

**TOELICHTING**

**VAN HET**

**BESTEMMINGSPLAN**

**SCHEGGERTDIJK 7 ALMEN**

**GEMEENTE LOCHEM**

Opdrachtnummer : 08.371

IDnr. : NL.IMRO.0262.buScheggertdijk7Al-BP41

Datum : juli 2020

Versie : 3

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 22 maart 2021 / Besluitnr. 2020-188134

## INHOUD VAN DE TOELICHTING

<b>1</b>	<b>INLEIDING.....</b>	<b>3</b>
1.1	AANLEIDING EN DOEL.....	3
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED .....	3
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	5
1.4	LEESWIJZER .....	7
<b>2</b>	<b>BESCHRIJVING PLANGEBIED .....</b>	<b>8</b>
2.1	HUIDIGE SITUATIE .....	8
2.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	12
<b>3</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>18</b>
3.1	RIJKSBELEID .....	18
3.2	PROVINCIAAL BELEID .....	19
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	22
<b>4</b>	<b>RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN .....</b>	<b>27</b>
4.1	GELUID.....	27
4.2	LUCHTKWALITEIT .....	28
4.3	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE) .....	29
4.4	GEUR .....	30
4.5	EXTERNE VEILIGHEID .....	32
4.6	BODEM .....	34
4.7	WATER .....	37
4.8	ECOLOGIE .....	40
4.9	ARCHEOLOGIE .....	43
4.10	CULTUURHISTORIE .....	44
4.11	KABELS EN LEIDINGEN.....	46
4.12	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING .....	47
<b>5</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN .....</b>	<b>49</b>
5.1	INLEIDING .....	49
5.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING .....	50
5.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	50
<b>6</b>	<b>UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>55</b>
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....	55
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....	55

### ***Bijlagen bij de toelichting:***

1. EstInvent BV, "Verkennd bodemonderzoek Scheggertdijk (ong) te Almen" (nr. 143 11 19) , 19 december 2019;
2. mRO b.v., 'Notitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Bestemmingsplan Scheggertdijk 7 Almen', 4 februari 2020;
3. Gemeente Lochem / mRO b.v., 'Nota van zienswijzen', juli 2020.

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel

Op het perceel Scheggertdijk 7 in Almen, gelegen in het buitengebied van de gemeente Lochem, is het bedrijf Doornberg Recycling gevestigd. Het bedrijf slaat hoofdzakelijk autobanden op om deze als partij te verkopen of deze elders te recycleren/verwerken.

Sinds de start van het bedrijf op dit perceel in 2013 wordt er door omwonenden en belangenorganisaties bezwaren geuit en gestreden tegen de omgevingsvergunning die het college in 2015 voor dit bedrijf heeft afgegeven. Vooral het vermalen van de banden (shredderen) met het daarbij gepaard gaande geluid, alsook de opslag van de banden op het terrein, waren hier debet aan.

In juni 2018 heeft de Raad van State uitspraak gedaan en de rechtsgevolgen van de vergunning in stand gelaten. Belangrijk onderdeel hiervan is de maximale tijd dat de banden geshredderd mogen worden. Dit is bepaald op 8 uur per dag, maximaal 12 dagen per jaar. Voor Doornberg Recycling is dit onvoldoende om een gezonde bedrijfsvoering te hebben en voor de omwonenden blijft dit een te grote aantasting van hun woongenot en blijft hun angst op een calamiteit bestaan, zoals brand in de grote hoeveelheden en hoge stapels autobanden die op het bedrijfsterrein aanwezig zijn. Reden voor de gemeente Lochem om met de inzet van publiek- en privaatrechtelijke middelen te zoeken naar een oplossing.

Nadat diverse gesprekken gevoerd zijn, heeft dit eind 2018 geresulteerd in een financieel, vergunning technisch en ruimtelijk resultaat, alsook een bijbehorend tijdspad, waar alle partijen achter staan:

- De gemeente Lochem koopt het perceel Scheggertdijk 7 en omliggende bosgrond ten behoeve van de ontwikkeling van woningbouw;
- De milieuvergunning van Doornberg Recycling wordt aangepast en loopt tot en met 30 april 2020. Tot die tijd mogen er gedurende 5 uren op werkdagen banden door de shredder worden gehaald, om de voorraad banden op het terrein weg te werken. Vervolgens heeft Doornberg nog 3 maanden de tijd het terrein op te leveren aan de gemeente.
- Uitgegaan wordt van maximaal 7 woningen op ruime kavels, waarvan ook een deel bosgrond, waarbij de nieuwe woningen worden ontsloten op de Scheggertdijk.

De functiewijziging van het terrein aan de Scheggertdijk 7 in Almen, van een niet-agrarisch bedrijfsperceel naar woningbouw, past niet in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Om het gebruik voor wonen mogelijk te maken en daarmee invulling te geven aan de bovengenoemde afspraken, is een herziening van dit geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'Scheggertdijk 7 Almen' dient hiertoe.

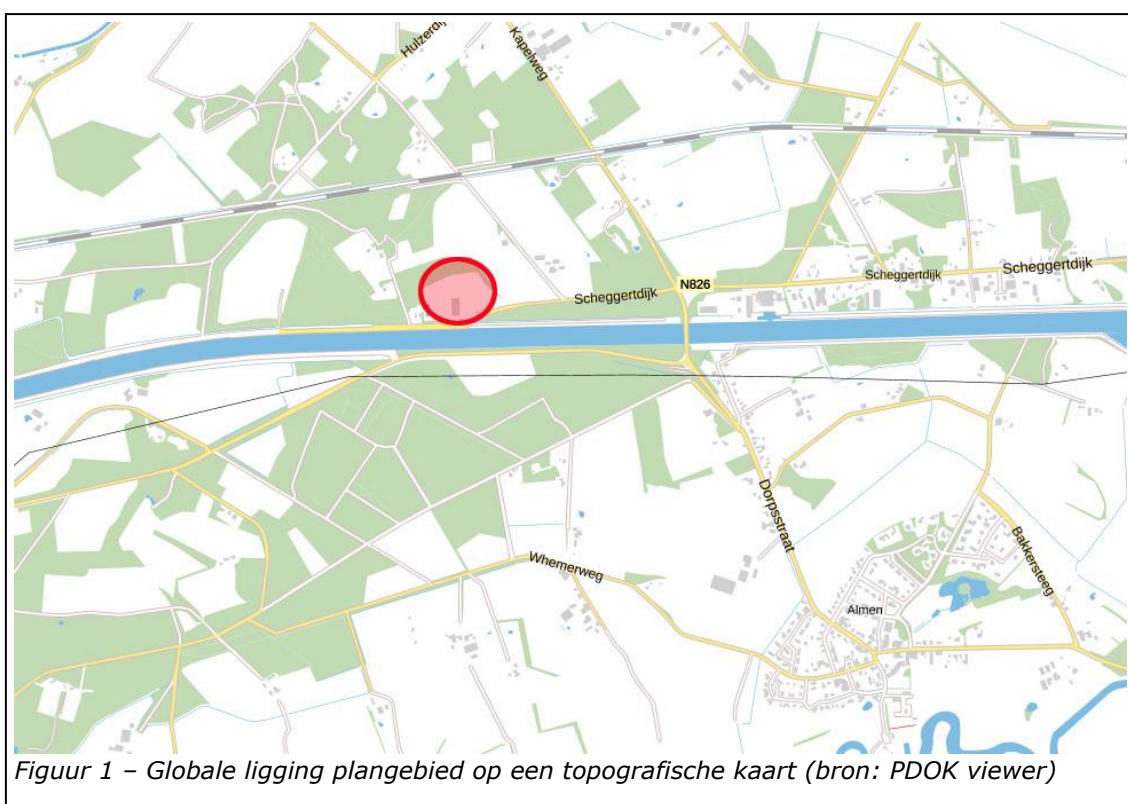
## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied heeft betrekking op het bedrijfsperceel Scheggertdijk 7 en de direct aangrenzende bospercelen, waarbinnen ook de recreatiewoning Scheggertdijk 5a

valt. De locatie ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem, noordelijk van het Twentekanaal en noordwestelijk van het dorp Almen. De percelen staan kadastraal bekend onder de gemeente Almen, sectie C, nummers 2936, 2177 (gedeeltelijk), 3133 en 3134. Het plangebied heeft daarmee een totale omvang van circa 3,6 hectare.

De noord- en oostzijde van het plangebied wordt begrensd door agrarische gronden die als weiland en akkerland in gebruik zijn. De grens in het zuidwesten wordt gevormd door achter- en zijtuinen behorend bij een vrijstaande woning en in het noordwesten door bosgronden. De Scheggertdijk zelf zorgt voor een begrenzing in het zuiden.

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





Figuur 2 – Begrenzing plangebied op een luchtfoto, in combinatie met de kadastrale kaart (bron: PDOK viewer)

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

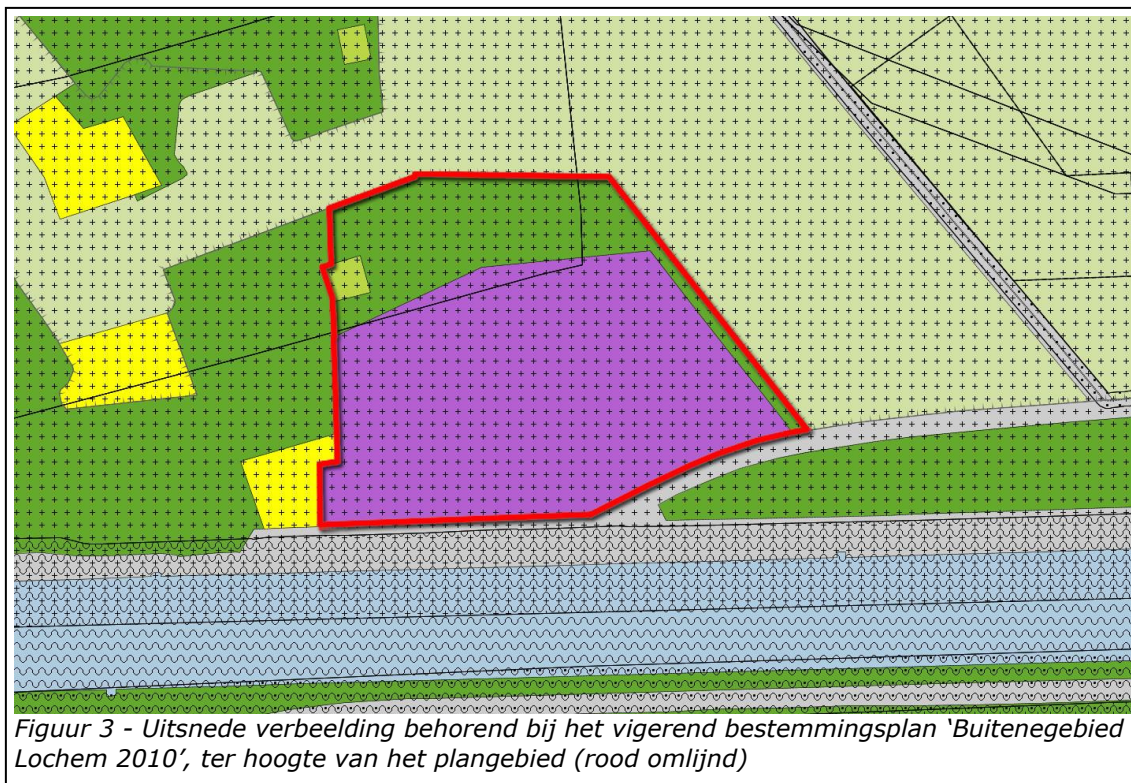
Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' dat op 7 december 2010 door de raad is vastgesteld (en onherroepelijk geworden bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 augustus 2012), in combinatie met het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010, Partiële herziening', vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 2014. In het laatstgenoemde plan zijn verschillende omissies uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' hersteld.

De gronden binnen het plangebied hebben overwegend de bestemming 'Bedrijf als bedoeld in artikel 5 van de bijbehorende regels en zijn daarmee bestemd voor het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten. Dit mag een bedrijf zijn zoals benoemd bij de regels behorende 'Lijst van bestaande bedrijven (niet agrarisch)'. Het perceel Scheggertdijk 7 maakt deel uit van de genoemde Partiële herziening, waarna ter plaatse een bedrijf in categorie 3.1 is toegestaan. Op grond van de bijbehorende bouwregels mag de bestaande bedrijfsbebouwing (indien deze groter is dan 500 m<sup>2</sup>) met maximaal 15% worden uitgebreid. De goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 6 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Op het noordelijk gelegen perceel is een deel van de gronden bestemd als 'Recreatie – Recreatiewoning' (artikel 18). Binnen deze bestemming is maximaal één recreatiewoning toegestaan.

De overige gronden binnen het plangebied hebben de bestemming 'Bos' (artikel 7). De gronden zijn daarmee bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomend bos/houtopstanden met daaraan eigen natuur- en landschapswaarden, de instandhouding en ontwikkeling van de ecologische

hoofdstructuur (natuur), alsook bijbehorende onverharde en/of halfverharde voet- en fietspaden en extensief recreatief medegebruik.  
Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming toegestaan.



Bovendien zijn er drie gebiedsaanduidingen van toepassing, te weten 'overige zone - landschapstype bos- en landgoederenlandschap', 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied', en 'overige zone - natte landnatuur'. Deze aanduidingen liggen alledrie afzonderlijk over het gehele plangebied.

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschapstype bos- en landgoederenlandschap' is het beleid gericht op het behoud en de ontwikkeling van het aanwezige landschap. Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' gelden specifieke regels voor agrarische activiteiten.

De aanduiding 'overige zone - beschermingszone natte landnatuur' is bedoeld voor een optimale ontwikkeling van natte natuurwaarden. Binnen deze zones moet voor werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op de waterhuishouding, natte natuurwaarden etc., advies worden gevraagd van het waterschap.

Tot slot wordt opgemerkt dat de in het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' aangegeven dubbelbestemming ter bescherming van de archeologische verwachting, is vervangen door de beschermingsregeling uit het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Dit plan is op 20 januari 2014 door de gemeenteraad van Lochem vastgesteld.

Het noordwestelijk deel van het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' en het overige deel van de gronden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 7'. Deze gronden zijn daarmee mede bestemd voor de bescherming

van terreinen met een hoge respectievelijk een lage archeologische verwachting. Volgens deze bestemmingen is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 4.9 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

#### Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

De beoogde woningbouwontwikkeling op het bestaande bedrijfsperceel past niet binnen de gebruiks- en bouwregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. De huidige bestemming 'Bedrijf' dient gewijzigd te worden in een passende (woon)bestemming. Ook de bestaande recreatiewoning past niet binnen de plannen voor de herontwikkeling van het terrein. De bestemming 'Recreatie – Recreatiewoning' dient gewijzigd te worden. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

### **1.4 Leeswijzer**

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft het plangebied, zowel de huidige situatie alsook de toekomstige situatie. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord. Vervolgens gaat hoofdstuk 4 in op een aantal relevante milieu- en omgevingsaspecten, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 5 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding (plankaart en de planregels) volgt. Tot slot is hoofdstuk 6 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid.

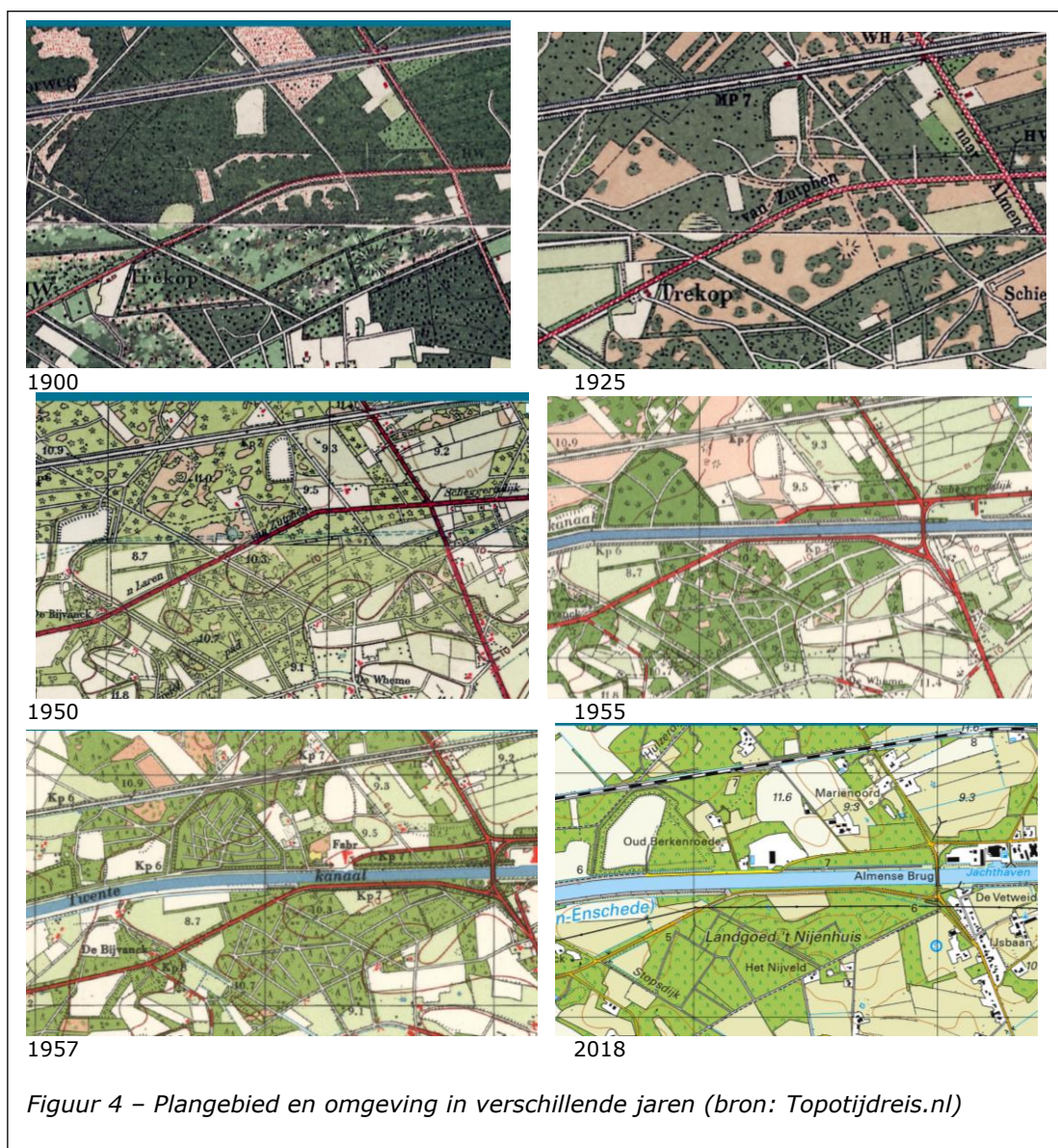
## 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van het plangebied gegeven, zowel van de bestaande situatie alsook voor de nieuwe situatie.

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem, ten noordwesten van de kern Almen. Zoals in het voorgaande hoofdstuk al is aangegeven, heeft het plangebied betrekking op de gronden ter hoogte van Scheggertdijk 5a en 7 met een totale omvang van ca. 3,6 hectare.

De locatie ligt noordelijk van het Twentekanaal en maakt deel uit van een zogenaamd bos- en landgoederenlandschap. Dit landschap kenmerkt zich in het

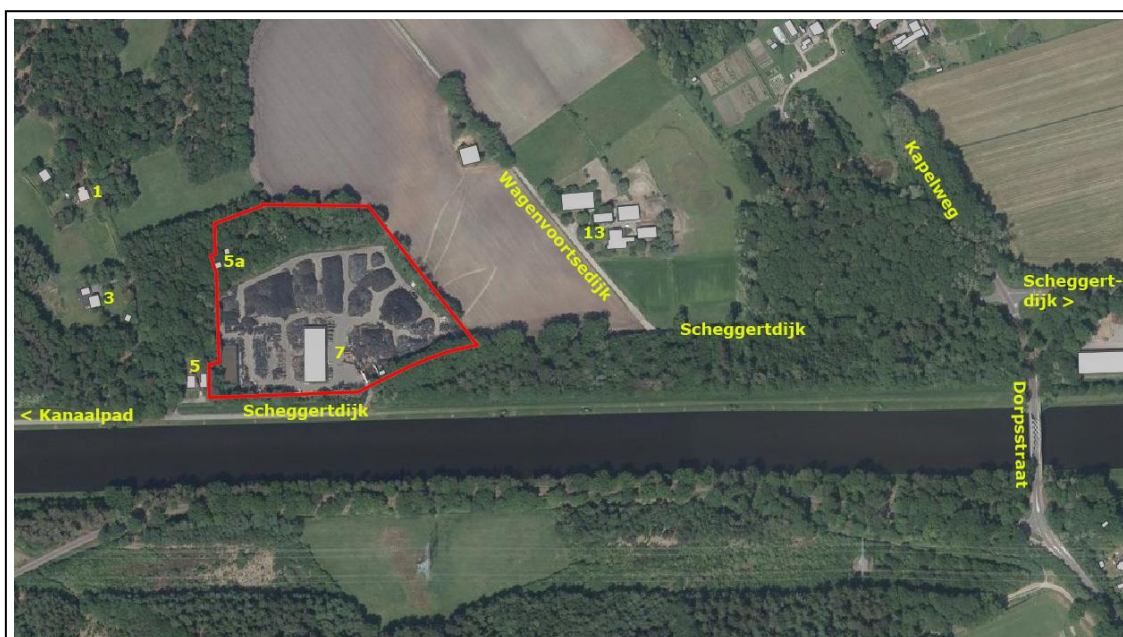




algemeen door parkachtige historische tuinen, oude boerderijen en landerijen, bos en houtwallen, afwisseling van bos met kleinschalig landschap, boomgroepen en solitaire bomen in weides en lanen met dubbele bomenrijen.

Dit landschapstype was van oudsher ook aanwezig in en direct nabij het plangebied. Wel hebben er nadien wijzigingen plaatsgevonden. Zo was in de 19<sup>e</sup> eeuw en tot halverwege de 20<sup>ste</sup> eeuw sprake van een bosgebied dat steeds verder werd ontgonnen. Ter plaatse van het plangebied zien we medio 20<sup>ste</sup> eeuw een grote verandering optreden, door onder meer de aanleg van het Twentekanaal, die dwars door oude structuurlijnen snijdt en zien we ook de eerste vestiging van een bedrijf in het plangebied. Vanaf die periode is in het plangebied sprake geweest van bedrijvigheid, waarin de laatste decennia TopWood en Doornberg recycling opvallen.

Het reeds genoemde en nabijgelegen Twentekanaal (ca. 25 meter ten zuiden van het plangebied) zorgt juist voor een belangrijke ruimtelijke en functionele scheiding die duidelijk zichtbaar in het landschap aanwezig is. In mindere mate geldt dat ook voor de spoorlijn Zutphen-Hengelo, op ca. 250 meter ten noorden van het plangebied.



*Figuur 5 – Luchtfoto bestaande situatie plangebied Scheggertdijk 7 in relatie tot de directe omgeving*

Een groot deel van het plangebied, ca. 2,7 hectare, is momenteel in gebruik door het bedrijf Doornberg Recycling. Het bedrijf slaat hoofdzakelijk autobanden op om deze als partij te verkopen of deze elders te recyclen/verwerken. Op het terrein is een bedrijfsgebouw gesitueerd met een grondoppervlakte van ca. 1000 m<sup>2</sup>. Het overige deel van de bedrijfsgronden wordt vooral gebruikt voor de opslag van materialen en logistiek.



*Figuur 6 – Luchtfoto (vogelvlucht) bestaand bedrijfsp perceel Doornberg Recycling aan de Scheggedijk 7 in Almen*

Het bedrijfsp perceel wordt middels- een eigen in- en uitrit rechtstreeks op de Scheggedijk ontsloten. De Scheggedijk heeft ter hoogte van het plangebied de functie als erfontsluitingsweg. Het relatief smalle profiel (ca. 3 meter) met aan beide zijden bomen in combinatie met een smalle berm is hierop afgestemd. De Scheggedijk gaat in westelijk richting over in het Kanaalpad. In oostelijke richting sluit de weg aan op de kruising Dorpsstraat – Kapelweg. Vanaf deze kruising krijgt de Scheggedijk een andere functie aangezien de weg vanaf dit punt deel uitmaakt van de doorgaande verbindingroute Laren-Warnsveld (N826), inclusief het bedrijventerrein noordelijk van Almen en het dorp Almen zelf. Daarmee vervult de weg ook een belangrijke ontsluitingsfunctie voor de verkeerstructuur van Almen. Het verschil in functionaliteit is in het bredere profiel van de weg ook duidelijk waarneembaar.

In het noorden, oosten en groot deel van het westen grenst het bedrijfsp perceel aan gronden die als bosgrond in gebruik zijn. Vooral in het noorden maakt dit bos deel uit van een groter aaneengesloten bosgebied. Op dit noordelijke (bos)perceel is tevens een vrijstaande recreatiewoning (Scheggedijk 5a) aanwezig. Deze

recreatiewoning wordt via een lange (half-verharde) oprit vanaf de Scheggertdijk ontsloten en is vanwege de dichte begroeiing vanaf de openbare weg niet te zien. Ditzelfde geldt voor de bestaande nabijgelegen (burger)woningen aan de Scheggertdijk 1 en 3. Direct ten zuidoosten van en grenzend aan het bedrijfsperceel is eveneens een burgerwoning (Scheggertdijk 5) aanwezig. Deze woning is wel zichtbaar vanaf de openbare weg en sluit in het westen aan op de genoemde oprit, waarna deze in zuidelijke richting op de Scheggertdijk wordt ontsloten.

Direct ten noorden en oosten van het plangebied liggen enkele percelen die als agrarisch weide- en bouwland in gebruik zijn. Er zijn echter geen grootschalige agrarische bedrijven in de directe nabijheid gesitueerd. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf ligt aan de Wagenvoortsedijk 13 en betreft een paardenhouderij / pensionstal, op ruim 130 meter ten oosten van het plangebied.

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



*Figuur 7 – Foto van het bestaande bedrijfsperceel, entree en de te slopen bedrijfsgebouwen (linkerzijde), gezien vanaf de Scheggertdijk (bron: Google Streetview)*



*Figuur 8 – Foto Scheggertdijk ter hoogte van het plangebied, parallel aan het Twentekanaal en gezien vanuit westelijke richting (bron: Google Streetview)*



*Figuur 9 - Foto van de bestaande entree, alsook de bestaande groensingels langs de Scheggertdijk, gezien vanuit oostelijke richting (bron: Google Streetview)*



*Figuur 10 – Foto van de toegangsweg naar het plangebied (Scheggertdijk), met de bestaande laanbomen en de aangrenzende agrarische gronden ten oosten van het plangebied (bron: Google Streetview)*

## **2.2 Toekomstige situatie**

### **2.2.1 Stedenbouwkundig plan**

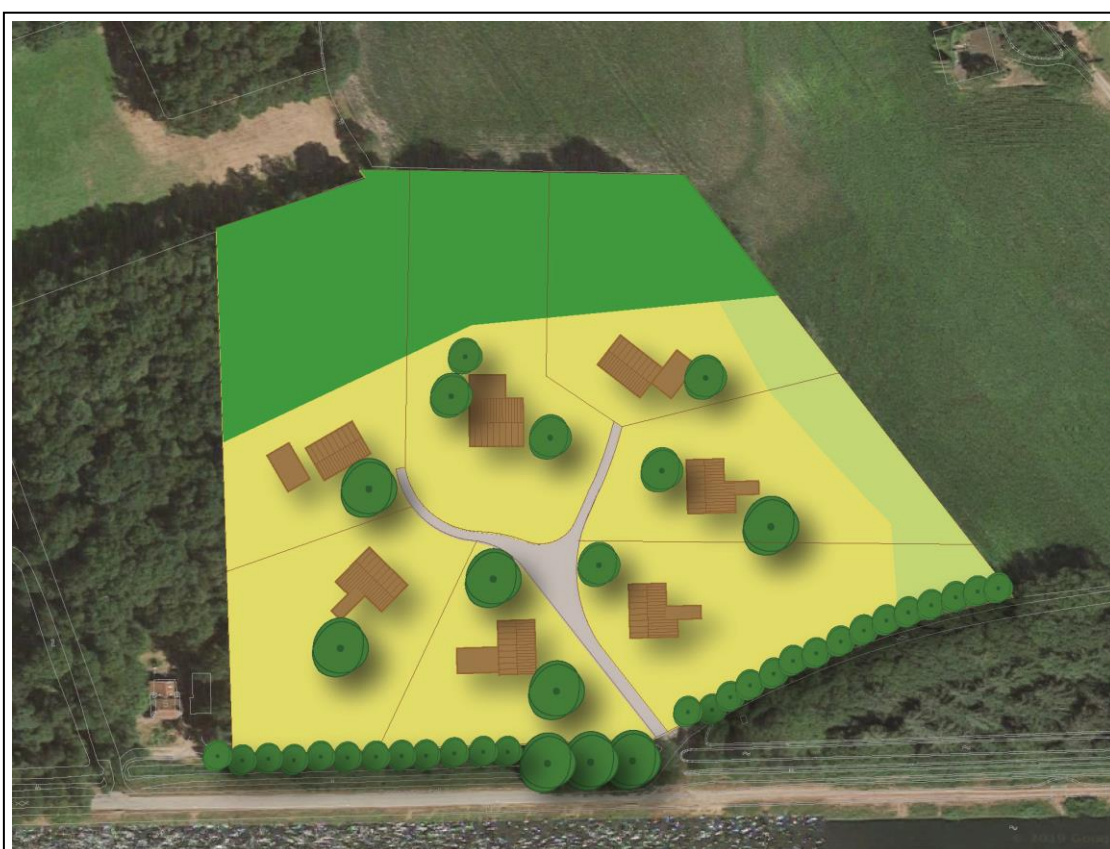
Met het plan wordt beoogd om de huidige bedrijfsbestemming te wijzigen naar een woonbestemming, zodat invulling gegeven kan worden aan de afspraken die met de verschillende partijen zijn gemaakt (zie ook paragraaf 1.1).

In dat kader wordt uitgegaan van een nieuw woongebied waarbinnen maximaal 7 nieuwe vrijstaande woningen op ruime kavels gecreëerd kunnen worden.

Het stedenbouwkundig plan is afgestemd op het (oorspronkelijke) landschap in het gebied en omgeving, met bosgebieden, lanen, houtwallen en een kleinschalige structuur. Zoals reeds aangegeven is deze in de directe omgeving van het plangebied nog herken- en beleefbaar.

Het stedenbouwkundig plan tracht hierop in te spelen. In het bijzonder door het toepassen van grotere woonkavels, met daartussen veel groenstroken c.q. houtwallen, die het natuurlijke karakter en de zogenaamde kamerstructuur versterken.

Het plan gaat daarbij uit van zeven grote bouw kavels, die centraal worden ontsloten via de bestaande in- en uitrit van de huidige bedrijfslocatie.



*Figuur 11 – Hoofdopzet nieuwe woningbouwontwikkeling aan de Scheggertdijk 7 in Almen*

De nieuwe kavels variëren van ca. 3.290 m<sup>2</sup> tot ruim 8.000 m<sup>2</sup> (zie ook figuur 12). Daarbij wordt opgemerkt dat het bestaande bosgebied op de kavels (de gronden die in het geldende bestemmingsplan een bosbestemming hebben), weliswaar wordt uitgegeven maar niet voor woon(bebouwing) kan worden aangewend. De grond wordt uitgegeven aan de toekomstige kopers, inclusief de bosgronden. De bosgrond mag echter niet bebouwd, c.q. herontwikkeld, worden. De staat van oppervlakten is in navolgende tabel weergegeven.



Figuur 12 – Kaveloppervlakten nieuwe woningbouwontwikkeling aan de Scheggertdijk 7 in Almen

Kavel	Omvang totaal	Uitgeefbare woonkavel, inclusief landschappelijke inpassing	Bosgrond (B)
1	3.040	3.040	0
2	4.286	4.286	0
3	8.127	3.970	4.157
4	5.758	3.580	2.178
5	5.841	3.012	2.829
6	4.138	3.795	343
7	4.330	4.109	221
<b>Totaal</b>	<b>35.520</b>	<b>25.792</b>	<b>9.728</b>

Tabel 1 - Oppervlakten bouw kavels, Scheggertdijk 7 Almen

### 2.2.2 Landschappelijke inpassing

Zoals genoemd vormt de landschappelijke inpassing een belangrijke structuurdrager van de verkaveling.

Bij de ontwikkeling van het nieuwe woongebied wordt ingezet op het behoud van bestaande landschappelijke kwaliteiten en versterking van deze waar mogelijk. Zoals reeds aangegeven en uit figuur 6 valt op te maken, ligt het plangebied bijna volledig ingebed in een groen kader, bestaande uit een bosgebied gecombineerd met houtwallen en laanbeplanting.



*Figuur 13 – Landschappelijke inpassing woningbouwplan aan de Scheggertdijk:  
1= houtsingels, 2= bomgroepen en 3= wilde hagen*

Het bestaande bosperceel in het noorden van het plangebied blijft behouden. Wel verdwijnt de nu nog aanwezige recreatiewoning in dit bosgebied. De bestaande bosrand en singels in het oosten, zuiden en westen van het plangebied blijven eveneens behouden. Door het toevoegen van enkele groenelementen in de vorm van boomgroepen, wilde hagen en houtsingels wordt bovendien een overgang gecreëerd naar de nieuwe woonkavels. De bedoeling is dat deze landschappelijke inpassing ook wordt doorgezet op de zijdelingse perceelsgrenzen van de nieuwe woonkavels, zodat de woningen op een natuurlijke manier worden ingepast en er geen 'harde erfafscheidingen' ontstaan. Tegelijkertijd wordt daarmee aangesloten bij de kenmerken van een bos- en landgoederen-landschap. Deze landschappelijke inpassing is ook verankerd in de planregels (zie paragraaf 2.2.4 en 5.3).

### **2.2.3 Verkeer en parkeren**

De nieuwe woningen worden ontsloten door een nieuw aan te leggen (centrale) ontsluitingsweg midden in het plangebied. Deze nieuwe weg sluit in het zuiden aan op de Scheggertdijk, ter hoogte van de bestaande in- en uitrit naar het terrein. De nieuw te bouwen woningen krijgen elke een eigen in- en uitrit op de nieuwe centrale ontsluitingsweg.

De verkeersaantrekkende werking van de nieuwe woningen is relatief beperkt. Op basis van de zogenaamde CROW-richtlijnen wordt uitgegaan van maximaal 8 motorvoertuigbewegingen per woning per etmaal. Als gevolg van de beoogde woningbouwontwikkeling betekent dit in totaal 56 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Deze verkeersafwikkeling kan zonder problemen op de Scheggertdijk plaatsvinden. Daarbij wordt opgemerkt dat het nu nog aanwezige bedrijf op deze locatie ook al voor de nodige verkeersbewegingen zorgt. Deze verkeersbewegingen (waaronder ook vrachtverkeer) zal verdwijnen.

Verder is er voldoende ruimte om 'op eigen terrein' te voorzien in de parkeerbehoefte van de nieuwe woningen. De omvang van de woonkavels is (ruimschoots) groot genoeg om minimaal 3 parkeerplaatsen bij elke woning te creëren. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernormering van het CROW voor vrijstaande woningen (zijnde 2,8 parkeerplaatsen per woning, in het buitengebied van een niet stedelijk gebied), zoals aangegeven in CROW-publicatie 381, 'Toekomstbestendig parkeren - Van parkeerkencijfers naar parkeernormen'.

### **2.2.4 Vertaling in het bestemmingsplan**

Het beoogde woningbouwplan met 7 nieuwe woningen wordt middels de bestemming 'Wonen' mogelijk gemaakt. Binnen elk afzonderlijk bestemmingsvlak is maximaal één vrijstaande woning toegestaan. Om te waarborgen dat de woningen niet te dicht op elkaar worden gebouwd en ook voldoende afstand tot het openbaar gebied aangehouden wordt, zijn er aanvullende regels voor de situering opgenomen. Daarbij geldt dat de te bouwen woning (het hoofdgebouw) op minimaal 10 meter uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd moet worden, en gebouwen (hoofdgebouwen en bijgebouwen) alsook overkappingen achter de op de verbeelding aangeduide 'gevellijn' gesitueerd moeten worden. Verder staat het de toekomstige eigenaren van de woonkavels vrij om de positie van de woningen (en bijgebouwen) te bepalen.

Wel gelden er maximale maten voor de omvang van de woningen. De goothoogte van de woning is bepaald op maximaal 4,5 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter. Deze hoogten zijn afgestemd op de bouwregels voor burgerwoningen in het buitengebied, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. Daarbij mag de inhoud van elke afzonderlijke woning niet meer dan 1.500 m<sup>3</sup> bedragen.

Per woning is bovendien nog maximaal 75 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en/of overkappingen toegestaan. Voor een bijgebouw geldt dat de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan respectievelijk 3,5 en 6,5 meter. De maximale bouwhoogte voor een overkapping is op 3 meter gesteld.

De centrale en nieuw aan te leggen ontsluitingsweg is bestemd als 'Verkeer'.

De noordelijke bospercelen, alsook de bosstrook in het oosten van het plangebied heeft de bestemming 'Bos'. Daarmee wordt aangesloten bij de huidige bosbestemming uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

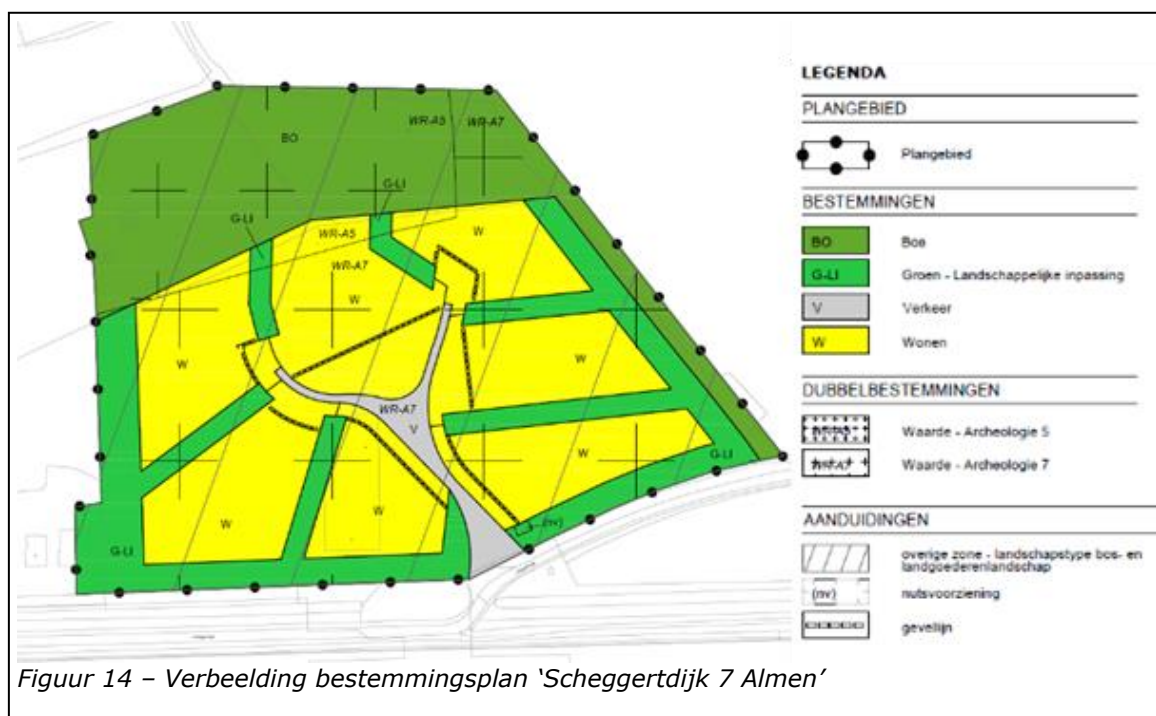


De beoogde landschappelijke inpassing van het woongebied aan de randen (oosten, zuiden en westen van het plangebied) alsook op de onderlinge (zijdelingse) perceelsgrenzen, hebben de bestemming 'Groen - Landschappelijke inpassing'.

Om te waarborgen dat de landschappelijke inpassing daadwerkelijk wordt uitgevoerd, is binnen de bestemming 'Wonen' een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Dit houdt in dat de nieuwe woningen alleen zijn toegestaan indien de landschappelijke inpassing conform het inpassingsplan zoals deze als bijlage bij de regels is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. De landschappelijke inpassing dient binnen 1 jaar na het gereed melden van de woningen te zijn aangelegd.

Verder zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 5' en 'Waarde - Archeologie 7' is voor het plangebied van toepassing. Deze zijn qua ligging en begrenzing één op één overgenomen uit het geldende 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' (zie ook paragraaf 4.9 uit deze plantoelichting).

In figuur 14 is de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan weergegeven.



### 3 BELEIDSKADER

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, moet rekening worden gehouden met het beleid van diverse overheden. De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in rijksbeleid (paragraaf 3.1), provinciaal beleid (paragraaf 3.2) en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.3).

#### 3.1 Rijksbeleid

##### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De kaders van het rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'.

De SVIR omvat drie hoofddoelen, die als volgt zijn geformuleerd:

1. Concurrerend

Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;

2. Bereikbaar

Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;

3. Leefbaar en veilig

Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies.

De nationale belangen hebben onder andere betrekking op bijvoorbeeld ruimte voor waterveiligheid, behoud van nationale unieke cultuurhistorische kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur.

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Om beide te bereiken, gaat de SVIR voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro). Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Deze houdt in dat indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, gemotiveerd moet worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

##### Relatie met het plangebied

In de SVIR worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied. Vanwege de aard, omvang en ligging van de beoogde

ontwikkeling, zijn er geen nationale belangen in het geding. De functiewijziging van een niet-agrarisch bedrijfsperceel naar woningbouw, past daarmee binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

#### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In het plangebied worden maximaal 7 nieuwe woning gerealiseerd. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat een dergelijke (relatief) kleinschalige ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

### **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:

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

#### Relatie met het plangebied

Een gedeelte deel van het plangebied ligt binnen het Natuur Netwerk Nederland. Het betreft de bestaande bospercelen in het noorden, noordwesten en oosten van het plangebied. Deze percelen komen niet voor woningbouw in aanmerking en worden (ongewijzigd) in stand gehouden. In paragraaf 4.8 van deze plantoelichting wordt daarop nader ingegaan.

Verder is het nabijgelegen Twentekanaal een belangrijke Rijksvaarweg, waarvoor overeenkomstig artikel 2.1.3 van het Barro een veiligheidszone van 25 meter geldt, gemeten vanaf de vaarweg. Het plangebied ligt echter op een grotere afstand. Daarmee is de beoogde ontwikkeling in voorliggend bestemmingsplan niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

### **3.1.3 Milieuwetgeving**

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

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland**

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

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

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

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

Hoewel de Omgevingsvisie met deze ambities vooral een visie op hoofdlijnen betreft, is ook een vijftal wettelijke planfiguren in de Omgevingsvisie opgenomen: ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Deze planfiguren waren ook al in de voorgaande Omgevingsvisie (vanaf 2014) opgenomen en worden daarmee gecontinueerd. Het gaat daarbij onder andere om de aanwijzing van functies van regionale oppervlaktewateren, van gebieden waar milieukwaliteit bijzondere bescherming behoeft, van Natura 2000-gebieden en van bijzondere natuurgebieden, en de aanwijzing van locaties voor de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken. In dit kader zijn een viertal themakaarten opgesteld (Themakaart Ruimtelijk beleid, Themakaart Waterbeleid, Themakaart Milieubeleid en Themakaart Natuur- en landschapsbeleid) die bij de uitvoering van het provinciale beleid uit de Omgevingsvisie 2018 een belangrijke rol spelen.

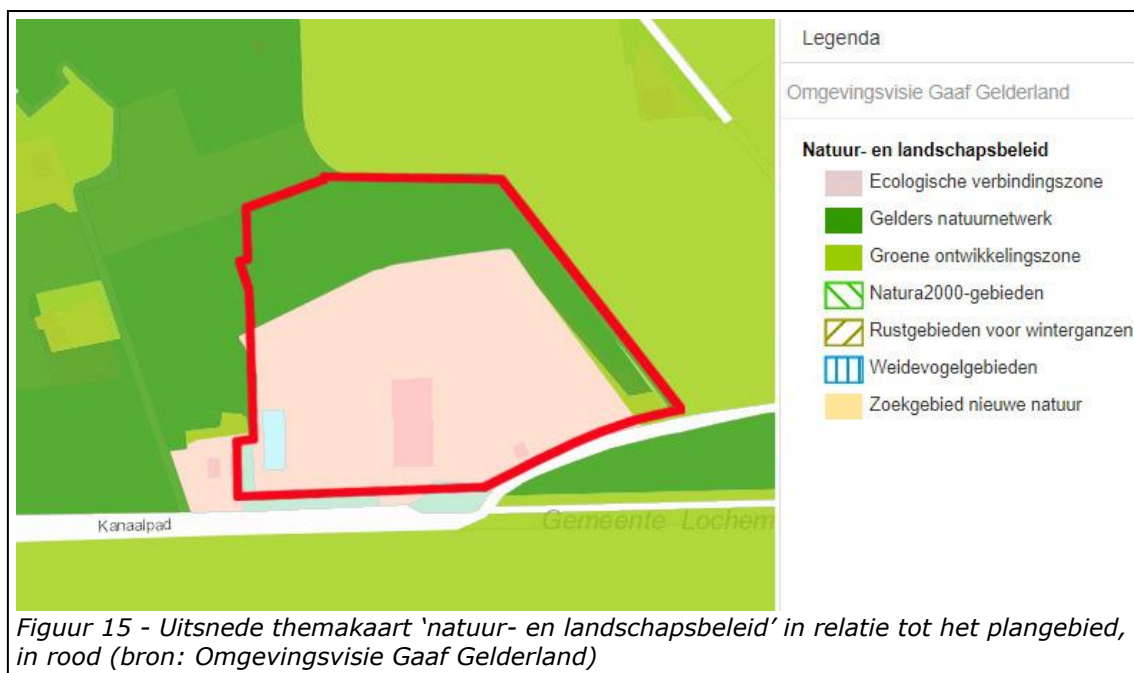
#### Relatie met het plangebied

Aan de hand van de vier themakaarten is geconcludeerd dat er geen (ruimtelijke) opgaven gelden waarmee specifiek in voorliggend bestemmingsplan rekening gehouden hoeft te worden. En hoewel een deel van het plangebied binnen het Geldersnatuurnetwerk (GNN) en Groene ontwikkelingszone (GO) ligt (zie figuur 15), vindt de beoogde woningbouwontwikkeling uitsluitend plaats op een bestaand bedrijfsperceel die geen deel uitmaakt van het GNN en/of GO. Als onderdeel van deze functiewijziging worden de bestaande bedrijfsgebouwen gesloopt en wordt de opslag op het terrein verwijderd.

Bovendien wordt met het voorliggende plan een oplossing geboden aan een bedrijfsverplaatsing van een niet-agrarisch bedrijfsperceel uit het buitengebied van de gemeente Lochem waar een langlopend proces aan vooraf is gegaan en waar alle belanghebbende partijen achter staan.

Daarbij geldt dat bij de functiewijziging rekening wordt gehouden met de unieke kwaliteiten van het gebied. De inrichting van het gebied gaat immers gepaard met een landschappelijke inpassing (zie ook paragraaf 2.2.3 van deze plandoelichting).

Voor de (Gelderse) ladder voor duurzaam ruimtegebruik in relatie tot het onderhavige plan, wordt verwezen naar paragraaf 3.1.1 van deze plantoelichting.



### 3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Tegelijk met de vaststelling van de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' hebben Provinciale Staten op 19 december 2018 ook het 'Actualisatieplan 6 Omgevingsverordening' vastgesteld. Hiermee is de oorspronkelijke Omgevingsverordening Gelderland uit 2014 afgestemd op de recent vastgestelde Omgevingsvisie. De genoemde actualisatieronde heeft bovendien geresulteerd in een geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Gelderland (december 2018). De Omgevingsverordening betreft de juridische vertaling van de provinciale omgevingsvisie en heeft als doel om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, landbouw/veehouderij, natuur en landschap, grond- en drinkwater, milieu, verkeer en energie.

#### Relatie met het plangebied

In relatie tot het voorliggende plan, waarin de nieuwbouw van één woning mogelijk wordt gemaakt, zijn vooral de aspecten 'Wonen' en 'Natuur' van belang. Andere (ruimtelijke) aspecten uit de Verordening zijn niet in het geding.

#### *Wonen*

In de Omgevingsverordening is in artikel 2.1 opgenomen dat de bouw van nieuwe woningen dient te passen in een regionale woonagenda. De gemeente Lochem participeert in dit kader in de regio Stedendriehoek. In het Afsprakenkader Woningbouwprogrammering Stedendriehoek voor de periode 2015 tot en met 2024 is een woningbouwprogramma opgenomen van 7.640 woningen. Er zijn binnenregionale afspraken gemaakt voor de verdeling van deze woningbouwopgave. Voor de gemeente Lochem betekent dit een aantal van 860 te realiseren woningen. Het college van Gedeputeerde Staten heeft deze afspraken

vastgesteld. De nieuw te bouwen woning in het plangebied past binnen dit aantal en daarmee binnen het afsprakenkader.

#### *Natuur*

Zoals reeds in voorgaande paragraaf benoemd, ligt het plangebied deels binnen het Geldersnatuurnetwerk (GNN) en Groene ontwikkelingszone (GO). In de Verordening zijn hiervoor de regels in artikel 2.39 en 2.52 van belang.

Op gronden binnen het GNN is een andere bestemming dan natuur alleen mogelijk als er sprake is van een groot openbaar belang en

- er voor de realisering daarvan geen reële alternatieven zijn;
- de negatieve effecten op de kernkwaliteiten en oppervlakte van het gebied en de ecologische samenhang binnen het gebied zoveel mogelijk worden beperkt en de overblijvende effecten gelijkwaardig worden gecompenseerd.

Op gronden die deel uitmaken van het GO zijn geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen toegestaan die leiden tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, tenzij:

- er geen reële alternatieven zijn;
- sprake is van redenen van groot openbaar belang;
- de negatieve effecten op de kernkwaliteiten, de oppervlakte en de samenhang zoveel mogelijk worden beperkt;
- en de overblijvende negatieve effecten worden gecompenseerd.

Belangrijk in dit kader is dat de beoogde woningbouwontwikkeling uitsluitend plaatsvindt op een bestaand niet-agrarisch bedrijfsperceel in het buitengebied van de gemeente Lochem die geen deel uitmaakt van het GNN en/of GO. De huidige bestemming 'Bedrijf' wordt in dit kader gewijzigd naar een woonbestemming, waarbij de bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt en de opslag op het terrein wordt verwijderd.

Voor de percelen die wel binnen het GNN en/of GO liggen wordt een passende bosbestemming opgenomen, overeenkomstig het bestaande planologische beschermingsregime. Bovendien wordt ingezet op het versterken van de kwaliteiten van het gebied in haar omgeving door als onderdeel van de functiewijziging naar woningbouw ontwikkeling in te zetten op een landschappelijke inpassing van het gebied. Het betreft de gronden die in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' hebben gekregen (zie ook paragraaf 2.2.2 en 2.2.4 van deze plandoelichting).

### **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.

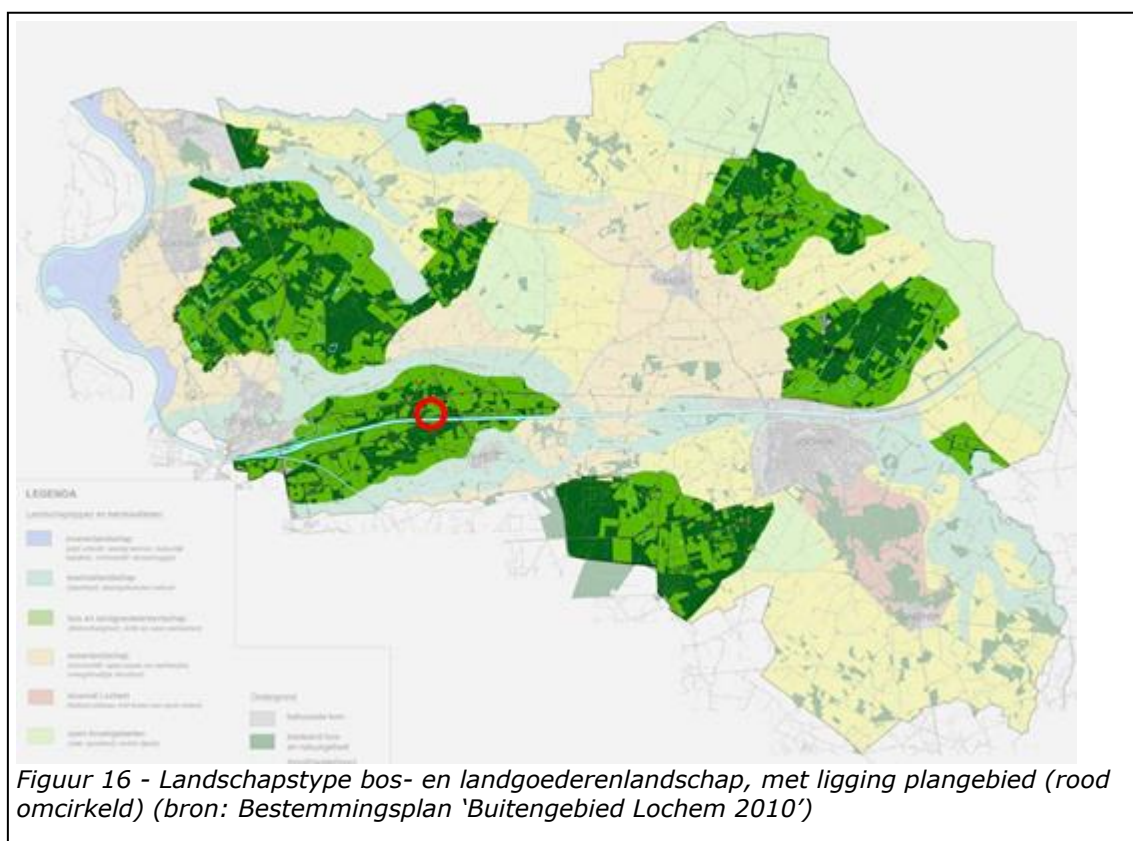
De structuurvisie is afgestemd op het bestaande beleid van de gemeente. Eveneens heeft, voor zover relevant, afstemming plaatsgevonden met bestaand rijks- en provinciaal beleid en regelgeving.

Specifiek voor het plangebied zijn er in de structuurvisie geen ruimtelijke opgaven verwoord. Meer in het algemeen wordt aangegeven dat binnen de gemeente een grote variatie aan landschappen aanwezig is., die samen met het Landschapsontwikkelingsplan (LOP), het bestemmingsplan Buitengebied en in samenhang daarmee de Natuurkansenkaart het belangrijkste toetsings- en uitvoeringskader voor ontwikkelingen in het buitengebied vormen.

De landschappelijke kwaliteit in het buitengebied Lochem verschilt plaatselijk sterk als gevolg van ontwikkelingsgeschiedenis, verschillend grondgebruik en een verschillende ondergrond wat betreft geologie, bodem en waterhuishouding. Op basis van deze verschillen zijn in het bestemmingsplan zeven landschapstypen onderscheiden, te weten: rivierenlandschap, beekdallandschap, bos- en landgoederenlandschap, essenlandschap, stuwwal Lochem, open broekgebieden en kleinschalig kampenlandschap.

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

Het plangebied ligt in een gebied dat is te typeren als een 'bos- en landgoederenlandschap'. In navolgend schema zijn de kenmerken van dit type landschap weergegeven.



	Kenmerken	Uitgangspunten voor ontwikkelingen
<b>Landschap</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kastelen, landhuizen, villa's met parkachtige, historische tuinen</li> <li>▪ Oude boerderijen en landerijen</li> <li>▪ Bos en houtwallen</li> <li>▪ Afwisseling bos met kleinschalig landschap</li> <li>▪ Boomgroepen en solitaire in weides</li> <li>▪ Lanen met dubbele bomenrijen vaak grenzend aan beekdalen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Houtwallen versterken tot samenhangende structuren</li> <li>▪ Boomgroepen en solitaire handhaven</li> <li>▪ Lanen met dubbele bomenrijen versterken</li> <li>▪ Handhaven en herstellen kleinschalig landschap met kenmerkende patronen</li> <li>▪ Behoud en omvorming bestaande bossen</li> </ul>
<b>Bebouwing</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cultuurhistorisch waardevol</li> <li>▪ Hallehuis-boerderijen</li> <li>▪ Herkenbaar gekleurde luiken</li> <li>▪ Voorzijde vaak naar weg gericht</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Materialen: baksteen, hout, riet, rode of antracietkleurige pannen of riet genieten voorkeur</li> <li>▪ Eenduidige hoofdvorm</li> <li>▪ Massa afhankelijk van omgeving</li> </ul>
<b>Erfbeplanting</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zware erfbeplanting</li> <li>▪ Bomen: eik, beuk, kastanje, linde</li> <li>▪ Geriefhoutbosjes: Gelderse roos, lijsterbes, meidoorn, sleedoorn, eik, etc.</li> <li>▪ Solitaire bomen: bruine beuk, linde, kastanje</li> <li>▪ Hagen: beuk om 'hof'(voortuin), meidoorn, sleedoorn</li> <li>▪ Sierbeplanting en sierhagen (buxus)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zware erfbeplanting</li> <li>▪ Solitaire</li> <li>▪ Kleinschalige bebouwing: tuinachtige beplanting</li> <li>▪ Landhuis: parkachtige beplanting en aanleg (exoten, rhododendron, vijvers)</li> </ul>

Tabel 2 - Kenmerken bos- en landgoederenlandschap (bron: Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010')

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

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de realisatie van de doestellingen van het LOP. Door de functiewijziging van een niet-agrarisch bedrijf aan de Scheggertdijk 7 in Almen naar een woningen, waarbij de bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt en de opslag op het terrein wordt verwijderd en in sterk wordt ingezet op een landschappelijke inpassing van het terrein, wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan het landschap.

### 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 ervoor worden gezorgd dat de bestaande woningvoorraad aansluit bij de woningbehoefte van de inwoners van Lochem.

In de koopsector constateert de Woonvisie behoefte aan zowel goedkopere, middeldure en duurdere woningen. Op het niveau van de afzonderlijke locaties kan worden gekeken wat een passend programma vormt. Inbreiden gaat voor uitbreiden.

#### Relatie met het plangebied

Met het voorliggende plan wordt een oplossing geboden aan een bedrijfsverplaatsing van een niet-agrarisch bedrijfsperceel uit het buitengebied van de gemeente Lochem waar een langlopend proces aan vooraf is gegaan en waar alle belanghebbende partijen achter staan. Uitgegaan van een nieuw woongebied waarbinnen maximaal 7 nieuwe vrijstaande woningen op ruime kavels gecreëerd kunnen worden.

#### **3.3.3 Welstandsbeleid**

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

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

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

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

Verder wordt in de welstandsnota aangegeven dat ook bij (grotere) nieuwbouwprojecten, bij uitbreidingsplannen of bij nieuwe (grotere) gebouwen die op een zodanig beeldbepalende locatie worden opgericht dat inzicht in de beeldkwaliteit vooraf wenselijk is, een welstandstoets van toepassing blijft. Voord die gevallen dient een beeldkwaliteitsplan opgesteld te worden.

#### Relatie met het plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem en maakt geen deel uit van één van de bovengenoemde gebieden uit de gemeentelijke welstandsnota. Omdat met voorliggend woningbouwplan sprake is van een nieuwbouwproject met 7 woningen, gelegen in een bos- en landgoederen landschap, wordt een zekere mate van welstandstoetsing wel van belang geacht. In dit kader is specifiek voor de beoogde woningbouwontwikkeling een beeldkwaliteitsplan<sup>1</sup> opgesteld. Dit plan wordt tegelijkertijd met het bestemmingsplan in procedure gebracht en ook door de gemeenteraad vastgesteld. De definitieve toetsing aan de welstandscriteria vindt plaats tijdens de toetsing van de aanvraag om omgevingsvergunningen.

---

<sup>1</sup> mRO b.v., "Uitwerking Verkavelingsvoorstel Scheggertdijk 7 Almen", juli 2020

## 4 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

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

### 4.1 Geluid

#### 4.1.1 *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 gezonde 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 formeel alleen wegverkeerslawaai van belang. Er liggen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen spoorwegen of gezonde bedrijventerreinen waarvan de zones over het plangebied reiken.

#### Wegverkeerslawaai

##### *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 geluidzones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg.

##### *Grenswaarden*

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidzones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Deze waarde bedraagt in vrijwel alle gevallen 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen bedraagt 63 dB. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden, zijn niet toegestaan.

#### 4.1.2 *Geluid in relatie tot het plangebied*

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 7 woningen mogelijk, als onderdeel van de verplaatsing van een niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied van de gemeente Lochem. Woningen worden op grond van de Wgh aangemerkt als geluidgevoelige bestemming.

De nieuwe woningen liggen noordelijk van de Scheggertdijk. Deze weg kent formeel een snelheidslimiet van 60 km/uur en heeft op grond van de Wgh ter plaatse van

het plangebied een geluidszone van 250 meter. De beoogde woningen liggen binnen deze zone.

Omdat de Scheggertdijk ter hoogte van het plangebied uitsluitend als ontsluitingsweg van een beperkt aantal aanliggende woningen en een enkel nabijgelegen agrarisch bedrijf fungeert, de verkeersintensiteit van deze weg daardoor erg laag is, het relatief smalle profiel van de weg er voor zorgt dat er in de regel langzamer wordt gereden dan de toegestane maximumsnelheid, en de afstand van de dichtstbijzijnde woonbestemming op meer dan 15 meter van de weg ligt, wordt er ter plaatse van de nieuwe woningen geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde verwacht. Een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting van de weg wordt daarom niet nodig geacht.

#### **4.1.3 Conclusie**

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

## **4.2 Luchtkwaliteit**

### **4.2.1 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<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) 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<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> bedraagt 40 µg/m<sup>3</sup>. De grenswaarde van PM<sub>2,5</sub> ligt op 25 µg/m<sup>3</sup>.

#### Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m<sup>3</sup>. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>.

Als de 3% grens voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

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

#### Besluit gevoelige bestemmingen

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

weg. Als in een onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

#### **4.2.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied**

Het bestemmingsplan maakt de functiewijziging van een bedrijfsperceel naar wonen mogelijk, waarna de bouw van maximaal 7 nieuwe woningen zijn toegestaan. Hiermee draagt het plan 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg immers gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekende mate' project. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de 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<sub>2,5</sub> kan het volgende opgemerkt worden. PM<sub>2,5</sub> maakt deel uit van de bijdrage PM<sub>10</sub>. Dit betreft immers alle stofdeeltjes met een diameter van 10 µm of kleiner. Aangezien de bijdrage PM<sub>10</sub> lager is dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>, is de bijdrage PM<sub>2,5</sub> dat ook. De huidige achtergrondconcentratie PM<sub>2,5</sub> ligt ter hoogte van het plangebied rond de 10 µg/m<sup>3</sup> (bron: GCN kaarten RIVM, jaar 2018). Derhalve zal de realisatie van de woningen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> (25 µg/m<sup>3</sup>).

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

#### **4.2.3 Conclusie**

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

### **4.3 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)**

#### **4.3.1 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.

#### **4.3.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied**

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het gebruik van het perceel Scheggertdijk 7 voor wonen mogelijk. Wonen is een milieugevoelige functie. In de nabije omgeving van het perceel zijn geen (niet-agrarische) bedrijven gevestigd. Het dichtstbijzijnde niet-agrarisch bedrijfsperceel betreft een maatschappelijke voorziening aan de Kapelweg 1, op ca. 400 meter afstand ten oosten van het plangebied. Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' is voor het perceel een bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen, waarvoor een richtafstand van 10 meter tot gevoelige bestemmingen geldt.

Vanwege de grote afstand van het plangebied tot aan deze instelling doen er zich wat dat betreft geen problemen voor.

Met andere woorden, er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect milieuzonering voor de woningbouwontwikkeling op het perceel Scheggertdijk 7 in Almen. Tevens worden bedrijven in de omgeving niet in hun bedrijfsvoering beperkt door het plan.

Voor de agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied is het aspect geur bepalend. Hiervoor wordt verwezen naar navolgende paragraaf 4.4.

#### **4.3.3 Conclusie**

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

### **4.4 Geur**

#### **4.4.1 Algemeen**

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 milieubeheer. Het beoordelingskader is als volgt:

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

De afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object dient in alle gevallen tenminste 50 meter te bedragen indien het geurgevoelige object gelegen is binnen de bebouwde kom en 25 meter te bedragen indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Het beoordelingskader voor (intensieve) veehouderij is samengevat in tabel 3.

		<b>Concentratie-gebied</b>	<b>Niet-concentratie-gebied</b>	<b>Afstand buitenzijde dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object</b>
<b>Binnen bebouwde kom</b>	Diercategorieën Rgv	Max. 3 ouE/m <sup>3</sup>	Max. 2 ouE/m <sup>3</sup>	Min. 50 m
	Andere diercategorieën	Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	
<b>Buiten bebouwde kom</b>	Diercategorieën Rgv	Max. 14 ouE/m <sup>3</sup>	Max. 8 ouE/m <sup>3</sup>	Min. 25 m
	Andere diercategorieën	Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	

Tabel 1 - 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.

#### **4.4.2 Geur in relatie tot het plangebied**

Het bestemmingsplan maakt de functiewijziging van een bedrijfsperceel naar wonen mogelijk, waarna de bouw van maximaal 7 nieuwe woningen aan de Scheggertdijk 7 in Almen zijn toegestaan. Deze woningen worden aangemerkt als geurgevoelig object en zijn gelegen buiten de bebouwde kom.

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf ligt aan de Wagenvoortsedijk 13 en betreft een paardenhouderij / pensionstal, ten oosten van het plangebied. Daarmee is dit een agrarisch bedrijf waar dieren worden gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld en geldt een minimale afstand van 50 meter tot nieuwe geurgevoelige objecten. Omdat de afstand van het plangebied tot aan dit agrarisch bedrijf minimaal 130 meter bedraagt, wordt hieraan ruimschoots voldaan.

Dit betekent dat ter plaatse van het plangebied de geurnormen niet worden overschreden en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tegelijkertijd zullen er geen agrarische bedrijven gehinderd worden in de bedrijfsvoering door het plan.

#### **4.4.3 Conclusie**

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

## 4.5 Externe veiligheid

### 4.5.1 *Beleid en regelgeving*

Externe veiligheid heeft betrekking op situaties waar een ongeval kan plaatsvinden met gevaarlijke stoffen waardoor mensen, die verder niets met de risicodragende activiteit te maken hebben, om het leven zouden kunnen komen.

#### Beoordelingskader

Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt in:

- externe veiligheid voor inrichtingen;
- externe veiligheid voor transport van gevaarlijke stoffen in buisleidingen;
- externe veiligheid voor transport van gevaarlijke stoffen over de weg, water en spoor.

De kern van het externe veiligheidsbeleid is ruimtelijke scheiding aanhouden (zoneren) tussen (geprojecteerde) kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en risicobronnen. Onder kwetsbare objecten worden onder andere woningen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, grote (kantoor)gebouwen en grotere recreatieterreinen verstaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder andere verspreid liggende woningen, sporthallen en bedrijfsgebouwen. Hiervoor is het noodzakelijk dat te verlenen besluiten over omgevingsvergunningen en bestemmingsplannen onderling goed op elkaar zijn afgestemd. Risicobronnen voor de externe veiligheid zijn bedrijven (inrichtingen) waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn en transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (via weg, water, spoor, buisleidingen). De aan te houden veiligheidsafstanden zijn meestal gebaseerd op (berekende) risico's en soms op te verwachten effecten bij een calamiteit.

#### *Externe veiligheid voor inrichtingen*

Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de bijbehorende regeling en de circulaire effectafstanden lpg tankstations.

#### *Externe veiligheid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen*

Het beleid met betrekking tot buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), en de bijbehorende regeling.

#### *Externe veiligheid voor transport van gevaarlijke stoffen over de weg, water en spoor*

Het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in het besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), de bijbehorende regeling, de wet basisnet en de wet vervoer gevaarlijke stoffen.

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico

- **Plaatsgebonden Risico (PR)**

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de  $10^{-6}$  /jaar PR-contour (die als



wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden.

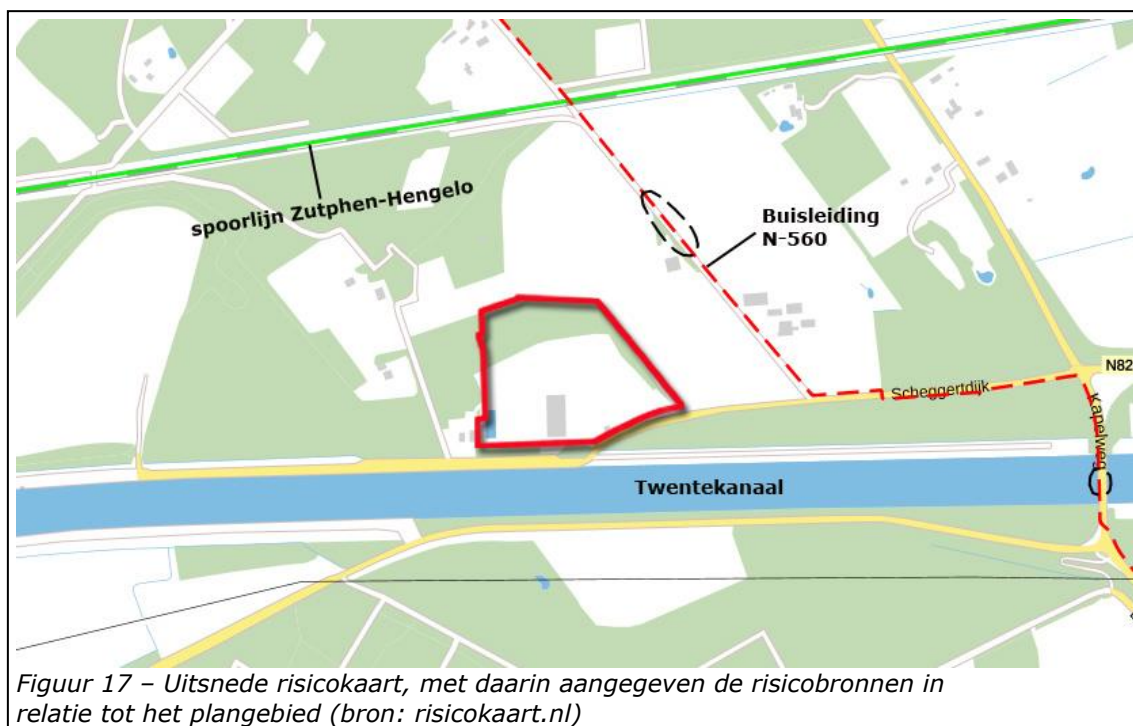
- Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N), de fN- curve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1 % letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1 % van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor de beoordeelde risicobronnen vindt als dit wettelijk is voorgeschreven toetsing plaats aan dit plaatsgebonden en groepsrisico.

### 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 richtinggevend 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.



#### **4.5.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied**

Met behulp van de risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. In figuur 17 is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.

##### Risicovolle inrichtingen

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

##### Transportroutes gevaarlijke stoffen

###### *Spoor*

Op ca. 250 meter ten noorden van het plangebied ligt de spoorlijn Zutphen-Hengelo. Over dit spoor vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Omdat de nieuwe woningen buiten 200 meter van de spoorlijn worden gebouwd is op grond van geldende wet- en regelgeving een nadere risico-analyse en/of onderbouwing niet nodig.

###### *Water*

Op ruim 25 meter ten zuiden van de planlocatie bevindt zich het Twentekanaal. Het Twentekanaal behoort niet tot een van de binnenvaartcorridors zoals opgenomen in bijlage 3 van de regeling Basisnet. Daaruit volgt dat slechts incidenteel vervoer van gevaarlijke stoffen over het Twentekanaal plaatsvindt. Voor dergelijke routes geldt geen invloedsgedebied. Deze risicobron kan verder buiten beschouwing worden gelaten.

##### Buisleidingen

In het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig waardoor vervoer voor gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De dichtstbijzijnde buisleiding betreft een hogedruk aardgasleiding op ca. 150 meter ten oosten van de planlocatie. Het betreft aardgasleiding N-560-07 van de Gasunie met een diameter van 6 inch en een werkdruk van 40 bar. Het invloedsgedebied van een dergelijke leiding reikt tot 70 m vanaf het hart van de leiding. De planlocatie ligt daarmee ruimschoots buiten het invloedsgedebied. Deze risicobron kan verder buiten beschouwing worden gelaten.

#### **4.5.3 Conclusie**

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

## **4.6 Bodem**

### **4.6.1 Beleid en regelgeving**

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

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

#### **4.6.2 Bodem in relatie tot het plangebied**

In het verleden zijn voor het plangebied (alook direct aangrenzend daaraan) diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Ook heeft er een (gedeeltelijke) bodemsanering binnen het plangebied plaatsgevonden.

In het meest recente bodemonderzoek voor het plangebied<sup>2</sup>, betrekking hebbend op de in het noorden van het plangebied gelegen bosgronden (kadastraal bekend Gemeente Almen, sectie C nummers 2177-gedeeltelijk- en 3133), zijn de belangrijkste resultaten van deze onderzoeken bijgevoegd en weergegeven. Dit onderzoek is volledigheidshalve als bijlage 1 bij deze plantoelichting opgenomen.

De belangrijkste conclusies worden hieronder samengevat weergegeven.

#### Resultaten diverse onderzoeken binnen het plangebied

##### *Scheggertdijk 7*

Op het zuidoostelijk perceel aan de Scheggertdijk 7 zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de locatie vanaf 1994 in gebruik is geweest van het bedrijf Topwood BV. Het bedrijf verduurzaamde hout. Deze activiteiten, waarbij de stoffen propiconazole en tebuconazole zijn gebruikt (periode 2001 – 2002), hebben geleid tot een bodemverontreiniging. Zie in dit kader ook het aanvullend milieukundig onderzoek van Geofox-Lexmond (kenmerk: 20060338/MBEN, d.d. 5 januari 2007) met daarin opgenomen de uitgevoerde voorgaande bodemonderzoeken (zie bijlage 6 van het bijgevoegde bodemonderzoek bij dit bestemmingsplan).

Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken is een bodemsanering en grondwatersanering uitgevoerd.

Het terrein was/is geheel verhard met asfalt. Afstromend hemelwater heeft langs de randen van de asfaltverharding een grond- en grondwaterverontreiniging met koper, chroom, boor en azolen veroorzaakt. De grondwatersanering (Kobessen Milieu) is uitgevoerd periode 2007 tot 2009. De grondsanering van deze verontreiniging (Van der Poel Milieu) is in juli en augustus 2013 uitgevoerd. De saneringslocatie grenst aan het noordelijke bosgebied.

De grondwatersanering is uitgevoerd conform het daarvoor opgestelde beheersplan. De grondsanering is eveneens conform plan van aanpak uitgevoerd. Deze heeft alléén betrekking gehad op de stroken grond naast het asfalt. Van de ontgraven stroken heeft geen uitkeuring van de binnenwand langs het asfalt plaatsgevonden. Ook heeft er geen sanering of controle van het grondwater plaatsgevonden.

De mogelijk aanwezige restverontreiniging onder de verharding met het huidige gebruik levert geen risico op. Bij wijziging naar een gevoeliger gebruik of het wegnemen van de asfaltverharding dient alsnog onderzoek plaats te vinden naar de bodemkwaliteit onder de verharding. Wanneer met dit onderzoek wordt geconstateerd dat sprake is van een restverontreiniging, dan dient deze alsnog te worden gesaneerd tot aan het achtergrond-/streefwaardeniveau.

##### *Scheggertdijk 5*

---

<sup>2</sup> *EstInvent BV, "Verkennd bodemonderzoek Scheggertdijk (ong) te Almen" (nr. 143 11 19), 19 december 2019*

Op het zuidelijk naastgelegen gelegen perceel (Scheggertdijk 5) is recentelijk ten behoeve van een transactie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (EstInvent BV, kenmerk: 073 05 19, d.d. 5 juli 2019). Uit het onderzoek blijkt dat er in de grond en in het grondwater geen sprake is van verhoogde gehalten (ten opzichte van de achtergrondwaarden of streefwaarden).

#### *Bosperceel direct westelijk van het plangebied*

Het andere gedeelte van kadastraal perceel 2177 is tevens recentelijk in het kader van een transactie onderzocht (EstInvent BV met rapportnummer 073 05 19, juli 2019). Uit het onderzoek blijkt dat er in de grond en in het grondwater geen sprake is van verhoogde gehalten (ten opzichte van de achtergrondwaarden of streefwaarden).

#### *Bospercelen binnen het plangebied*

De in het noorden van het plangebied gelegen bosgronden (kadastraal bekend Gemeente Almen, sectie C nummers 2177-gedeeltelijk- en 3133) zijn eveneens in het kader van een grondtransactie onderzocht (EstInvent BV met rapportnummer 143 11 19, d.d. 19 december 2019). Dit rapport is zoals reeds benoemd als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen.

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

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond en in de ondergrond geen verhoogde gehalten zijn aangetoond. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie met boor en barium aangetoond. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit blijkt zowel de boven- als ondergrond als bodemkwaliteitsklasse AW2000 te worden beoordeeld.

Aangezien er slechts sprake is van licht verhoogde concentraties in het grondwater wordt een nader onderzoek niet noodzakelijk geacht. Er zijn derhalve vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen.

### **4.6.3 Conclusie**

Op basis van de bevindingen van de uitgevoerde bodemonderzoeken kan worden gesteld dat de bodem in het plangebied (nog) niet geheel geschikt is voor het beoogde gebruik. Op het perceel Scheggertdijk 7 (perceelnummer 2936) is mogelijk een restverontreiniging onder de verharding aanwezig. De kwaliteit van de bodem (met name het puin onder het beton) is steekproefsgewijs onderzocht. Na oplevering van het terrein door Doornberg Recycling zal de bestaande asfalt- en betonplaat worden verwijderd en de bodem worden gesaneerd.

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

De aard en omvang van de bodemsanering, en de kosten die daar mee gemoeid zijn, zullen naar verwachting geen belemmering vormen voor de financiële haalbaarheid van het plan. Op basis van de resultaten van de genoemde steekproef is in de grondexploitatie rekening gehouden met deze kosten.

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

## 4.7 Water

### 4.7.1 Waterbeheer en watertoets

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

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

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

### 4.7.2 Beleidskader

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

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

#### Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

#### Nationaal

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

#### Provinciaal

- Omgevingsvisie Gaaf Gelderland;

- Omgevingsverordening Gelderland.

#### Regionaal / lokaal

- Waterbeheerplan Rijn en IJssel 2016-2021.

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

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

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

#### **4.7.3 Water in relatie tot het plangebied**

##### Bebouwing en verharding

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van een nieuw woningbouwplan op een locatie van een bestaand niet-agrarisch bedrijfsperceel (Doornberg Recycling) aan de Scheggertdijk 7 in Almen, gelegen in het buitengebied van Lochem.

De bestaande bedrijfsbestemming wordt in dit kader gewijzigd naar een woonbestemming, waarna maximaal 7 vrijstaande woningen op relatief ruime kavels worden voorzien.

Het gebied waar de nieuwe woningen worden voorzien is in totaal ongeveer ca. 2,6 hectare groot. In de huidige situatie is een bedrijfsgebouw aanwezig met een oppervlakte van ca. 1.000 m<sup>2</sup>. Deze wordt geheel gesloopt. Verder is dit bedrijfsperceel nagenoeg geheel verhard en voor opslag en logistiek in gebruik. Ook deze verharding zal als onderdeel van de woningbouwontwikkeling verwijderd worden.

In de nieuwe situatie worden maximaal 7 vrijstaande woningen gerealiseerd (maximale inhoud per woning 1.000 m<sup>3</sup>), die binnen de bestemming 'Wonen' gebouwd moeten worden. Daarbij is per woning maximaal 75 m<sup>2</sup> bijgebouwen toegestaan. Ook zal er een weg worden aangelegd die de woningen ontsluit. Verder wordt er nadrukkelijk ingezet op een landschappelijke inpassing van het nieuwe woningbouwplan. Hiervoor is een bestemming 'Groen – Landschappelijke

inpassing' opgenomen. De gronden met deze bestemming mogen niet worden bebouwd, c.q. verhard.

Hoewel de definitieve inrichting van het woningbouwplan nog niet bekend is, is in ieder geval wel duidelijk dat het verhard oppervlak binnen het plangebied ten opzichte van de huidige situatie afneemt. Watercompensatie is op grond van de beleidsregels van het waterschap derhalve niet nodig.

Het plan voorziet ook niet in het graven of dempen van watergangen. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. In het plangebied bevinden zich geen waterkeringen of andere waterstaatkundige werken. Ook is het plangebied niet gelegen in een waterwingebied en/of grondwaterbeschermingsgebied. Het gebied ligt ook niet in een zone die is aangewezen als waterbergingsgebied.

Het huishoudelijk afvalwater vanuit het gebied zal, na realisering van de nieuwe vrijstaande woningen, naar verwachting (beperkt) toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Voor de afvoer daarvan zullen de woningen worden aangesloten op een nieuw aan te leggen (gescheiden) riolering. Het hemelwater zal daarmee gescheiden blijven van het huishoudelijk afvalwater. Via dit rioleringsstelsel zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Op basis van de landelijke bodemkaart blijkt verder dat de planlocatie in een gebied ligt waar de bodemsamenstelling (leemarm en zwak lemig fijn zand, Hn21) en de grondwaterstand (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand tussen 40 - 80 cm -mv: grondwatertrap VI) geschikt zijn om het hemelwater te kunnen infiltreren. Hierbij is het wel belangrijk om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitloogbare materialen bij het bouwen zoveel mogelijk te worden vermeden.

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

Thema	Toetsvraag	REL	IT
<b>Veiligheid</b>	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
<b>Riolering en Afvalwaterketen</b>	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m <sup>3</sup> /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
<b>Wateroverlast (oppervlakte-water)</b>	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m <sup>2</sup> ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m <sup>2</sup> ?	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
<b>Oppervlakte-waterkwaliteit</b>	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
<b>Grondwater-overlast</b>	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 perceelsslots of andere wateren?	Nee	1

	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	
<b>Grondwater-kwaliteit</b>	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
<b>Inrichting en beheer</b>	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
<b>Volksgezondheid</b>	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
<b>Natte natuur</b>	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
<b>Verdroging</b>	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
<b>Recreatie</b>	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
<b>Cultuurhistorie</b>	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1
<p><b># 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.</b></p>			

Watertoetstabel

#### 4.7.4 Conclusie

De functiewijzing en vervolgens de bouw van de nieuwe woningen in het plangebied hebben geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en (directe)omgeving.

## 4.8 Ecologie

### 4.8.1 Beleid en regelgeving

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

#### Gebiedsbescherming

##### Wet Natuurbescherming

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

#### Gelders Natuurnetwerk



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

#### Soortenbescherming

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

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

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

### **4.8.2 Ecologie in relatie tot het plangebied**

#### Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied. De dichtstbij gelegen Natura 2000-gebieden zijn de IJsseluiterwaarden (gebied 'Rijntakken') die op meer dan 5,5 kilometer ten westen van het plangebied liggen. Gelet op deze afstand, de aard en omvang van het plan (de functiewijziging van een bestaand bedrijfsperceel naar een woonbestemming, waarbinnen maximaal 7 nieuwe woningen kunnen worden gebouwd) is het redelijkerwijs uitgesloten dat de voorgenomen ingreep wezenlijke invloed heeft op het gebied 'Rijntakken'.

Wel ligt een deel van het plangebied binnen het GNN en GO. Het betreft juist de gronden in het noorden en oosten van het plangebied die niet voor (her)ontwikkeling in aanmerking komen. Hiervoor wordt een passende bosbestemming opgenomen, overeenkomstig het bestaande planologische beschermingsregime, danwel de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing'. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 3.2.1 (inclusief figuur 15) en 3.2.2.

#### *Stikstofdepositie*

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State (d.d. 29 mei 2019) over het Programma Aanpak Stikstofdepositie (PAS) is geconcludeerd dat elke

ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats). Ook de gebruiksfase kan leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Deze toename kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van het gebruik van gas en het autoverkeer van bewoners en bezoekers van de woningen. Omdat de nieuwe woningen in het plangebied gasloos dienen te worden gerealiseerd, is echter alleen het aspect auto- en vrachtverkeer van toepassing.

In dit kader wordt het volgende opgemerkt en overwogen.

Zoals genoemd ligt het plangebied niet in een Natura 2000-gebied. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ('Rijntakken') bedraagt meer dan 5,5 km. De emissie (uitstoot) van stikstof in verband met de uitvoering van het nieuwe woningbouwplan aan de Scheggertdijk 7 in is zo beperkt dat op een afstand van ruim 5,5 km tot dit gebied 'Rijntakken' geen stikstofdepositie is te verwachten. Dat is omdat de stikstofemissie van verkeer niet ver draagt maar vlak bij de weg neer slaat, tussen de planlocatie het Natura 2000-gebied nog stedelijk gebied aanwezig is (waarvan de bebouwing en beplanting in de weg staat aan een grote verspreiding van de uitstoot), en het betreffende Natura 2000-gebied op ruime afstand is gesitueerd. Ditzelfde geldt voor de stikstofdepositie tijdens de aanlegfase als gevolg van de nieuwbouw.

Derhalve is niet te verwachten dat sprake is van een toename ( $>0,00$  mol/ha/jr) aan stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden van soorten in het genoemde Natura 2000-gebied als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling.

#### Soortenbescherming

Ook met betrekking tot de soortbescherming worden geen significant negatieve effecten verwacht. Hoewel het bestaande bedrijfsgebouw als onderdeel van het woningbouwplan gesloopt wordt, is dit gebouw vanwege zijn constructie en materiaalgebruik niet geschikt voor beschermde soorten. Verder zijn er op het bedrijfsterrein geen bomen aanwezig die gekapt hoeven te worden. Er is dus geen reden om aan te nemen dat eventueel ter plaatse aanwezige beschermde soorten vernietigd worden als gevolg van de beoogde woningbouwontwikkeling. Bovendien vindt er juist een landschappelijke inpassing van het plan plaats door de aanplant van groenelementen in de vorm van boomgroepen, wilde hagen en houtsingels.

#### *Zorgplicht soortbescherming*

Aangezien sowieso voor alle soorten de zorgplicht uit de Wnb geldt, dienen ingrepen op zodanige wijze plaats te vinden, dat de schade aan soorten beperkt wordt. Bij de uitvoering moet rekening gehouden worden met kwetsbare perioden van soorten (voortplantingstijd, overwintering). Daarbij dienen alle soorten die tijdens de ingreep aangetroffen worden, verplaatst of beschermd te worden, zodat zij behouden kunnen blijven.

#### **4.8.3 Conclusie**

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het bestemmingsplan, gezien vanuit het aspect ecologie.

## 4.9 Archeologie

### 4.9.1 *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 Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) uit 2007, welke is geïmplementeerd in de Monumentenwet uit 1988. De wet regelt:

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

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. Wanneer de nieuwe Omgevingswet in werking treedt, is nog niet bekend. Naar verwachting zal dit niet eerder dan 2021 zijn.

#### Gemeentelijk beleid

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

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

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

### 4.9.2 *Archeologie in relatie tot het plangebied*

Het noordelijke en noordwestelijk deel van het plangebied maakt deel uit van 'Categorie 5: hoge archeologische verwachting'. Concreet betekent dit dat bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m<sup>2</sup> én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm onder het maaiveld, een inventariserend archeologisch onderzoek verplicht is (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek). Het overige deel van het plangebied ligt binnen een zone waarvoor 'Categorie 7' geldt. Dit betreft gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van weinig bekende vindplaatsen in vergelijkbare

omstandigheden, een lage kans hebben op archeologische resten in de bodem. Er bestaat geen noodzaak tot streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m<sup>2</sup> én waarbij de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Het gebied waar de beoogde woningbouwontwikkeling wordt beoogd, is momenteel geheel in gebruik als bedrijfsperceel behorend bij het bedrijf Doornberg Recycling. Ook in het verleden is de locatie als bedrijfsterrein in gebruik geweest, onder meer ten behoeve beton- en cementwarenindustrie en een tuinhoutbedrijf. Vanwege deze (intensieve) bedrijfsactiviteiten, waarbij nagenoeg het gehele terrein in de huidige situatie is verhard en in het verleden ook een bodemsanering heeft plaatsgevonden, wordt aangenomen dat de grond al dusdanig geroerd is dat eventuele archeologische sporen niet meer aanwezig zijn.

Bovendien is binnen het deel waar de woningbouwontwikkeling is voorzien vooral 'Categorie 7: lage archeologische verwachting' van toepassing. En omdat er maximaal 7 vrijstaande woningen zijn toegestaan zullen er als onderdeel van de bouw van deze nieuwe woningen (en met inachtneming van toegestane bouwregels) geen bodemingrepen plaatsvinden die groter zijn dan 2.500 m<sup>2</sup>. Het vooraf uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt daarmee niet nodig geacht.

Het noordelijke en noordwestelijk deel van het plangebied heeft een bosbosbestemming en blijft ongewijzigd van kracht. Als onderdeel van de beoogde woningbouwontwikkeling vinden hierbinnen geen bodemingrepen plaats.

Desalniettemin zullen de bovengenoemde categorieën voor de bescherming van de archeologische verwachtingswaarden wel in het voorliggende bestemmingsplan vertaald worden middels de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5' (hoge archeologische verwachting) en 'Waarde – Archeologie 7' (lage archeologische verwachting). Deze dubbelbestemmingen hebben dus vooral een signaleringsfunctie.

Als bij het graafwerk onverhoopt toch archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, dan dient daarvan direct melding te worden gemaakt bij de minister conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10 en 5.11.

#### **4.9.3 Conclusie**

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

### **4.10 Cultuurhistorie**

#### **4.10.1 Beleid en regelgeving**

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

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

### Cultuurhistorische waardenkaart Lochem

De cultuurhistorische waardenkaart van Lochem<sup>3</sup> brengt de cultuurhistorische waarden integraal in beeld. Het sluit aan bij de steeds meer ruimtelijke benadering van de zorg voor het erfgoed, waarbij behalve naar objecten vooral ook naar de samenhang en de (historisch) ruimtelijke structuur wordt gekeken.

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

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

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

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

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

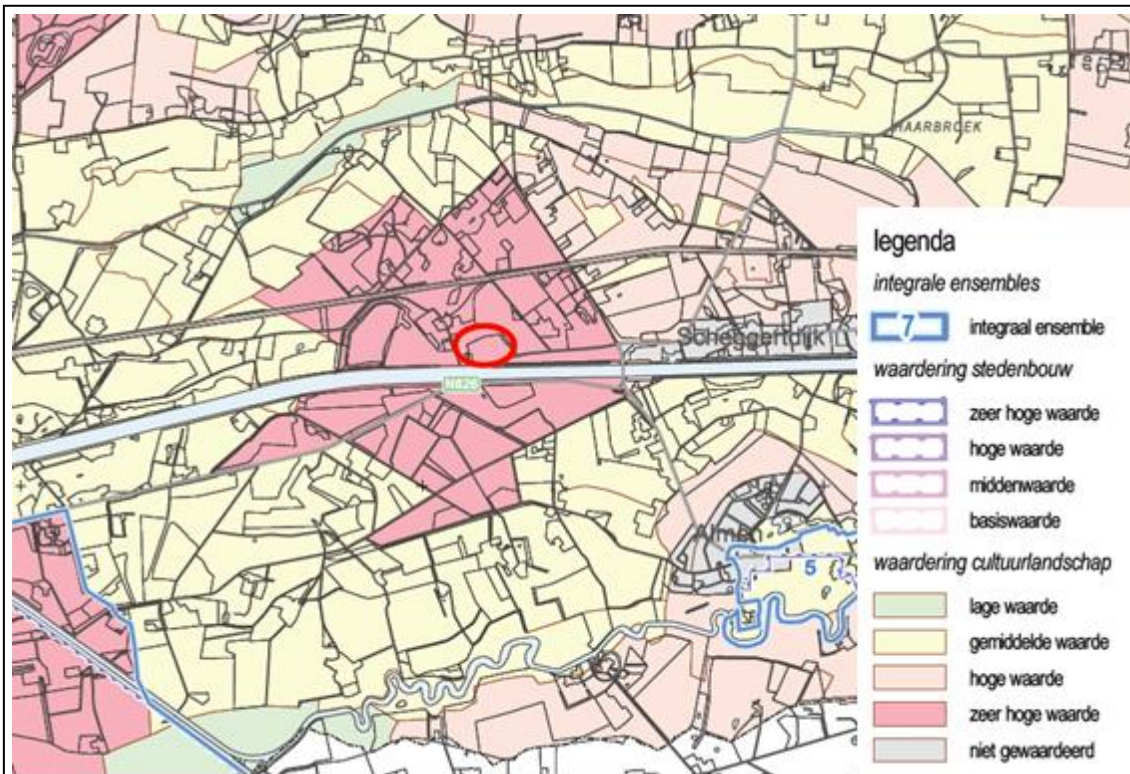
De cultuurhistorische waardenkaart is geschikt om de basis te gaan vormen voor toekomstig cultuurhistorisch beleid, waaronder de planologische borging.

#### **4.10.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied**

Aan de hand van de cultuurhistorische waardenkaart van Lochem blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van een zone die is aangeduid met een zeer hoge waarde in het cultuurlandschap.

---

<sup>3</sup> '... over de toppen der heuvels, langs den zoom van het bosch, door diepe holle wegen ...'. Een cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Lochem. RAAP-rapport 3307 / d.d. 15 oktober 2018



Figuur 18 – Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Lochem, in relatie tot het plangebied (bron: Integrale ensemblekaart RAAP-rapport 3307.nl)

Met het voorliggende plan wordt ingezet op een functiewijziging (van een niet-agrarisch bedrijfsperceel naar woningbouw). Woningen sluiten in dit kader beter aan bij het ter plaatse aanwezige cultuurlandschap (bos- en landgoederenlandschap). Bovendien wordt met het voorliggende plan ingezet op een landschappelijke inpassing van het terrein (o.a. met het toevoegen van boomgroepen, wilde hagen en houtsingels), waarbij de cultuurhistorische waarden juist worden benadrukt.

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

#### 4.10.3 Conclusie

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

#### 4.11 Kabels en leidingen

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

Op het perceel zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Ook in de nabijheid van de plangebieden zijn geen leidingen met gevaarlijke stoffen aanwezig (zie hiervoor ook paragraaf 4.5 van deze plantoelichting). Kabels en

leidingen vormen derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

## **4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

### **4.12.1 Regelgeving**

De procedure van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit m.e.r. en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

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

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

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

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

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

### **4.12.2 Beoordeling plan**

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

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfspvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Met voorliggend bestemmingsplan worden maximaal 7 woningen voorzien. Hiermee valt deze ontwikkeling ruim onder de genoemde drempelwaarden.

Omdat de ontwikkeling in onderdeel D van het Besluit m.e.r. voorkomt, dient wel te worden nagegaan of sprake kan zijn van belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu die de uitvoering van een m.e.r. noodzakelijk maken. Daarom zijn alle mogelijke milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling onderzocht en beschreven

in een 'Notitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling'<sup>4</sup>. Deze notitie is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Hieruit blijkt dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu. Op grond van deze notitie is voor het bestemmingsplan dan ook geen mer-procedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r..

#### **4.12.3 Conclusie**

Het plan leidt niet tot bijzondere omstandigheden die het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken.

---

<sup>4</sup> *mRO b.v., 'Notitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Bestemmingsplan Scheggertdijk 7 Almen', 4 februari 2020*



## 5 JURIDISCHE ASPECTEN

### 5.1 Inleiding

#### 5.1.1 Algemeen

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

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

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

#### 5.1.2 Digitaliseringsvereisten

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

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

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

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

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

## **5.2 Opbouw regels en verbeelding**

### **5.2.1 Regels**

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). 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 'Buitengebied Lochem 2010' een belangrijke rol. Vooral de opbouw en formulering van de regels is hierbij van belang.

### **5.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)**

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

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), waar nodig aangevuld met de Digitale Kadastrale Kaart (DKK).

## **5.3 Artikelgewijze toelichting**

### Artikel 1 Begrippen / Artikel 2 Wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP2012 en het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

### Artikel 3 Bos

De noordelijke bospercelen, alsook de bosstrook in het oosten van het plangebied heeft de bestemming 'Bos'. Daarmee wordt aangesloten bij de huidige bosbestemming uit het geldende bestemmingsplan. De gronden zijn bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende bos/houtopstanden met daaraan eigen natuur- en landschapswaarden. Ook bijbehorende onverharde en/of halfverharde voet- en fietspaden, water en extensief recreatief medegebruik is zonder meer toegestaan.

Aan de bestemming is verder een zogenaamd omgevingsvergunningstelsel gekoppeld, zodat diverse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden vergunningplichtig zijn. De regeling is daarmee afgestemd op het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. Ditzelfde geldt voor de bouwregels, waarvoor geldt dat uitsluitend bouwwerken (geen gebouwen zijnde) ten dienste van de bestemming zijn toegestaan

### Artikel 4 Groen – Landschappelijke inpassing

Als onderdeel van de ontwikkeling van het nieuwe woongebied wordt het terrein ook een landschappelijke ingepast, rekening houdend met het ter plaatse voorkomende bos – en landgoederenlandschap. In dit kader is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, dat ook als bijlage bij de regels is opgenomen. Om te waarborgen dat de voorgenomen landschappelijke inpassing ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd, is binnen de bestemming 'Wonen' een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Dit houdt in dat het gebruik van de nieuwe woningen alleen is toegestaan indien de landschappelijke inpassing conform het landschappelijk inpassingsplan is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. De inpassing dient binnen 1 jaar na gereedmelding van de nieuwe woningen te zijn gerealiseerd/ aangelegd.

### Artikel 5 Verkeer

De centrale en nieuw aan te leggen ontsluitingsweg is bestemd als 'Verkeer'. Naast de verkeersfunctie zijn ook bijbehorende voorzieningen, waaronder groen en nutsvoorzieningen toegestaan. Gebouwen zijn niet toegestaan.

### Artikel 6 Wonen

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de woonfunctie, waaronder ook tuinen en bijbehorende erven worden verstaan. Binnen elk afzonderlijk bestemmingsvlak 'Wonen' is maximaal één vrijstaande woning toegestaan. Om te waarborgen dat de woningen niet te dicht op elkaar worden gebouwd en ook voldoende afstand tot het openbaar gebied aangehouden wordt, zijn er aanvullende regels voor de situering opgenomen. Daarbij geldt dat de te bouwen woning (het hoofdgebouw) op minimaal 10 meter uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd moet worden, en gebouwen (hoofdgebouwen en bijgebouwen) alsook overkappingen achter de op de verbeelding aangeduide 'gevellijn' gesitueerd moeten worden. Ook gelden er maximale maten voor de omvang van de woningen. De goothoogte van de woning is bepaald op maximaal 4,5 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter. Daarbij mag de inhoud van elke afzonderlijke woning niet meer dan 1.500 m<sup>3</sup> bedragen. Per woning is bovendien nog maximaal 75 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en/of overkappingen toegestaan. Voor een bijgebouw geldt dat de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan respectievelijk 3,5 en 6,5 meter. De maximale bouwhoogte voor een overkapping is op 3 meter gesteld.

Om te waarborgen dat de landschappelijke inpassing binnen de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' daadwerkelijk wordt uitgevoerd, is binnen de bestemming 'Wonen' een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Dit houdt in dat de nieuwe woningen alleen zijn toegestaan indien de landschappelijke inpassing conform het inpassingsplan, zoals deze als bijlage bij de regels is opgenomen, gerealiseerd en in stand wordt gehouden. De landschappelijke inpassing dient binnen 1 jaar na het gereedmelden van de woningen te zijn aangelegd.

#### *Beroep aan huis en kleinschalige bedrijvigheid*

Overeenkomstig de regeling uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' is binnen de woonbestemming ook de uitoefening van een dienstverlenend beroep aan huis mogelijk. Hierbij dient te worden gedacht aan, bijvoorbeeld, huisarts, tandarts, therapeut met een praktijk aan huis, pedicure, kapper, kantoor aan huis et cetera. In artikel 1 is een omschrijving van 'beroep aan huis' opgenomen. Ook is kleinschalige bedrijvigheid aan huis toegestaan.

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

- het ruimtebeslag dient van ondergeschikte betekenis te zijn (maximaal 25% van de aanwezige vloeroppervlakte van de gebouwen mag worden gebruikt tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>);
- het beroep aan huis of de kleinschalige bedrijvigheid aan huis wordt uitgeoefend door degene die in de desbetreffende woning zijn hoofdverblijf heeft;
- het gebruik geen invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaakt;
- er mogen uitsluitend activiteiten plaatsvinden van bedrijfstypen in de categorieën 1 en 2 van de bij de regels behorende staat van bedrijfsactiviteiten aan huis;
- er geen detailhandel plaatsvindt;
- buitenopslag is niet toegestaan.

Deze regeling is afgestemd op het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. Daarbij is in de specifieke gebruiksregels de mogelijkheid voor een bed&breakfast opgenomen.

#### Artikel 7 Waarde-Archeologie 5

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een hoge archeologische verwachting.

In de regels van deze bestemming, afgestemd op het geldende 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', is bepaald dat voor het oprichten van bouwwerken eerst archeologisch onderzoek moet worden verricht, tenzij de bodemingrepen niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of de betreffende bouwwerken een oppervlakte hebben van niet meer dan 250 m<sup>2</sup>.

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

dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of die een oppervlakte hebben van niet meer dan 250 m<sup>2</sup>.

#### Artikel 8 Waarde-Archeologie 7

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

Binnen de bestemming 'Waarde-Archeologie 7' gelden dezelfde regels als in de bestemming 'Waarde-Archeologie 5', met dien verstande dat in de bestemming 'Waarde-Archeologie 7' een oppervlaktegrens geldt van 2.500 m<sup>2</sup>.

#### Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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

#### Artikel 10 Algemene bouwregels

In dit artikel is onder meer een regeling opgenomen voor bestaande en afwijkende maatvoeringen, waarmee geregeld is dat deze, wanneer met vergunning gerealiseerd, als uitgangspunt dienen bij nieuwe aanvragen indien deze maatvoeringen afwijken van de maatvoeringen zoals opgenomen in dit bestemmingsplan. Daarnaast is een regeling opgenomen voor de onderkeldering van gebouwen.

#### Artikel 11 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.

#### Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels is een gebiedsaanduiding opgenomen ter bescherming van het aanwezige landschapstype, in dit geval het bos- en landgoederenlandschap. Deze aanduiding en de daarbij behorende regels zijn overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

#### Artikel 13 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 14 Overige regels

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren dienen daarom in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Daartoe is de regeling van de parkeerbepaling in de bouwverordening nu materieel overgenomen in dit bestemmingsplan. Een en ander leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van de beoogde toetsing. Aan het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om

voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was. Omdat de gemeente Lochem niet over een eigen parkeernota beschikt, wordt in dit artikel verwezen naar CROW-publicatie 381.

#### Artikel 15 Overgangsrecht

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

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

#### Artikel 16 Slotregel

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

## 6 UITVOERBAARHEID

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening dient de gemeente voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het verhaal van de kosten voor de grondexploitatie op andere wijze is zeker gesteld. Dat kan bijvoorbeeld door het kostenverhaal via de gronduitgifte te regelen indien de gemeente zelf eigenaar is van de gronden of door een exploitatieovereenkomst af te sluiten met de initiatiefnemer indien de gronden in particuliere handen zijn.

De gemeente Lochem is thans eigenaar van de gronden in het plangebied. Doordat alle gronden in eigendom zijn bij de gemeente en het kostenverhaal van de ontwikkeling van de woningbouw op het terrein Scheggertdijk 7 in Almen met maximaal 7 nieuwe vrijstaande woningen via de gronduitgifte wordt geregeld, is deze verzekerd en afgedekt.

Het opstellen van een exploitatieplan bij voorliggend bestemmingsplan is niet noodzakelijk.

Het bovenstaande betekent dat bij de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan door de gemeenteraad geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 6.2.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

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

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

#### 6.2.2 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 eenieder zienswijzen naar voren brengen.

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Scheggertdijk 7 Almen' vanaf 21 mei 2020 tot en met 2 juli (zes weken) ter inzage gelegen.

Binnen de gestelde termijn zijn 3 schriftelijke zienswijzen ingediend.

In de bijlage is de 'Nota van zienswijze' opgenomen, met daarin de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen.