

TOELICHTING

VAN HET

BESTEMMINGSPLAN

LOCHEMSEWEG 24 EPSE

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.402

IDnr. : NL.IMRO.0262.epLochemseweg24Ep-BP41

Datum : november 2022

Versie : 4

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 12 december 2022 / Besluitnr. 2019-153284

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	2
1.1	AANLEIDING	2
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	2
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	3
1.4	LEESWIJZER	4
2	BESCHRIJVING BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE	5
2.1	HUIDIGE SITUATIE	5
2.2	NIEUWE SITUATIE	7
2.3	VERTALING IN BESTEMMINGSPLAN	9
3	BELEIDSKADER.....	10
3.1	RIJKSBELEID	10
3.2	PROVINCIAAL BELEID	12
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	13
4	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN.....	17
4.1	GELUID.....	17
4.2	LUCHTKWALITEIT	20
4.3	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	21
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	23
4.5	BODEM	24
4.6	WATER	25
4.7	ECOLOGIE.....	28
4.8	ARCHEOLOGIE	31
4.9	CULTUURHISTORIE	32
4.10	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	33
5	JURIDISCHE ASPECTEN	35
5.1	INLEIDING	35
5.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	36
5.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	36
6	UITVOERBAARHEID	39
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	39
	BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	41
	BIJLAGE 1. AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI LOCHEMSEWEG 24 EPSE	
	BIJLAGE 2. QUICKSCAN FLORA EN FAUNA REALISATIE 6 APPARTEMENTEN BESTAANDE LAAGBOUW LOCHEMSEWEG 24A TE EPSE	
	BIJLAGE 3. STIKSTOFBEREKENING REALISATIE APPARTEMENTEN LOCHEMSEWEG 24A, EPSE	
	BIJLAGE 4. NOTA VAN ZIENSWIJZEN	

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Aanleiding voor het voorliggende bestemmingsplan is de herbestemming van het perceel Lochemseweg 24 te Epse.

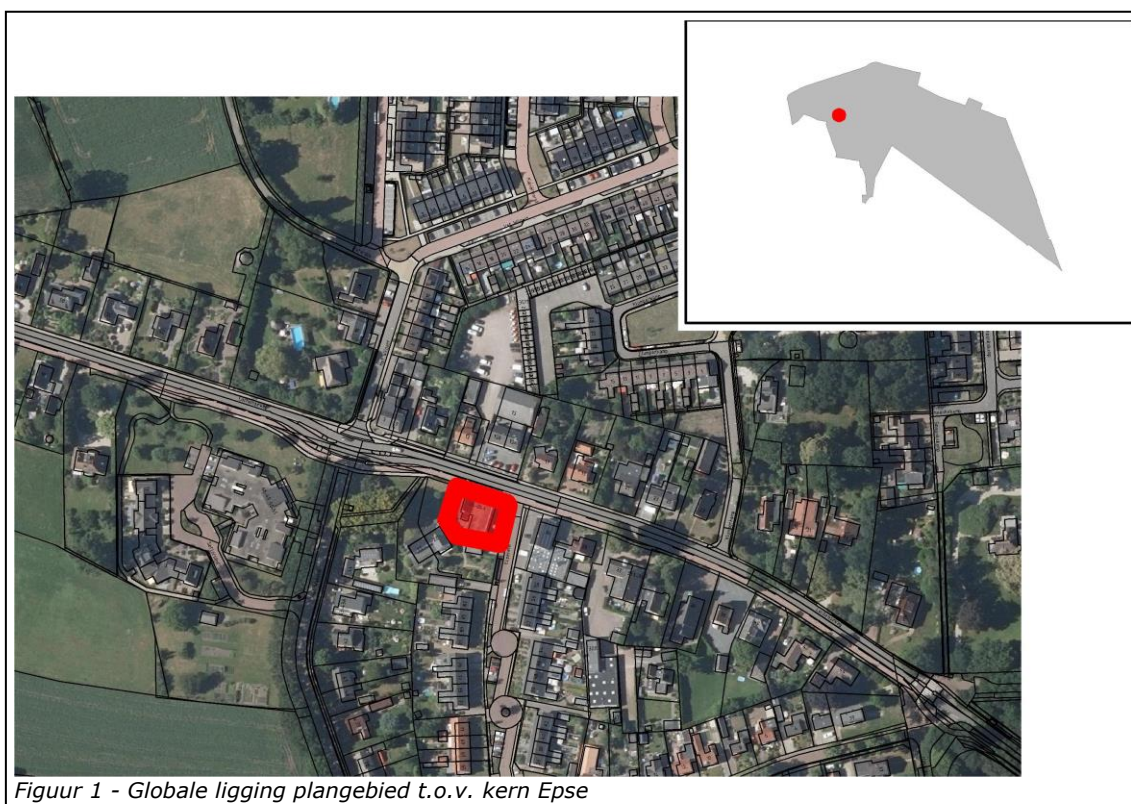
Het voormalige winkelpand zal (deels) gesloopt worden waarna ter plaatse nieuwbouw ten behoeve van 6 appartementen van circa 50 tot 60 m² wordt opgericht, verdeeld over de begane grond en verdieping. Dit zal gepaard gaan met sloop- en bouwwerkzaamheden. De bestaande bedrijfswoning zal daarbij blijven bestaan als zelfstandige woning.

Het huidige bestemmingsplan biedt niet zonder meer de mogelijkheid voor de beoogde appartementen en daarom dient ter plaatse van het plangebied het bestemmingsplan herzien te worden. Het voorliggende bestemmingsplan 'Lochemseweg 24 Epse' dient hiertoe.

1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied ligt in de kern Epse, ten zuiden van de doorgaande Lochemseweg. Het plangebied heeft betrekking op het kadastrale perceel 2.955 van de (kadastrale) gemeente Gorssel, sectie A en heeft een omvang van 585 m².

De ligging en begrenzing van het plangebied is in onderstaande figuur weergegeven.



Figuur 1 - Globale ligging plangebied t.o.v. kern Epse

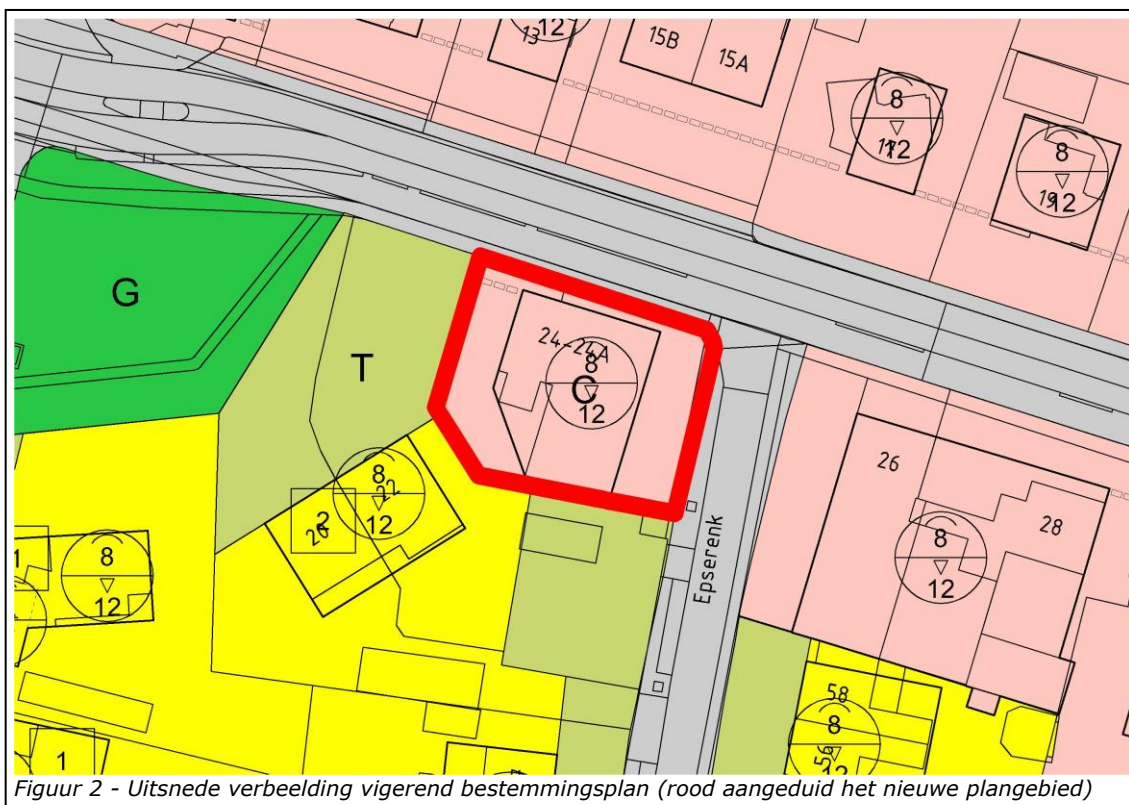
1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Kern Epse 2010'. Dit plan is op 27 juni 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Lochem. In onderstaande figuur is een uitsnede opgenomen van de verbeelding, waarbij het plangebied in rood is omlijnd.

Naast het genoemde bestemmingsplan 'Kern Epse 2010' geldt voor het gehele plangebied 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Dit plan is op 20 januari 2014 door de gemeenteraad van Lochem vastgesteld. Dit ter bescherming van mogelijke archeologische waarden in het gebied.

Ter bescherming van dit terrein is in het parapluplan een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 7' opgenomen.

Volgens deze dubbelbestemmingen is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 4.8 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.



Tot slot is het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen' door de gemeenteraad vastgesteld (8 november 2021), waarmee het geldende parkeerbeleid van de gemeente Lochem ook planologisch is vastgelegd. Bij nieuwe ontwikkelingen dient getoetst te worden aan dit beleid. In hoofdstuk 2.2.2 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan 'Kern Epse 2010' is voor het plangebied een bestemming 'Centrum' opgenomen, inclusief bouwvlak met maatvoeringen.

Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor onder andere detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, aangevuld met een bedrijfswoning. Woningen zijn eveneens toegestaan, mits het volume minstens 300 m³ bedraagt.

Het initiatief ziet op het realiseren van 6 appartementen van circa 50 tot 60 m² groot. Daarmee voldoen ze niet aan bovengenoemde bepaling uit art. 6.2.1 lid a van het vigerende bestemmingsplan. Om de woonfunctie in de appartementen mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'Lochemseweg 24 Epse' dient hiertoe.

1.4 LEESWIJZER

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

Allereerst wordt in hoofdstuk 2 kort ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied, waarna ook de beoogde ontwikkeling wordt beschreven.

Vervolgens is in hoofdstuk 3 het beleidskader kort toegelicht.

Hoofdstuk 4 verwoordt de resultaten van diverse uitgevoerde (milieu)onderzoeken en omgevingsaspecten.

Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de planregels alsook verbeelding en geeft aan waarom voor een bepaalde regeling is gekozen.

Ten slotte komt in hoofdstuk 6 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid aan de orde.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE

2.1 HUIDIGE SITUATIE

2.1.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied is gesitueerd aan de kruising tussen de Lochemseweg in Epse en de Epserenk.

Het plangebied bestaat uit een enkele kavel met een voormalig bedrijfspand en bijbehorende bedrijfswoning. Hieromheen liggen vooral woningen.

Het pand zelf is tot voor kort in gebruik geweest als autobedrijf.



Figuur 3 – luchtfoto bestaande situatie ter plaatse van de Lochemseweg 24

2.1.2 Verkeer, ontsluiting en parkeren

De Lochemseweg is een doorgaande Provincialeweg (N339) tussen de kernen Epse en Lochem. Ten westen van het plangebied, op circa 450 m. afstand, sluit de N339 aan op de Deventerweg (N348) en de op- en afrit naar de A1.

De Epserenk is een wijkontsluitingsweg van de zuidoostelijk gelegen woonwijk.

Aan de oostzijde van het bestaande pand, aan de Epserenk, is voorzien in een parkeer- of opstelstrook (ten behoeve van vm. garagebedrijf).

Ten zuiden en westen van het perceel grenst het plangebied aan de tuinen en achtererven van de aangrenzende woonpercelen.

2.1.3 **Bebouwing**

Het bestaande pand bestaat uit twee aaneen gebouwde delen, waarbij het oostelijke, één-laags deel van het pand als autobedrijf in gebruik is. Het westelijke deel betreft de (voormalige) bedrijfswoning, gebouwd als twee-laags met zadeldak.



Figuur 4 – bestaande situatie Epserenk (bron: Van der Struik adviesburo)

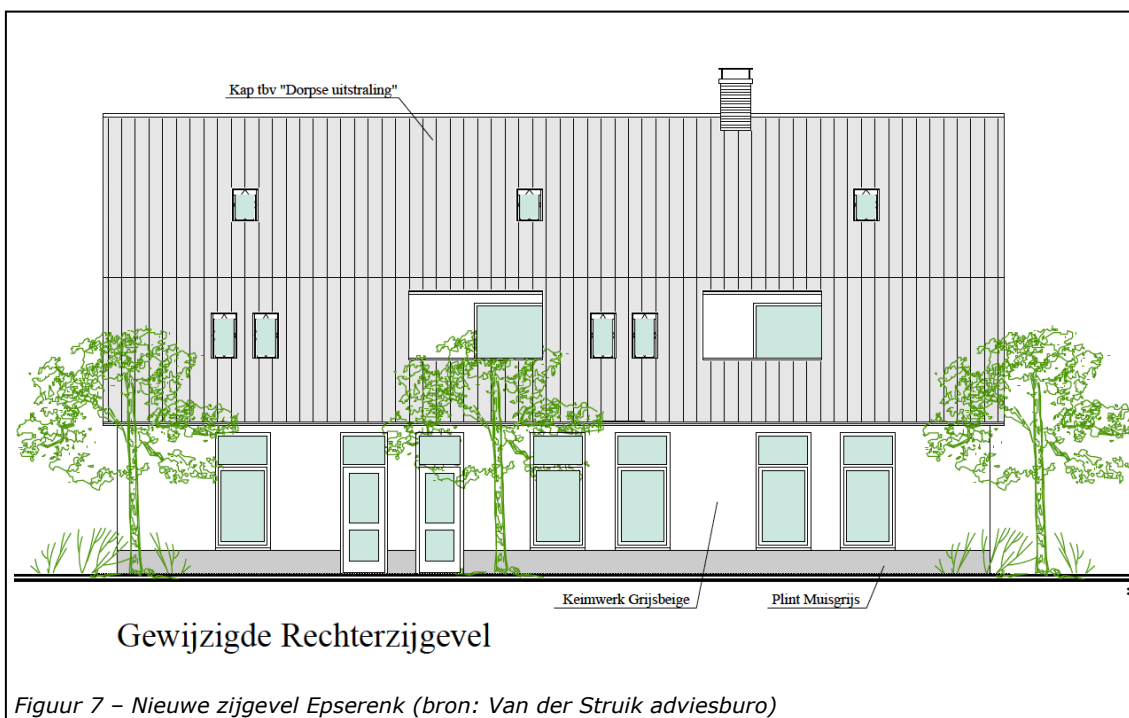
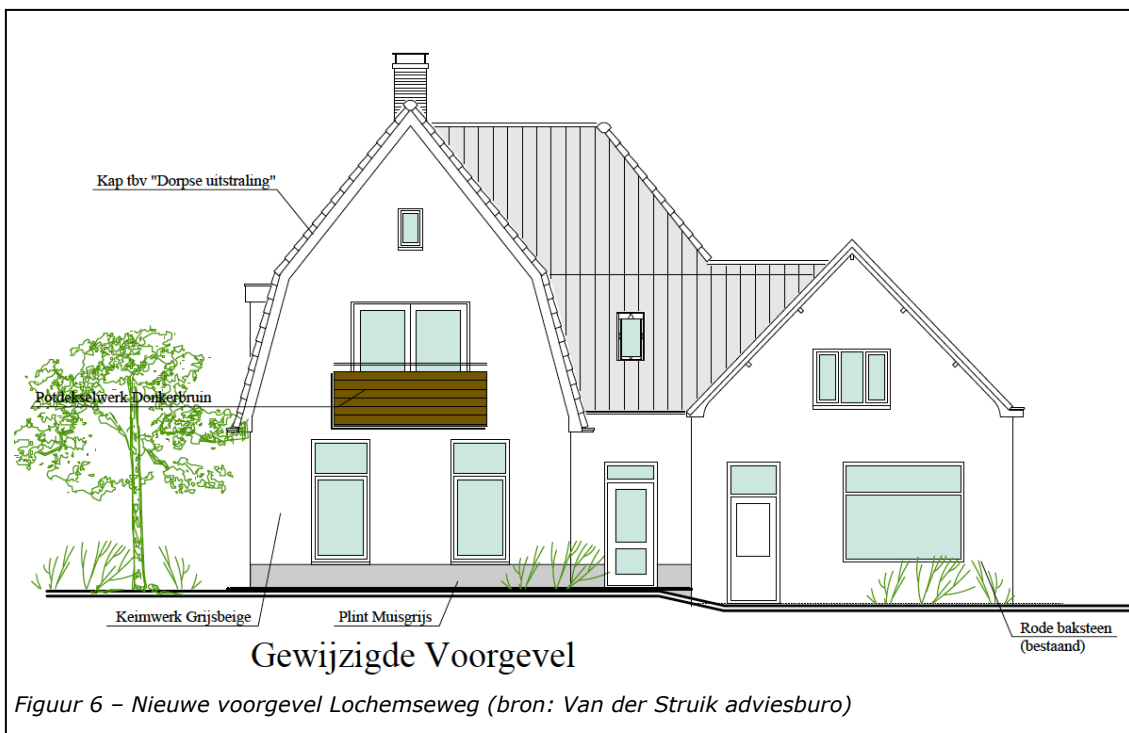


Figuur 5 – bestaande situatie Lochemseweg (bron: Van der Struik adviesburo)

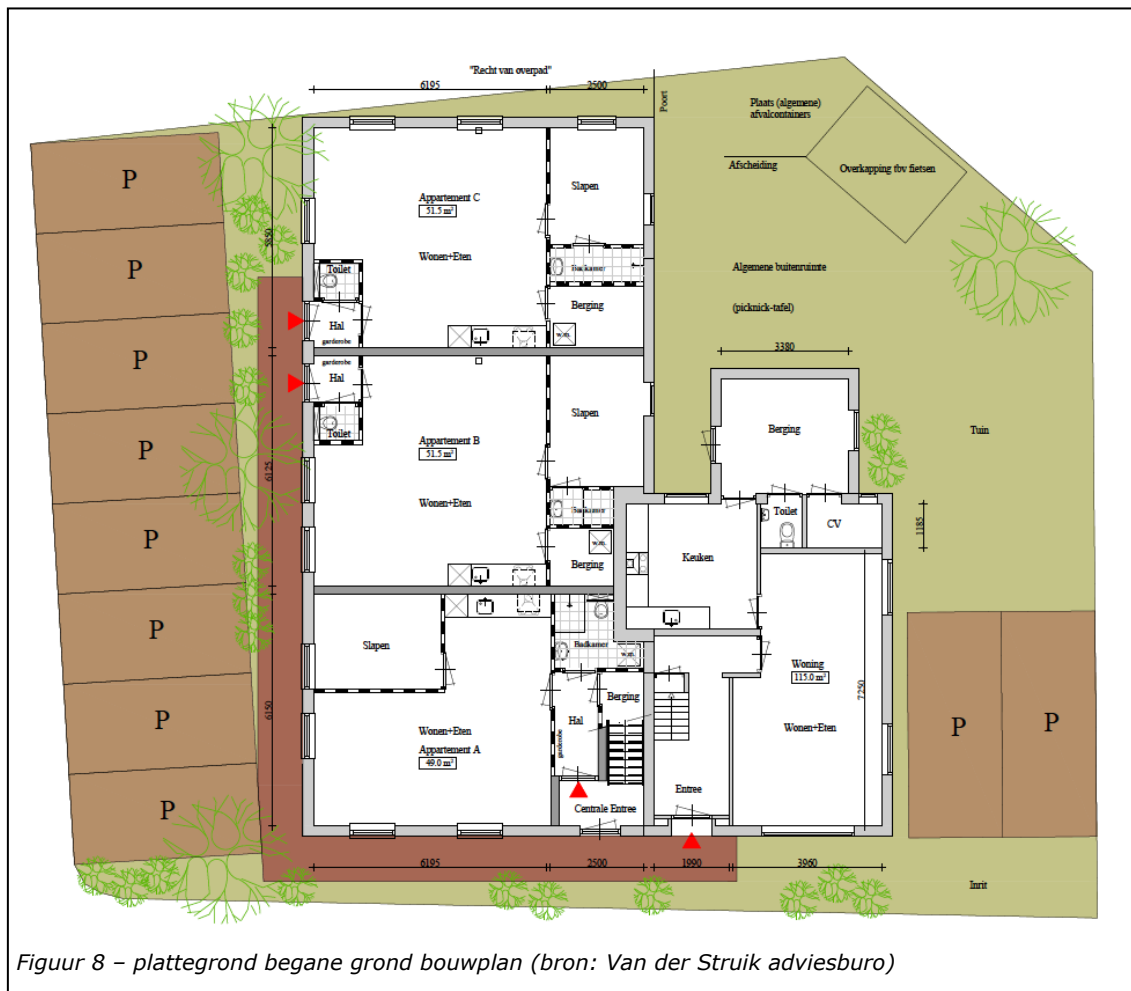
2.2 NIEUWE SITUATIE

2.2.1 Programma

Het initiatief ziet op het slopen van het éénlaagse deel van het pand om nieuwbouw te plegen voor 6 appartementen van 50 m² tot 60 m².



Er worden in totaal 6 appartementen voorzien. Drie daarvan worden gerealiseerd op de begane grond en drie op de eerste (en deels tweede) verdieping. Alle appartementen hebben een bescheiden buitenruimte.



Figuur 8 – plattegrond begane grond bouwplan (bron: Van der Struik adviesburo)

2.2.2 Parkeren

Zoals ook paragraaf 3.3.4 van deze plantoelichting blijkt, is het parkeerbeleid in de gemeente Lochem verwoord in de 'Nota parkeernormen 2020'. Daarin is aangegeven dat bij nieuwe ontwikkelingen de gemeentelijke parkeereis moet worden berekend, waarbij geldt dat in de basis binnen het plan zelf (op eigen terrein) voldoende parkeercapaciteit wordt gecreëerd en deze niet wordt afgewenteld op de (directe) omgeving.

Voor de functie wonen gelden afhankelijk van het woningtype verschillende parkeernormen. Het plangebied kan door zijn ligging aangemerkt worden als 'regulier' gebied. Op grond van deze normen dienen als onderdeel van het beoogde plan minimaal 9 parkeerplaatsen aangelegd te worden. Zie ook bijgaande tabel 1.

categorie	Norm (pp / woning)	Aantal (woningen)	Totaal (pp)
Woning, huur, etage (<60 m2)	1,2	6	7,2

Woning, huur, vrije sector	1,7	1	1,7
		7	8,9

Tabel 1 - Benodigd aantal parkeerplaatsen, gebaseerd op de gemeentelijke 'Nota parkeernormen 2020'

In het voorliggende plan is hier als volgt invulling aangegeven (zie ook figuur 8). Naast de voormalige bedrijfswoning worden twee parkeerplekken voorzien ten westen van de woning, voor de appartementen zijn 8 dwarsparkeerplekken gerealiseerd op de Epserenk. Op het 'eigen terrein' zijn daarmee 10 parkeerplaatsen beschikbaar. Hierdoor voldoet het plan aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

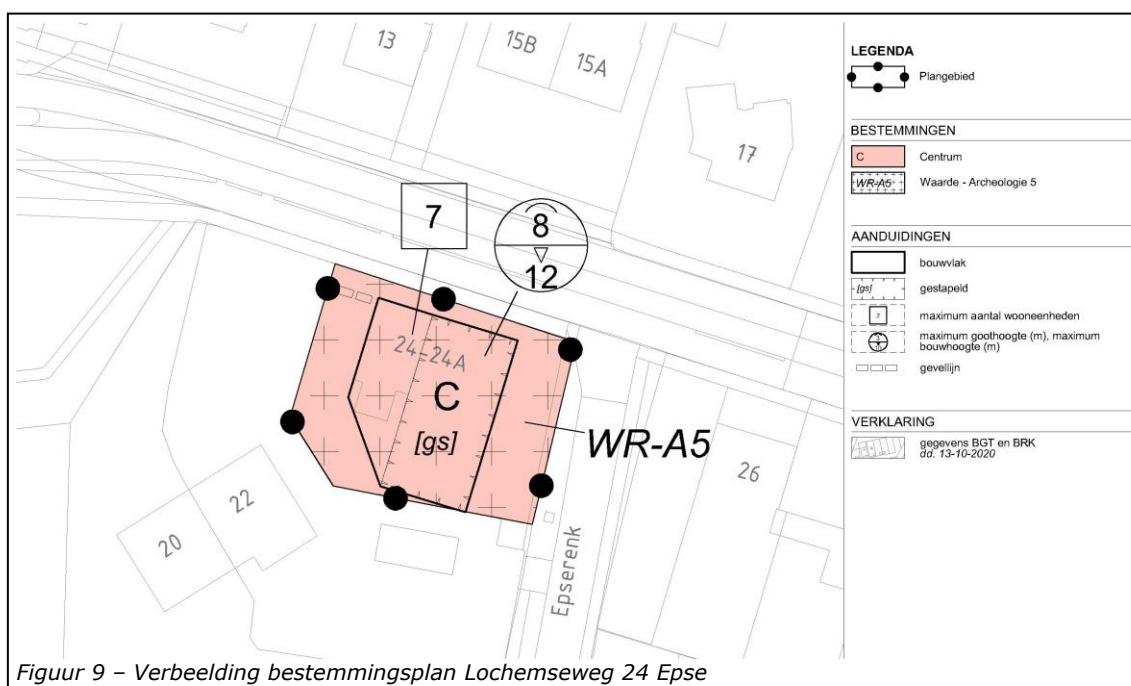
2.3 VERTALING IN BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied blijft in het onderhavige bestemmingsplan bestemd voor 'Centrum'. Teneinde de 6 appartementen mogelijk te maken, is een bouwaanduiding 'gestapeld' aangebracht, waarbinnen het mogelijk is om woningen van minder dan 300 m³ te realiseren, in afwijking van het vigerende bestemmingsplan.

Om het maximaal aantal woningen van 7 planologisch te waarborgen is de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen. De bestaande maximale goot- en bouwhoogte blijft gehandhaafd op respectievelijk 8 en 12 meter.

Tenslotte is binnen het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5' van toepassing. Deze is één op één overgenomen uit het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' (zie ook paragraaf 4.8 uit deze plantoelichting).

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



Figuur 9 - Verbeelding bestemmingsplan Lochemseweg 24 Epse

3 BELEIDSKADER

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

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en is vanaf 12 februari 2021 bindend voor het Rijk als geldende visie onder Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt daarmee de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012).

Met de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen.

De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid. De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- 1. een duurzaam en economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- 2. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken worden 21 nationale belangen benoemt in de NOVI waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit. Deze 21 nationale belangen hebben ook een relatie met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie ook paragraaf 3.1.2.

Relatie met het plangebied

In de NOVI worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het plangebied. Wel is in het algemeen 'het realiseren van een goede omgevingskwaliteit' van belang, evenals het 'Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften'. Ter onderbouwing hiervan wordt verwezen naar respectievelijk hoofdstuk 4, en de paragrafen 3.3.2 van deze plantoelichting.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd.

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

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

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een van de bovengenoemde gebieden. Daarmee is de beoogde ontwikkeling in voorliggend bestemmingsplan niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn regels opgenomen die eisen stellen aan de inhoud van een toelichting op een bestemmingsplan. Een toelichting dient een verantwoording van de in het plan gemaakte keuzen te bevatten, net als een waterparagraaf, de uitkomsten van het vooroverleg, resultaten van eventueel verrichte onderzoeken, inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan, etc. Deze toelichting voldoet daaraan.

Verder dient een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe stedelijke ontwikkelingen een verantwoording te bevatten aan de hand van de zogenoemde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: de Ladder), die is vastgelegd in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro. Dit afwegingskader verplicht overheden tot het maken van een zorgvuldige ruimtelijke afweging bij het mogelijk maken van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in een bestemmingsplan. Het doel is om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik.

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

Relatie met het plangebied

Het voorliggende plan maakt de realisatie van 6 nieuwe woningen ter plaatse van een voormalige en bestaande centrumfunctie. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Bro.

Een nadere toetsing aan de ladder van de duurzame verstedelijking is derhalve niet noodzakelijk.

3.1.4 Milieuwetgeving

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

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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

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

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

Relatie met het plangebied

Aan de hand van de vier themakaarten is geconcludeerd dat er geen (ruimtelijke) opgaven gelden waarmee specifiek in voorliggend bestemmingsplan rekening gehouden hoeft te worden. Specifiek voor het plangebied wordt immers uitsluitend

een functiewijziging mogelijk gemaakt, waarbij enkel kleinere wooneenheden zijn toegestaan en de nieuwbouw vindt plaats op de plek van bestaande bebouwing.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Tegelijk met de vaststelling van de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' is ook de 'Omgevingsverordening Gelderland' vastgesteld. De Omgevingsverordening betreft de juridische vertaling van de provinciale omgevingsvisie en heeft als doel om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, landbouw/veehouderij, natuur en landschap, grond- en drinkwater, milieu, verkeer en energie. Naderhand zijn er nog diverse actualisatieplannen van de Omgevingsverordening vastgesteld met regels voor sectorale beleidsdoelen, wat onder meer geresulteerd heeft in een geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Gelderland (februari 2022).

Relatie met het plangebied

Zoals reeds genoemd maakt dit bestemmingsplan slechts een functiewijziging naar kleinere woningen mogelijk met vervangende nieuwbouw binnen de bestaande bebouwde contouren. Daarmee zijn er geen specifieke (ruimtelijke) aspecten uit de Verordening in het geding.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

Ook op gemeentelijk niveau is voor een dergelijke kleinschalige ontwikkeling weinig beleid van toepassing. De gemeente Lochem heeft wel een structuurvisie voor de kernen opgesteld die nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een kader geeft.

3.3.1 Structuurvisie 2012-2020

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

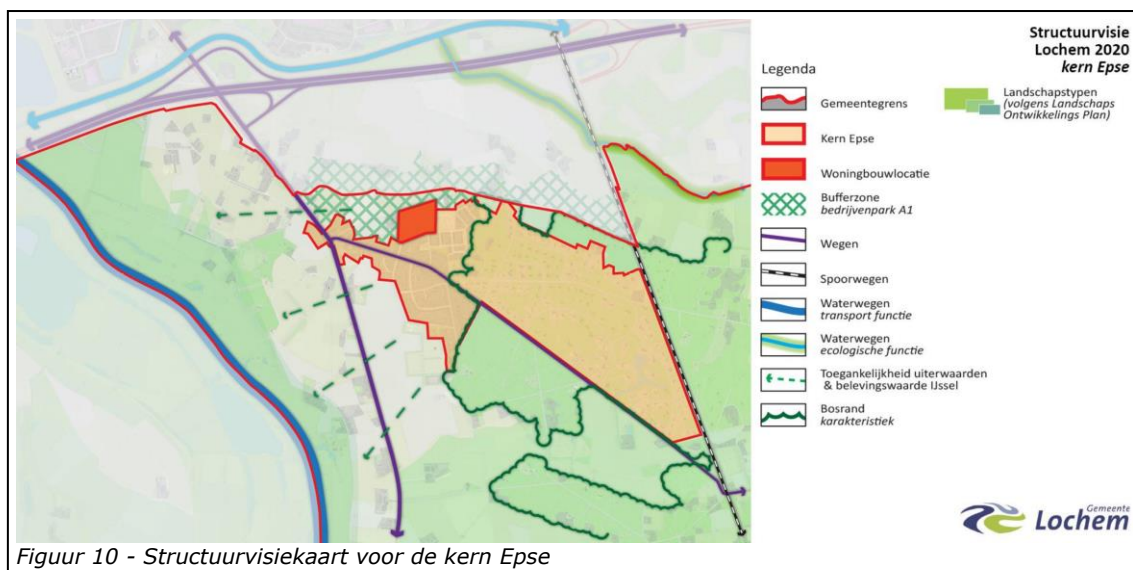
De Structuurvisie is onder meer bedoeld om het gemeentebestuur een instrument te geven waarmee ze de burgers en maatschappelijke organisaties actief kan informeren en betrekken bij de ruimtelijke visie op het bebouwde gebied. De visie geeft zowel hoofdlijnen voor de gemeentelijke ontwikkeling, alsook concrete ideeën en visies over de ontwikkeling van de kernen weer.

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

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 en zijn voor het plangebied in meer of mindere mate van belang:

- *Toekomstvisie Lochem 2030*. Deze visie bevat een ruw toekomstbeeld van de gemeente Lochem. Een belangrijk onderdeel van de toekomstvisie is het beleid voor de Strategische Agenda.
- *De Regionale Structuurvisie De Voorlanden (2009)* vormt de ruimtelijke grondslag op bovengemeentelijk niveau. Vooral de landschappelijke inpassing vormt hierbij een rol.

- In 2010 is het bestemmingsplan *Buitengebied Lochem 2010* voor de gemeente vastgesteld.



Figuur 10 - Structuurvisiekaart voor de kern Epse

Relatie met het plangebied

In de structuurvisie is het plangebied aangemerkt als deel van de 'Kom Epse' (zie figuur 10). Met de herbestemming van het perceel ten behoeve van appartementen wordt ingezet op inbreiding binnen de kom, met behoud van de huidige bebouwing(structuur). Dit is in overeenstemming met de doelstellingen zoals deze zijn geformuleerd in de structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie Lochem 2018-2025, incl. Addendum Strategische keuzes woningbouw

De Woonvisie beschrijft het gemeentelijk beleid op het gebied van wonen in de periode 2018- 2025. De woonvisie, vastgesteld door de gemeenteraad op 3 september 2018, geeft op hoofdlijnen inzicht in het kwantitatieve en kwalitatieve woonbeleid van de gemeente Lochem.

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

1. Leefbare kernen;
2. Beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen;
3. Woningverbetering en duurzaamheid;
4. Wonen met zorg.

Binnen de Cleantech Regio is in samenspraak met de provincie Gelderland het Afsprakenkader Woningbouwprogrammering Stedendriehoek 2015-2024 vastgesteld. Dit afsprakenkader geeft richting aan de wijze waarop omgegaan wordt met de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad.

Inmiddels (2022) is de woningmarkt veranderd en is sprake van een grote(re) woningbehoefte dan opgenomen in de Woonvisie 2018-2025. Vanuit regioverband wordt gepleit voor meer woningbouw. Hierop heeft al evaluatie en herijking van de Woonagenda voor de Cleantech Regio (november 2020) plaatsgevonden, waarin voor de gemeente Lochem wordt ingezet op 1.300 nieuw te realiseren woningen in de periode 2021-2030.

De extra woningbouwopgave vraagt om herijking van een deel van de Woonvisie Lochem 2018-2025. Aanvullend op de Woonvisie heeft de gemeenteraad van Lochem daarom op 8 maart 2022 de notitie "Strategische keuzes woningbouw" vastgesteld. Samen met de Woonvisie is hiermee sprake van een samenhangend document over de nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad. In dit beleid wordt voorzien in (extra) woningbouw voor de gemeente en is ook een verdeling in prijsklasse opgenomen. Deze verdeling geldt voor alle kernen in de gemeente Lochem. Wanneer noodzakelijk kan per kern maatwerk geleverd worden.

Relatie met het plangebied

Voor de kern Epse (en Joppe) wordt in de Woonvisie de woningbehoefte geraamd op 50 nieuwe woningen tot 2030. Met de huidige plannen wordt qua aantallen woningen in de geraamde behoefte voorzien. Een eventuele extra opgave wordt gefaciliteerd door herontwikkeling van bestaande panden (herstructurering). Juist dit laatste is in voorliggend plan aan de orde, aangezien op een locatie van een voormalig bedrijfspand een nieuw woningbouwplan wordt ontwikkeld, met 6 nieuwe kleine huurappartementen.

De betaalbaarheidsdoelstellingen uit het Addendum zijn aanleiding geweest om specifiek voor dit plan ervoor te zorgen dat de beoogde woningen binnen de grenzen van de sociale huur blijven (€ 763,47 in 2022).

Hierop is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten waarin is vastgelegd dat de te realiseren 6 appartementen uitsluitend als sociale huurwoningen worden verhuurd, voor een termijn van tenminste 10 jaar.

3.3.3 Welstandsbeleid

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

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

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

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

De gebiedsbeschrijvingen en de welstandscriteria in de welstandsnota zoals in werking sinds 17 mei 2007 blijven 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. 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.

Relatie met het plangebied

Voorliggend bestemmingsplan maakt een ontwikkeling mogelijk waarbij sprake is van (gedeeltelijke) sloop en (vervangende) nieuwbouw binnen het gebied dat in de Welstandsnota als 'historisch bebouwingslint' van de kern Epse. Binnen dat gebied gelden criteria in welstandsniveau 2, waaraan ten tijde van de aanvraag voor de omgevingsvergunning (voor het bouwen) zal worden getoetst.

3.3.4 Nota parkeernormen 2020

Het parkeerbeleid in de gemeente Lochem is verwoord in de 'Nota parkeernormen 2020' van 22 september 2020 (en vastgesteld door de gemeenteraad op 16 november 2020). De Nota parkeernormen is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en -plannen binnen de gemeente, daar waar het betreft;

- Nieuwbouw;
- Verbouw/uitbreiding;
- Wijziging van functies.

In deze nota zijn parkeernormen voor diverse functies vastgelegd, waarbij de toe te passen parkeernorm ook afhankelijk is van het gebied waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt. Zo wordt er in eerste instantie onderscheid gemaakt in gebieden binnen- en buiten de bebouwde kom. Daarbij wordt voor een aantal kernen binnen de gemeente een extra nuancering aangebracht, waarbij het centrum en kwetsbare gebieden worden aangeduid.

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

In paragraaf 2.2.2 van deze plantoelichting is het onderdeel parkeren in relatie tot de beoogde planontwikkeling nader toegelicht. Hieruit blijkt dat het nieuwe woningbouwplan voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

4 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal omgevings- en milieuaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen.

4.1 GELUID

4.1.1 *Beleid en regelgeving*

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

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

Tevens is het van belang om eventuele geluidsbelasting van bedrijvigheid in de nabije omgeving te beschouwen. Dit onderdeel is in hoofdstuk 4.3 'Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)' uitgewerkt.

Wegverkeerslawaaï

Geluidzones

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

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

Tabel 2 - Geluidzones bij wegen

Grenswaarden

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

4.1.2 Geluid in relatie tot het plangebied

Binnen het plangebied worden 6 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Deze worden op grond van de Wgh aangewezen als nieuwe geluidsgevoelige objecten. Derhalve dient volgens de artikel 76 lid 3 van de Wgh getoetst te worden aan de grenswaarden van de Wgh.

De woningen liggen daarbij binnen de geluidscontour van de N339 (Lochemseweg) en de N348 (Deventerweg). Beiden zijn gezoneerde wegen op grond van de Wgh.

Weg(en)	situatie	Aantal rijstroken	Zonebreedte [m]
N339 Lochemseweg	stedelijk	1 of 2	200
N348 Deventerweg	buitenstedelijk	3 of 4	400

Tabel 3 - zonebreedten

Akoestisch onderzoek 'wegverkeerslawaaï'

Door onderzoeksbureau Alcedo bv is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaaï. De bijbehorende rapportage¹ is als bijlage aan deze toelichting bijgevoegd.

Naast de geluidsbelasting van de genoemde gezoneerde wegen, zijn de overige nabijgelegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook onderzocht en in beeld gebracht.

Rekenresultaten

N339 Lochemseweg

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de N339 Lochemseweg bedraagt namelijk ten hoogste 57 dB inclusief 5 dB correctie artikel 110g Wgh, op de noordgevel. Daarmee overschrijdt de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar niet de maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB.

N348 Deventerweg

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de N348 Deventerweg bedraagt ten hoogste 42 dB, inclusief 5 dB correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Epserenk (30 km/uur)

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de 30 km/uur weg Epserenk bedraagt ten hoogste 51 dB inclusief 5 dB correctie artikel 110g Wgh. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB.

Overige 30 km/uur-wegen

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de overige 30 km/uur wegen bedraagt ten hoogste 34 dB inclusief, 5 dB correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Gecumuleerde geluidsbelasting

De gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt bij de Lochemseweg 24 ten hoogste 62 dB exclusief correctie artikel 110g Wgh.

¹ Alcedo B.V., 'Ontwikkelingsplan Lochemseweg 24 te Epse. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï', 14 september 2020

Er is geen sprake van relevante cumulatie ten gevolge van andere zoneringsplichtige geluidsbronnen.

Maatregelen

In situaties waar nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen een geluidsbelasting ondervinden boven de voorkeursgrenswaarde, dient allereerst onderzocht te worden of de geluidsbelasting gereduceerd kan worden door maatregelen te treffen aan de bron of in het overdrachtsgebied.

In dit kader wordt opgemerkt dat de Lochemseweg reeds is voorzien van geluidsreducerend asfalt. Aanpassing van het wegdek van de overige 30 km/uurs-wegen in de omgeving (onder andere de Epserenk) brengt hoge kosten met zich mee en valt overigens buiten de invloedssfeer van voorliggend bestemmingsplan. Gezien de beperkte schaal van het initiatief ten opzichte van de lengte van het wegdek is aanpassing hiervan niet realistisch. Het plaatsen van een geluidsscherm of wal zijn in voorliggende situatie stedenbouwkundig niet wenselijk.

Gelet op het voorgaande wordt overwogen dat het treffen van verdere maatregelen aan de wegen zelf of in de vorm van een afscherming redelijkerwijs niet mogelijk zijn. Daarmee resteert het vaststellen van hogere waarden en het zorgen voor voldoende geluidswering zodat in de woningen sprake is van een aanvaardbaar binnenniveau.

Toetsing aan gemeentelijk geluidbeleid

Conform het gemeentelijk beleid kunnen B&W een hogere waarde vaststellen voor woningen waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Daarbij dient aan de voorwaarden uit het gemeentelijk beleid getoetst te worden. In de genoemde rapportage is op de van toepassing zijnde voorwaarden (situering verblijfs- en buitenruimte, geluidsreducerend wegdek en overdrachtsmaatregelen) ingegaan.

Er dient een hogere grenswaarde vastgesteld te worden voor de geluidsbelasting van 53 dB. Aan deze gevel bevinden zich verblijfsruimtes, echter geen slaapvertrekken of buitenruimtes.

De conclusie luidt dat aan de voorwaarden van het gemeentelijk beleid is voldaan.

Hogere waarden

Om realisatie van het plan aan de Lochemseweg mogelijk te maken, dienen burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde vast te stellen. In bijgaande tabel is de aan te vragen hogere grenswaarden wegverkeerslaai ten gevolge van de Lochemseweg in beeld gebracht.

Punt	Omschrijving	Hoogte [m]	Aan te vragen hogere grenswaarden L _{den} [dB]	Cumulatieve geluidsbelasting L _{cum} [dB]
			Lochemseweg	
A001	noordgevel	1,8	57	62
		5,0	57	
		7,9	56	
A002	oostgevel	1,8	53	60
		5,0		
		7,9		
A004	oostgevel	1,8	50	59
		5,0	53	
		7,9		
A006	oostgevel	1,8	57	58
		5,0	57	

Tabel 4 – Aan te vragen hogere grenswaarden wegverkeerslawaai (bron: Alcedo B.V.)

Gelet op de eerdere overwegingen in het geluidsrapport wordt geconcludeerd om burgemeester en wethouders voor de woningen een hogere grenswaarde van 57 dB vanwege de Lochemseweg vast te laten stellen.

4.1.3 Conclusie

Het voorgenomen plan is uitvoerbaar gezien vanuit het aspect geluid. Voorwaarde is wel dat er een hogere waardenprocedure dient te worden doorlopen, waarbij een hogere waarde voor wegverkeerslawaai afkomstig van de N339 (Lochemseweg) van 57 dB wordt vastgesteld.

In dit kader heeft het verzoek om hogere waarden gelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen.

Voor de volledigheid wordt gemeld dat, wat betreft de toetsing aan het verplichte binnenniveau, het Bouwbesluit van toepassing is. Voor woningen stelt het Bouwbesluit dat de geluidsisolatie van de uitwendige scheidingsconstructies (zoals gevels) zodanig moet zijn dat het binnenniveau in de woning niet meer bedraagt dan 33 dB. Voor de volledigheid wordt dan ook gemeld dat aanvullend, bij de verlening van de omgevingsvergunningen voor bouwen, aangetoond dient te worden dat er aanvullende (geluidwerende) maatregelen worden getroffen om te voldoen aan een aanvaardbaar binnenniveau. Hiertoe is reeds een aanvullend onderzoek opgesteld.

4.2 LUCHTKWALITEIT

4.2.1 Beleid en regelgeving

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. De belangrijkste zijn fijn stof (PM_{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 PM₁₀ of NO₂ bedraagt 40 µg/m³. De grenswaarde van PM_{2,5} ligt op 25 µg/m³.

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

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

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als in een onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

4.2.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een functiewijziging van een bestaand pand naar (zeven) woonfuncties, waarbij kleinschalige sloop en vervangende nieuwbouw mogelijk wordt gemaakt. Het plan draagt daardoor niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden.

4.2.3 Conclusie

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

4.3 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)

4.3.1 Beleid en regelgeving

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

(2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief: er kan gemotiveerd van worden afgeweken. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype 'rustige woonwijk' of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een 'rustig buitengebied'.

Op basis van de 'grootste afstand' tot woonbebouwing zijn de bedrijven ingedeeld in categorieën. Deze worden weergegeven in onderstaande tabel.

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

Tabel 5 - Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied
(bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)

Naast het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. In een dergelijk gebied zijn dus kleinere milieuzones van toepassing.

4.3.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het gebruik van het plangebied voor wonen mogelijk, waaronder nieuwe woningen in het oostelijk gedeelte van het bouwvlak. Wonen is een milieugevoelige functie.

In de directe omgeving van de beoogde nieuwe woningen weliswaar percelen aanwezig met een bestemming 'Centrum' of 'Bedrijf' die kleinschalig bedrijfsactiviteiten mogelijk maken. Echter zijn er reeds woonbestemming op kortere afstand aanwezig dan voorgenomen initiatief, waarmee geconcludeerd kan worden dat eventuele bedrijfsactiviteiten reeds beperkt worden door andere milieugevoelige functies in de omgeving. Het voorgenomen initiatief levert geen nieuwe beperkingen op voor deze bedrijven en centrumfuncties. Ten opzichte van de nieuwe woningen zelf, kan gesteld worden dat woonfuncties reeds zijn toegestaan conform het vigerende bestemmingsplan.

4.3.3 Conclusie

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

4.4 EXTERNE VEILIGHEID

4.4.1 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.

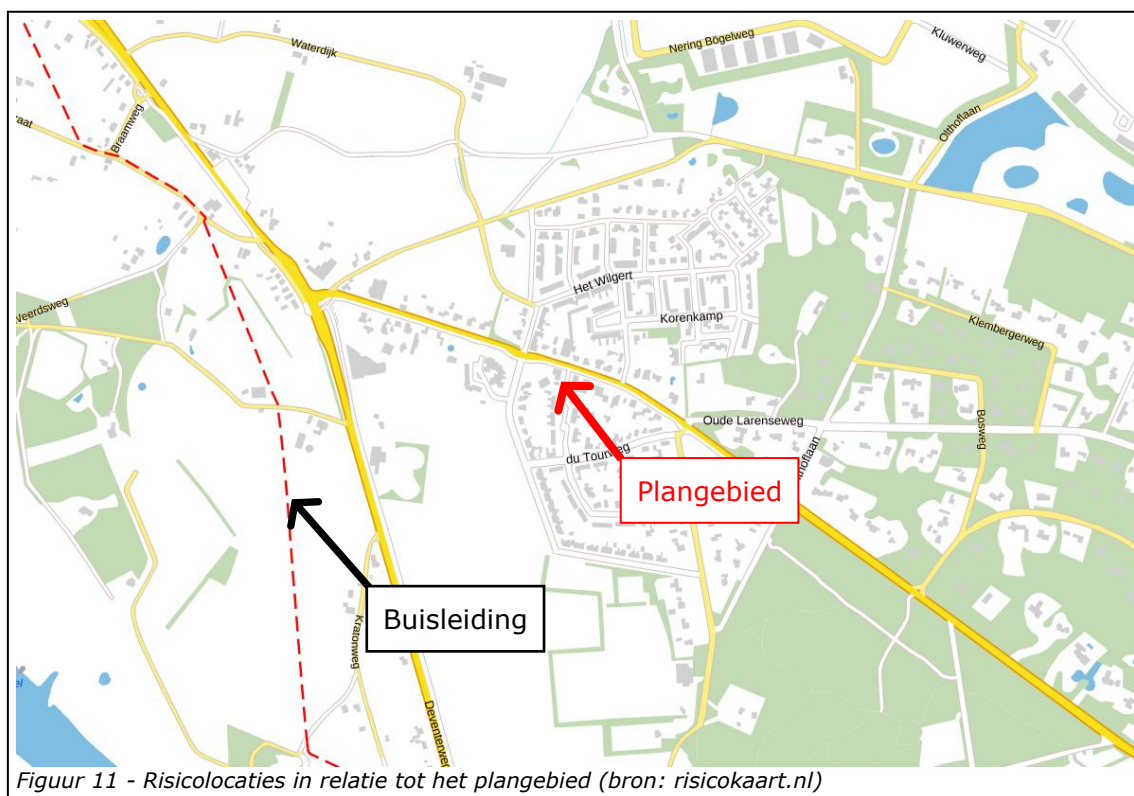
Gemeentelijk beleid

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 en behandelt de circulaires alsof deze wet zijn. Verder geeft de EV-visie richtinggevende uitspraken over:

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

4.4.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

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



Risicovolle inrichtingen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over het spoor of water aanwezig.

Buisleidingen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen buisleidingen aanwezig. De in bijgaande figuur aangegeven hogedrukaardgasleiding (kenmerk N560-07) ligt op meer dan 800 meter afstand.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 BODEM

4.5.1 Algemeen

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

Wet bodembescherming (Wbb)

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wbb. In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde 'spoed- of risicolocaties').

4.5.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Het perceel Lochemseweg 24 te Epse betreft een locatie waar in het verleden een werkplaats apparaten en transportwerktuigwerkplaats was gevestigd. Er geen sprake (geweest) van ondergrondse tanks voor brandstof of dieselolie.

Uit de informatie van de provincie Gelderland blijkt dat er in het verleden reeds onderzoek is uitgevoerd, waaruit blijkt dat er mogelijk ernstige verontreiniging

Het initiatief ziet op de sloop van een deel van de bestaande bebouwing en vervangende nieuwbouw op dezelfde locatie. Het toekomstig gebruik betreft wonen, een functie die ook in de bestaande situatie is toegestaan.

Op grond van bovenstaande kan echter niet zonder meer aangenomen worden dat de bodemkwaliteit geen bezwaar oplevert voor de voorziene sloop- en bouwwerkzaamheden.

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning (voor het bouwen) zal te zijner tijd nog moeten worden aangetoond dat de bodemkwaliteit de werkzaamheden niet in de weg staat.

4.5.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit staat de uitvoering van dit bestemmingsplan niet in de weg. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal echter alsnog moeten worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geen beperking oplevert voor de voorziene werkzaamheden.

4.6 WATER

4.6.1 Algemeen

Waterbeheer en watertoets

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

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

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

Beleidskader

Eind jaren negentig vond er een omslag plaats in denken en beleid over de omgang met water. In plaats van voort te borduren op het vertrouwde denken in

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

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

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal

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

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gelderland;
- Omgevingsverordening Gelderland.

Regionaal / lokaal

- Waterbeheerplan Rijn en IJssel 2016-2021.

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

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

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

4.6.2 Water in relatie tot het plangebied

Het voorliggende plan maakt zeven wooneenheden mogelijk binnen het plangebied. Er is geen nieuwe inrichting van het erf beoogd waarbij een toename van de bebouwing of verharding het gevolg zal zijn.

Nadere toetsing aan de wetgeving is derhalve niet van toepassing. Voor de volledigheid zijn de relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's nog eens inzichtelijk gemaakt in bijgaande watertoetstabel.

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 m³/uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.500 m²?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m²?	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 perceelssloten of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1
<i># 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.</i>			

Tabel 6 – Watertoetstabel

4.6.3 Conclusie

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

4.7 ECOLOGIE

4.7.1 Algemeen

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

4.7.2 Gebiedsbescherming

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Gelders Natuurnetwerk

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

4.7.3 Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Op dit punt vervangt de Wnb per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet. Het doel van de Wnb is het instandhouden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen.

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

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

4.7.4 Ecologie in relatie tot het plangebied

Soortenbescherming

Het voorliggende plan ziet toe op een meervoudige woonfunctie. Als gevolg van het plan zal een deel van de bestaande opstallen worden gesloopt worden en een nieuw bouwdeel worden gerealiseerd op dezelfde locatie. Dit heeft mogelijk tot gevolg dat verblijfsplaatsen van beschermde soorten mogelijk kunnen worden aangetast.

Onderzoek ecologie

Door onderzoeksbureau Eelerwoude is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage is als bijlage² bij deze toelichting gevoegd.

Door middel van een bureauonderzoek en veldbezoek is in kaart gebracht of er in de omgeving van het plangebied beschermde soorten aanwezig zijn, die door het voorliggende initiatief negatief worden beïnvloed.

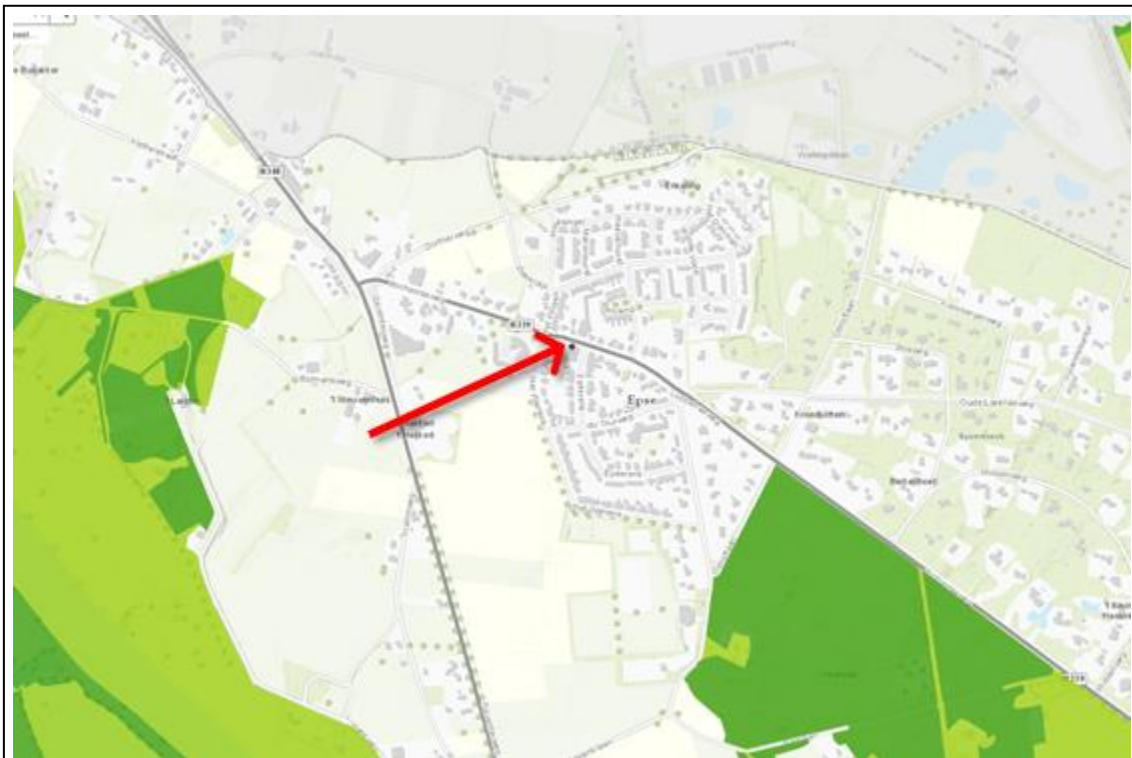
Met uitzondering van diverse soorten vleermuizen zijn geen beschermde soorten flora en fauna aangetroffen. Op het plangebied zijn echter geen bouwdelen aanwezig die geschikt zijn als nest- of verblijfplaats voor deze vleermuizen en er zijn geen bomen aanwezig die gekapt moeten worden. De ontwikkelingen hebben derhalve geen negatieve gevolgen voor beschermde soorten.

Nader onderzoek, een ontheffing of vervolgmaatregelen in het kader van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk. Het plan is in het kader van de Wet natuurbescherming uitvoerbaar.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een beschermd natuurgebied, (Natura 2000-gebied, Gelders Natuurnetwerk (GNN) of Groene Ontwikkelingszone). De ontwikkelingen op het perceel aan de Lochemseweg 24 te hebben geen negatieve invloed op deze gebieden.

² Quickscan flora en fauna, Eelerwoude, 21-2-2021



Figuur 12 – ligging plangebied ten opzichte van GNN en GO (bron: provincie Gelderland)

Stikstof

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State (d.d. 29 mei 2019) over het Programma Aanpak Stikstofdepositie (PAS) is geconcludeerd dat elke ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats). Ook de gebruiksfase kan leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Deze toename kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van het gebruik van gas en het autoverkeer van bewoners en bezoekers van woning. Omdat de beoogde nieuwe woningen in het plangebied op grond van het meest recente Bouwbesluit gasloos gerealiseerd dienen te worden, is echter alleen het aspect auto- en vrachtverkeer van toepassing. In dit kader wordt het volgende opgemerkt en overwogen.

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied is het gebied 'Rijntakken' dat op circa 1 kilometer ten (zuid)westen van het plangebied ligt.

De emissie (uitstoot) van stikstof in verband met de uitvoering van het nieuwe bouwplan aan Lochemseweg 24 te betreffen de gedeeltelijke sloop en herbouw van een deel van de opstallen en het toekomstige gebruik van 6 nieuwe wooneenheden op het perceel. Gezien de korte afstand tot het Natura 2000-gebied Rijntakken, waar ook stikstof gevoelige habitatsoorten voorkomen, is op voorhand niet uit te sluiten dat er geen stikstofdepositie te verwachten is.

Door bureau Eelerwoude is daarom een stikstofdepositieberekening opgesteld (middels de AERIUS calculator) voor zowel de aanleg- als gebruiksfase om mogelijk negatieve gevolgen in beeld te brengen.

De rapportage is als bijlage³ bij deze toelichting gevoegd; de resultaten zijn hieronder verkort weergegeven.

Aan de hand van de berekeningen worden geconcludeerd dat de werkzaamheden ten behoeve van de aanlegfase tot een (niet significante) stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar tot gevolg. Het gebruik van de appartementen hebben eveneens een (niet significante) depositie van 0,00 mol/ha/jaar tot gevolg. Er is geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming, onderdeel stikstof benodigd.

4.7.5 Conclusie

Het aspect ecologie levert geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan. Het plan is uitvoerbaar volgens de Wet natuurbescherming.

Voor de volledigheid wordt melding gemaakt van het feit dat te allen tijde algemene zorgplicht van toepassing. Dit betekent dat tijdens de uitvoering van eventueel toekomstige werkzaamheden, uitvoering dient te worden gegeven aan de algemene Zorgplicht uit de wet Natuurbescherming. Dit betekent dat ingrepen op zodanige wijze dienen plaats te vinden, dat de schade aan soorten beperkt wordt. Bij de uitvoering moet rekening gehouden worden met kwetsbare perioden van soorten (voortplantingstijd, overwintering). Daarbij dienen alle soorten die tijdens de ingreep aangetroffen worden, verplaatst of beschermd te worden, zodat zij behouden kunnen blijven.

4.8 ARCHEOLOGIE

4.8.1 Beleid en regelgeving

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is vastgelegd in de Wet op de Archeologische MonumentenZorg (WAMZ) uit 2007, welke is geïmplementeerd in de Monumentenwet uit 1988. De wet regelt:

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

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

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

³ Stikstofberekening (Realisatie appartementen Lochemseweg 24a, Epse), Eelerwoude, 5-3-2021

'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Dit overkoepelende bestemmingsplan is op 20 januari 2014 door de gemeenteraad vastgesteld.

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

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

4.8.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Voor het plangebied is categorie 5 uit het gemeentelijk archeologiebeleid van belang. De beleidsuitgangspunten van deze categorie luiden als volgt:

Categorie 5: hoge archeologische verwachting

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

Vertaling in bestemmingsplan

Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is voor het plangebied, ten behoeve van de bescherming van de (mogelijke aanwezige) archeologische waarden, de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' opgenomen. Dit betekent dat bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² én dieper dan 30 cm archeologisch onderzoek benodigd is.

Omdat er als gevolg van voorliggend bestemmingsplan geen nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd met een (gezaamenlijk) oppervlakte van 2.50 m², is er ten behoeve van het bestemmingsplan *geen* archeologisch onderzoek nodig.

Voor de volledigheid wordt melding gemaakt van het feit dat de dubbelbestemming waarborgt dat bij toekomstige bodemingrepen van meer dan 2.50 m² én die dieper gaan dan 30 cm, alsnog eerst archeologisch onderzoek verricht moet worden.

4.8.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.9 CULTUURHISTORIE

4.9.1 Algemeen

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die

effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

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

4.9.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een (beschermde) cultuurhistorisch waardevol gebied. Ook zijn er in het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Derhalve zijn er in het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig die bescherming vanuit het wijzigingsplan behoeven.

Bovendien ziet voorliggend bestemmingsplan toe op een functieverandering van het bestaande pand met gedeeltelijk herbouw van opstallen. Als gevolg daarvan zijn geen grootschalige veranderingen in de ruimtelijke structuur voorzien.

4.9.3 Conclusie

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

4.10 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

4.10.1 Regelgeving

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

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

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

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

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

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

Het voorliggend plan maakt enkel een functieverandering mogelijk naar een meervoudige woonbestemming binnen (deels) vervangende nieuwbouw op de locatie van de bestaande bebouwing. Het plan wordt derhalve niet beschouwd worden als een dergelijk project. Verdere toetsing of verantwoording is niet aan de orde.

4.10.2 Conclusie

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

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 INLEIDING

5.1.1 Algemeen

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

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

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

5.1.2 Digitaliseringsvereisten

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

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

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

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

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

5.2 OPBOUW REGELS EN VERBEELDING

5.2.1 Regels

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

5.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

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

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), waar nodig aangevuld met de Basisregistratie Kadaster (BRK).

5.3 ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

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

Artikel 3 Centrum

De bestemming Centrum heeft betrekking op verschillende functies waaronder detailhandel, dienstverlening, bedrijven, horeca en maatschappelijke voorzieningen. Wonen is eveneens toegestaan met dien verstande dat in beginsel alleen woningen

met een minimale inhoud van 300 m³ zijn toegestaan. Ter plaatse van aanduiding 'gestapeld' zijn ook woningen met een kleinere inhoud toegestaan.

Voor het bouwen gelden verschillende bouwregels binnen en buiten het bouwvlak. De gronden binnen het bouwvlak mogen volledig worden bebouwd. De goot- en bouwhoogten van gebouwen en het maximale aantal wooneenheden zijn opgenomen middels een aanduiding op de verbeelding. Overige zaken, zoals inhoud van een bedrijfswoning en de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn in de regels gemaximeerd.

Buiten het bouwvlak geldt dat maximaal 30% van de gronden mogen worden bebouwd. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd achter de op de verbeelding opgenomen gevellijn. De maximale goot- en bouwhoogten van gebouwen, de dakhelling en de maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn opgenomen in de regels.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 5

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

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

In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden voor de bescherming van de archeologische waarden. Alleen als er archeologisch onderzoek is verricht kan een vergunning worden verkregen. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, evenals werken en werkzaamheden die niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of die een oppervlakte hebben van niet meer dan 250 m².

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 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 verleden vergunningen zijn verleend. Deze vergunde overschrijdingen zijn hier positief bestemd.

Artikel 7 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 8 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 9 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.

Het voorzien in de juiste en voldoende parkeervoorzieningen is een voorwaardelijke verplichting. Er wordt getoetst op het moment dat een omgevingsvergunning voor het bouwen of voor een gebruiksactiviteit wordt aangevraagd. Ook daarna moet worden voorzien in de juiste instandhouding van de voorzieningen. De voorwaardelijke verplichting houdt in dat er met bestuursrechtelijke handhavingsmiddelen kan worden optreden als blijkt dat niet aan de verplichting wordt voldaan.

De regeling bevat een verwijzing naar de 'Nota Parkeernormen' van de gemeente Lochem, en is inhoudelijk afgestemd op het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren' zoals dat op 8 november 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld. In het parkeerbeleid worden vier gebiedstypen onderscheiden (centrum, regulier gebied, kwetsbaar gebied, buitengebied) waarvoor verschillende parkeernormen gelden.

Tevens is een regeling opgenomen dat, indien de bestemming of het gebruik daartoe aanleiding geeft, moet worden voorzien in voldoende ruimte voor laden of lossen op eigen terrein.

Artikel 10 Overgangsrecht

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

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

Artikel 11 Slotregel

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

6 UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan maakt enkel een functiewijziging naar een drievoudige woonbestemming mogelijk, met als doel in totaal 7 woningen op het perceel Lochemseweg 24 in de kern Epse mogelijk te maken.

Het plan betreft een particulier initiatief. De financiering van de bestemmingsplanherziening, alsmede alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan, komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Hierdoor zijn er geen kosten voor de gemeente aan de ontwikkeling verbonden. De gemeente heeft met de initiatiefnemer een overeenkomst afgesloten inzake het kostenverhaal en eventuele planschade. Het kostenverhaal is daardoor anderszins verzekerd, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

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

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Gezien de aard en schaal van de beoogde ontwikkeling die in voorliggend 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 voorliggend bestemmingsplan.

6.2.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop

betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan eenieder zienswijzen naar voren brengen. In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Lochemseweg 24 Epse' van 27 mei 2021 tot en met 7 juli 2021 (6 weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon eenieder een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad.

In dit kader is één schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze en de gemeentelijke beantwoording daarvan zijn in een separate nota ('Nota van zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan Lochemseweg 24 Epse') als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen, waarnaar wordt verwezen.

6.2.3 Ambtshalve wijzigingen

Hoewel het bestemmingsplan naar aanleiding van de ingekomen zienswijze niet is aangepast, zijn er wel enkele ambtshalve wijzigingen in het plan doorgevoerd. Behalve de noodzakelijke wijziging om het voorliggende (bouw)plan planologisch mogelijk te maken, is de bestemming 'Centrum' in artikel 3 verder inhoudelijk afgestemd op de geldende centrumbestemming en zijn enkele begrippen aan artikel 1 toegevoegd. Gebleken is dat een aantal bepalingen abusievelijk ontbraken, danwel niet geheel in overeenstemming waren met het geldende plan. Tussen de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan en vaststelling van het plan is bovendien het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren' door de gemeenteraad vastgesteld (d.d. 8 november 2021). De regels in artikel 9 zijn hierop afgestemd.

Ook is het beleidshoofdstuk in de plantoelichting geactualiseerd in verband met de tijd tussen het ontwerpbestemmingsplan en de vaststelling daarvan.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

BIJLAGE 1. AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI LOCHEMSEWEG 24 EPSE

**BIJLAGE 2. QUICKSCAN FLORA EN FAUNA
REALISATIE 6 APPARTEMENTEN BESTAANDE LAAGBOUW
LOCHEMSEWEG 24A TE EPSE.**

**BIJLAGE 3. STIKSTOFBEREKENING
REALISATIE APPARTEMENTEN LOCHEMSEWEG 24A, EPSE**

BIJLAGE 4. NOTA VAN ZIENSWIJZEN

