

# **TOELICHTING**

## **BESTEMMINGSPLAN**

### **Kruitbosch/Kompas-locatie Eefde**

#### **GEMEENTE LOCHEM**

Opdrachtnummer : 08.269  
IDnr. : NL.IMRO.0262.eeKruitbKompEe-BP41  
Datum : december 2015  
Versie : v3  
Auteurs : mRO b.v.  
Vastgesteld d.d. : 14 maart 2016 / Besluitnr. 2015-018964



## INHOUDSOPGAVE

<b>1. INLEIDING</b> .....	<b>5</b>
1.1. AANLEIDING .....	5
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED .....	5
1.3. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	6
1.4. OPZET VAN DE TOELICHTING.....	7
<b>2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE</b> .....	<b>9</b>
2.1. DIRECTE OMGEVING .....	9
2.2. HET PLANGEBIED .....	9
<b>3. BELEIDSKADER</b> .....	<b>11</b>
3.1. RIJKSBELEID .....	11
3.2. PROVINCIAAL BELEID .....	14
3.3. GEMEENTELIJK BELEID.....	16
<b>4. PLANBESCHRIJVING</b> .....	<b>21</b>
<b>5. RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN</b> .....	<b>25</b>
5.1. GELUID.....	25
5.2. LUCHTKWALITEIT .....	27
5.3. GEUR .....	28
5.4. EXTERNE VEILIGHEID .....	30
5.5. BEDRIJVGHEID EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE) .....	33
5.6. BODEM .....	34
5.7. WATER .....	34
5.8. ECOLOGIE.....	37
5.9. ARCHEOLOGIE .....	39
5.10. CULTUURHISTORIE.....	40
<b>6. JURIDISCHE ASPECTEN</b> .....	<b>43</b>
6.1. ALGEMEEN .....	43
6.2. OPBOUW REGELS EN VERBEELDING .....	44
6.3. ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	45
<b>7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b> .....	<b>49</b>
<b>8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b> .....	<b>51</b>
8.1 VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1. BRO.....	51
8.2 ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN.....	51

### ***Bijlagen***

1. Akoestisch onderzoek, Alcedo rapp. 20155197.R01.V01, 4 augustus 2015
2. Bodemonderzoek Hoevenlaan 3 te Eefde, Van der Poel, juli 2015
3. Aanvullend bodemonderzoek Hoevenlaan 3 te Eefde, 31 augustus 2015
4. Bodemonderzoek Hoevenlaan 1 te Eefde, augustus 2015
5. Bodemonderzoek Kruitbosch Dr. vd Hoevenlaan, september 2001



## 1. INLEIDING

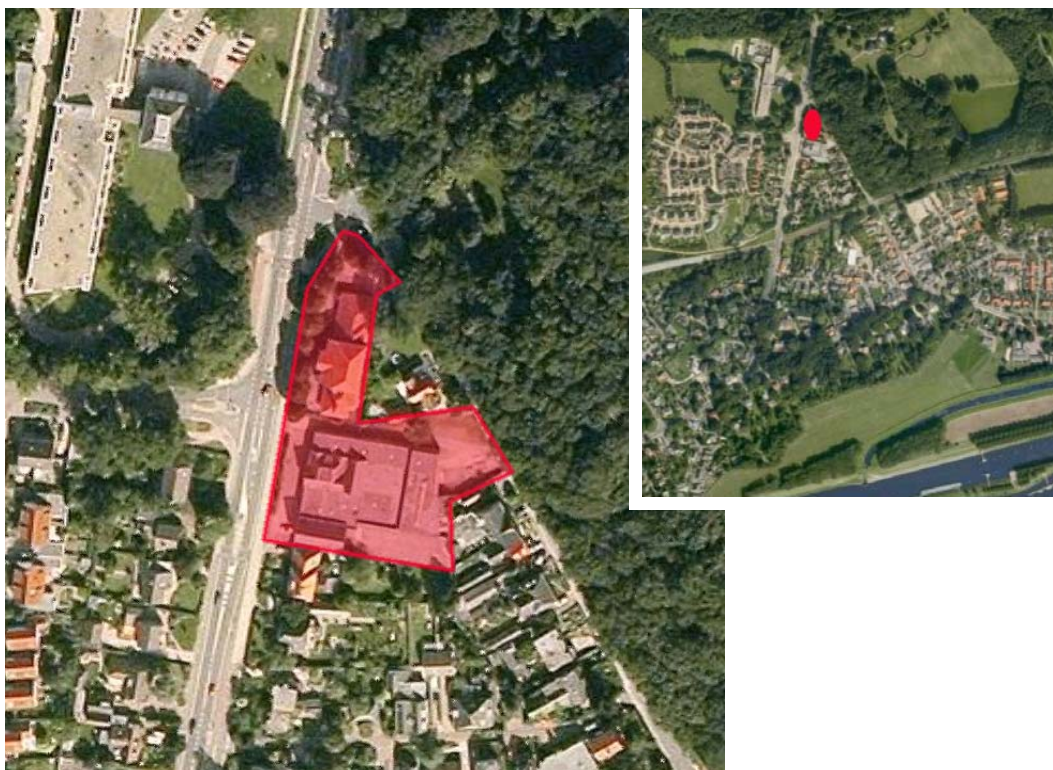
### 1.1. Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan vormt een particulier initiatief voor de bouw van 11 rijenwoningen en 4 vrijstaande woningen aan de Dr. van de Hoevenlaan 1 en 3 in Eefde, plaatselijk ook wel bekend als de Kruitbosch/Kompas-locatie. Op de Kompas-locatie was in het verleden een school gevestigd. De Kruitbosch-locatie betreft een voormalig bedrijfsterrein.

Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Kern Eefde 2010' kan deze nieuwe ontwikkeling niet plaatsvinden. De betreffende gronden hebben namelijk de bestemming 'Bedrijf' en 'Maatschappelijk', op grond waarvan woningbouw niet mogelijk is. Om de woningen te kunnen realiseren is daarom een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

### 1.2. Ligging en begrenzing plangebied

De bouwlocatie Kruitbosch-Kompas ligt midden in de kern van het dorp Eefde, in de hoek van de Dr. van de Hoevenlaan en de Schoolstraat. Het plangebied omvat alle gronden die in de hoek van deze twee wegen gelegen zijn, met uitzondering van het perceel Schoolstraat 2. Het betreft een voormalig school- (Kompas-locatie) en bedrijfsterrein (Kruitbosch-locatie). De westgrens van het plangebied wordt gevormd door de Dr. van de Hoevenlaan. De oostelijke grens wordt bepaald door de Schoolstraat en de achterste perceelsgrenzen van de percelen Schoolstraat 2, 4 en 6. Aan de zuidzijde van het plangebied grenzen de woonpercelen Dr. van de Hoevenlaan 5 en Schoolstraat 4. De



*Ligging en begrenzing plangebied*

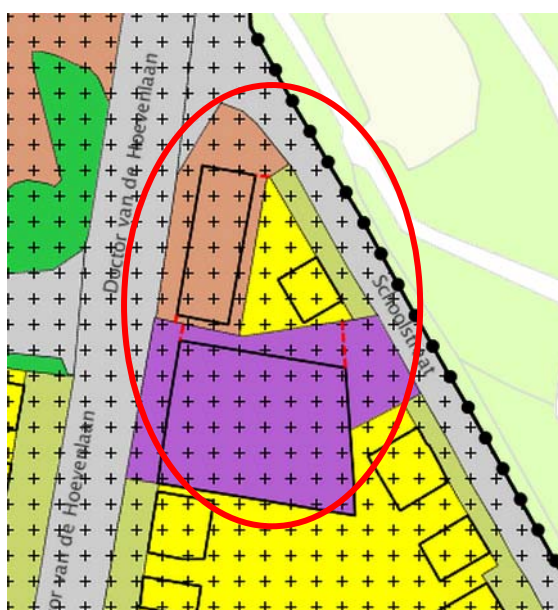
kruisning Dr. van de Hoevenlaan-Schoolstraat en het woonperceel Schoolstraat 2 vormen de noordgrens. In de bijgaande figuur is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

Zuidelijk van het plangebied ligt de spoorlijn Zutphen - Hengelo. Ten noorden van het plangebied is het landgoed Het Haveke en het verpleeghuis het Spijk gesitueerd.

### 1.3. Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt momenteel deel uit van het bestemmingsplan 'Kern Eefde 2010'. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 13 mei 2013. Onderstaand is een uitsnede van het bestemmingsplan opgenomen waarop het plangebied is aangeduid (rood omlijnd).

De gronden van het plangebied hebben in dit plan de bestemming 'Bedrijf' en 'Maatschappelijk'. Gronden met de bestemming 'Bedrijf' zijn bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten. Beide bestemmingen hebben in het vigerende plan een goothoogte van 8m en een nokhoogte van 12m. Gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor activiteiten gericht op sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening. Dit impliceert dat het op gronden met deze bestemmingen niet mogelijk is om woningen te bouwen. Om woningbouw te kunnen realiseren is daarom een herziening van het bestemmingsplan nodig. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet hierin.



*Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kern Eefde 2010' met rood omlijnd het plangebied*

Tevens geldt in het plangebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', vastgesteld door de raad op 20 januari 2014. In het plangebied geldt deels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' en deels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische resten van historische stads- of dorpskernen, respectievelijk voor de bescherming van terreinen met een middelmatige archeologische verwachting. Volgens deze bestemmingen is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Uitgezonderd zijn werkzaamheden die onder de zogenoemde 'ondergrens' diepte- of oppervlakteondergrens vallen. In paragraaf 5.9 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan

#### **1.4. Opzet van de toelichting**

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 6 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding (plankaart) volgt. Hoofdstuk 7 omvat de economische uitvoerbaarheid van het plan. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en het overleg van het plan uiteen.





## 2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

### 2.1. Directe omgeving

Het plangebied is gelegen in de kern Eefde, ten zuiden van landgoed Het Haveke en zuidoosten van verpleeghuis het Spijk. Aan de zuidzijde van het plan ligt woningbouw, die is gesitueerd tussen de spoorlijn van Zutphen naar Hengelo, de Schoolstraat en de Dr. van de Hoevenlaan. De bebouwing volgt zowel de Schoolstraat als de Dr. van de Hoevenlaan en betreft overwegend historische lintbebouwing. De voormalige schoollocatie Kompas vormt daarin als het ware een blikvanger, alwaar beide straten samenkomen.

De Dr. van de Hoevenlaan heeft een belangrijke functie als ontsluitings- en verbindingsweg van de kern Eefde met Zutphen (via de Rustoordlaan) en de provinciale weg N348 (Zutphenseweg). De kruising is heringericht in het kader van het project Traverse Eefde. Hierbij zal ook de kruising Dr. van de Hoevenlaan – Schoolstraat bij het plangebied worden gereconstrueerd. Het gereedkomen van de rondweg Zutphen - Eefde vormde mede aanleiding voor deze herinrichting. Met deze omlegging heeft de Dr. van de Hoevenlaan zijn doorgaande verkeersfunctie verloren, waardoor de leefbaarheid in het dorp is verbeterd.

In de omgeving van het plangebied liggen voornamelijk woonpercelen. De woningen bestaan vooral uit vrijstaande en twee-onder-één kapwoningen. Deze bebouwing is te karakteriseren als open en perceelsgewijze bebouwing, waarbij de samenhang met het oorspronkelijke hoofdwegennet nog duidelijk herkenbaar is. De bebouwing kenmerkt zich door een gevarieerd beeld, met de individuele en afwisselende gebouwen. De gebouwen zijn georiënteerd op de straat. Tussen de hoofdmassa's is onbebouwde ruimte aanwezig.

### 2.2. Het plangebied



*Voormalig schoolgebouw op de locatie Kompas aan de noordzijde van het plangebied*

In het plangebied waren in het verleden een school (Kompas) en bedrijf (Kruitbosch) gevestigd.

De beide panden worden gesloopt. De panden bestaan uit één of twee bouwlagen met kap, gedekt met pannen. Aan de Dr. van de Hoevenlaan

vormen de panden een vrijwel gesloten gevelbeeld. Het gebouwen beslaan een groot deel van de kavel, de overige ruimte is vrijwel volledig verhard. Langs de Dr. van de Hoevenlaan staat een aantal bomen. Ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Dr. van de Hoevenlaan en de Schoolstraat.



*Voormalig bedrijfsgebouw Kruitbosch*



*Kruitbosch/Kompas-locatie gezien vanaf de Dr. van de Hoevenlaan in noordelijke richting*

### 3. BELEIDSKADER

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, moet rekening worden gehouden met het beleid van hogere overheden. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (3.1), provinciaal beleid (3.2) en gemeentelijk beleid (3.3).

#### 3.1. Rijksbeleid

##### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

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

##### Het roer om

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

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

##### Rijksdoelen en nationale belangen

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

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

### Relatie met het plangebied

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

### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

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

De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een (regionale en intergemeentelijke) behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen waarin nog niet elders is voorzien.
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een (regionale, intergemeentelijke) vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

De bouw van woningen betreft een vorm van verstedelijking. Daarom is hieronder de ladder ingevuld voor de ontwikkeling in het plangebied.

### *Stap 1*

Op dit moment bestaat er in Eefde behoefte aan woningen. Op andere locaties in Eefde wordt op korte termijn niet voorzien in woningen. Bovendien levert de realisatie van woningen op de voorgestane locatie een meer gedifferentieerd woningaanbod op in Eefde. De woningbouw past in de regionale behoefte, is opgenomen in de Woonvisie van de gemeente Lochem c.q. Stedendriehoek. Dienaangaande wordt ook verwezen naar paragraaf 3.2 onder Omgevingsvisie en -verordening van de provincie Gelderland, waarin ook wordt ingegaan op het kwalitatieve (regionale) woningbouwprogramma.

### *Stap 2*

Het plangebied maakt deel uit van het bestaand stedelijk gebied van de kern Eefde. Door herstructurering van de bestaande situatie, kan hier ruimte geboden worden voor de realisatie van de woningen en vormt het plangebied

een aanvulling op de woningbouwgebieden in de directe omgeving, hetgeen de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt.

### *Stap 3*

Dit laatste punt is voor het voorliggende plan niet van toepassing. Onder 2 is immers aan de orde gekomen dat er gebruik wordt gemaakt van bestaand stedelijk gebied door herstructurering.

### ***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;
- Kustfundament;
- Grote Rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

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

### ***Waterbeleid***

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2027 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol. In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

### ***Milieuwetgeving***

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

## 3.2. Provinciaal beleid

### ***Omgevingsvisie Gelderland***

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

1. Een duurzame economische structuur;
2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

#### 1. Duurzame economische structuurversterking

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. Het verbeteren van de economische structuur is een belangrijke opgave voor de Gelderse samenleving. Er zijn veel kansen om de economische structuur te verbeteren. De provincie wil samen met haar partners de kansen benutten, met oog voor de unieke kwaliteiten van Gelderland. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door een duurzame versterking van de ruimtelijk-economische structuur.

#### 2. Borgen van de kwaliteit en de veiligheid van de leefomgeving

Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem. De provincie zet daarom in op het waarborgen en op het verder ontwikkelen van die kwaliteiten van Gelderland.

### Verstedelijking

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

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



### Relatie met het plangebied

Aangezien het plangebied deel uitmaakt van het bestaande stedelijk gebied van de kern Eefde, voldoet de ontwikkeling van woningen aan het provinciale beleid dat inzet op bundeling. Voor de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik in relatie tot het onderhavige plan, wordt verwezen naar paragraaf 3.1.

### ***Omgevingsverordening Gelderland***

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

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

In de Omgevingsverordening is opgenomen dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan zijn wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief woonprogramma voor de betreffende regio successievelijk het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Regionaal Programma Wonen. De te bouwen woningen in het plangebied voldoen hieraan, aangezien deze passen binnen het vigerende Kwalitatief woonprogramma.

### ***Woonvisie Gelderland 'Keuzevrijheid & Identiteit'***

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

- Het woningaanbod moet aansluiten bij de voorkeur van bewoners;
- Goedkope woningen, huurwoningen en woningen geschikt voor senioren krijgen prioriteit.

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

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

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

- Afspraken per regio over de nieuwbouw;
- Regionaal totaal aantal toe te voegen woningen;

- Verhouding huur/koop;
- Aandeel betaalbare woningen;
- Aandeel nultredenwoningen.

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

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

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

### 3.3. Gemeentelijk beleid

#### ***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. Met de structuurvisie wordt het kader geschetst waarbinnen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende 10 jaar verder kunnen worden uitgewerkt.

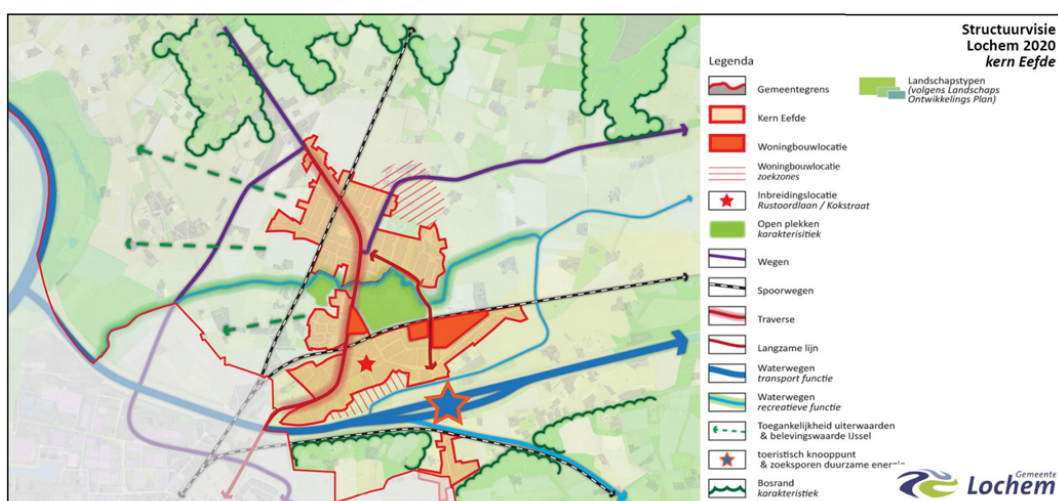
De structuurvisie is afgestemd op het bestaande beleid van de gemeente. Eveneens heeft, voor zover relevant, afstemming plaatsgevonden met bestaand rijks- en provinciaal beleid en regelgeving. De onderstaande documenten zijn inhoudelijk leidend geweest bij het opstellen van de structuurvisie:

- *Toekomstvisie 2030*. Deze visie bevat een ruw toekomstbeeld van de Gemeente Lochem. Een belangrijk onderdeel van de toekomstvisie is de Strategische Agenda. De acht punten uit deze agenda bevatten bepaalde ruimtelijke aspecten. Waar mogelijk is getracht hiermee een verbinding te leggen, zodat de toekomstvisie dan ook vertaald is in deze structuurvisie.



- *De Regionale Structuurvisie De Voorlanden (2009)* en de *Regionale Structuurvisie Stedendriehoek (2007)* vormen de ruimtelijke grondslag op bovengemeentelijk niveau. In regionaal verband zijn voorts de ruimtelijke programma's voor wonen en werken bepaald.
- In 2010 is het *Bestemmingsplan Buitengebied* voor de gemeente vastgesteld. Dit plan is zodanig recent dat er geen aanleiding is voor grote koerswijzigingen ten aanzien van beleid voor het buitengebied.
- *Nota Mobiliteit Lochem (september 2008)*. Deze nota geeft sturing aan doelstellingen ten aanzien van een bereikbare, leefbare en verkeersveilige Gemeente.

Specifiek voor de kern Eefde is in de structuurvisie opgenomen dat woningbouw wordt ontwikkeld op een aantal inbreidingslocaties, waaronder de locatie Kruitbosch-Kompas. Deze locatie is daarom op de structuurvisiekaart voor de kern Eefde ook aangeduid als woningbouwlocatie. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in deze woningbouw.



Structuurvisiekaart voor de kern Eefde

### **Woonvisie Lochem 2012-2020**

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

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

### **Beleidsmatige uitgangspunten Woonvisie**

- Het regionale woonbeleid en woningbouwprogrammering vormen het uitgangspunt bij de ontwikkeling van het gemeentelijke woonbeleid.

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

#### Uitwerking beleid naar doelgroepen

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

starters geschikte woningen vrij en kunnen vooral gezinnen aan Lochem worden gebonden.

#### Relatie met het plangebied

De ontwikkeling van woningen op de locatie Kruitbosch/Kompas past binnen de uitgangspunten van de Woonvisie. Allereerst is er sprake van een inbreidingslocatie. Daarnaast past de ontwikkeling in het doelgroepenbeleid. Tot slot is de locatie Kruitbosch/Kompas in de woonvisie opgenomen als woningbouwlocatie voor circa 15 woningen waarvan de uitvoering is gepland tussen 2014 en 2018.

#### ***Regeling Proef Welstandsvrije gebieden 2015-2017***

De gemeente Lochem wijzigt haar welstandsbeleid door gedurende een periode van ongeveer twee jaar als proef delen van het grondgebied van de gemeente aan te wijzen als welstandsvrij gebied. Deze proef wordt in 2017 geëvalueerd. Uitgezonderd van de proef zijn de gebieden welke in de 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.

De gebiedsbeschrijvingen en de welstandscriteria in de welstandsnota zoals in werking sinds 17 mei 2007 blijven gedurende de proefperiode voor deze gebieden van kracht. De welstandsnota blijft ook van kracht voor zover deze bij eerdere besluitvorming over nieuwbouwprojecten is aangemerkt als beeldkwaliteitsplan.

De organisatie van de welstandsadvisering wijzigt door benoeming van een stadsbouwmeester met een zwaardere adviseringstaak als nu het geval is. Er is geen welstandscommissie meer. Wel blijft een burgerlid toegevoegd aan de stadsbouwmeester. Bij advisering over monumenten adviseren monumentencommissie en stadsbouwmeester zo veel mogelijk gezamenlijk en eenduidig. Het excessenbeleid richt zich alleen op vergunningvrij bouwen of ernstige verwaarlozing van bestaande bebouwing. De aanwijzing van welstandsvrije gebieden brengt met zich mee dat in deze gebieden geen welstand meer van toepassing is en er ook achteraf voor de gemeente geen juridische middelen zijn in te grijpen wanneer een vergund bouwwerk wordt ervaren als buitensporig en detonerend met de omgeving. Evaluatie vindt plaats in 2017. Dit wordt ook het moment om te bepalen in hoeverre modernisering en digitalisering van het welstandsbeleid vorm krijgt. De rijksoverheid wil in 2018 welstandregels hebben gekoppeld aan ruimtelijkeplannen.nl.

#### *Relatie met het plangebied*

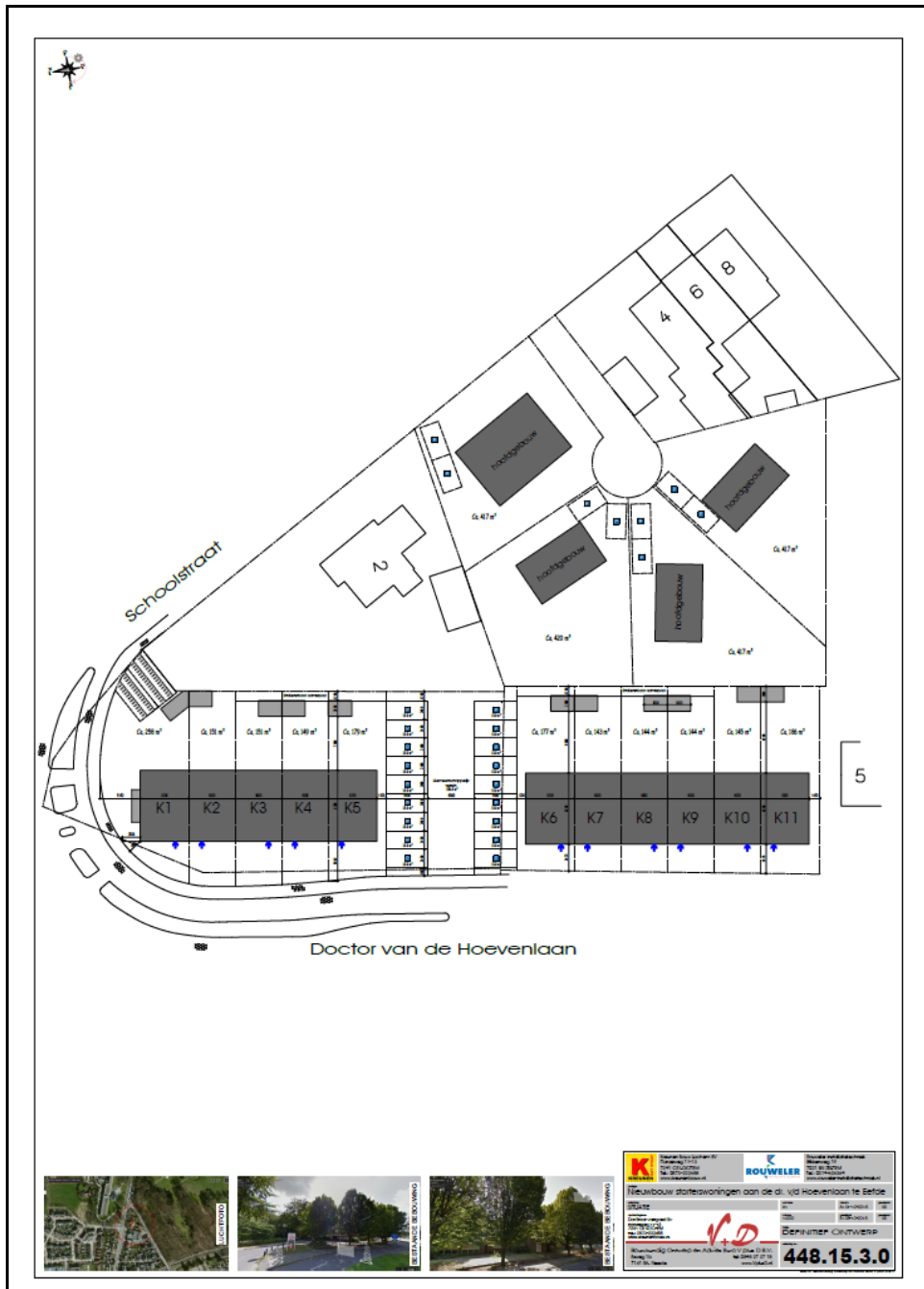
Het onderhavige plangebied valt onder de uitzonderingen waarvoor het welstandsvrije regiem niet geldt.



#### 4. PLANBESCHRIJVING

Met het voorliggende plan wordt beoogd de inbreidingslocatie Kruitbosch-Kompas in Eefde met woningen mogelijk te maken.

In het nieuwe plan wordt uitgegaan van een rij met 5 woningen en een rij met zes woningen en vier vrijstaande woningen op de voormalige school- en bedrijfslocatie. De rijenwoningen zullen maximaal bestaan uit twee bouwlagen met kap en de vrijstaande woningen uit 1 bouwlaag met kap.



Situering te bouwen woningen

De rijenwoningen worden op de Dr. van de Hoevenlaan georiënteerd en worden ook hierop ontsloten. Een tweede toegang tot de woningen zal worden gerealiseerd middels achterpaden naar de tuinen. Deze paden sluiten aan op een tussen de twee rijen gelegen doodlopende ontsluitingsweg, waarlangs tevens parkeerplaatsen zullen worden aangelegd. De nok van de kap van de rijenwoningen loopt parallel aan de Dr. van de Hoevenlaan. Achter de rijenwoningen wordt voorzien in kleine bergingen.

De vier vrijstaande woningen worden gesitueerd op het terrein tussen Schoolstraat 2 en 4 en worden via een "cul du sac" oplossing (doorlopende weg met keerlus) ontsloten op de Schoolstraat. Hiermee ontstaat een binnenhof in het gebied. De woningen zullen worden georiënteerd op de 'cul du sac'.

Ten behoeve van de woningen zal voldoende parkeergelegenheid worden gerealiseerd in het plangebied. Voor de rijenwoning aan de Dr. van der Hoevenlaan worden parkeerplekken aangelegd langs de genoemde doodlopende ontsluitingsweg tussen de twee rijenwoningen (2 keer 9 parkeerplaatsen). Bij de vier vrijstaande woningen kan het parkeren geheel op eigen terrein plaatsvinden.

De verkeersaantrekkende werking van de 15 woningen zal beperkt zijn, totaal circa 130 motorvoertuigbewegingen per etmaal (circa 35 ten gevolge van de vrijstaande woningen en 93 ten gevolge van de rijenwoningen). Deze verkeersbewegingen zullen probleemloos opgaan in het heersende verkeersbeeld op de Schoolstraat en Dr. van de Hoevenlaan (na herinrichting).

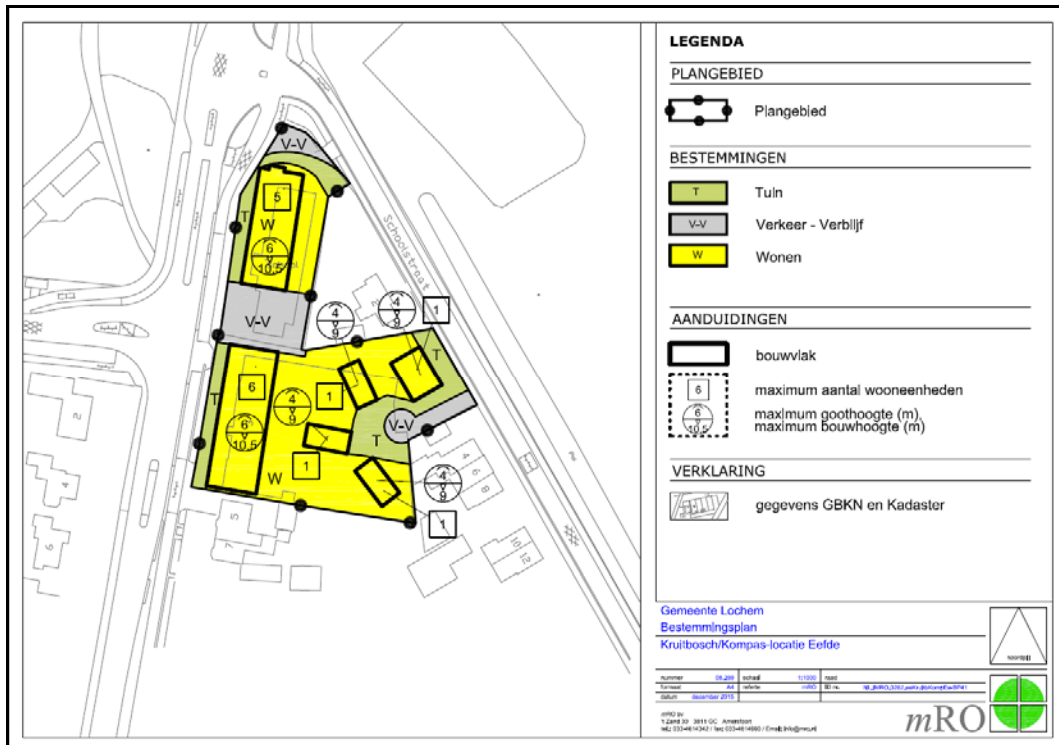
### ***Vertaling naar het bestemmingsplan***

In het plangebied hebben de woonpercelen de bestemming 'Wonen' gekregen. De gronden voor de voorgevels en naar de openbare weg gekeerde zijgevels zijn voorzien van de bestemming 'Tuin'. Op de plaatsen waar de woningen moeten worden gebouwd is een bouwvlak opgenomen. Conform de systematiek van het bestemmingsplan 'Kern Eefde 2010' zijn op de verbeelding ook aanduidingen opgenomen voor de maximum goot- en bouwhoogte als ook voor het maximum aantal wooneenheden dat gebouwd mag worden binnen het bouwvlak.

De gronden die zullen worden gebruikt voor het ontsluiten van de vrijstaande woningen en de gronden waar de parkeerplaatsen tussen de rijenwoningen (inclusief ontsluitingsweg) zijn gepland, zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer-Verblijf'.

Onlangs heeft de gemeente Lochem nieuw archeologiebeleid vastgesteld dat is opgenomen in het Paraplubestemmingsplan Archeologie. In dit plan heeft het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 4 en 6'. Deze dubbelbestemmingen zijn niet overgenomen in het voorliggende plan. Een verdere toelichting over het thema archeologie is te vinden in paragraaf 5.9.

In de onderstaande figuur is de verbeelding opgenomen.



Verbeelding bestemmingsplan





## 5. RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk worden een aantal milieuonderwerpen toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen.

### 5.1. Geluid

#### *Algemeen*

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

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

#### Wegverkeerslawaaï

#### *Geluidzones*

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

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

#### *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 is afhankelijk van het soort geluidsgevoelig object en de geluidsbron. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

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

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van woningen mogelijk. Woningen worden op grond van de Wgh aangemerkt als geluidgevoelig object. De Dr. van de Hoevenlaan is een gezoneerde weg op basis van de Wet geluidhinder. De woningen in het plangebied worden gebouwd in de zone van deze weg. Dit betekent dat er een akoestische toetsing voor de te bouwen woningen plaats moet vinden.

In dat kader is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai gedaan door Alcedo<sup>1</sup>. Het integrale rapport van Alcedo is als bijlage achter dit bestemmingsplan opgenomen. Hierna zijn de belangrijkste resultaten van het onderzoek vermeld.

#### *Doctor van den Hoevelaan*

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de Doctor van de Hoevenlaan hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De optredende geluidsbelasting bedraagt maximaal 51 dB. De geluidsbelasting overschrijdt de maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB niet. De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden ter plaatse van de westgevel (voorgevel) van de rijenwoningen gelegen aan de Doctor van de Hoevenlaan. Ter plaatse van de overige gevels en de 4 vrijstaande woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

#### *Schoolstraat*

De Schoolstraat heeft een maximumsnelheid van 30 km/uur en derhalve geen geluidszone conform de Wet geluidhinder. Formeel hoeft de geluidsbelasting afkomstig van de Schoolstraat niet beoordeeld te worden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidsbelasting afkomstig van de Schoolstraat wel bepaald. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Schoolstraat ter plaatse van de vrijstaande woning direct gelegen aan de Schoolstraat hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De optredende geluidsbelasting bedraagt op de oostgevel van deze woning 50 dB. De geluidsbelasting overschrijdt de maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB niet. Ter plaatse van de overige gevels en de overige woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

#### *Eendrachtsweg*

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Eendrachtsweg maximaal 22 dB bedraagt en hiermee voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

#### *Cumulatie*

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de gecumuleerde geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Doctor van de Hoevenlaan, Schoolstraat en de Eendrachtsweg ten hoogste 56 dB bedraagt.

### ***Conclusie***

Voor de rijenwoningen dient een hogere grenswaarde aangevraagd te worden voor het wegverkeerslawaai afkomstig van de Doctor van de Hoevenlaan. Voor de vrijstaande woning direct gelegen aan de Schoolstraat hoeven geen

---

<sup>1</sup> Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Kruitbosch-Kompas Eefde, Alcedo bv, 4 augustus 2015.

hogere grenswaarde aangevraagd te worden, omdat de Schoolstraat een maximumsnelheid heeft van 30 km/uur en dus formeel geen geluidzone heeft. Wel dient bij de bouw rekening te worden gehouden met de geluidwering van de gevel. Daartoe is in de bouwregels van de woonbestemming vastgelegd dat voor de nieuwe woningen aan de Schoolstraat dient te worden voorzien in een binnenwaarde van ten hoogste 33 dB voor de geluidgevoelige ruimten.

## 5.2. Luchtkwaliteit

### *Algemeen*

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 (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). 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.

### *Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied*

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van in totaal 15 woningen. Hiermee draagt het plan 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op

grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekenende 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.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is daarnaast gekeken naar de concentratie stikstofdioxide en fijnstof (PM10) in het plangebied. Uit de Grootschalige Concentratiekaarten van het RIVM blijkt dat de achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide in 2014 niet hoger is dan ca. 16  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  en voor fijnstof (PM10) niet hoger dan ca. 20  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Deze concentraties zijn daarmee ruim lager dan de grenswaarde van 40  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ , waardoor het plan er niet toe zal leiden dat er grenswaarden worden overschreden. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening bestaan er daarom geen belemmeringen voor het plan.

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  $\mu\text{m}$  of kleiner. Aangezien de bijdrage PM<sub>10</sub> lager is dan 1,2  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ , is de bijdrage PM<sub>2,5</sub> dat ook. De huidige achtergrondconcentratie PM<sub>2,5</sub> bedraagt ter hoogte van het plangebied circa 13  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (bron: GCN kaarten RIVM). Derhalve zal de realisatie van de woningen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> (25  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ).

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.

### ***Conclusie***

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

## **5.3. Geur**

### ***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. 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 geurgeoelige 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 geurgeoelig object dient in alle gevallen tenminste 50 meter te bedragen indien het geurgeoelige object gelegen is binnen de bebouwde kom en 25 meter te bedragen indien het geurgeoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

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

		Concentratiegebied	Niet-concentratiegebied	Afstand buitenzijde dierenverblijf tot buitenzijde geurgeoelig object
Binnen bebouwde kom	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. geurgeoelig object	Min. 100 m t.o.v. geurgeoelig object	
Buiten bebouwde kom	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. geurgeoelig object	Min. 50 m t.o.v. geurgeoelig object	

Tabel geldende waarden/afstanden veehouderijen

Voor geurgeoelige 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 geurgeoelig object. Deze afstand bedraagt 100 meter indien het geurgeoelige object is gelegen binnen de bebouwde kom en 50 meter indien het geurgeoelige object is gelegen buiten de bebouwde kom.

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

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

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

### ***Conclusie***

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

## 5.4. Externe veiligheid

### ***Algemeen***

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

### Wettelijk kader

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

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

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

### Gemeentelijk beleid

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

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

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

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

### 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.

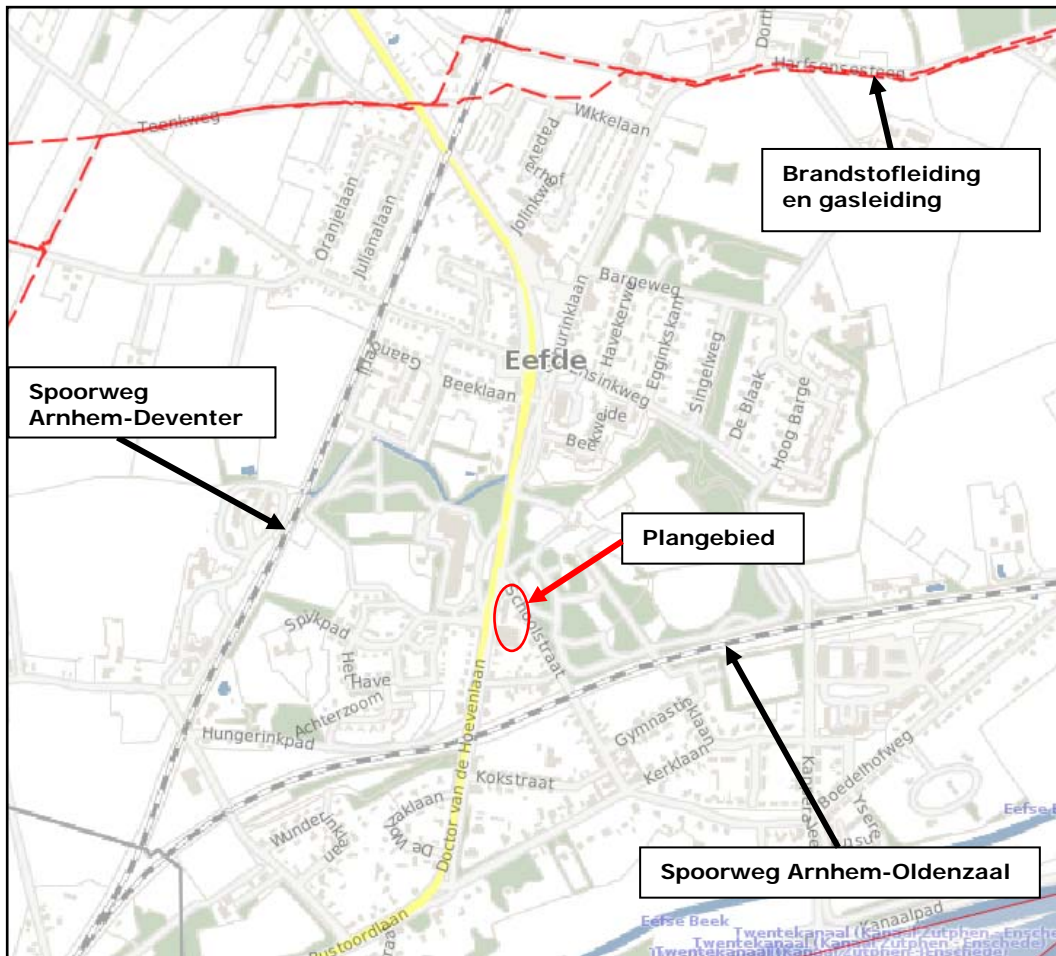
### Transportroutes gevaarlijke stoffen

In het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig. Direct nabij het plangebied zijn ook geen transportroutes voor dergelijke stoffen over de weg of water aanwezig. Wel zijn twee transportroutes voor gevaarlijke stoffen over het spoor nabij het plangebied gesitueerd. Dit betreft de spoorwegen Arnhem-Deventer en Arnhem-Oldenzaal.

In opdracht van de Regio Stedendriehoek heeft Save onderzoek gedaan naar de Externe veiligheid van deze spoorwegen ter hoogte van de spoorzone Eefde (Save, Rapportage onderzoek Externe Veiligheid – Transport gevaarlijke stoffen Spoorzone Eefde – Actualisatie 2011, 31 augustus 2011). Hieruit blijkt dat beide spoorwegen geen PR-contour hebben. In het Basisnet is eveneens aangegeven dat geen sprake is van een dergelijke contour. Het PR van beide spoorwegen levert daarom geen belemmeringen op voor het onderhavige bestemmingsplan. In het Basisnet is ook opgenomen dat beide spoorwegen geen Plasbrandaandachtsgebied hebben, waarmee rekening hoeft te worden gehouden.

Uit het genoemde onderzoek komt voorts naar voren dat beide spoorwegen een invloedsgebied kan worden gehanteerd van 300 meter, omdat de bijdrage aan het groepsrisico van het gebied buiten deze zone verwaarloosbaar is. De spoorweg Arnhem-Deventer ligt op meer dan 300 meter afstand van het plangebied. Derhalve ligt het plangebied niet in het invloedsgebied voor het GR van deze spoorweg.

Het plangebied ligt wel in het invloedsgebied van de spoorweg Arnhem-Oldenzaal. In het bovengenoemde onderzoek is de hoogte van het GR van deze spoorweg berekend in de huidige situatie en toekomstige situatie. Bij de toekomstige situatie is rekening gehouden met een aantal ruimtelijke ontwikkelingen in de kern Eefde, waaronder de woningbouw op de Kruitbosch/Kompas-locatie. Uit de berekeningen blijkt dat de oriëntatiewaarde voor het GR voor beide situaties niet wordt overschreden en ver beneden 0,1 maal de oriëntatiewaarde ligt (ter hoogte van de Schoolstraat bedraagt deze in de toekomstige situatie 0,008). Door de verschillende ruimtelijke ontwikkelingen neemt bovendien het GR op het traject Arnhem-Zutphen-Oldenzaal af. Gezien deze afname kan op grond van artikel 8, lid 2, sub a, van het Besluit externe veiligheid transportroutes volstaan worden met een beperkte verantwoording van het GR. In deze verantwoording hoeft alleen ingegaan te worden op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van een ramp op de spoorweg en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen bij een ramp. Daaromtrent kan het volgende worden vermeld.



Uitsnede risicokaart voor het plangebied (met rood omlijnd) en omgeving (bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))

Voor bestrijding en beperking van een calamiteit dient het plangebied en de omgeving voldoende bereikbaar te zijn, te zijn voorzien van voldoende blusmiddelen en opstelplaatsen voor hulpdiensten. Er kan vanuit gegaan worden dat dit voor het plangebied het geval is. Het plangebied kan zowel vanuit noordelijke als zuidelijke richting vanaf de weg worden bereikt. In de omgeving zijn bestaande bluswatervoorzieningen aanwezig die kunnen worden gebruikt bij een calamiteit. Er zijn naar verwachting voldoende opstelplaatsen voor hulpdiensten aanwezig, onder meer op de kruisingen van de Dr. van de Hoevenlaan met de Schoolstraat en het Spijkpad en nabij verzorgingshuis het Spijk. Voor de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen bij een ramp is van belang dat de in het plangebied aanwezige personen naar verwachting over het algemeen zelfredzaam zullen zijn. Er is geen sprake van een specifieke functie voor minder zelfredzame personen. Daarnaast is hiervoor van belang dat er meerdere vluchtroutes zijn: er kan over de weg zowel in noordelijke als westelijke richting worden gevlucht.

### Buisleidingen

Uit de risicokaart komt naar voren dat in het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op een afstand van circa 1 km ten noorden van het plangebied zijn wel twee



leidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen aanwezig. Dit betreffen een brandstofleiding en een hogedrukaardgastransportleiding. Het plangebied is niet gelegen binnen de PR contouren (belemmeringsstrook) van deze leidingen. Daarmee vormt het plaatsgebonden risico geen beperking voor de realisatie van de woningen in het plangebied. Tevens bevindt het plangebied zich niet binnen het invloedsgebied voor het GR.

### **Conclusie**

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

## **5.5. Bedrijvigheid en milieuzonering (omgevingsanalyse)**

### **Algemeen**

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.

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

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van woningen. Wonen is een milieugevoelige functie. Het dichtstbijzijnde bedrijf in de omgeving van het plangebied is gevestigd aan de Kokstraat.

Op dit bedrijfsperceel aan de Kokstraat is op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Eefde 2010' een bedrijf uit ten hoogste categorie A en B toegestaan. Dit is vergelijkbaar met categorie 3.1, met een richtafstand van 50 meter. De afstand van het plangebied tot het bedrijfsperceel aan de Kokstraat bedraagt echter ruim 130 meter. Derhalve wordt aan de richtafstand voldaan.

Het voorgaande betekent dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect milieuzonering voor de bouw van de woningen in het plangebied. Daarnaast worden bedrijven hierdoor niet gehinderd in hun bedrijfsvoering.

### **Conclusie**

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering voor het bestemmingsplan.

## **5.6. Bodem**

### **Algemeen**

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN 5740) in beeld te worden gebracht. Als blijkt dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd.

In september 2001, juli en augustus 2015 zijn door Van der Poel Milieu Advies<sup>2</sup> verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd op de planlocatie.

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

Uit het onderzoek van 2001 is gebleken dat ter plaatse van de in pandige boringen 4 en 5 tot 0,5 m -mv slakken zijn aangetroffen. Hier overschrijden de koper en nikkelgehalten de tussenwaarde. Ter plaatse van de boringen 2, 3 en 6 zijn in pandig geen slakken aangetroffen.

Uit het onderzoek van 2015 is gebleken dat ter plaatse van de boringen 2 en 4 in de bovenlaag sintels en plaatselijk kolengruis is gemeten. Ter plaatse overschrijdt het PAK gehalte de interventiewaarde. Uit een aanvullend onderzoek is gebleken dat rondom geen verhoogde gehalten zijn gemeten. De omvang ter plaatse van monsterpunt 2 wordt geraamd op enige kuubs. De omvang ter plaatse van monsterpunt 4 wordt geraamd op 20 m<sup>3</sup>. Hierbij wordt opgemerkt dat de situering van monsterpunt 4 (2015) ongeveer overeenkomt met de situering van monsterpunt 5 uit 2001.

### **Conclusie**

Alvorens de verontreiniging kan worden verwijderd dient een saneringsplan ter goedkeuring te worden overlegd aan het bevoegde gezag. De werkzaamheden dienen worden uitgevoerd door een BRL 6000 erkende toezichthouder en een BRL 7000 erkende aannemer.

## **5.7. Water**

### **Rijksbeleid**

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

---

<sup>2</sup> Bodemonderzoeken bijlage 2 t/m 5 behorend bij deze toelichting

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

### ***Provinciaal beleid***

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

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

### ***Beleid waterschap***

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

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

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

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

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

Het voorliggende plan maakt de realisatie van 15 woningen mogelijk. Ten opzichte van de bestaande situatie, waarbij ongeveer 2300 m<sup>2</sup> bebouwing aanwezig is, neemt de verharding met circa 700 m<sup>2</sup> aan bebouwing af. De oppervlakte aan terreinverharding neemt door de komst van de woningbouw ook af, aangezien in de huidige situatie vrijwel het gehele

buitenterrein rondom de gebouwen is verhard. Door de aanleg van tuinen bij de te bouwen woningen zal de verhardingsgraad dalen. Doordat de oppervlakte aan verharding in de toekomstige situatie zal afnemen, is er geen watercompensatie benodigd.

Het plan voorziet 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. Verder is het plangebied niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. In het plangebied en directe omgeving is geen sprake van wateroverlast.

Het huishoudelijk afvalwater vanuit de nieuwe woningen zal afgevoerd worden via het rioleringsysteem dat ter plaatse aanwezig is. Het hemelwater dat op de daken neerkomt wordt afgekoppeld en zal gescheiden worden afgevoerd. Dit water zal worden geïnfiltreerd. Dit geldt ook voor het hemelwater dat op de terreinverharding neerkomt. De locatie ligt in een gebied waar gezien de grondwaterstand en bodemsamenstelling (overwegend fijn zand) infiltratie naar verwachting goed mogelijk is. Hierbij is het wel belangrijk om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitloegbare 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
Veiligheid	1. Licht in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Licht het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m <sup>3</sup> /uur?	Nee	2
	2. Licht in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Licht in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	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
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelstoten of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Licht het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1

	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
<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

### **Conclusie**

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

## **5.8. Ecologie**

### **Algemeen**

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

### **Gebiedsbescherming**

#### Natuurbeschermingswet

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

#### Gelders Natuurnetwerk

Naast de bescherming van de Natuurbeschermingswet kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of Groene Ontwikkelingszone (GO) (voorheen beiden Ecologische Hoofdstructuur). Op gronden binnen het GNN mogen geen nieuwe functies mogelijk worden gemaakt, tenzij er geen reële alternatieven

aanwezig zijn, redenen zijn van groot openbaar belang en negatieve effecten op het gebied worden beperkt. Uitbreiding van bestaande functies in het GNN kan alleen als de kernkwaliteiten van het gebied per saldo worden versterkt. Op gronden die deel uitmaken van het GO zijn nieuwe ontwikkelingen of uitbreiding van bestaande functies alleen mogelijk als dat niet leidt tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van dat gebied.

### ***Soortenbescherming***

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

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

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

#### Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in of direct nabij Natura 2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten of andere natuurgebieden die beschermd worden door de Natuurbeschermingswet. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied 'Rijntakken' (voorheen 'Uiterwaarden IJssel'). Dit gebied bevindt zich op een afstand van circa 2 kilometer. Gelet op deze afstand en het gegeven dat het plangebied is gelegen in de kern Eefde worden er geen negatieve effecten op het Natura 2000-gebied verwacht ten gevolge van het plan.

Het plangebied is niet gelegen in het Gelders Natuurnetwerk of de Groene Ontwikkelingszone.

Concluderend zijn er ten gevolge van het plan geen negatieve effecten te verwachten op beschermde natuurgebieden.

#### Soortenbescherming

Het plangebied is gelegen in de kern Eefde en is jarenlang intensief gebruikt voor een school en bedrijf. Beide terreinen zijn vrijwel geheel verhard met bebouwing en terreinverharding. Gelet hierop, wordt niet verwacht dat er in het plangebied vaste rust- of verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten aanwezig zijn. Naar verwachting zal het plan dan ook niet leiden tot de aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten.

Wel zal tijdens de uitvoering van werkzaamheden uitvoering moeten worden gegeven aan de algemene Zorgplicht uit de Flora- en faunawet. Dit betekent onder meer dat de aantasting en verstering van vogels dient te worden voorkomen door bijvoorbeeld de werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) uit te voeren.

### **Conclusie**

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

## **5.9. Archeologie**

### **Algemeen**

In 1992 heeft Nederland als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Malta ondertekend. Dit verdrag is in 1995 in werking getreden en heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen, zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. De inhoud van het Verdrag van Malta is neergelegd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Op grond van deze aangescherpte regelgeving stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

### 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

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

Voor het plangebied zijn de categorieën 4 en 6 uit het gemeentelijk archeologiebeleid van belang. De beleidsuitgangspunten van deze categorieën luiden als volgt:

Categorie 4: historische stads- of dorpskern.

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. Hieronder vallen ook de gebieden met een verhoogde kans op archeologische off-site resten (met bijzondere vondstcategorieën, zoals bruggen, dammen, fuiken en rituele deposities). Geen noodzaak tot streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> én als de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Categorie 6: Middelmatische archeologische verwachting.

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van minder veel bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een middelmatische kans hebben op archeologische resten in de bodem.

Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 1000 m<sup>2</sup> én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Vertaling in bestemmingsplan

Het onderhavige plangebied is in het verleden reeds grotendeels bebouwd. De gronden van het terrein zijn derhalve in het verleden reeds geroerd. Om te kunnen bouwen zal extra grond worden opgebracht. De fundering van de nieuwbouw zal niet dieper gaan dan de bestaande fundering, zodat er geen gevaar is voor de verstoring van de onderliggende bodemlagen.

### ***Conclusie***

Archeologisch onderzoek is niet nodig omdat de gronden in het verleden reeds zijn geroerd en de beoogde nieuwe bebouwing niet dieper gaat dan deze geroerde gronden.

## **5.10. Cultuurhistorie**

### ***Algemeen***

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

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

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

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd stads- en/of dorpsgezicht. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle objecten of structuren aanwezig. Derhalve



herbergt het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven.

***Conclusie***

Er zijn vanuit het oogpunt van cultuurhistorie geen belemmeringen voor het plan.



## 6. JURIDISCHE ASPECTEN

### 6.1. 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.

#### ***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, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.

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

## **6.2. Opbouw regels en verbeelding**

### ***Regels***

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

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

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

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

Naast de SVBP2012 speelt ook de afstemming met het aangrenzende bestemmingsplan 'Kern Eefde 2010' een belangrijke rol. Vooral de opbouw en formulering van de regels is hierbij van belang.

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

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

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

### **6.3. Artikelgewijze toelichting**

#### ***Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten***

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP2012. Tevens zijn de begrippen afgestemd op het bestemmingsplan 'Kern Eefde 2010'.

#### ***Artikel 3 Tuin***

De bestemming 'Tuin' is gebruikt voor de gronden die voor de voorgevel of een naar de openbare weg gekeerde zijgevel van de te bouwen woningen zijn gesitueerd. Op deze gronden zijn tuinen, parkeervoorzieningen en in- en uitritten ten behoeve van de woningen toegestaan. De bestemming 'Tuin' waarborgt dat de gronden zoveel mogelijk vrij blijven van bebouwing. Gebouwen zijn niet toegestaan. Wel toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van maximaal 1 meter.

#### ***Artikel 4 Verkeer-Verblijf***

De bestemming 'Verkeer-Verblijf' is gegeven aan de gronden die zullen worden ingericht met parkeerplaatsen (inclusief ontsluiting) tussen de twee geplande rijen woningen aan de Dr. v/d Hoevenlaan en aan de gronden die zullen gaan dienen als ontsluiting voor de vier vrijstaande woningen aan de Schoolstraat. Ook de gronden op de hoek Dr. v/d Hoevenlaan-Schoolstraat, die met de reconstructie van deze kruising zijn ingericht voor de verkeersfunctie, zijn voorzien van deze bestemming. Op gronden met de bestemming 'Verkeer-Verblijf' zijn onder meer wegen, straten, paden en parkeervoorzieningen toegestaan, evenals bijbehorende bermen en beplanting. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een hoogte van maximaal 3 meter.

#### ***Artikel 5 Wonen***

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de toekomstige woonpercelen in het plangebied, uitgezonderd de voortuinen en naar openbaar gebied gekeerde zijtuinen. De regels zijn afgestemd op de regels van de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan 'Kern Eefde 2010'. Zo krijgen de woonpercelen in het plangebied hetzelfde planologisch regime als andere woonpercelen in de omgeving.

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

Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Buiten het bouwvlak is maximaal 75 m<sup>2</sup> aan gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. De goot- en bouwhoogte van deze gebouwen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 en 5 meter.

Om te voorkomen dat de straatwand bij vrijstaande woningen helemaal dicht slibt door gebouwen naast de woningen, is in de regels bepaald dat de

gebouwen buiten het bouwvlak tenminste 3 meter achter de grens met de voortuin moeten worden gebouwd. Wel toegestaan is een carport die gelijk achter de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd, maximaal 20 m<sup>2</sup> beslaat en niet hoger is dan 3 meter.

Bij de woonfunctie worden beperkte mogelijkheden geboden voor de beroepsuitoefening of kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis. Tegelijkertijd geniet het rustige woon- en leefklimaat echter bescherming. Vandaar dat de beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis, aan strenge regels zijn gebonden. De omvang van deze nevenfunctie is beperkt tot 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen tot een maximum van 100 m<sup>2</sup> voor beroepen aan huis en 50 m<sup>2</sup> voor kleinschalige bedrijvigheid aan huis. Tevens is in de regels bepaald dat de beroeps- of bedrijfsactiviteit alleen mag worden uitgeoefend door degene die in de betreffende woning zijn hoofdverblijf heeft.

#### **Artikel 6    *Anti-dubbelregel***

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

#### **Artikel 7    *Algemene bouwregels***

In dit artikel zijn onder meer regels opgenomen om te waarborgen dat bij het bouwen wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Op deze manier is verzekerd dat bij de bouw van de woningen voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd, waarmee parkeerproblemen worden voorkomen.

#### **Artikel 8    *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 9    *Algemene afwijkingsregels***

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

#### **Artikel 10   *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 11 Slotregel**

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





## 7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

De gronden van de voormalige school het Kompas en de gronden van de Kruitbosch-locatie zijn in eigendom van de gemeente Lochem. De woningbouw zal worden ontwikkeld door een particuliere initiatiefnemer. Hiervoor zal de gemeente zijn gronden overdragen aan die partij. De gemeente zal met de initiatiefnemer van het plan een anterieure overeenkomst afsluiten. Door deze overeenkomst is het kostenverhaal anderszins verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Alle kosten die verbonden zijn aan de ontwikkeling van de woningbouw, komen voor rekening van de initiatiefnemer. Hierdoor zijn er geen kosten voor de gemeente Lochem aan de ontwikkeling verbonden.

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



## **8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

### **8.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1. Bro**

Gezien de aard en schaal van de ontwikkeling die in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is in het kader van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geen vooroverleg gevoerd.

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

### **8.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan**

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

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

Het ontwerp bestemmingsplan Kruitbosch/Kompas-locatie Eefde heeft van 22 oktober tot en met 2 december 2015 ter visie geleden.

Gedurende deze termijn kon een ieder een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad.

In dit kader is 1 schriftelijke zienswijze naar voren gebracht.

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk 2 december 2015 is verzonden, waarbij de poststempel bepalend is. De zienswijze is uiterlijk op 2 december 2015 ontvangen en is dan ook ontvankelijk.

De binnengekomen zienswijze is samengevat weergegeven en beantwoord. Dat de zienswijze is samengevat betekent niet dat deze slechts gedeeltelijk is beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijze is de volledige binnengekomen reactie betrokken.

### **1. Dorpsraad Eefde**

#### ***Inhoud zienswijze***

Reclamant geeft aan dat de ruimtelijke kwaliteit onvoldoende geborgd is in dit ontwerp bestemmingsplan:

- Er wordt geen relatie gelegd met het kruispunt Dr. vd Hoevenlaan-Schoolstraat-Zutphenseweg.
- Een seriematige bebouwing is hier niet toegestaan.

Reclamant adviseert de stadsbouwmeester te consulteren en het programma minder zwaar te maken en eventueel te verplaatsen naar het kazerneterrein.

### ***Antwoord gemeente***

Reeds vanaf het jaar 2004 wordt getracht om deze locatie een passende ruimtelijke invulling te bieden. De locatie betreft twee beeldbepalende doch verwaarloosde panden die vanwege de aard, omvang en de aanwezigheid van asbest niet herbruikbaar bleken te zijn. De gemeente heeft gekozen voor een invulling met de functie wonen die past bij de omgeving. De twee bouwblokken langs de Dr v.d. Hoevenlaan verwijzen naar de langgerekte gevels van de twee voormalige panden Kompas en Kruitbosch, al is de vormtaal anders en passend bij de functie wonen.

Voor de goede orde merken wij op dat het bestemmingsplan niet de uiterlijke verschijningsvorm regelt van hetgeen planologisch wordt mogelijk gemaakt. Op stedenbouwkundig niveau vormt het bouwvlak en de bouwhoogte voldoende massa om als punt te dienen waarop de noord-zuid verbinding over de Traverse door Eefde is georiënteerd. Ook vormen de twee bouwvlakken van 5 en 6 woningen een eenduidige straatwand ter begeleiding van de Dr. v.d. Hoevenlaan welke refereert aan de voormalige gevellengtes van zowel de school als het bedrijfspand.

De gemeente volgt reclamant niet in de stelling dat er geen relatie wordt gelegd met het kruispunt Dr. vd Hoevenlaan-Schoolstraat-Zutphenseweg. Juist door deze zijgevel te verbijzonderen wordt deze relatie behouden. Een voorgevel op deze plek is gezien de verkeerskundige complexiteit van het kruispunt niet mogelijk. De erfscheiding zal een groen karakter krijgen en ook in de tuin kan door middel van de herplant van bomen, de relatie met de landgoederenzone van 't Spijk en 't Haveke worden gelegd c.q. behouden. Op 16 oktober 2015 heeft over het bouwplan vooroverleg plaatsgevonden met de stadsbouwmeester. Op hoofdlijnen kan de stadsbouwmeester instemmen met de hoofdopzet. Wel zijn enkele opmerkingen gemaakt over de detaillering die het bouwplan ten goede zullen komen.

### **Conclusie**

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.