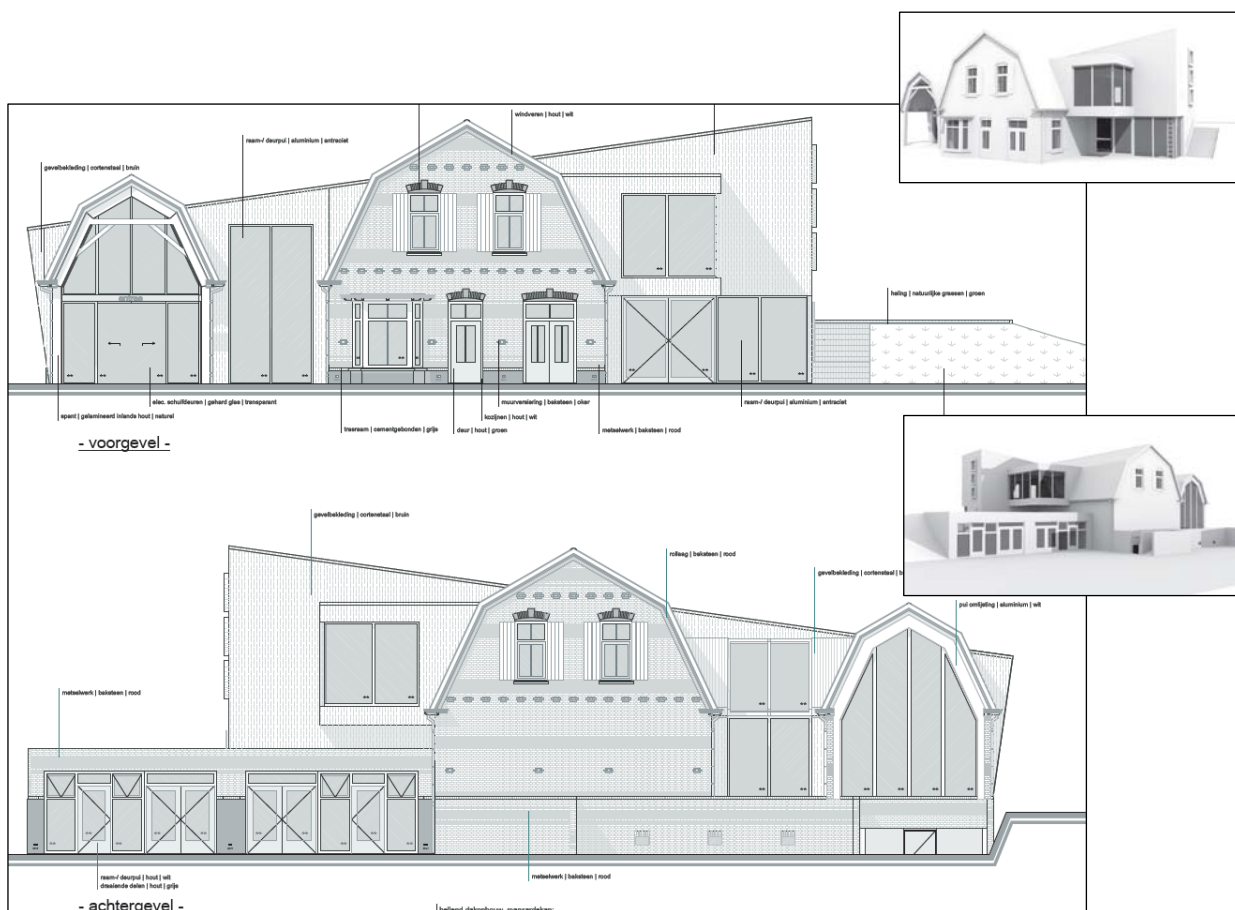
4.2 Beoogde inrichting

Het nieuw op te richten 'Staring Museum' zal gaan functioneren als multifunctioneel gebouw en wordt gezien als een aanwinst voor het dorp Almen. In het museum wordt werk uit het oeuvre van Staring tentoongesteld.

De ligging in het centrum van Almen biedt bovendien meerdere mogelijkheden. De locatie kan zich ontwikkelen als multifunctioneel gebouw (o.a. bezoekerscentrum) met mogelijkheden voor bed & breakfast. Voor een goede financiële uitvoerbaarheid is ook voorzien in een drietal starterswoningen achter het museum. Zoals reeds genoemd heeft onderhavig bestemmingsplan alleen betrekking op deze drie woningen.

Het multifunctionele gebouw

Het ontwerp van het bezoekerscentrum gaat uit van een gebouw dat er uitziet als een boerderijtype en kenmerkend is voor de streek. Het gebouw bestaat uit één bouwlaag met een (mansarde)kap en heeft een nokhoogte van circa 9 meter. Dit ontwerp zorgt voor een aantrekkelijke uitstraling, sluit goed aan bij de doelstellingen van een multifunctioneel gebouw en voegt zich goed in de omgeving. Dit gebouw wordt voor op het perceel gesitueerd, met de lengterichting parallel aan de Dorpsstraat.



Gevelimpressie en 3D visual van het multifunctionele gebouw (bron: Bouwbedrijf Geers B.V.)

Starterswoningen

Achter het beoogde nieuwe gebouw zijn drie starterswoningen gepland, waarvan de vormgeving refereert aan de bestaande bebouwing.

Door de materialisering krijgen de woningen een eigentijdse en opvallende vormgeving. De goothoogte van het gebouw bedraagt ten hoogste circa 4 meter en de nokhoogte circa 6,5 meter.

De vormgeving en schaal van alle gebouwen is zodanig dat sprake is van een goede inpassing.



Voorgevel



Achtergevel

*Gevelimpressie en dwarsdoorsneden starterswoningen
(bron: Bouwbedrijf Geers B.V.)*

4.3 Parkeren en verkeer

4.3.1 Parkeren

Voor het multifunctioneel centrum wordt uitgegaan van de parkeernormen van een museum die opgenomen zijn de in CROW-publicatie 317, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Volgens deze publicatie zijn per 100 m² bvo 1,2 parkeerplaatsen nodig. Het grondoppervlak van het museum bedraagt ca. 430 m². Uitgaande van twee lagen is hiermee sprake van afgerond rond de 900 m² bruto vloeroppervlak. Dit betekent ca. 12 parkeerplaatsen voor deze functie.

De bezoekers van het museum kunnen gebruik maken van de openbare parkeerplaatsen aan de Berkelweg. Tevens zijn afspraken gemaakt met het aangrenzende hotel restaurant 'De Hoofdige Boer'. Laatste zal op hun privé

parkeerterrein een aantal parkeerplaatsen ter beschikking stellen voor de bezoekers van het museum.

Vanuit het CROW is er geen normering opgesteld voor parkeren bij bed & breakfast locaties. Voor een juiste parkeerbalans is aangesloten bij de normering van een camping in een 'niet stedelijke omgeving', waarmee het aantal parkeerplaatsen is berekend. Er wordt gerekend met een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per standplaats. In het kader van voorliggend project betekent dit 3 parkeerplaatsen.

Voor de drie starterswoningen wordt aangesloten bij de parkeernormen uit de bovengenoemde CROW-publicatie voor goedkope woningen (in centrumgebied en niet stedelijke omgeving), zijnde 1,9 parkeerplaats per woning. Kortom, voor de starterswoningen dient rekening te worden gehouden met ca. 6 parkeerplaatsen.

De bewoners van de starterswoningen en de gasten van de B&B kunnen gebruik maken van de ondergrondse parkeergarage, die een capaciteit heeft van 10 parkeerplaatsen. De ontsluiting van deze parkeervoorziening vindt plaats via een noordelijke in- en uitrit op de Staringweg. Er is geen sprake van een rechtstreekse aansluiting op de Dorpsstraat.

4.3.2 Verkeer

Voor het multifunctioneel centrum zijn geen verkeersgeneratiecijfers opgenomen in de genoemde publicatie 317. Op basis van de parkeernorm (zie boven) kan wel een goede inschatting gemaakt worden van de verkeersgeneratie. Aangenomen wordt dat op een gemiddelde dag één parkeerplaats van het bezoekerscentrum drie keer gebruikt wordt. Dit betekent dat er gemiddeld 3 bezoeken per parkeerplaats plaatsvinden. In totaal genereert het centrum daarom (aankomst en vertrek) circa 72 motorvoertuigen/dag.

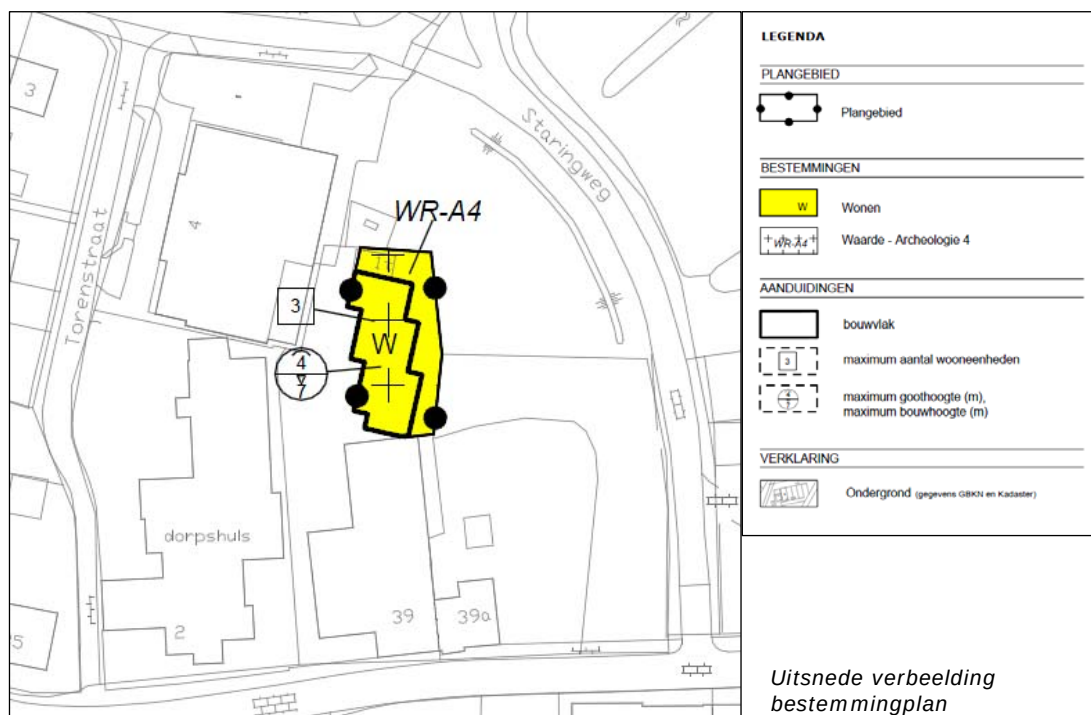
De drie starterswoningen kunnen op basis van de bovengenoemde CROW-publicatie gerekend worden tot goedkope koopwoningen. Voor een dergelijke woning (in een centrumgebied, niet stedelijk) wordt uitgegaan van maximaal 5,6 verkeersbewegingen per dag. Dit betekent dat de nieuwe woonfunctie ca. 17 verkeersbewegingen per dag genereert.

Als gevolg van het verkeer van en naar het bezoekerscentrum, alsmede de verkeersaantrekkende werking van de drie starterswoningen, worden geen afwikkelingsproblemen verwacht. Deze verkeersstroom is dermate klein dat daardoor de capaciteit van de wegen waarover de afwikkeling plaatsvindt niet wordt overschreden. Bovendien zal een groot deel van de verkeersstroom buiten de spits plaatsvinden.

4.4 Vertaling naar bestemmingsplan

Om de drie starterswoningen in het plangebied planologisch mogelijk te maken is de bestemming 'Wonen' opgenomen. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak worden gebouwd. Dit geldt zowel voor de hoofdgebouwen (de woningen) alsook voor de aan-, uitbouwen en bijgebouwen. Vanwege de relatief kleine percelen is specifiek bepaald dat buiten het bouwvlak geen gebouwen zijn toegestaan. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogten zijn ook op de verbeelding aangeduid, evenals het maximum aantal wooneenheden.

In bijgaande is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.



Om er voor te zorgen dat er voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd, is in de algemene bouwregels aangegeven dat bouwen uitsluitend is toegestaan als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

5 RANDVOORWAARDEN – OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een ruimtelijk plan (o.a. bestemmingsplan) verplicht om inzicht te bieden in relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk wordt hierop ingegaan.

5.1 Geluid

5.1.1 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 bestemmingen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

In het kader van dit bestemmingsplan is alleen wegverkeerslawaaï van belang. Er liggen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen spoorwegen of gezoneerde bedrijventerreinen.

Wegverkeerslawaaï

Geluidzones

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

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 waarde bedraagt in vrijwel alle gevallen 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het soort 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.

5.1.2 Geluid in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van drie starterswoningen mogelijk. Woningen worden op grond van de Wgh aangemerkt als geluidgevoelig object. De woningen die in het plangebied zullen worden opgericht, zijn echter niet gelegen in de zone van een gezoneerde weg op basis van de Wet geluidhinder.

De wegen in de nabijheid van het plangebied, te weten de Dorpsstraat, de Staringweg, de Berkelweg, de Whemerweg en de Gravenweg behoren allemaal tot een 30 km-uur/zone. Net als in de bestaande woongebieden in Almen, zullen de nieuwe wegen in het plangebied ook worden ingericht als 30 km-uur zone. 30 km-uur/zones kennen op grond van de Wgh geen geluidszone. Derhalve is een akoestische toets aan de voorkeursgrenswaarden niet nodig.

5.1.3 Conclusie

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

5.2 Luchtkwaliteit

5.2.1 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 (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) 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 PM_{10} of NO_2 bedraagt $40 \mu g/m^3$. De grenswaarde van $PM_{2,5}$ ligt op $25 \mu g/m^3$.

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 (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met $1,2 \text{ microgram}/m^3$ voor zowel PM_{10} als NO_2 .

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 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.

5.2.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van drie starterswoningen. Hiermee draagt het plan 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekende mate' project. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de

Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

Voor wat betreft de bijdrage van het plan aan de concentratie $PM_{2,5}$ kan het volgende opgemerkt worden. $PM_{2,5}$ maakt deel uit van de bijdrage PM_{10} . Dit betreft immers alle stofdeeltjes met een diameter van 10 μm of kleiner. Aangezien de bijdrage PM_{10} lager is dan 1,2 $\mu g/m^3$, is de bijdrage $PM_{2,5}$ dat ook. De huidige achtergrondconcentratie $PM_{2,5}$ bedraagt ter hoogte van het plangebied circa 13 $\mu g/m^3$ (bron: GCN kaarten RIVM). Derhalve zal de realisatie van de drie starterswoningen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ (25 $\mu g/m^3$).

5.2.3 Conclusie

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

5.3 Geur

5.3.1 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 de onderstaande tabel.

		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 geldende waarden/afstanden veehouderijen

Voor geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij, of die op of na 19 maart 2000 hebben opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij, zoals bedrijfswoningen en voormalige bedrijfswoningen, gelden niet de in de tabel genoemde maximale geurbelastingen in odour units, maar gelden op grond van artikel 3, lid 2 van de Wgv, minimale afstanden tussen de veehouderij en het geurgevoelig object. Deze afstand bedraagt 100 meter indien het geurgevoelige object is gelegen binnen de bebouwde kom en 50 meter indien het geurgevoelige object is gelegen buiten de bebouwde kom.

5.3.2 Geur in relatie tot het plangebied

Woningen worden aangemerkt als geurgevoelig object. De woningen in het plangebied liggen binnen de bebouwde kom. Binnen 100 meter zijn echter geen veehouderijen met dieren zonder geuremissiefactor gelegen. Tevens zijn in de nabijheid van het plangebied geen veehouderijen met dieren met een geuremissiefactor gesitueerd.

Het voorgaande betekent dat de woningen in het plangebied geen geurhinder van veehouderijen zullen ondervinden. Tegelijkertijd zullen er geen agrarische bedrijven gehinderd worden in de bedrijfsvoering door de komst van de woningen.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Beleid en regelgeving

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

Wettelijk kader

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

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

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

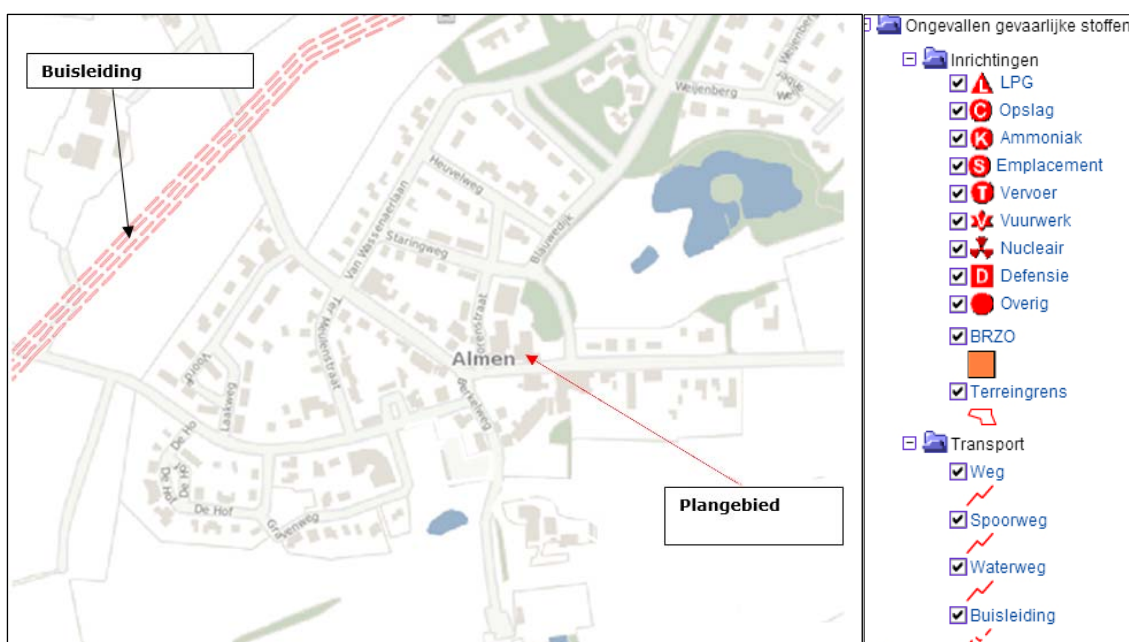
Gemeentelijk beleid

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

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

5.4.2 Relatie met het plangebied

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



Uitsnede risicokaart in relatie tot het plangebied (bron: risicokaart.nl)

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat er in het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Ook buiten het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden. Bovendien worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Transport van gevaarlijke stoffen

In of nabij het plangebied zijn geen routes gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water plaatsvindt. De afstand tot de dichtstbijzijnde routes is zodanig groot dat deze routes geen invloed hebben op het plangebied.

Buisleidingen

Ten noorden van Almen, op ca. 330 meter van het plangebied, ligt een hoofdtransportroute voor aardgas waarbinnen zich vier transportleidingen bevinden, te weten:

- A-608 (36 inch en werkdruk van 66,2 bar);
- A-506 (42 inch en werkdruk van 66,2 bar);
- A-505 (36 inch en werkdruk van 66,2 bar);
- A-662 (48 inch en werkdruk van 80 bar).

De PR 10^{-6} contour van deze leidingen valt samen met het leidingtracé en komt derhalve niet buiten de belemmerende strook van 5 m aan weerszijden van de leidingen. Daardoor ligt het plangebied ook buiten de PR contour. Het invloedsgebied voor het GR is afhankelijk van de diameter en werkdruk van de leiding. In bijlage 6 van het Handboek Buisleidingen is dit in beeld gebracht. Voor de leidingen A-608 en A-505 bedraagt deze 430 meter, voor leiding A-506 490 meter en A-662 bedraagt dit 580 meter. Daarmee ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van de vier leidingen.

In het kader van het bestemmingsplan 'Kern Almen 2011' is zijn de risico's van de buisleidingen berekend met het rekenprogramma Carola. Dit is gerapporteerd in de carola rapportage 'Kwantitatieve Risicoanalyse Bestemmingsplan Almen'. Uit deze rapportage blijkt dat het GR rond de buisleidingen onder 0,1 maal de oriëntatiewaarde blijft.

Gezien de relatief kleinschalige ontwikkeling (maximaal 3 nieuw woningen) en daarmee de kleine toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied wordt aangenomen dat het GR kleiner blijft dan 10% van de oriëntatiewaarde. Op grond van artikel 12 lid 3 Bevb kan dan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. In een beperkte verantwoording van het groepsrisico komen vier zaken aan de orde in de afweging bij het planbesluit, namelijk:

1. De personendichtheid in het invloedsgebied van de buisleidingen;
2. De hoogte van het groepsrisico;
3. De bestrijdbaarheid van een ramp;
4. De zelfredzaamheid tijdens de ontwikkeling van de ramp.

De eerste twee punten zijn in de rapportage 'Kwantitatieve Risicoanalyse Bestemmingsplan Almen' AVIV berekend en beschouwd. Op de volgende punten wordt hieronder ingegaan.

De bestrijdbaarheid van een ramp

Bij bestrijdbaarheid gaat het zowel om de voorbereiding op de bestrijding, als het beperken van de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

In dit kader wordt het volgende opgemerkt.
Het plangebied ligt aan de Dorpsstraat, een belangrijke doorgaande weg in Almen, zodat hulpdiensten stel ter plaatse (kunnen) zijn.
Hoewel de hoofdontsluiting van het gebied in noordelijke richting via de Staringlaan plaatsvindt, kan het gebied bij een calamiteit door de hulpdiensten ook vanaf zuidelijke richting bereikt worden.
Bovendien zal bij de uitwerking van het plan rekening worden gehouden met de realisatie van bluswatervoorzieningen, ook in relatie tot het multifunctionele centrum.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het vermogen van burgers om zichzelf in veiligheid te brengen zonder tussenkomst van professionele hulpverleners bij de dreiging van, of het optreden van een gevaarlijke situatie.

De mate van zelfredzaamheid is niet van invloed op het berekende groepsrisico. Een hoge mate van zelfredzaamheid vertaalt zich niet terug in een lager berekend groepsrisico. Het is echter wel een factor om mee te nemen in de beoordeling van het groepsrisico en in hoeverre dit acceptabel is. Voldoende mate van zelfredzaamheid van personen in de omgeving van een risicovolle bron, is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. De mate van zelfredzaamheid hangt af van een drietal aspecten;

- De fysieke mogelijkheden van de aanwezige populatie om te vluchten;
- De voorzieningen in een gebied waarmee vluchten mogelijk wordt gemaakt (infrastructurele mogelijkheden);
- De mate waarin men is voorbereid op een eventuele noodzaak om te vluchten of hiertoe tijdig instructies ontvangt (mentale mogelijkheden).

Fysieke mogelijkheden

In het plangebied worden uitsluitend woningen gerealiseerd.
Specifieke functies waar minder zelfredzame personen aanwezig zijn, zoals ziekenhuizen, verzorgingshuizen, kindercrèches en basisscholen, worden niet mogelijk gemaakt. Daarmee zullen er in het plangebied in hoofdzaak personen aanwezig zijn met een gemiddelde tot hoge mobiliteitsfactor.
Extra bouwkundige maatregelen om minder zelfredzame personen te assisteren zijn dan ook niet nodig.

Infrastructurele mogelijkheden

Infrastructurele mogelijkheden richten zich op:

- Vluchtmogelijkheden vanuit het gebouw;
- Vluchtmogelijkheden om het gebied te verlaten;
- Mogelijkheden tot schuilen voor gevaar.

De nieuw te bouwen woningen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit.
Hierin zijn richtlijnen opgenomen over de uitvoering van brand- en rookvrije vluchtroutes.
Vluchten uit het gebied is voor de bewoners van de nieuwe woningen mogelijk via de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg, alsook het aan te leggen langzaamverkeerpad nabij het multifunctionele centrum.
Hoewel de hoofdontsluiting van het gebied daarmee in noordelijke richting plaatsvindt, wordt er ook in zuidelijke richting een ontsluiting gecreëerd.
Hiermee zijn voldoende vluchtwegen gerealiseerd bij een calamiteit.

Mentale mogelijkheden en risicocommunicatie

Door de aanwezigheid binnen het plangebied op de hoogte te brengen van de risico's zijn zij beter in staat om te reageren bij alarmering.

Advies

De beoogde planontwikkeling zal voor advies op de onderdelen bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voorgelegd worden aan de Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland.

Hoogspanningslijnen

In of nabij het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig. De dichtstbijzijnde lijn ligt iets ten zuiden van het Twentekanaal. Deze lijn ligt op veel meer dan 135 m afstand (de indicatieve zone van deze lijn) van het plangebied. Derhalve werpt deze lijn geen belemmeringen op voor de realisatie van woningbouw in het plangebied.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Bedrijven en milieuzonering

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

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een "rustig buitengebied". Een rustige woonwijk heeft weinig verkeer en er zijn praktisch geen bedrijven en/of winkelcentra; het is daarmee een van de gevoeligste omgevingstypen.

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

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

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

5.5.2 Relatie met het plangebied

Gezien de ligging van het plangebied nabij de Dorpsstraat als belangrijke doorgaande weg en diverse centrumfuncties, wordt ten behoeve van de beoordeling van de milieuzonering uitgegaan van het type 'gemengd gebied'.

In de directe nabijheid van het plangebied is een dorps huis en een gymzaal aanwezig. Gezien de afstand van het plangebied tot aan deze functies (max. categorie 1) in relatie tot de richtafstanden (0 meter) worden deze 'bedrijfsactiviteiten' niet in hun functioneren beperkt.

Dit zelfde geldt voor de nutsvoorziening direct ten noorden van het plangebied.

Aan de oostzijde van het plangebied, op ca. 15 meter, ligt het buitenterras van het horeca etablissement 'De Hoofdige Boer'. Een dergelijke voorziening wordt als bedrijfscategorie 1 aangemerkt. De in acht te nemen richtafstand bij een 'gemengd gebied' bedraagt 0 meter en levert dus geen probleem op.

5.5.3 Conclusie

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

5.6 Bodem

5.6.1 Algemeen

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het

beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN 5740) in beeld te worden gebracht. Als blijkt dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd.

5.6.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Specifiek voor de herontwikkeling van het terrein aan de Dorpsstraat 39 zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Naar aanleiding

Verkenkend bodemonderzoek

In juli 2015 is door Econsultancy een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Econsultancy, projectnummer: 15045516 LOC.PPO.NEN, d.d. 3 juli 2015). De bovengrond ter plaatse van de ondergrondse HBO-tank is kolengruishoudend bevonden. In het opgeboorde materiaal ter plaatse zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen die duiden op een verontreiniging met minerale olie. De ondergrond van het achterterrein is lokaal zwak tot matig puin- en kolengruishoudend bevonden. Voor het overige zijn er zowel in de boven- als in de ondergrond zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

In de zintuiglijk schone bovengrond zijn analytisch geen verontreinigingen aangetoond. De puin- en/of kolengruishoudende bodem is licht verontreinigd met kwik en PAK, plaatselijk matig verontreinigd met koper, lood en zink en is plaatselijk sterk verontreinigd met lood, zink en PAK.

Het grondwater is licht verontreinigd met molybdeen. Met betrekking tot alle overige onderzoeksparameters is het grondwater niet verontreinigd.

Nader bodemonderzoek

Op grond van de resultaten uit het verkennend bodemonderzoek is door Econsultancy nader bodemonderzoek uitgevoerd, "Nader bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem Dorpsstraat 39 te Almen in de gemeente Lochem" (22 september 2015). Ook zijn hierin de resultaten van een indicatief bodemonderzoek vermeld, uitgevoerd op het naastgelegen perceel Dorpsstraat 39a ter plaatse van de vermoedelijke ligging van een ondergrondse HBO-tank.

Geconcludeerd wordt dat de matige tot sterke metalenverontreiniging zich op het noordelijke deel van de locatie bevindt en de PAK verontreiniging op het zuidelijke terreindeel. Op basis van de onderzoeksresultaten van het nader bodemonderzoek worden de sterke verontreinigingen in de bodem binnen de onderzoekslocatie als voldoende afgeperkt beschouwd.

Op basis van de vastgestelde verontreinigingscontour geldt, uitgaande van een bestaand geval van bodemverontreiniging en ongewijzigd gebruik van de onderzoekslocatie, conform de Wet bodembescherming, geen saneringsplicht.

Omdat met het voorliggende project een herontwikkeling van planlocatie wordt beoogd, dienen echter wel maatregelen (i.c. bodemsanering) genomen te worden. In dit kader is door Econsultancy in november 2015 een saneringsplan (BUS melding) opgesteld.

Bodemsanering

Conform de Bus melding is op 1 februari 2016 door Van de Poel Milieu Advies B.V. gestart met sanering van de grond. Het evaluatieverslag van de sanering is op 23 februari 2016 ontvangen door de Omgevingsdienst regio Arnhem (ODRA). De ODRA heeft bij brief (d.d. 16 juni 2016) laten weten dat is

ingestemd met het evaluatieverslag. Ter motivering van dit besluit is aangegeven dat de verontreiniging met lood, zink en PAK is gesaneerd door middel van ontgraving (2,5 m-mv) tot onder de terugsaneerwaarde 'Wonen'. De ontgraving is aangevuld met schone grond (kwaliteitsklasse 'Achtergrondwaarde'). Het besluit van de ODRA tot instemming van het evaluatieverslag BUS is volledigheidshalve als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen.

5.6.3 Conclusie

Op grond van de uitgevoerde bodemsanering wordt geconcludeerd dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

5.7 Water

5.7.1 Algemeen

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

5.7.2 Beleidskader

Rijksbeleid

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

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

Provinciaal beleid

Op provinciaal niveau zijn verschillende plannen opgesteld die betrekking hebben op het beleid ten aanzien van de waterhuishouding. Vooral van belang in dit verband is het Waterplan Gelderland 2010-2015 dat op 1 januari 2010 in werking is getreden.

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

Beleid waterschap

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft in het Waterbeheerplan 2010-2015 haar beleid geformuleerd. Dit plan is per 1 januari 2010 in werking getreden.

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.

5.7.3 Water in relatie tot het plangebied

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt beoogd om een drietal starterswoningen in een 'binnenstedelijk' gebied mogelijk te maken. Het plangebied is momenteel in gebruik als tuin / erf behorend bij een voormalige mosterdfabriek en onverhard. In de plannen die nu voorliggen hebben de nieuwe woningen en bijgebouwen een bebouwd oppervlak van in totaal ca. 160 m². Hiervoor is een bouwvlak opgenomen die volledig mag worden bebouwd. Buiten het bouwvlak zijn geen gebouwen toegestaan. Aangezien dit bouwvlak wat ruimer is genomen wordt er van uitgegaan dat er ten opzichte van de huidige situatie ca. 200 m² extra wordt verhard. Het realiseren van watercompensatie is daardoor niet aan de orde.

In de bestaande situatie is de waterhuishouding goed en is er geen sprake van problemen met afwatering of grondwater. Het huishoudelijk afvalwater vanuit de nieuwe woningen zal afgevoerd worden via een nieuw te realiseren aansluitpunt op het bestaande gemeentelijk rioleringsstelsel aan de zijde van de Dorpsstraat. Via dit rioleringsstelsel zal het afvalwater vervolgens worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Het hemelwater zal worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel. Door de ter plaatse aanwezige bodemsamenstelling en relatief lage grondwaterstanden zijn geschikte randvoorwaarden voor infiltratie aanwezig.

In bijgaande watertoetstabel zijn de belangrijkste waterhuishoudkundige thema's nog eens kort opgesomd.

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
		Nee	2

	2. Licht het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?		
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Licht in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Licht 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 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
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 perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Licht 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. Licht in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1
# 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.			

5.7.4 Conclusie

De bouw van de drie woningen heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving.

5.8 Ecologie

5.8.1 Algemeen

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

5.8.2 Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet

De gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet beschermt drie typen gebieden: Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), Beschermde natuurmonumenten en Wetlands. Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.

Gelders Natuurnetwerk

Naast de bescherming van de Natuurbeschermingswet 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.

5.8.3 Soortenbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Soortenbescherming geldt voor elk plangebied. In elk gebied kunnen bijzondere soorten voorkomen en / of elk plangebied kan geschikt zijn voor deze soorten. Voor iedereen in Nederland geldt dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. In het kader van de soortenbescherming dient beoordeeld te worden wat via het ruimtelijke project wordt toegelaten. Zo is sloop van bebouwing of het verrichten van werken (maaien, kappen etc.) vaak ook al mogelijk zonder een ruimtelijk besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

5.8.4 Ecologie in relatie tot het plangebied

In het kader van de Flora- en faunawet is inzicht noodzakelijk in het voorkomen van beschermde plant- en diersoorten in het gebied. Hiertoe heeft E-consultancy in juni 2015 een ecologisch onderzoek uitgevoerd, "Quickscan flora en fauna Dorpsstraat 39 te Almen in de gemeente Lochem" (26 juni 2015) genaamd. In de bijlage is de onderzoeksrapportage integraal opgenomen. De belangrijkste resultaten worden hieronder opgesomd.

Het ecologisch onderzoek had betrekking op de locatie van de drie starterswoningen, i.c. het plangebied, en de zuidelijke locatie van het museum. Voor de bouw van het museum zal de huidige bebouwing op deze locatie worden gesloopt en zal beplanting worden verwijderd op beide deellocaties.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	Voor beide deellocaties geldt dat het verwijderen van nestgelegenheden (beplanting en bebouwing) buiten het broedseizoen dient te worden uitgevoerd.
	jaarrond beschermd	ja	mogelijk	ja	mogelijk	Nader onderzoek gierzwaluw te slopen bebouwing deellocatie 1.
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	ja	mogelijk	Nader onderzoek vleermuizen te slopen bebouwing deellocatie 1.
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	Aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten.
Amfibieën		ja	mogelijk	nee	nee	Aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten. Voorafgaand verwijderen kunststof vijver bak amfibieën afvangen en verplaatsen buiten de invloed van de ingreep.
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-

(Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen (bron: Quickscan flora en fauna, Econsultancy))

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in bijgaande tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Flora- en faunawet voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Belangrijkste conclusie in relatie tot dit bestemmingsplan voor de drie starterswoningen is dat zich geen problemen voordoen ten aanzien van de flora- en faunawet. Er is geen ontheffing inzake de Flora en faunawet noodzakelijk. Wel dient bij de uitvoering van de werkzaamheden de zogenaamde zorgplicht in acht te worden genomen. Het kappen van het groen kan alleen buiten het broedseizoen plaatsvinden.

5.8.5 Conclusie

Het aspect ecologie staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

5.9 Archeologie

5.9.1 *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 Monumentenwet uit 1988. Deze is nader uitgewerkt in de Wet op de Archeologische Monumenten Zorg (WAMZ) 2007, en daarmee samenhangend de Ontgrondingenwet, de Wet milieubeheer, de Woningwet en de Wet op de ruimtelijke ordening. De wet regelt:

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

Hiervoor is het van belang dat er een archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd en dat de uitkomsten hiervan door het bevoegde gezag worden meegenomen in de belangenafweging.

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

5.9.2 *Archeologie in relatie tot het plangebied*

Voor het plangebied is categorie 4 van belang. De beleidsuitgangspunten van deze categorie luiden als volgt:

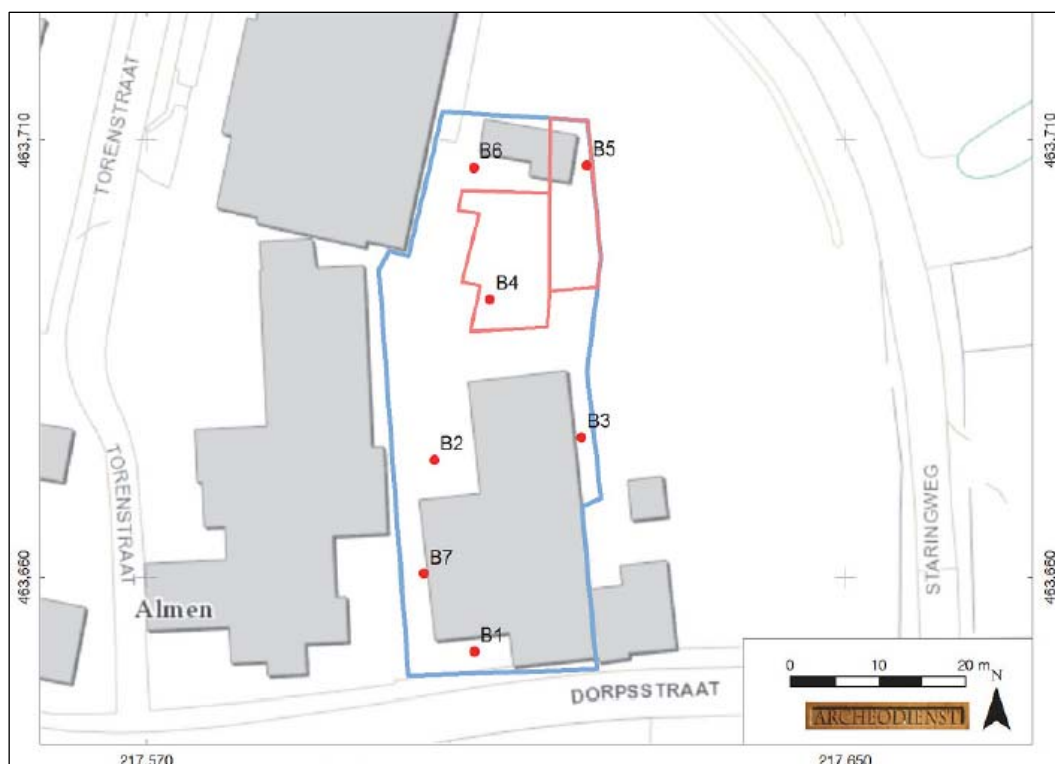
Categorie 4: Historische stads- of dorpskern

Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m² én als de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Op grond van het bovenstaande is door adviesbureau Econsultancy een archeologisch onderzoek uitgevoerd, "Archeologisch bureauonderzoek en

gecombineerd verkennend en karterend booronderzoek Dorpsstraat 39 te Almen in de gemeente Lochem" (7 september 2015) genaamd.

Op grond van de resultaten van dit onderzoek werd vastgesteld dat in het noordelijke deel van het plangebied archeologische resten vanaf het Neolithicum aanwezig kunnen zijn vanaf 1,25 m -mv. Aangezien de verstoring dieper zal reiken, werden in eerste instantie op deze locatie proefsleuven geadviseerd. Aangezien een proefsleuvenonderzoek echter niet te combineren was met de vereiste bodemsanering (zie hiervoor paragraaf 5.6 van deze plantoelichting), heeft als vervolgonderzoek een archeologische begeleiding plaatsgevonden voor de delen die gesaneerd (moesten) worden én waarvan de ontgravingen dieper gaan dan 1,25 m -mv.



Ligging van de saneringslocatie waar archeologische begeleiding heeft plaats gevonden (rood) binnen het plangebied (blauw). De B-nummers geven de locaties van de boringen weer. (bron: PvE Archeologische begeleiding Dorpsstraat 39 Almen, Archeodienst)

De rapportage¹ van deze archeologische begeleiding is als bijlage bij de plantoelichting opgenomen. De belangrijkste resultaten en conclusies zijn hieronder opgesomd.

- Op een klein hoekje in het noorden na (deels intacte podzol) is het gehele onderzochte terrein tot grote diepte verstoord.
- In het middendeel bevindt zich onder een bouwvoor van ca. 1 m dikte een verstoorde laag van ca. 30 tot 50 cm (B/C horizont) met daaronder de C-horizont.
- De vergraven B/C horizont was in een groot deel van het vlak aanwezig. Uit deze omgewoelde laag is recent materiaal afkomstig (onder meer baksteen en leisteen). Ook zijn zes aardewerkfragmenten verzameld die dateren in de 18e/19e eeuw.

¹ Programma van Eisen Dorpsstraat 39 te Almen – Archeologische begeleiding (Archeodienst, 28 januari 2016)

- Het zuidelijk deel van het onderzoeksgebied is tot grotere diepte verstoord (meer dan 2 m -mv). Ook hierin is recent materiaal waargenomen.
- De verstoring in het uiterste zuiden van de archeologische begeleiding reikt nog dieper, nog tot onder de fundering van de kelder. Het archeologisch begeleiden van het slopen en uitgraven van de kelder lijkt daarmee weinig zinvol.
- Het onderzoeksgebied van de archeologische begeleiding is tot grote diepte verstoord. De kans is aanwezig dat dit ook in het zuidelijke deel van het plangebied het geval is. Dit kan op basis van het huidige onderzoek echter niet met zekerheid worden vastgesteld.
- Het huidige onderzoeksterrein kan worden vrijgegeven voor verdere ontwikkeling. Huidig onderzoek geeft geen aanleiding om af te wijken van het advies tot vervolgonderzoek wat betreft bodemingrepen in het gebied ten zuiden van de kelder. Dit advies blijft dan ook gehandhaafd.

De rapportage en bijbehorende resultaten en conclusies zijn beoordeeld door het bevoegd gezag (de regioarcheoloog). In het bijbehorende selectiebesluit² is aangegeven dat er voldoende archeologisch onderzoek is gepleegd. Het multi-functioneelgebouw en de drie starterswoningen kunnen conform de nu voorliggende bouwplannen gebouwd worden. Volledigheidshalve is het selectiebesluit als bijlage bij de plantoelichting opgenomen.

Vertaling in bestemmingsplan

Omdat het plangebied, gezien vanuit het aspect archeologie, is vrijgegeven voor planontwikkeling, is er op grond van de gemeentelijke beleidsuitgangspunten geen reden meer om een dubbelbestemming ter bescherming van archeologische (verwachtings)waarden op te nemen.

5.9.3 Conclusie

Het aspect archeologie staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

5.10 Cultuurhistorie

5.10.1 Algemeen

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

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

5.10.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd stads- en/of dorpsgezicht. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle objecten of structuren aanwezig. Derhalve herbergt het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven.

Het aspect cultuurhistorie staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

² Selectiebesluit archeologische begeleiding Dorpsstraat 39 Almen (Regioarcheoloog, 2 mei 2016)

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

6.1.1 Inleiding

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

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

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

6.1.2 Digitaliseringsvereisten

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

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

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

bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.
Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

6.2 Opbouw regels en verbeelding

6.2.1 Regels

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

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

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

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

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.

6.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

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

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN, 1 januari 2015), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart. In de legenda van de verbeelding is de versie van het bestemmingsplan vermeld (ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

6.2.3 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP2012. Tevens zijn de begrippen afgestemd op het bestemmingsplan 'Kern Almen 2011'.

Artikel 3 Wonen

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

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gebouwd. Op de verbeelding zijn de maximum goot- en bouwhoogte aangegeven. Tevens is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen alle gebouwen moet worden gebouwd. Op de verbeelding is ook aangegeven hoeveel woningen binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd.

Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Vanwege de relatief kleine percelen is specifiek bepaald dat buiten het bouwvlak geen gebouwen zijn toegestaan. Daarbij wordt opgemerkt dat er wel de nodige vergunningsvrije bouwwerken opgericht mogen worden.

Bij de woonfunctie worden beperkte mogelijkheden geboden voor de beroepsuitoefening of kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis, gelijk aan de geldende regeling in het bestemmingplan 'Kern Almen 2011'. Tegelijkertijd geniet het rustige woon- en leefklimaat echter bescherming. Vandaar dat de beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis, aan strenge regels zijn gebonden. De omvang van deze nevenfunctie is beperkt tot 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen tot een maximum van 50 m². Tevens is in de regels bepaald dat de beroeps- of bedrijfsactiviteit alleen mag worden uitgeoefend door degene die in de betreffende woning zijn hoofdverblijf heeft.

Artikel 4 Anti-dubbelregel

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

Artikel 5 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn onder meer regels opgenomen voor bijzondere kapvormen. Ook is er een regeling voor parkeervoorzieningen opgenomen. Wat betreft laatstgenoemde kan een omgevingsvergunning voor bouwen alleen verleend worden als bij de nieuwbouw wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hiervan kan worden afgeweken als dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

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

Gelijk met de algemene bouwregels is ook hier (bij functiewijziging) een relatie met het realiseren van voldoende parkeergelegenheid gelegd.

Artikel 7 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 het bestemmingsplan niet hoeft te worden herzien.

Artikel 8 Overgangsrecht

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

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

Artikel 9 Slotregel

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

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 van de Wro is het verplicht voor gronden waarvoor een bestemmingsplan wordt opgesteld een exploitatieplan vast te stellen. In artikel 6.12 lid 2 Wro is bepaald dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering (als bedoeld in art 6.13 Wro) niet noodzakelijk is, en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels (als bedoeld in artikel 6.13 Wro) niet noodzakelijk is.

De voorgestane ontwikkeling die in het plangebied mogelijk wordt gemaakt, de realisering van drie starterswoningen, betreft een particulier initiatief. Alle kosten die verbonden zijn aan het plan komen derhalve voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Lochem zal bovendien met de initiatiefnemer van het plan een anterieure overeenkomst afsluiten. Door deze overeenkomst is het kostenverhaal anderszins verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1. Bro

Gezien de aard en schaal van de beoogde ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd, alsmede het feit dat sprake is van een functiewijziging in bestaand stedelijk gebied, is in het kader van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geen vooroverleg gevoerd.

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

7.2.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

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

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

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat 39 Almen' heeft vanaf 7 juli 2016 tot en met 17 augustus 2016 (6 weken) ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het voorliggende

bestemmingsplan wordt daarom ongewijzigd door de gemeenteraad vastgesteld.