

TOELICHTING

BESTEMMINGSPLAN

Rustoordlaan en Kokstraat Eefde

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 99.326
IDnr. : NL.IMRO.0262.eeRustoordIKstrEe-BP41
Datum : september 2017
Versie : v3
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 4 december 2017 - nr. 2017-002947

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	5
1.1. AANLEIDING	5
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.4. OPZET VAN DE TOELICHTING	7
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	8
2.1. DIRECTE OMGEVING	8
2.2. HET PLANGEBIED	9
3. BELEIDSKADER	11
3.1. RIJKSBELEID	11
3.2. PROVINCIAAL BELEID	14
3.3. GEMEENTELIJK BELEID.....	16
4. PLANBESCHRIJVING	21
4.1. STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN VOOR DE VERKAVELING:	21
5. RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN	25
5.1. GELUID	25
5.2. LUCHTKWALITEIT	26
5.3. GEUR	28
5.4. EXTERNE VEILIGHEID	29
5.5. BEDRIJFVIGHEID EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	32
5.6. BODEM	33
5.7. WATER	34
5.8. ECOLOGIE	37
5.9. ARCHEOLOGIE	40
5.10. CULTUURHISTORIE	43
6. JURIDISCHE ASPECTEN	44
6.1. ALGEMEEN	44
6.2. OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	45
6.3. ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	46
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	50
8.1. VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1. BRO.....	50
8.2. ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	50
8.3. INGEKOMEN ZIENSWIJZEN	50
8.4. AMBTSHALVE WIJZIGING	52

Bijlagen bij toelichting:

- 1. Verkennend Bodemonderzoek – Rouwmaat Groep: Rustoordlaan 20 e.o. – rapportnr. MT.21323;*
- 2. Verkennend Bodemonderzoek – Rouwmaat Groep: Rustoordlaan 16 t/m 20 – rapportnr. MT. 22213;*
- 3. Quickscan flora en fauna, Econsultancy – rapp.nr. 2753.001 d.d. 28 november 2016;*
- 4. Archeologisch onderzoek, Econsultancy – rapp.nr. 2753.002 d.d. 1 december 2016.*
- 5. Nader ecologisch onderzoek - EcoTierra - rapp.nr. N2017.085 d.d. 22 september 2017*

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan vormt een particulier initiatief voor de bouw van 8 woningen aan de Rustoordlaan en Kokstraat in Eefde. Op de locatie was in het verleden een slagerij en woningbouw aanwezig. Een deel van de locatie is onbebouwd.

Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Kern Eefde 2010' kan deze nieuwe ontwikkeling niet plaatsvinden. De betreffende gronden hebben namelijk de bestemming 'Gemengd' en 'Wonen', op grond waarvan de beoogde woningbouw niet mogelijk is.

Om de woningen te kunnen realiseren is daarom een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.



Ligging plangebied, tussen Rustoordlaan en Kokstraat, Eefde

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

De bouwlocatie ligt midden in de kern van het dorp Eefde, ingesloten door de noordelijke Kokstraat en de zuidelijk gelegen Rustoordlaan. Westelijk ligt de huiskavel Rustoordlaan 22 en oostelijk nummer 14.



Straatbeeld vanaf de Kokstraat

Het plangebied omvat alle gronden die tussen beide wegen en de kadastrale grens van het perceel tussen nr. 22 en nr. 14. In bijgaande figuren is de ligging en het huidige ruimtelijke beeld van de locatie weergegeven.



Ligging plangebied, tussen Rustoordlaan en Kokstraat Eefde

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 westelijke gronden van het plangebied hebben in dit plan de bestemming 'Gemengd'. Dit specifieke perceel is bestemd voor cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening en kantoren.

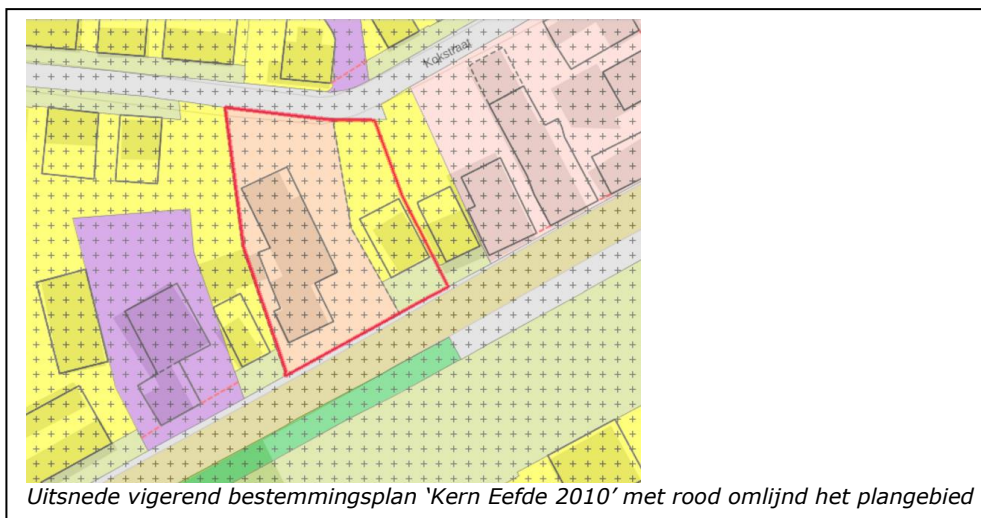
Horeca is ter plaatse van deze locatie niet toegestaan.

Binnen het aangegeven bouwvlak mag gebouwd worden tot een goot- en nokhoogte van respectievelijk 8 en 12 meter.

Op het westelijke deel geldt ter plaatse van de huidige woning Rustoordlaan 16 de bestemming wonen. Binnen het bouwvlak mag één woning worden gebouwd met een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 8 en 12 meter.

Tevens geldt in het plangebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', vastgesteld door de raad op 20 januari 2014. In het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. 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.

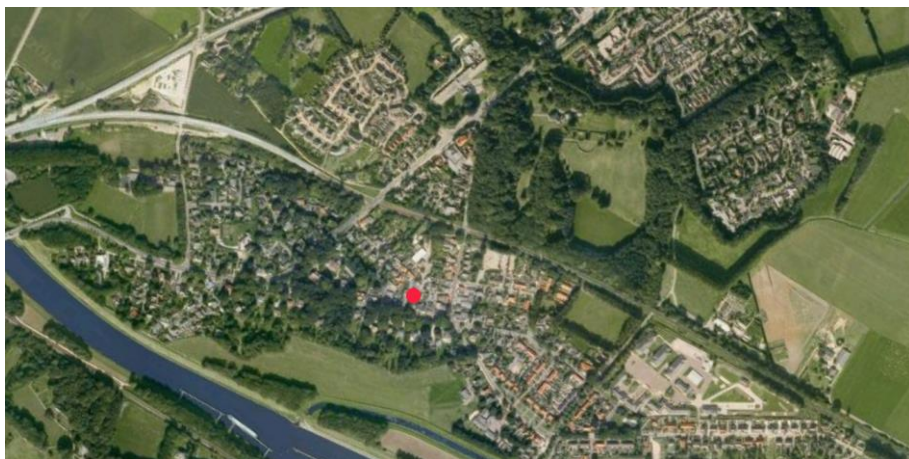


1.4. Opzet van de toelichting

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.

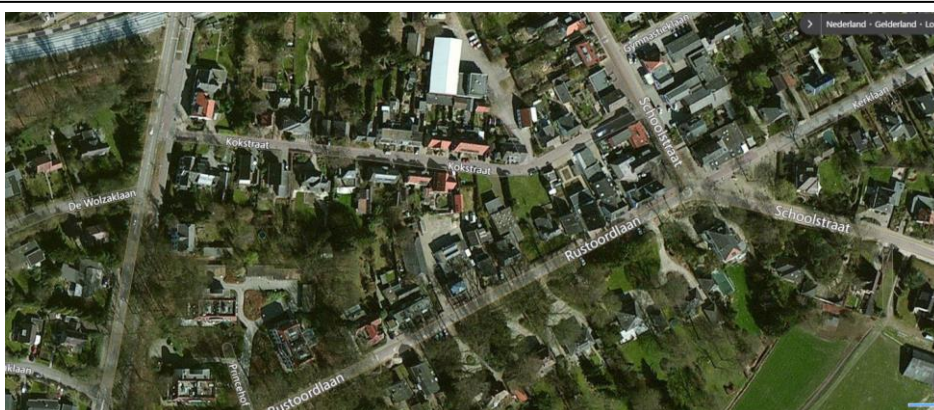
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1. Directe omgeving



Ligging gebied in omgeving

Het plangebied is gelegen in de kern Eefde, ten zuiden van landgoed Het Haveke en noordelijk van het Twentekanaal.



Ruimtelijk beeld Rustoordlaan/Kokstraat. Zuidelijk riante kavels en noordelijk een kleinere korrelstructuur. Bron: Bingmaps

Het gebied wordt ingesloten door de Kokstraat en de Rustoordlaan en grenst als het ware aan de dorpskern van Eefde. Laatste wordt gevormd door het gebied rondom de aansluiting van de Rustoordlaan op de Schoolstraat, waar naast woningen diverse winkels, bedrijven en kantoren zijn gevestigd. Naar mate men verder van de driesprong verwijderd raakt, neemt de menging van functies af ten gunste van woningbouw.

Het karakter van het gebied ten zuiden van de Rustoordlaan wordt bepaald door riante villa's op ruime bomenrijke kavels. Met name de Rustoordlaan geeft een "lommerrijk beeld".



*Ruimtelijk beeld Rustoordlaan, met rechts in het midden het plangebied.
Bron: Googlemaps*

Noordelijk van de Rustoordlaan is veel meer sprake van kleinere bouw kavels en bebouwing met een duidelijk kleinere korrelstructuur.

Noordelijk van de Kokstraat neemt de bebouwingsintensiteit nog verder toe en geraakt men, richting Schoolstraat, in het dorpscentrum met een grotere verscheidenheid aan functies.

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

In het plangebied waren in het verleden een slagerij met bedrijfswoning en een woning aanwezig. Het bedrijf, met de slachthal, is reeds jaren geleden beëindigd.

De bestaande opstallen op de locatie zijn reeds lang niet meer in gebruik. Een groot deel van het terrein is onbebouwd.



Plangebied vanaf de Rustoordlaan. Bron Googlemaps



Plangebied vanaf de Kokstraat. Bron Googlemaps

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. De ontwikkeling van maximaal 8 woningen in dit plangebied is echter dusdanig klein van omvang, dat geen ladder toetst noodzakelijk is. (ABRvS, 24 december 2014, 201405237/1/R2). In onderhavig plan is ook geen sprake van een substantiële toevoeging van bebouwing. Het betreft een herontwikkeling van een bestaand stedelijk en

bebouwd terrein. De bestaande gebouwen worden gesloopt en vervangen door woningbouw. De hoeveelheid bebouwing op het perceel, 524 m², neem af ten opzichte van de nieuwbouw, circa 450 m².

Stap 2

Feitelijk hoeft deze stap niet meer te worden onderbouwd, gezien de relatief kleine omvang van deze ontwikkellocatie.

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:

- Rijkswegen;
- 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 Natuurwet, 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, mét 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 gemeenten en woningcorporaties.

Het Kwalitatief Woonprogramma (KWP) is onderdeel van de Woonvisie. Het KWP heeft als doel het woningbouwprogramma op regionaal niveau, zowel

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

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

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

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

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

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

3.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2012-2020

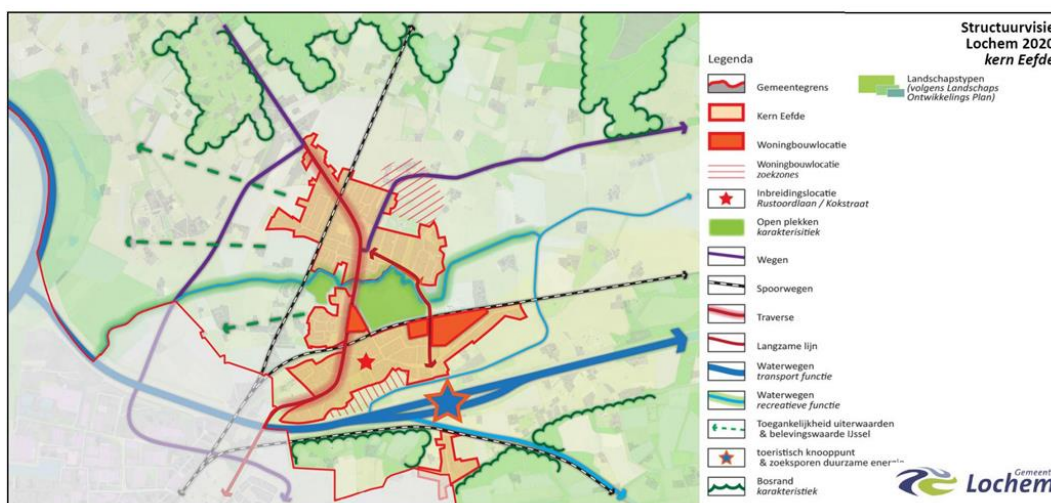
Met de ruimtelijke structuurvisie geeft de Gemeente Lochem op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid tot medio 2020 weer. De structuurvisie is op 8 juli 2013 door de gemeenteraad vastgesteld.

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.



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 Rustoord-, Kokstraat past binnen de uitgangspunten van de Woonvisie. Allereerst is er sprake van een inbreidingslocatie. Daarnaast past de ontwikkeling in het doelgroepenbeleid.

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:

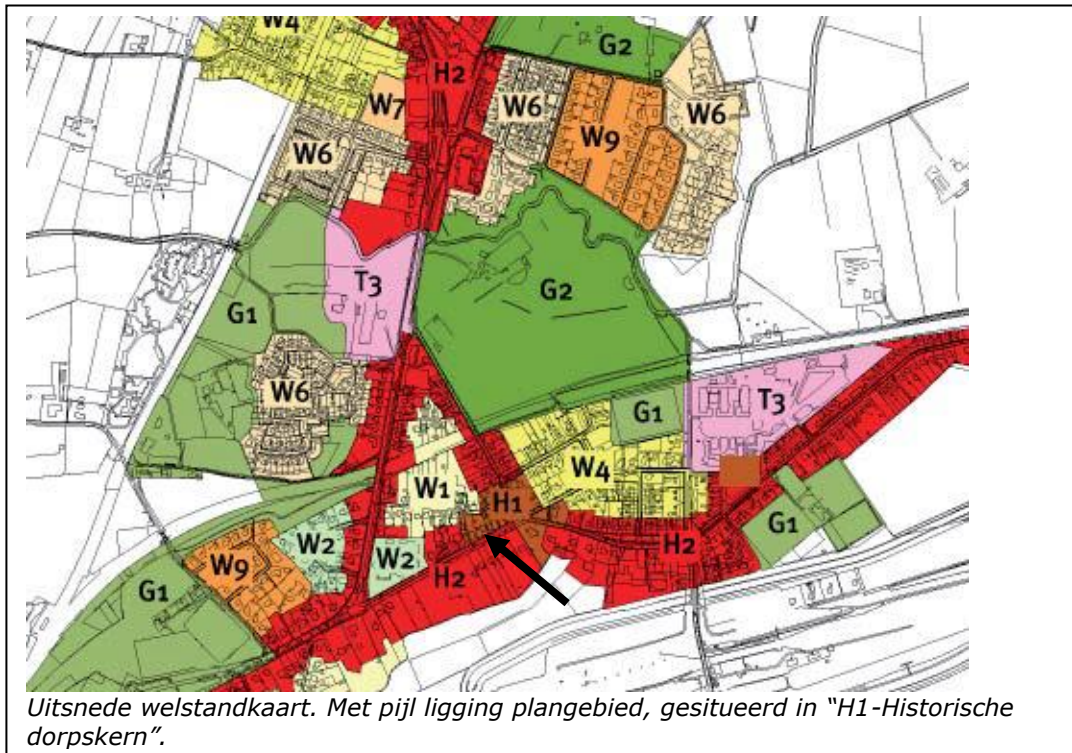
- Historische dorpsgebieden;
- Historische bebouwingslinten;
- Historische stedelijke bebouwing;
- Gemengde bebouwing rond centrum Lochem;
- Beschermd stadsgezicht Berkeloord;
- Historische landgoederen en buitenplaatsen;
- Rijks- en gemeentelijke monumenten gelegen buiten hierboven genoemde gebieden.

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 in het gebied dat is aangemerkt als "Historische dorpskern". Kenmerkend daarin is het gegeven dat;

- de bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte;
- de hoofdmassa's ondersteunen, door de hoogte en plaatsing, het karakter van de openbare ruimte.
- de gevelbreedte is beperkt of er is sprake van geleding van de massa (parcellering) zodat een kleinschalig beeld ontstaat of behouden blijft;
- de hoofdvorm is eenvoudig (geen bouwmassa, opgebouwd uit diverse vormen) en blijft ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar;
- traditionele kapvormen hebben de voorkeur;
- blinde gevels aan de zijde van de openbare ruimte zijn niet gewenst; hoekpanden hebben derhalve twee representatieve gevels.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Stedenbouwkundige uitgangspunten voor de verkaveling:

Belangrijkste uitgangspunt binnen het plangebied is dat de karakteristieken in deze straten worden behouden en versterkt

De volgende karakteristieken vormen de basis:

- Grote verscheidenheid aan bouwvolumes
- Grote diversiteit in rooilijnen
- Grote diversiteit in kapvormen
- Parkeren op eigen terrein
- Type woning: vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen

In onderstaande indicatieve verkavelingen zijn de bovenstaande karakteristieken verwerkt. In de eerste verkaveling is gekozen voor een maximum aantal woningen en het type twee-onder-één-kap woning.



In de tweede verkaveling is gekozen voor een grotere variatie aan type woning en een maximum van 6 woningen, bestaande uit twee vrijstaande en twee twee-onder-één-kap woningen.



Ontsluiting en parkeren van de nieuwbouw

De beoogde nieuwbouw zal ontsloten worden via de Kokstraat en de Rustoordlaan. Beide woonstraten kennen een lage verkeersintensiteit en kunnen de verkeersproductie van de maximaal 8 woningen (ca. 56 autobewegingen per etmaal) eenvoudig verwerken.

Het uitgangspunt in deze verkaveling is dat het parkeren op eigen erf geschiedt.

De omvang van het te bebouwen perceel is ca. 2.000 m² en biedt voldoende ruimte voor het maximum aantal woningen (acht), waarin tevens voldoende kavelomvang blijft voor het parkeren op eigen erf.

De verkaveling schikt zich in de bestaande ruimte en stedenbouwkundige structuur.

Een alternatief van vier vrijstaande woningen behoort eveneens tot de mogelijkheden.

Vertaling naar het bestemmingsplan

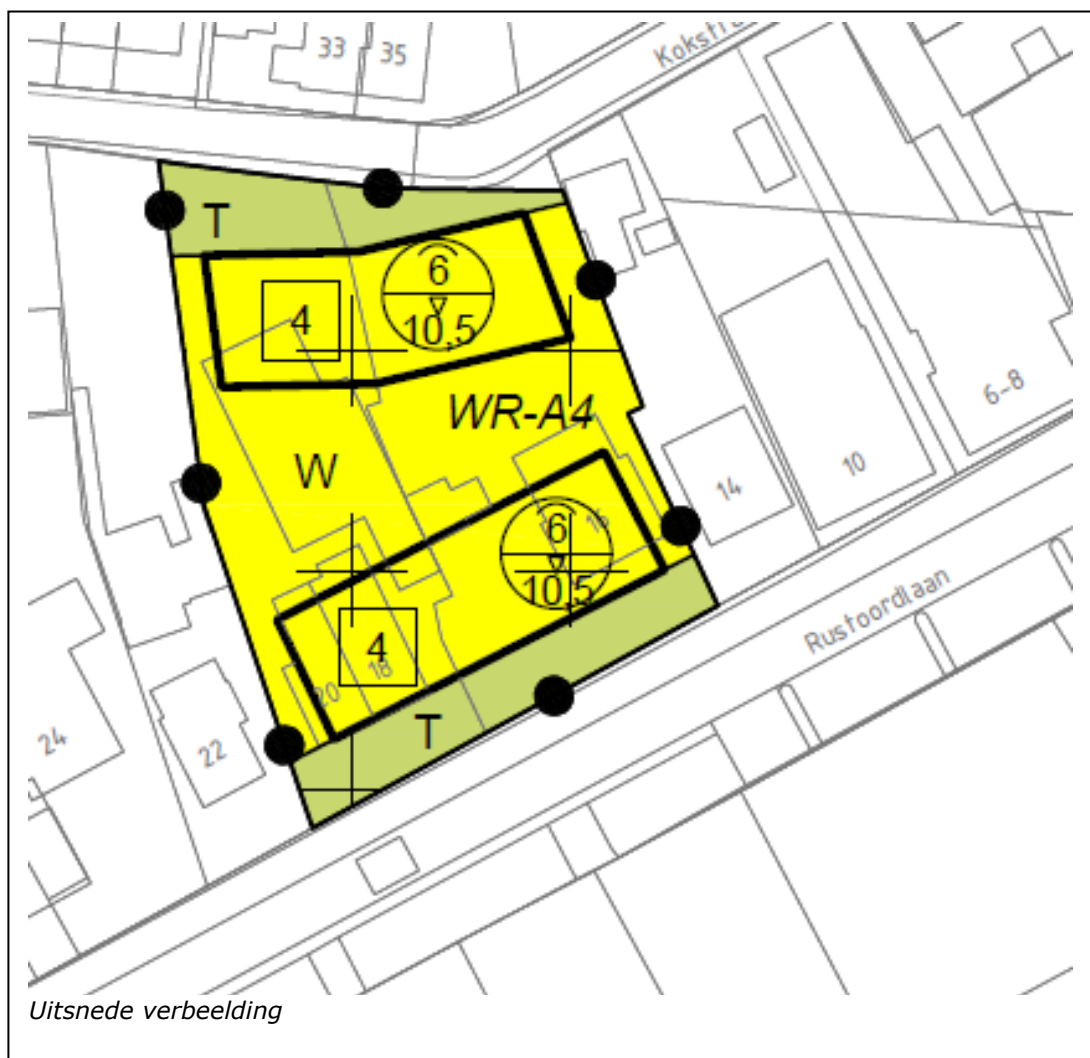
De getoonde verkavelingen is indicatief. Binnen de regels en randvoorwaarden van het bestemmingsplan zijn de verschillende inrichtingsvarianten mogelijk.

Binnen de woonbestemming mogen maximaal 8 woningen worden gerealiseerd, vrijstaand of twee-onder-een kap-woningen. In de planregels is vastgelegd dat de voorgevels georiënteerd zijn op de Rustoordlaan dan wel Kokstraat en sprake is van enige verspringing in de voorgevelrooilijnen van de te realiseren woningen.

Verder is in de planregels opgenomen dat voldaan moet worden aan de geldende parkeernormen van de gemeente Lochem.

Op die wijze is verzekerd dat er altijd voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, ongeacht de verkaveling of het aantal woningen dat uiteindelijk wordt gerealiseerd.

In de onderstaande figuur is de verbeelding opgenomen.



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

In het kader van dit bestemmingsplan is het lawaai van wegverkeer en spoorwegverkeer relevant.

Wegverkeerslawaai

Voor de wegen in de omgeving van het plangebied, de Kokstraat en de Rustoordlaan, geldt een maximum rijsnelheid van 30 km/uur. Deze wegen hebben geen zone en zijn derhalve niet onderzoeksplichtig. Naar verwachting is de verkeersintensiteit op deze wegen lager dan 500 motorvoertuigen per etmaal, waardoor deze wegen in het akoestisch onderzoek buiten beschouwing zijn gelaten.

Gesteld kan worden dat er bij 500 motorvoertuigen per etmaal voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (incl. aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder). Aangezien de etmaalintensiteit van de genoemde wegen lager is dan 500 motorvoertuigen per etmaal, wordt bij alle te realiseren woningen ruimschoots aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldaan. De woninglocatie is, met betrekking tot wegverkeerslawaai, akoestisch inpasbaar en aanvullende onderzoeken zijn derhalve niet noodzakelijk.

Spoorweggeluid

Het woongebied ligt op 150 meter afstand van de spoorlijn Zutphen-Hengelo gelegen en daarmee binnen de 200 meter geluidzone van de spoorlijn.

In de Wet geluidhinder is opgenomen dat bij realisatie van geluidgevoelige objecten binnen de zone van een spoortraject, moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. In het besluit geluidhinder (Bgh) is opgenomen dat de voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevels van woningen vanwege spoorwegverkeerslawaai, 55 dB bedraagt.

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan, kan onder voorwaarden een hogere geluidbelasting worden toegestaan tot de maximale ontheffingswaarde van 68 dB op de gevels van woningen.

Gemeentelijk beleid

In de notitie "Geluid in Lochem" (2007) heeft de gemeente Lochem voorwaarden geformuleerd waarbinnen de gemeente hogere waarden toestaat voor nieuw te bouwen geluidgevoelige bestemmingen. De uitvoering wordt

voor een deel door de Wet geluidhinder opgelegd en voor een deel door de gemeente ingevuld.

Conform de beleidsregel worden er voorwaarden gesteld aan het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen. Deze voorwaarden worden in dit onderzoek gehanteerd en komen overeen met hoe deze gesteld zijn in de Wet geluidhinder.

Geluid in relatie tot het plangebied

De woningbouw ligt op 150 meter uit de spoorbaan. Eerder akoestisch onderzoek voor de planontwikkeling op de Detmerskazerne wijst uit dat op een afstand van ca. 60 meter sprake is van de voorkeursgrenswaarde van L_{den} 55 dB. (Akoestisch onderzoek nieuwbouw Kazerneterrein te Eefde, onderzoek railverkeerslawaaï. Aveco de Bondt, projectnummer 11.1776.01, KLG/045/11.1776.01, 16 april 2016)¹

Gezien de grotere afstand van het plangebied (150 meter), het gegeven dat nog sprake is van tussenliggende afschermdende bebouwing, kan worden geconcludeerd dat het spoorweglawaaï op deze ontwikkellocatie geen belemmering vormt.

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_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM_{10} of NO_2 bedraagt $40 \mu g/m^3$. De grenswaarde van $PM_{2,5}$ ligt op $25 \mu g/m^3$.

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Deze grenswaarde is gesteld op $40 \mu g/m^3$. Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2 .

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

¹ ¹ Akoestisch onderzoek nieuwbouw Kazerneterrein Eefde, Aveco de Bondt, 19 april 2016.

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 maximaal 8 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 betekende mate' project. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

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 µg/m³ en voor fijnstof (PM₁₀) niet hoger dan ca. 20 µg/m³. Deze concentraties zijn daarmee ruim lager dan de grenswaarde van 40 µg/m³, 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_{2,5} kan het volgende opgemerkt worden. PM_{2,5} maakt deel uit van de bijdrage PM₁₀. Dit betreft immers alle stofdeeltjes met een diameter van 10 µm of kleiner. Aangezien de bijdrage PM₁₀ lager is dan 1,2 µg/m³, is de bijdrage PM_{2,5} dat ook. De huidige achtergrondconcentratie PM_{2,5} bedraagt ter hoogte van het plangebied circa 13 µg/m³ (bron: GCN kaarten RIVM). Derhalve zal de realisatie van de woningen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde voor PM_{2,5} (25 µg/m³).

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 geurgevoelige objecten; ook hier is een onderscheid gemaakt tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. Er is geen onderscheid tussen concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden.

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

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

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

Tabel geldende waarden/afstanden veehouderijen

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

gelegen binnen de bebouwde kom en 50 meter indien het geurgevoelige object is gelegen buiten de bebouwde kom.

Geur in relatie tot het plangebied

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

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

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

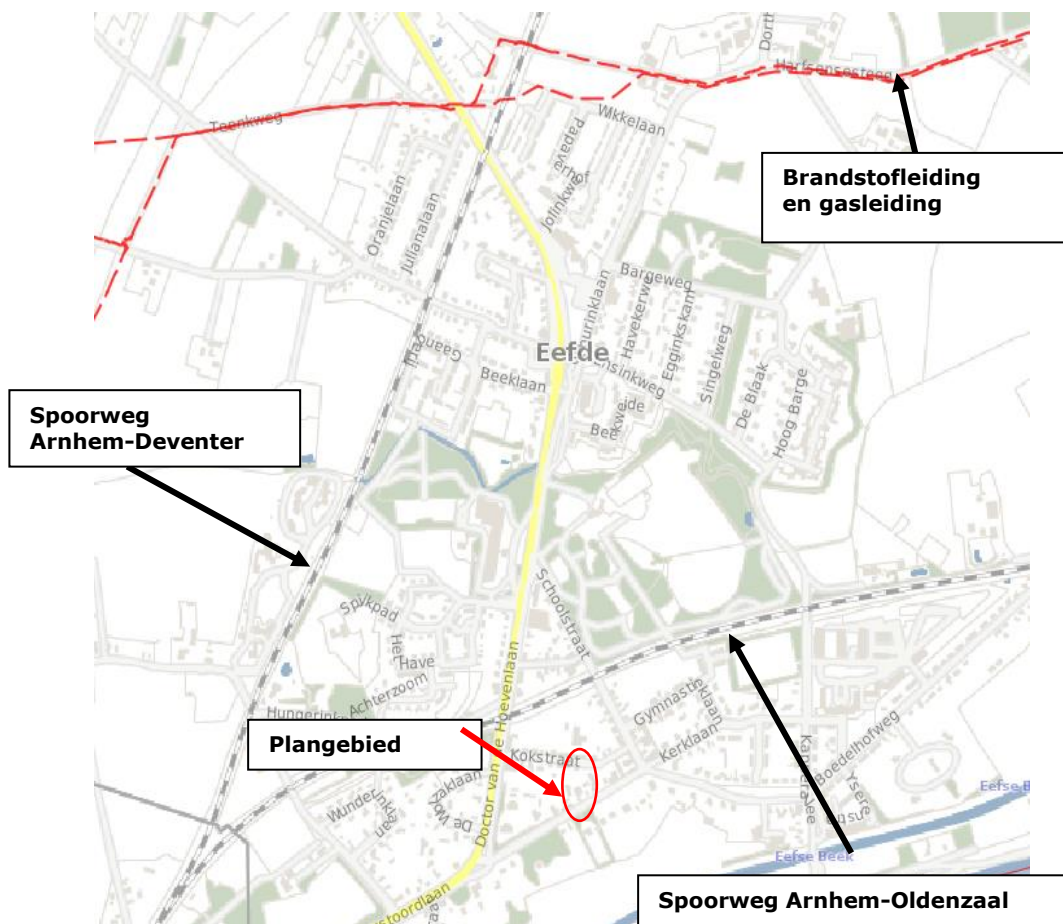
In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

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.



Uitsnede risicokaart voor het plangebied (met rood omlind) en omgeving (bron: www.risicokaart.nl)

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. 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.

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 is 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 (belemmeringenstrook) 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 52 meter tussen de bestaande bedrijfsbebouwing en de geplande nieuwbouw. Bovendien is nog sprake van bestaande woningen tussen het bedrijf en de geplande nieuwbouw langs de Kokstraat.

Aan de zuidoostzijde van het plangebied is eveneens sprake van een bedrijfsbestemming op het perceel Rustoordlaan 24 (autorijsschool). Ook hier maakt het vigerende bestemmingsplan een bedrijf uit ten hoogste categorie A en B mogelijk. Dit is vergelijkbaar met categorie 3.1, met een richtafstand van 50 meter.

De afstand tussen dit bedrijf en de geplande nieuwbouw is kleiner, namelijk ca. 15 meter.

Tussen de geplande nieuwbouw en het bedrijf is sprake van een bestaande woning, die bepalend is voor de hinderafstand.

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.

Bodem in relatie tot het plangebied

Voor het plangebied is door Rouwmaat Groep een tweetal bodemonderzoeken uitgevoerd, die beide als bijlage 1 en 2 bij het bestemmingsplan zijn gevoegd. Het eerste onderzoek dateert van november 2011 en betreft het noordelijke deel van de kavel. Het tweede onderzoek dateert van juli 2012 en betreft het zuidelijke deel van de bouwkael.

Conclusie van beide onderzoeken is op hoofdlijnen als volgt.

De bovengrond bestaat overwegend uit donkerbruin, matig fijn zand. Daaronder bestaat de ondergrond overwegend uit lichtbruin, matig fijn zand. Tijdens de monsternamen bedroeg de grondwaterstand 365 cm-mv. Visueel is op de bodem en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- de grond licht verontreinigd is met Lood, Zink, PAK, Kobalt en Nikkel;
- de grond overschrijdingen kent, maar ontbrekende normen heeft, voor Kwik;
- het grondwater licht verontreinigd is met Barium.

Het is bekend dat in de bodem zware metalen in fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt (vermesting). De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden.

Het feit dat kwik is aangetoond boven de achtergrondwaarde betekent dat er kwik verbindingen aanwezig zijn. Het aangetoonde gehalte blijft beneden het criterium voor nader onderzoek.

De verhoogde gehalten PAK in de grond worden (deels) waarschijnlijk veroorzaakt door de waargenomen antropogene bestandsdelen (puin-/kooldeeltjes) en/of door microscopisch kleine deeltjes (bijv. roet). Het betreffen dan diffuus verspreide verontreinigingen.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar voor het toekomstige gebruik van het terrein.

Eventueel vrijkomende grond kan niet zondermeer in het grondverkeer worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort- c.q. hergebruikslocatie gelden. Deze zijn geformuleerd in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt dan ook de eindverwerkingslocatie in overleg met het bevoegd gezag vast te stellen. Mocht grondwater onttrokken worden t.b.v. bemaling, dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt.

Conclusie

Het aspect bodem staat de voorgestane woonontwikkeling niet in de weg.

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.

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 maximaal 8 woningen mogelijk. Ten opzichte van de bestaande situatie, waarin ongeveer 520 m² bebouwing aanwezig is en ca. 400 m² terreinverharding zal in de toekomst dit verharde oppervlak mogelijk enigszins kunnen toenemen. De toename zal echter altijd significant lager zijn (maximaal ca. 300 tot 400 m²).

Doordat de oppervlakte aan verharding in de toekomstige situatie zal slechts in geringe mate kan toenemen, 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 rioleringssysteem 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 uitloogbare materialen bij het bouwen zoveel mogelijk te worden vermeden.

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

Thema	Toetsvraag	REL	IT
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 ³ /uur?	Nee	2
	2. Licht in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Licht in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelstoppen of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Licht het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's	Nee	1

	met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?		
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur? 4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee Nee Nee Nee	2 2 1 1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1
# IT de intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op bovenstaande vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.			

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'.

Beleid en regelgeving gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming was tot 31 december 2016 geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998. De Natuurbeschermingswet was een vertaling van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn naar nationale regelgeving. De Natuurbeschermingswet regelde de bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten. Deze wettelijke bescherming was echter anders dan de bescherming van de Ecologische HoofdStructuur (EHS) of het NatuurNetwerk Nederland (NNN). Die bescherming verliep immers via het ruimtelijke ordeningsrecht (Barro, bestemmingsplannen) en niet via natuurwetgeving.

In de nieuwe Wet natuurbescherming (vanaf 1 januari 2017) blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermde Natuurmonumenten is komen te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan de EHS / het NNN of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap.

Gebiedsbescherming

Natura-2000 gebieden

Binnen het plangebied is geen Natura-2000 gebied aanwezig. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied betreft de IJssel uiterwaarden op ruimschootse afstand van het plangebied.

Natuurnetwerk Nederland

In het plangebied of directe omgeving zijn geen gebieden aanwezig die behoren tot het Nationaal Natuurnetwerk (NNN) c.q. GNN (Gelders natuurnetwerk).

Soortenbescherming

Het plangebied is onderzocht op de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten. Middels een zogenaamde quickscan flora en fauna heeft Econsultancy onderzocht of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Flora- en faunawet of Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de voorgenomen woningbouw. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op gebieden die volgens de Natuurbeschermingswet 1998 zijn beschermd, of deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland.

De quickscan flora en fauna is in bijlage 3 van deze toelichting opgenomen. De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in navolgende tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstoring kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Flora- en faunawet voor bepaalde soortgroepen te voorkomen. kan worden gesloopt.

Tabel: Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen. Bron Econsultancy december 2016.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	ja	mogelijk	ja	mogelijk	nader onderzoek gierzwaluw
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	ja	mogelijk	nader onderzoek gewone dwergvleermuis en laatvlieger
	foeragegebied	nee	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Vergunning-plicht	
Natura 2000		2,2 km	nee	nee	nee	-
Natuurnetwerk Nederland		0,5 km	nee	nee	nee	-

Nader ecologisch onderzoek

Naar aanleiding van de bevindingen van de Quickscan ecologie is nader onderzoek uitgevoerd door het bureau EcoTierra. In de bijlage is de rapportage van het vervolgonderzoek opgenomen (Rustoordlaan 16-20 te Eefde, nader onderzoek naar vleermuizen en gierzwaluw. N2017.085, 22 september 2017).

Het nadere onderzoek is gericht op de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen (laatvlieger en gewone dwergvleermuis) en de gierzwaluw. Het onderzoek is gebaseerd op een bronnenonderzoek en diverse veldbezoeken op diverse data in 2017.

De onderzoeken zijn conform de vigerende onderzoeksprotocollen en kennisdocumenten van BIJ12 en in de juiste periode en onder geschikte weersomstandigheden uitgevoerd, zodat de te verwachten soorten waargenomen konden worden.

Vleermuizen

Zomerverblijven

Er zijn zomerverblijven aangetoond voor meerdere exemplaren van de gewone dwergvleermuis en voor één exemplaar van de laatvlieger. Er lijken twee soorten verblijfplaatsen aanwezig te zijn, één achter de boeiboorden en één in de spouw, toegankelijk door middel van stootvoegen.

Door de beoogde ingreep gaan deze beschermde vaste verblijfplaatsen verloren.

In dit kader zal er een ontheffing Wet natuurbescherming (soorten) moeten worden aangevraagd. In het kader van de ontheffingsaanvraag dient een projectplan te worden opgesteld. Tevens dienen er mitigerende maatregelen genomen te worden om de vaste verblijfplaatsen te vervangen. De te nemen maatregelen dienen te worden begeleid door een ecooloog en vastgelegd te worden in een werkprotocol.

Kraamverblijven

Er is geen kraamlocatie aangetoond. Deze functie zal door de beoogde ingreep derhalve niet verloren gaan.

Paarverblijven

Er zijn geen paarverblijven aangetoond. Deze functie zal door de beoogde ingreep derhalve niet verloren gaan.

Winterverblijven

In het Kennisdocument Gewone Dwergvleermuis wordt aangegeven: Er mag zekerheidshalve vanuit gegaan worden dat een plek die als zomerverblijfplaats van een mannetje in gebruik is, tevens ook als winterverblijf wordt gebruikt. Er dient derhalve mogelijk ook met deze functie rekening gehouden te worden. De locatie betreft echter geen massawinterverblijf.

Foerageergebied en vliegroute

Foerageerplekken en vliegroutes zijn alleen beschermd wanneer ze significant zijn voor het functionele leefgebied van de aanwezige vleermuizen. Hiermee

wordt onder andere bedoeld dat bij vernietiging van desbetreffende foerageergebied of de vliegroute de vaste verblijf-of voortplantingsplaatsen ook niet meer zullen functioneren doordat de vleermuis vertrekt naar een andere locatie of doordat de locatie niet meer bereikt kan worden. Er wordt gefoerageerd, maar in beperkte mate. Er zijn geen vliegroutes aangetoond. Significante aantasting van deze functies zijn derhalve niet aan de orde.

Gierzwaluw

Er zijn geen jaarrond beschermde nesten van de gierzwaluw aanwezig binnen het plangebied.

Tevens maakt het plangebied geen significant onderdeel uit van het functionele leefgebied.

Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten aangaande deze soort. Een ontheffing Wet natuurbescherming wordt niet noodzakelijk geacht omdat er geen overtreding van de verbodsbepalingen wordt verwacht.

Conclusie

Op basis van de nadere onderzoeken kan worden geconcludeerd dat er procedurele gevolgen zijn aangaande het project.

→ Er dient een ontheffing Wet natuurbescherming te worden aangevraagd voor de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger;

→ Er dienen onder andere mitigerende maatregelen te worden genomen en een projectplan en werkprotocol te worden opgesteld;

→ Voor de gierzwaluw wordt een ontheffing Wet natuurbescherming niet noodzakelijk geacht omdat er geen overtreding van de verbodsbepalingen wordt verwacht;

→ De zorgplicht is altijd van toepassing;

→ De aanbevelingen in de quickscan flora en fauna dienen nageleefd te worden.

Op basis van deze bevindingen is er een ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd bij het bevoegd gezag. In dat kader is ook een projectplan opgesteld, waarin de compenserende en mitigerende maatregelen zijn opgesomd.

Naar verwachting zal deze ontheffing worden verleend. Het gaat om een relatief kleine locatie en aantallen en in het nieuwe plan kan ruimte ontstaan voor vleermuizen.

Het betreft een traject in het kader van de Natuurbeschermingswet, waarvan een positieve uitkomst wordt verwacht en dat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg hoeft te staan.

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 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 m² én als de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Archeologisch onderzoek

Econsultancy heeft in november 2016 een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO, verkennende fase) door middel van boringen uitgevoerd.

Doel van het bureauonderzoek is een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied op te stellen.

Het inventariserend veldonderzoek (IVO-overig, verkennende fase) heeft tot doel de in het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting aan te vullen en te toetsen door middel van boringen.

De resultaten laten zich als volgt omschrijven, waarbij verwezen wordt naar bijlage 4, waar het gehele onderzoeksrapport is opgenomen.

Op basis van historische bronnen, vanwege de ligging binnen de historische kern van Eefde en direct aan een historische doorgaande weg, in combinatie met de bekende archeologische waarden in de omgeving van het plangebied (binnen dezelfde landschappelijke eenheid) geldt een hoge archeologische verwachting voor de periode Late Middeleeuwen - Nieuwe tijd.

Gespecificeerde archeologische verwachting

Eventueel aanwezige archeologische resten worden verwacht onder het antropogeen eerddek en in de top van de oorspronkelijke C-horizont. De vondstenlaag is opgenomen onder in het eerddek; hier wordt ook wel van 'cultuurlaag' gesproken: een doorwerkte oude bodem tussen het eerddek en de ongeroerde ondergrond met kleine fragmenten aardewerk, natuursteen, vuursteen en houtskool. Archeologische sporen worden verwacht tot ongeveer 25 cm in de top van de C-horizont. Organische resten en bot zullen door de relatief droge en zure bodemomstandigheden slecht zijn geconserveerd. Het complextype en de omvang kunnen niet nader worden gespecificeerd door de beperkte gegevens.

Resultaten inventariserend veldonderzoek

De bodemopbouw bestaat uit een circa 60 cm dik antropogeen dek op lokaal eolisch zand. Hieronder bevinden zich beekafzettingen. De exacte aard en ouderdom van het eolische zand en van de beek-afzettingen zijn niet bekend. Vanaf circa 60 cm -mv is over het algemeen sprake van een intact profiel. In twee boringen zijn aanwijzingen aangetroffen voor diepe bodemverstoring.

Conclusie archeologie

Op grond van het behoud van de hoge verwachting voor de periode Late Middeleeuwen - Nieuwe tijd kan het plangebied nader worden onderzocht door middel van een IVO karterende en waarderende fase, proefsleuven (IVO-P).

Hierover is overleg gevoerd met het bevoegd gezag (Regioarcheoloog, Sectie Archeologie Gemeente Apeldoorn (SAGA)). Bevoegd gezag meldt navolgende

Het behouden van de hoge verwachting voor de periode Late Middeleeuwen-Nieuwe Tijd is vooral ingegeven door de ligging in/nabij de historische kern van Eefde en De Boedelhof.

Echter:

- De bestudering van kaartmateriaal heeft geen concrete aanwijzingen opgeleverd voor het aanwezig zijn van historische bebouwing.
- Ook is het niet de verwachting dat aan De Boedelhof gerelateerde archeologische waarden zich binnen het plangebied bevinden. De Boedelhof was ruimtelijk duidelijk begrensd (oorspronkelijk een eiland) waarbij deze begrenzing op te grote afstand van het plangebied ligt.
- Daarnaast zijn er geen andere historisch bekende boerderijen voor het plangebied bekend. Voor de gemeente Lochem zijn immers ook alle

boerderijlocaties van vóór 1500 in beeld gebracht en niet alleen de locaties van de 1832-kaart.

Daarom wordt het advies tot het laten uitvoeren van een onderzoek door middel van proefsleuven niet overgenomen. Er is verder geen archeologisch onderzoek nodig.

Mochten bij graafwerkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen dienen deze conform de Erfgoedwet, artikel 5.10, bij de minister gemeld te worden.

Op grond van voorgaande kan worden geconcludeerd dat het onderdeel archeologie de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

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

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 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 vrijstaande en twee-aaneengebouwde grondgebonden woningen (twee-onder-een-kappers) 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. Vanwege het ontwikkelingsgerichte karakter van het plan en de daarbij beoogde flexibiliteit zijn twee bouwstroken (bouwvlakken) opgenomen; een strook aan de Rustoordlaan en een strook aan de Kokstraat. Op de verbeelding is daarbij aangegeven hoeveel woningen binnen elke bouwstrook / bouwvlak mogen worden gebouwd.

Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Daarbij geldt wel dat de vrijstaande woningen minimaal 4 meter de zijdelingse perceelsgrenzen gebouwd dient te worden. Voor de twee-aaneen gebouwde woningen geldt dat de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens aan de niet aaneen gebouwde zijde, ten minste 3 meter dient te bedragen.

Buiten het bouwvlak is maximaal 75 m² 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 ten minste 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 m² 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 m² voor beroepen aan huis en 50 m² 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 5 Waarde - Archeologie 4

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

In de regels van deze bestemming is bepaald dat voor het oprichten van bouwwerken eerst archeologisch onderzoek moet worden verricht, tenzij de bodemingrepen niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of de betreffende bouwwerken een oppervlakte hebben van niet meer dan 100 m².

In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden voor de bescherming van de archeologische waarden. Alleen als er archeologisch onderzoek is verricht kan een vergunning worden verkregen. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, evenals werken en werkzaamheden die niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of die een oppervlakte hebben van niet meer dan 100 m².

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 bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen, voor zover deze betrekking hebben op de reeds aanwezige bouwwerken. Er kunnen echter overschrijdingen voorkomen, waarvoor in het (recente) verleden bouwvergunningen zijn verleend. Deze vergunde overschrijdingen zijn hier positief bestemd.

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. Ook is er een erkerregeling opgenomen.

Artikel 10 Overige regels

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren dienen daarom in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Daartoe is de regeling van de parkeerbepaling in de bouwverordening nu overgenomen in dit bestemmingsplan. Een en ander leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van de beoogde toetsing. Aan het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was. Omdat de gemeente Lochem niet over een eigen parkeernota beschikt, wordt in artikel verwezen naar CROW-publicatie 317.

Artikel 11 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 12 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 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.

Buurtconsultatie

Op 10 januari 2017 is in het buurthuis 't Hart' in Eefde een inloopavond georganiseerd. Op deze avond is het plan gepresenteerd en zijn de vragen beantwoord.

De avond is bezocht door ca. 50 personen.

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 ontwerpbestemmingsplan Rustoordlaan en Kokstraat Eefde heeft vanaf 23 maart 2017 tot en met 3 mei 2017, gedurende 6 weken, in ontwerp ter inzage gelegen.

In deze periode is door 2 reclamanten een zienswijze ingediend. De ingediende zienswijzen zijn hierna in paragraaf 8.3 samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

De zienswijzen leiden niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan. Wel wordt artikel 1.37 en 2.2. ambtshalve aangepast, waarmee formeel sprake is van een gewijzigde vast stelling (zie ook paragraaf 8.4)

8.3. Ingekomen zienswijzen

Zienswijze 1

Reclamant is eigenaar van het pand aan de Rustoordlaan 14 te Eefde en heeft de volgende opmerkingen.

- In geval de nieuwe bebouwing doorgaat, mag dit geen belemmering van het uitzicht zijn.

- Reclamant verzoekt schriftelijk op de hoogte te worden gehouden.
- Op de site staat een bestemmingsplan van Rustoordlaan 14 t/m 26. Dit is volgens reclamant niet juist. Is dat wel het geval, dan maakt reclamant officieel bezwaar.

Antwoord gemeente

De beoogde nieuwbouw zal in het verlengde van de rooilijn van de woning van reclamant worden gerealiseerd. Hiermee komen alle woningen vanaf nr. 14 t/m 22 op dezelfde afstand van de Rustoordlaan te staan en zal geen sprake zijn van een ontoelaatbare verslechtering van het uitzicht.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de nieuwe woningen tussen nr. 14 en 22.

Zienswijze 2

Reclamant heeft reeds in het verleden een verzoek ingediend voor bouwmogelijkheden aan de achterzijde van zijn perceel Rustoordlaan 22. Dit verzoek is niet gehonoreerd omdat het bouwplan niet los kon worden gezien met de ontwikkelingen op het perceel waar nu een ontwerpplan voor ter visie ligt.

De toenmalige wethouder heeft steeds aangegeven wel medewerking te willen verlenen maar dat een afzonderlijke procedure gevolgd moet worden.

Reclamant vindt dan ook vreemd dat zijn perceel nu niet in een afzonderlijke procedure is opgenomen. Dit terwijl de gemeente op de hoogte is van het bouwplan.

Reclamant is van mening dat met zijn participatie het straatbeeld van de Kokstraat aanzienlijk verbetert en dat een betere planologische afronding aan deze herstructurering wordt gegeven.

Opmerkingen t.a.v. de plantoelichting:

Blz. 12 – Relatie met het plangebied: reclamant

Reclamant vindt het vreemd dat hij een zienswijze moet indienen om voor zijn belang terwijl dat belang bij de gemeente bekend is.

Blz. 43 en 44: om in het plangebied hetzelfde planologisch regime te verkrijgen, worden zowel de SVBP2012 als het bestemmingsplan 'Kern Eefde 2010' van belang geacht bij de opbouw en formulering van de regels.

Reclamant is echter van mening dat daar in dit ontwerpplan, op verbeelding en in de regels, geen sprake van is.

Reclamant heeft niet de intentie om de herstructurering van het plangebied tegen te houden, maar wil graag mee werken aan de verbetering van dit stukje Eefde.

Reclamant vindt het jammer dat hij niet in de gelegenheid is gesteld om tot een acceptabele planvorming te komen en dat zijn belang middels het indienen van een zienswijze geborgd moet worden.

Antwoord gemeente

De zienswijze heeft feitelijk niet betrekking op het plangebied van onderhavig bestemmingsplan, maar op het eigen achterperceel van reclamant.

Gemeente heeft (telefonisch) overleg gevoerd met reclamant.

Laatste kan een eigen principe verzoek indienen voor een woning op het achterperceel. Dit verzoek staat echter, zoals vernoemd, los van dit bestemmingsplan Rustoordlaan en Kokstraat

8.4. Ambtshalve wijziging

Artikel 1.37, de begripsbepaling van 'peil' wordt enigszins anders geredigeerd en wordt als volgt aangepast.

1.32 peil:

voor bouwwerken is de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer.

Artikel 2.2 (wijze van meten) wordt eveneens gewijzigd.

2.2 Aanvullende meetregels

Bij het meten gelden de volgende aanvullende regels:

- a. **het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst:** mag niet meer dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van die hoofdtoegang worden gesitueerd;
- b. **het peil in andere gevallen:** mag niet meer dan 20 centimeter boven de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw, worden gesitueerd;
- c. **ondergeschikte bouwdelen:** bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, ondergeschikte dakkapellen en gevelopbouwen, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hiermee is sprake van een gewijzigde vaststelling.