

TOELICHTING

VAN HET

BESTEMMINGSPLAN

Berkeloovers Lochem

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 99.399

IDnr. : NL.IMRO.0262.loBerkelooversLo-BP42

Datum : februari 2021

Versie : Nieuw besluit conform uitspraak ABRS

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 8 februari 2021 / Besluitnr. 2017-102896

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	4
1.1	AANLEIDING EN DOEL.....	4
1.2	NIEUW BESLUIT MET INACHTNEMING UITSpraak ABRS 25/11/2020.....	4
1.3	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	6
1.4	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	8
1.5	LEESWIJZER	9
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	10
2.1	HUIDIGE SITUATIE	10
2.2	NIEUWE SITUATIE	17
3	BELEIDSKADER.....	22
3.1	INLEIDING	22
3.2	RIJKSBELEID	22
3.3	PROVINCIAAL BELEID	24
3.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	26
4	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN.....	31
4.1	GELUID.....	31
4.2	BODEM	35
4.3	LUCHTKWALITEIT	36
4.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	37
4.5	EXTERNE VEILIGHEID	40
4.6	WATER	43
4.7	ECOLOGIE.....	47
4.8	ARCHEOLOGIE	51
4.9	CULTUURHISTORIE	53
4.10	VORMVRIJE M.E.R.- BEOORDELING.....	54
5	JURIDISCHE ASPECTEN	56
5.1	ALGEMEEN	56
5.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	57
5.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	57
6	UITVOERBAARHEID	61
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	61
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	61

Bijlagen bij de toelichting:

1. Alcedo B.V. "Plan Berkeloovers te Lochem - Akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaai", 26 september 2018;
2. Van der Poel Milieu Advies B.V., "Aanvullend bodemonderzoek Graaf Ottoweg 32 te Lochem", 16 december 2015;
3. Evers adviesburo voor civieltechniek bv, "Waterhuishoudings- en rioleringsplan Berkeloovers te Lochem", 27 mei 2019;
4. Jansen&Jansen groenadviesbureau, "Quickscan Wet Natuurbescherming Graaf Ottoweg Lochem", 31 januari 2018;
5. Jansen&Jansen groenadviesbureau, "Vervolgonderzoek Graaf Ottoweg Lochem", 11 juli 2018;
6. Jansen&Jansen groenadviesbureau, "Mitigatieplan Vleermuizen Graaf Ottoweg Lochem", 17 juli 2018;
7. RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V., "Plangebied Graaf Ottoweg 32 te Lochem, gemeente Lochem; archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek)" (RAAP-RAPPORT 3497), 9 oktober 2018;
8. Econsultancy bv, "Evaluatieverslag proefsleuvenonderzoek Nieuweweg (ong.) te Lochem in de gemeente Lochem", 6 mei 2019;
9. mRO bv, 'Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Bestemmingsplan Berkeloovers', 1 oktober 2019;
10. Alcedo B.V., 'Notitie - Plan Berkeloovers te Lochem - akoestisch onderzoek, Resultaten o.b.v. zonebewakingsmodel versie 7-10-2019' (kenmerk 20186685.STH22560), 9 oktober 2019;
11. Gemeente Lochem / mRO b.v., 'Nota van zienswijzen', oktober 2019.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding voor het onderhavige bestemmingsplan is de herontwikkeling van een voormalige bedrijfslocatie op het perceel aan de Graaf Ottoweg 32 te Lochem. Het terrein is binnen Lochem bekend als het Reudinkterrein.

Op deze locatie, gelegen in het oosten van de kern Lochem aan de rand van de wijk Berkeloord en grenzend aan de waterloop de Berkel, is woningbouw voorzien.

Voor deze ontwikkeling is op initiatief van Ramdhani Vastgoed (in opdracht van Berkeloovers V.O.F.) een stedenbouwkundig plan opgesteld. Daarbij wordt uitgegaan van maximaal 20 grondgebonden woningen, verdeeld over 8 twee-onder-een-kapwoningen en 12 vrijstaande woningen.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is woningbouw echter niet toegestaan. Om de woningen en bijbehorende herinrichting van het gebied mogelijk te maken dient een planologische procedure te worden doorlopen. Het voorliggende bestemmingsplan 'Berkeloovers Lochem' voorziet hierin en biedt de juridische en planologische regeling voor de beoogde woningbouw en bijbehorende herontwikkeling van het gebied.

1.2 Nieuw besluit met inachtneming uitspraak ABRS 25/11/2020

Bij uitspraak van 25 november 2020 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, aan de raad van de gemeente Lochem opgedragen om binnen 16 weken na verzending van de uitspraak een nieuw besluit te nemen met inachtneming van hetgeen in de uitspraak is overwogen. De vindplaats van de uitspraak is ECLI:NL:RVS:2020:2797.

Volgens de Afdeling is het behoud van het groene karakter van het plangebied onvoldoende in het plan gewaarborgd. Dat in de omgevingsvergunning voor het kappen van de bomen is opgenomen dat het Beplantingsplan moet worden uitgevoerd, vindt de Afdeling in dit geval geen voldoende waarborg.

De omgevingsvergunning voor het kappen van 187 bomen in het plangebied voorziet namelijk niet in volledige uitvoering van het Beplantingsplan en de instandhouding daarvan. Weliswaar is aan de omgevingsvergunning het voorschrift verbonden dat er bomen volgens het Beplantingsplan moeten worden aangebracht, maar dat voorschrift gaat niet over alle beplantingen die in het Beplantingsplan zijn vermeld. De in het Beplantingsplan opgenomen hagen en kruidachtige gewassen hoeven op grond van het voorschrift niet te worden gerealiseerd. Bovendien voorziet het voorschrift alleen in de aanplant en niet in de instandhouding van de beplantingen, terwijl een aanzienlijk deel van de beplantingen die zijn vermeld in het Beplantingsplan zonder omgevingsvergunning weer kan worden verwijderd. Met de omgevingsvergunning is de uitvoering van het Beplantingsplan dus onvoldoende gewaarborgd.

De Afdeling overweegt met zoveel woorden dat met het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de planregels wel kan worden voorzien in die waarborgen, bijvoorbeeld inhoudende dat het gebruik van de gronden overeenkomstig de woonbestemming alleen dan planologisch is toegestaan als overeenkomstig een beplantingsplan beplantingen worden aangebracht en in stand gehouden.

Gelet op het vorenstaande is de Afdeling van oordeel dat het bestreden besluit, voor zover daarbij niet is voorzien in een voorwaardelijke verplichting die strekt tot behoud van het groene karakter, is genomen in strijd met artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Het beroep van de Vereniging en anderen is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre moet worden vernietigd. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb de raad op te dragen om met inachtneming van deze uitspraak een nieuw plan vast te stellen en zal daartoe een termijn stellen. Het door de raad te nemen nieuwe besluit behoeft niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb te worden voorbereid.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart het beroep van [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B] niet-ontvankelijk voor zover het zich richt tegen de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in verband met de Wet natuurbescherming en voor zover het zich richt tegen het ontbreken van waarborgen ter bescherming van archeologische waarden;
- II. verklaart het beroep van [appellant sub 1A] en [appellant sub 1B] voor het overige ongegrond;
- III. verklaart het beroep van de Vereniging Badhuisoord en anderen gegrond;
- IV. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Lochem van 13 januari 2020, kenmerk 2019-155744, voor zover niet is voorzien in een voorwaardelijke verplichting voor het behoud van het groene karakter van het plangebied;
- V. draagt de raad van de gemeente Lochem op om binnen 16 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen in zoverre een nieuw besluit te nemen en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken;
- VI. gelast dat de raad van de gemeente Lochem aan de Vereniging Badhuisoord en anderen het door haar voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 354,00 (zegge: driehonderdvierenvijftig euro) vergoedt, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen.

Naar aanleiding van deze uitspraak is het plan aangevuld met deze paragraaf en is in artikel 5.4 Specifieke gebruiksregels, een sublid 5.4.2 toegevoegd dat als volgt luidt:

5.4.2 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van de gronden overeenkomstig de woonbestemming is planologisch alleen dan toegestaan als beplantingen zijn aangebracht en in stand worden gehouden overeenkomstig het bij deze regels gevoegde beplantingsplan in Bijlage 2 waarbij geldt dat:

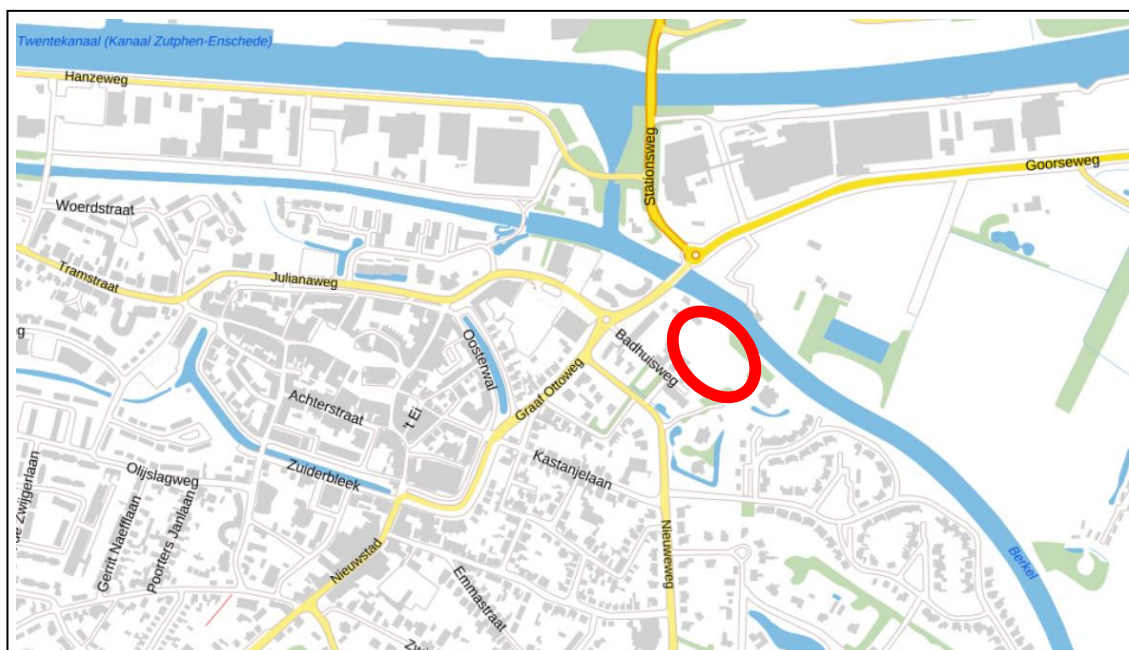
- a. de beplanting in de openbare ruimte moet zijn aangebracht binnen 1 jaar nadat 70% van de woningen is gereed gemeld (overeenkomstig artikel 1.25 lid 2 van het Bouwbesluit 2012);
- b. de beplanting op individuele bouwpercelen moet zijn aangebracht binnen 1 jaar nadat de desbetreffende woning is gereed gemeld (overeenkomstig artikel 1.25 lid 2 van het Bouwbesluit 2012).

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de kern Lochem, ten oosten van de historische binnenstad. Het gaat om het voormalige bedrijfsperceel op het perceel aan de Graaf Ottoweg 32 (gelegen achter de woonpercelen aan de Graaf Ottoweg 24-30 en 34), alsook het ten zuiden daarvan gelegen onbebouwde perceel tussen de Badhuisweg, het Pillinkpad en de kade van de waterloop de Berkel.

Het plangebied heeft een totale omvang van ca. 12.730 m² en staat kadastraal bekend onder de gemeente Lochem, sectie B, nummers 9640 (gedeeltelijk), 10776, 10777, 10779, 10780 (gedeeltelijk).

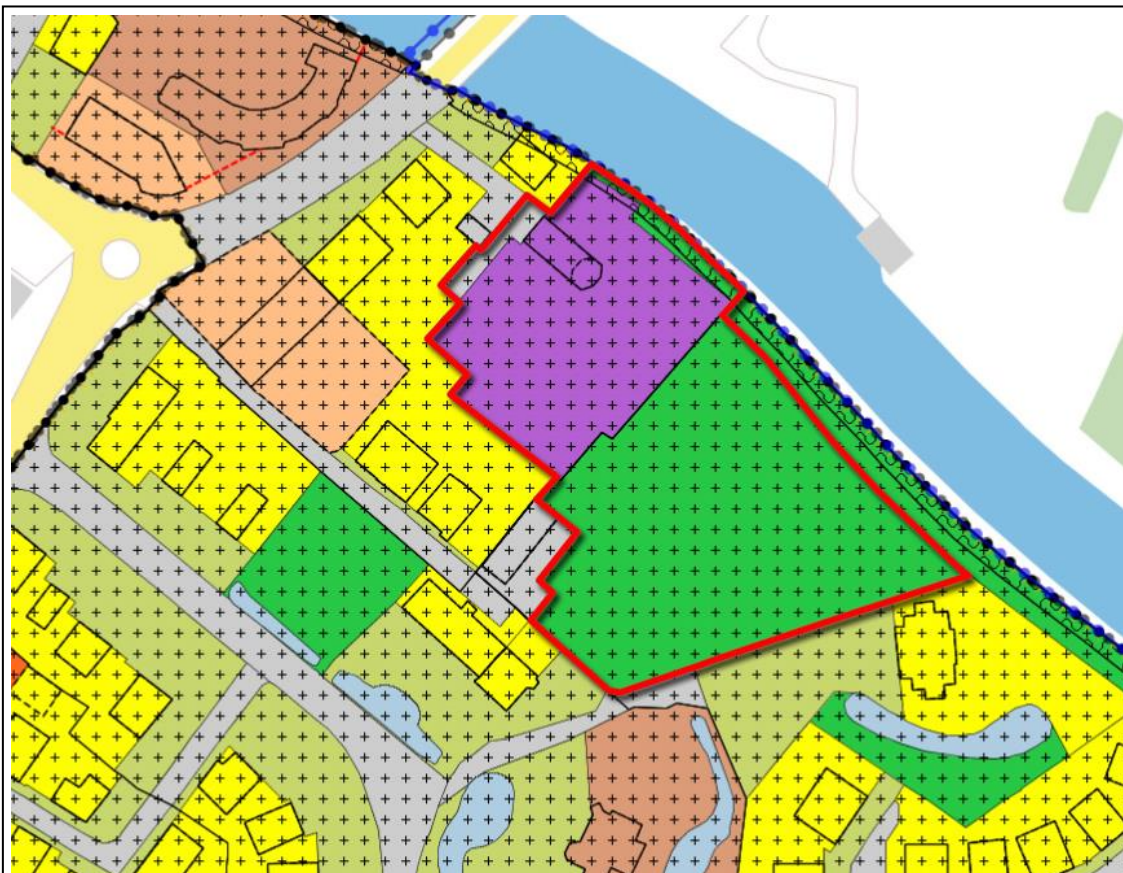
De ligging en begrenzing van het plangebied is in bijgaande figuren (1 en 2) weergegeven.



Figuur 1 – Globale ligging plangebied op een topografische kaart (bron: PDOKviewer)



Figuur 2 – Ligging en begrenzing plangebied op de Kadastrale kaart, gecombineerd met een luchtfoto (bron: Kadaster)



Figuur 3 - Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Lochem-Oost 2011' met rood omljnd het plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Lochem-Oost 2011'. Dit plan is op 3 december 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Lochem. In figuur 3 is een uitsnede opgenomen van de verbeelding, waarbij het plangebied in rood is omlijnd.

De gronden binnen het plangebied hebben hoofdzakelijk de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Groen' als bedoeld in respectievelijk artikel 4 en artikel 8 van de bijbehorende regels. Een klein deel in het noorden van het plangebied heeft de bestemming 'Verkeer - Verblijf' (artikel 15).

Binnen de bestemming 'Bedrijf' is het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in de categorieën A en B van de bij de regels behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' toegestaan, dan wel het bestaande bedrijf, alsmede bijbehorende verhardingen, groen- en watervoorzieningen en parkeervoorzieningen. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak worden gebouwd, waarbij de maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen is aangeduid middels de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'. Het bestaande (bedrijfs)gebouw binnen het plangebied heeft in dit kader een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 10 meter (noordwestelijk deel) en respectievelijk 20 en 25 meter (zuidoostelijk deel).

Binnen de bestemming 'Groen' zijn de gronden bestemd voor plantsoenen, groenvoorzieningen (waaronder begrepen fiets- en voetpaden, water en waterberging, taluds), beplanting en/of speelvoorzieningen. En binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijf' zijn de gronden hoofdzakelijk bestemd voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie, voet- en rijwielpaden, en parkeervoorzieningen. Gebouwen zijn binnen beide bestemmingen niet toegestaan. Verder is voor het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'geluidszone - industrie' van toepassing in verband met het nabijgelegen gezoneerde industrieterrein Kwinkweerd-Goorseweg.

Bovendien ligt over het meest noordoostelijk deel van het plangebied ook de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterlopen', conform artikel 24 van het vigerende bestemmingsplan. Behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming en het beheer van de watergang, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en met inachtneming van de keur van het waterschap. Binnen deze zone geldt een bouwverbod, alsook een verbod om bepaalde (grond)werkzaamheden uit te voeren. Via een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken.

Naast het genoemde bestemmingsplan 'Lochem-Oost 2011' geldt voor het gehele plangebied het '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.

Het zuidelijk deel van het plangebied ligt in een gebied met archeologische waarden en het noordelijk deel in een gebied met (lage) archeologische verwachtingswaarden. Ter bescherming van deze terreinen is in het parapluplan een tweetal dubbelbestemmingen opgenomen, te weten 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 7'.

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.

1.5 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 woningbouwontwikkeling 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.

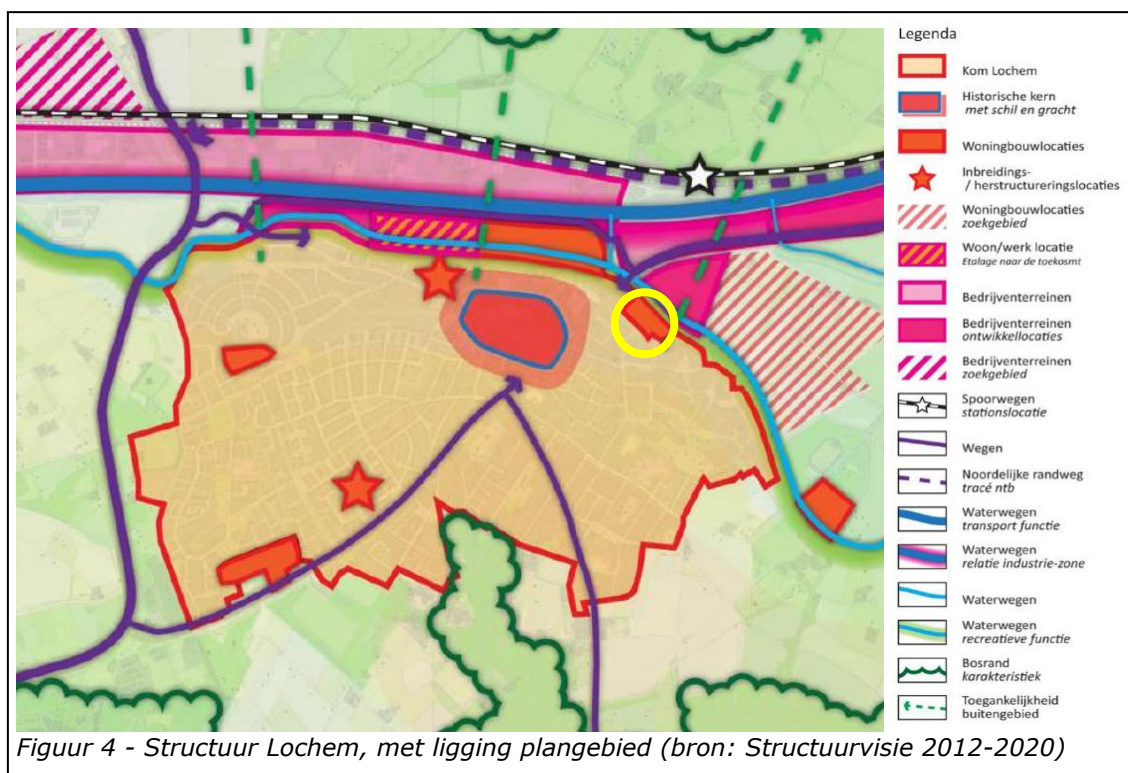
2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Huidige situatie

In deze paragraaf wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. Alvorens wordt ingezoomd op het plangebied is het van belang de bestaande structuur van het omliggende gebied te beschrijven. In het navolgende wordt daarom eerst kort ingegaan op de locatie in groter verband. Vervolgens wordt ingezoomd op de planlocatie zelf.

2.1.1 Ruimtelijke en functionele structuur omgeving

Kenmerkend voor de ruimtelijke hoofdstructuur van Lochem zijn de lange gebogen lijnen, de zogenaamde radialen, die samenkomen in het historische centrum. Het plangebied ligt nabij een van de hoofdradialen, de Goorseweg (met in het verlengde daarvan de Graaf Ottoweg), die bepalend is voor de structuur van Lochem in haar omgeving. De verandering van het profiel van deze radiale is als volgt waar te nemen; het profiel wordt van binnen naar buiten breder en het bebouwingsbeeld opener.



Dit geldt ook voor de Graaf Ottoweg, een (historisch) bebouwingslint met gevarieerde bebouwing uit verschillende periodes, waarbij de gebouwen hoofdzakelijk op de straat zijn georiënteerd en veelal een verspringende rooilijn hebben.

Ook het groen en het water zijn structuurdragers binnen Lochem. Zo is de nabijgelegen waterloop de Berkel een historische verbinding met aangrenzende landschappen, steden en dorpen. Naast een belangrijke ecologische functie en

functie voor het watersysteem, vormt de Berkel ook een steeds belangrijkere schakel in het (kleinschalige) toeristisch-recreatieve spectrum. Het varen met de Berkelzomp, een platbodemscheepje als replica van de zompen waarmee eeuwenlang handelsvaart werd onderhouden, is hier een voorbeeld van. Zo is er nabij het plangebied de Zompenloods 't Anker (bestaande uit een aanlegstijger, een gebouw met ontvangstruimte, sanitaire voorzieningen, winterstalling voor de boot en bijbehorende parkeerplaatsen) gelegen. Het meer noordelijk gelegen Twentekanaal vormt de ruggengraat voor de vestiging van industrie en bedrijven. Het is vooral de industrie en bedrijvigheid uit de meer zwaardere milieucategorieën die gevestigd zijn op de bedrijventerreinen langs het Twentekanaal, zoals bedrijventerrein Kwinkweerd en bedrijventerrein Goorseweg. Tegenover het plangebied, aan de overzijde van de Berkel, is momenteel het kantoor- en werkpark Stijgoord in ontwikkeling. Het terrein vormt een nieuw werklandschap in een groene omgeving waarbij ruimte geboden wordt aan kleinschalige, minder milieubelastende activiteiten, zoals kantoren, kantoorvilla's en kantoren met werkplaats (atelier), leisure/pleisure. Uitgangspunt is geen grootschalige bedrijvigheid. De parkzone langs de Berkel krijgt een meer natuurlijke inrichting. Als onderdeel daarvan gaat het voormalige zwembad dienstdoen als retentievijver en wordt zuidelijk hiervan een zogenaamde plas-dras zone ontwikkeld: een zone met ondiep water, dat door schommeling van de waterstand in de Berkel varieert van plas naar dras.



Figuur 5 – Directe omgeving plangebied gezien vanuit het noorden, ter hoogte van de brug over de Berkel, met in het midden (op voorgrond) de woning Graaf Ottoweg 34 en in links de Zompenloods 't Anker (bron: Google Streetview)

De (woon)omgeving ten zuiden en westen van het plangebied kent, enkele situaties uitgezonderd, grote stedenbouwkundige kwaliteiten, die worden versterkt door de omvang en de kwaliteit van groenelementen. Hier staan villa's omgeven door grote tuinen. Dit deel van Lochem draagt in sterke mate bij aan het imago als groene landelijke en attractieve stad met een hoge woonkwaliteit. De kwaliteit wordt bepaald door het intensieve samenspel van de ruimtelijke ordening, de kwaliteit van de bebouwing, de kwaliteit van de openbare ruimte en de aanvullende of beeldbepalende groenvoorzieningen.

Het parkachtig woongebied staat beter bekend als villapark Berkeloord en ligt ten oosten van de historische binnenstad. Het villapark is aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht en bestaat uit drie samenhangende onderdelen: de Nieuweweg (ontstaan vanaf circa 1880), de Haitsma Mulierlaan en de Marinus Naefflaan (ontstaan vanaf circa 1910). In de periode 1920 tot aan de Tweede Wereldoorlog is het villapark geleidelijk met meer villa's en landhuizen ingevuld, met handhaving van de ruime, parkachtige karakteristiek.

Ook in de naoorlogse decennia zijn op verschillende plaatsen in het villagegebied nog enkele nieuwe villa's en woonhuizen in dezelfde stijl gebouwd. Het villagegebied vormt een goed herkenbaar gebleven voorbeeld van een villagegebied uit het einde van de 19^e en het begin van de 20^e eeuw met veel groen en een lage bebouwingsdichtheid.

De bebouwingsdichtheid neemt vanaf de Nieuweweg in oostelijke richting af. De Nieuweweg vormt een overgang tussen het zuidelijk gelegen en dichter bebouwd gebied Emmastraat e.o. naar de ruim opgezette villawijk Berkeloord en de noordelijke wijk Stiggoor. Laatstgenoemde is een wijk uit de jaren '80 van de vorige eeuw met veelal twee-onder-een-kap woningen waar een deel van de woningen op de Berkel is georiënteerd.

In de directe omgeving van het plangebied is sprake van diverse soorten (woon)bebouwing.

Aan de noordwestzijde van het plangebied, gaat het om verschillende grondgebonden woningen (vrijstaand, twee-onder-een-kap en rijwoningen) aan de Graaf Ottoweg op relatief diepe kavels. De woningen bestaan in hoofdzaak uit 1 tot 2 bouwlagen met een kap. Ook de (woon)bebouwing aan de westelijk grenzende Badhuisweg bestaat uit 1 bouwlaag met een kap, maar kent door de relatief grote bijgebouwen op de percelen een meer compacte korrelstructuur/ grotere bebouwingsoppervlakte. Ditzelfde geldt ook voor de aangrenzende percelen in het zuidwesten en zuiden van het plangebied, waarop diverse appartementencomplexen gesitueerd zijn, met dien verstande dat ook de hoogte van de bebouwing groter is dan de omliggende woongebouwen. Het gaat in dit kader om de appartementengebouwen aan de Nieuweweg 3 (het voormalig Hotel Stad Lochem), Nieuweweg 5 (Zorgvilla Huize Dame) en aan het Pillinkpad 2-14. Laatstgenoemde betreft een relatief nieuw appartementencomplex aan de Berkel, uitgevoerd in drie bouwlagen (plat afgedekt) en moderne architectuur.



Figuur 6 – Huidige aangrenzende (woon)bebouwing aan de Graaf Ottoweg (bron: Google Streetview)



Figuur 7 – Huidige situatie appartementencomplex Nieuweweg 3 (links) en Nieuweweg 5 (rechts) met tussenin gelegen het Pillinkpad (bron: Google Streetview)



Figuur 8 – Huidige situatie plangebied op een luchtfoto uit 2017, onderverdeeld in een noordelijk deel (1) en een zuidelijk deel (2) (bron: PDOKviewer)



Figuur 9 – Huidige situatie Badhuisweg, gezien vanuit het westen (bron: Google Streetview)

2.1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de kern Lochem, ten oosten van de historische binnenstad en heeft een oppervlakte van circa 1,3 hectare.

Het gaat om het voormalige bedrijfsperceel op het perceel aan de Graaf Ottoweg 32 (gelegen achter de woonpercelen aan de Graaf Ottoweg 24-30 en 34), alsook het ten zuiden daarvan gelegen onbebouwde perceel tussen de Badhuisweg, het Pillinkpad en de kade van de waterloop de Berkel. Het gebied kan daarmee ruimtelijk en functioneel worden opgesplitst in twee delen, te weten:

1. Het noordelijk deel (het voormalig bedrijfsperceel, ruim 1/3 van het totaal);
2. Het zuidelijk deel (het onbebouwde terrein, bijna 2/3 van het totaal).

Op het voormalige bedrijfsperceel was het bedrijf Reudink gevestigd, een producent van biologisch veevoer. Met de verplaatsing van dit bedrijf (onderdeel van ForFarmers B.V.) naar het bedrijventerrein Kwinkweerd ten noorden van het Twentekanaal is de locatie vrijgekomen.

Op het terrein is een gebouw aanwezig, op ca. 50 meter van de Graaf Ottoweg. Het zuidelijk deel van dit gebouw was als silotoren in gebruik en betreft een restant van de Molen De Hoop / Molen Reudink uit 1825. Deze stellingmolen (windmolen) is in 1915 onttakeld, de onderzijde is nog aanwezig.

De direct aangrenzende gronden waren in gebruik voor opslag en logistiek. Het terrein ligt al diverse jaren braak en de bebouwing op het terrein staat al geruime tijd leeg.



Figuur 10 – Bestaande bebouwing binnen het plangebied, waarvan het zuidelijk deel als silotoren in gebruik was, gezien vanaf het terrein Stijgoord (ter hoogte van de Zompenloods)

Het zuidelijk (onbebouwde) deel van het plangebied is momenteel als een groengebied in gebruik, en bestaat uit een combinatie van gras (ruigtekruiden), opslag van bomen en struiken (van 10 tot 20 jaar oud), enkele solitaire bomen en een boomgroep van oude populieren. Ook is er een kleine poel met laag water aanwezig. Het terrein staat ook bekend als het voormalig terrein 'Huis Pillinck', een historische buitenplaats met grachtenstelsel.

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



Figuur 11 – Zicht op het zuidelijk (onbebouwde) deel van het plangebied, gezien vanaf de Goorsegeweg (bron: Google Streetview)

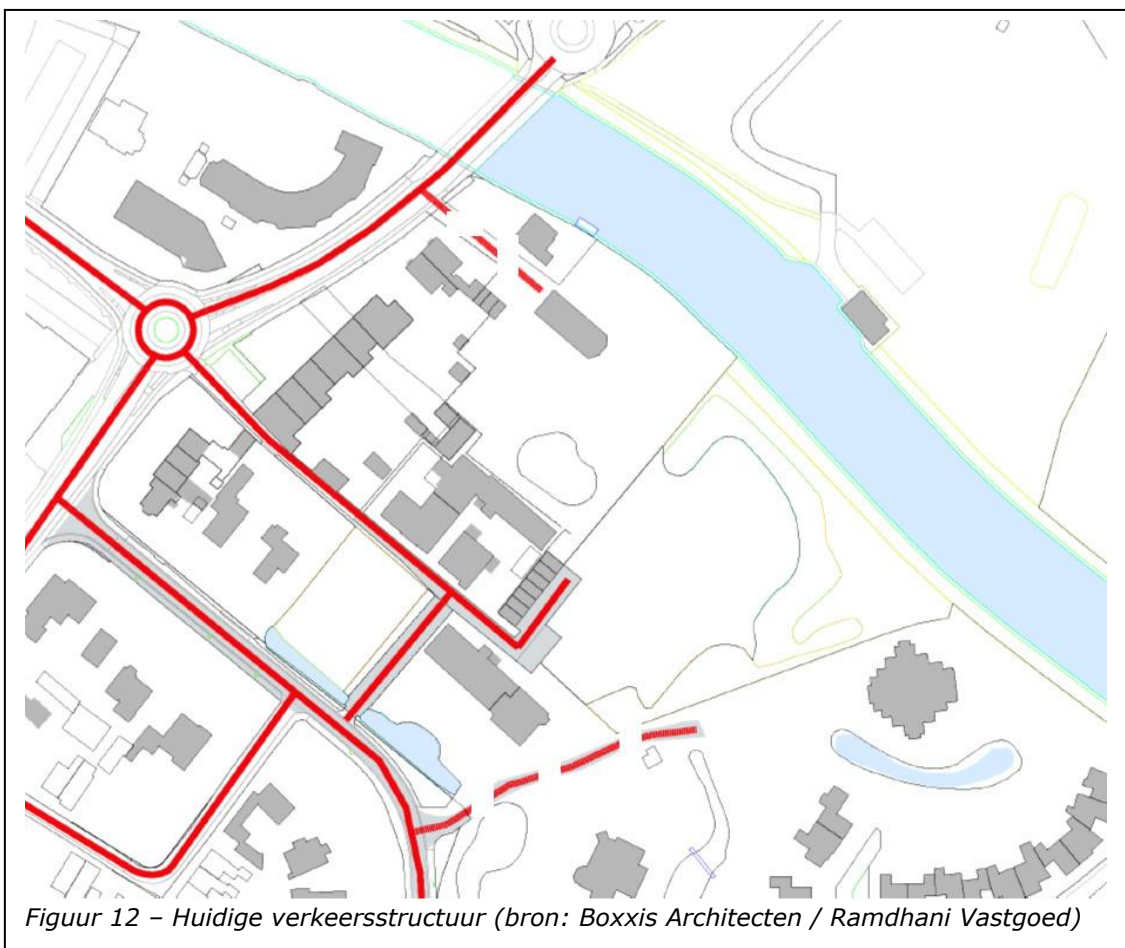
2.1.3 Verkeer en ontsluiting

Het plangebied wordt in de huidige situatie in het noorden via een oprit tussen de woningen Graaf Ottoweg 30 en 34 rechtstreeks ontsloten op de Graaf Ottoweg. De Graaf Ottoweg vormt een belangrijke ontsluitingsweg in de verkeersstructuur (voor het oostelijk deel) van de kern Lochem. Ter plaatse geldt een snelheid van maximaal 50 km/uur.

Het plangebied grenst in het zuidwesten aan de Badhuisweg. Deze weg zorgt voor de ontsluiting van enkele woonpercelen en diverse garageboxen en staat in het noorden in verbinding met de Graaf Ottoweg. Het betreft een rustige woonstraat waar een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur geldt.

Ditzelfde geldt min of meer voor de nabijgelegen Nieuweweg, met dien verstande dat deze weg ook een (buurt)ontsluitingsfunctie heeft. Het profiel van de weg (2 rijbanen en aan beide zijden een voetpad) is hierop afgestemd.

Tot slot grenst het plangebied in het zuidwesten aan het Pillinkpad. Het Pillinkpad heeft geen doorgaande functie, maar dient als ontsluiting van het bestaande appartementencomplex.



2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Het stedenbouwkundig plan

Het voornemen bestaat om binnen het plangebied het bestaande gebouw te slopen en het gehele gebied, zowel het voorterrein (voormalige bedrijfslocatie) alsook het achterterrein (groengebied) te herontwikkelen voor woningbouw. Hiervoor is een stedenbouwkundig verkavelingsplan opgesteld (zie figuur 12) dat uitgaat van maximaal 20 grondgebonden (koop)woningen. Uitgangspunt daarbij is 8 twee-onder-een-kap woningen en 12 vrijstaande woningen.

Momenteel is nog niet bekend hoe de nieuwe woningen eruit komen te zien. De bedoeling is dat de kavels door de initiatiefnemer worden uitgegeven en de toekomstige bewoners zelf een woning kunnen (laten) bouwen.

Gelet op de ruimtelijke situatie ter plaatse, waaronder het gegeven dat er in de directe nabijheid veel woningen aanwezig zijn, vormt woningbouw op dit terrein een logische invulling.



De hoofdstructuur van het nieuwe woongebied is in figuur 13 weergegeven.

Belangrijk onderdeel in deze structuur is een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg op het terrein die in het verlengde van de huidige toegangsweg vanaf de Graaf Ottoweg wordt doorgezet. De weg loopt westelijk van de onderzijde van de huidige toren (de zogenaamde historische romp, het restant van de Molen De Hoop / Molen Reudink) en wordt in het zuidelijk deel als een klein plein vormgegeven. Uitgangspunt is om dit deel van de molen te behouden. Alle nieuwe woonkavels worden op deze nieuwe weg ontsloten. De voorgevels van de nieuw te bouwen woningen zijn daarbij georiënteerd op de weg. De twee-onder-één-kap-woningen worden daarbij in het noordwestelijk deel van het plangebied voorzien, aansluitend op de bestaande woonpercelen aan de Badhuisweg en Graaf Ottoweg. In het zuidelijk deel van het plangebied worden de vrijstaande woningen beoogd. Dit geldt ook voor het oostelijk deel van het plan, grenzend aan de oevers van de Berkel. De nieuwe woningen mogen worden uitgevoerd in maximaal 2 bouwlagen met een kap (gothoogte maximaal 6 meter en bouwhoogte maximaal 10 meter). Een dergelijke hoogte is passend in de kern Lochem en sluit aan op de hoogte van de woningen in de omgeving. Voor de vrijstaande woningen in het oosten van het plangebied is ter ruimtelijke begeleiding van de Berkel een hogere bouwhoogte (maximaal 12 meter) toegestaan.

Verder is het de bedoeling om een gedeelte van het terrein op te hogen. Het huidige peil van het maaiveld ligt grotendeels op een hoogte tussen 11,5 meter en 12,6 meter boven NAP. De initiatiefnemer is voornemens om het laaggelegen deel op te hogen zodat het maaiveld zal aansluiten op de peilen van het omliggende maaiveld (reeds opgehoogde deel aan de zuidoostzijde) en het bestaande hoge deel aan de noordwestzijde van het plangebied. Het peil van het maaiveld zal daarmee gemiddeld op ca. 12,60 – 12,80 m+ NAP komen te liggen.

De meeste bomen binnen het plangebied zullen als gevolg van deze ophoging, alsook de voor de bouw van de woningen, gekapt moeten worden. Als onderdeel van het stedenbouwkundigplan zullen ook weer nieuwe bomen geplant worden. Deze nieuw te planten bomen worden in de openbare ruimte ter begeleiding van de ontsluitingsweg voorzien, alsook op de (achter)perceelsgrenzen.

Daarbij wordt specifiek tussen de nieuwe woonbuurt en het bestaande appartementencomplex Berkelpark ten oosten daarvan, een groene buffer van minimaal 2 meter breed voorzien. In deze strook worden inheemse bomen en struiken aangeplant. Gedacht wordt aan soorten zoals Linden, (Tilia), Esdoorns (Acer), Gelderse roos (Viburnum) en Venijnboom (Taxus). Dit zijn aantrekkelijke soorten met een hoge belevingswaarde aan bloei en herfstkleur en eveneens aantrekkelijk voor vogels, bijen en vlinders. Van de struiken zijn enkele soorten groenblijvend in de winter. De buffer vormt daarmee een gesloten groenzone tot ca. 4,0 meter hoogte en een halfgesloten zone met boomkruinen tussen 4,0- 15,0 meter.

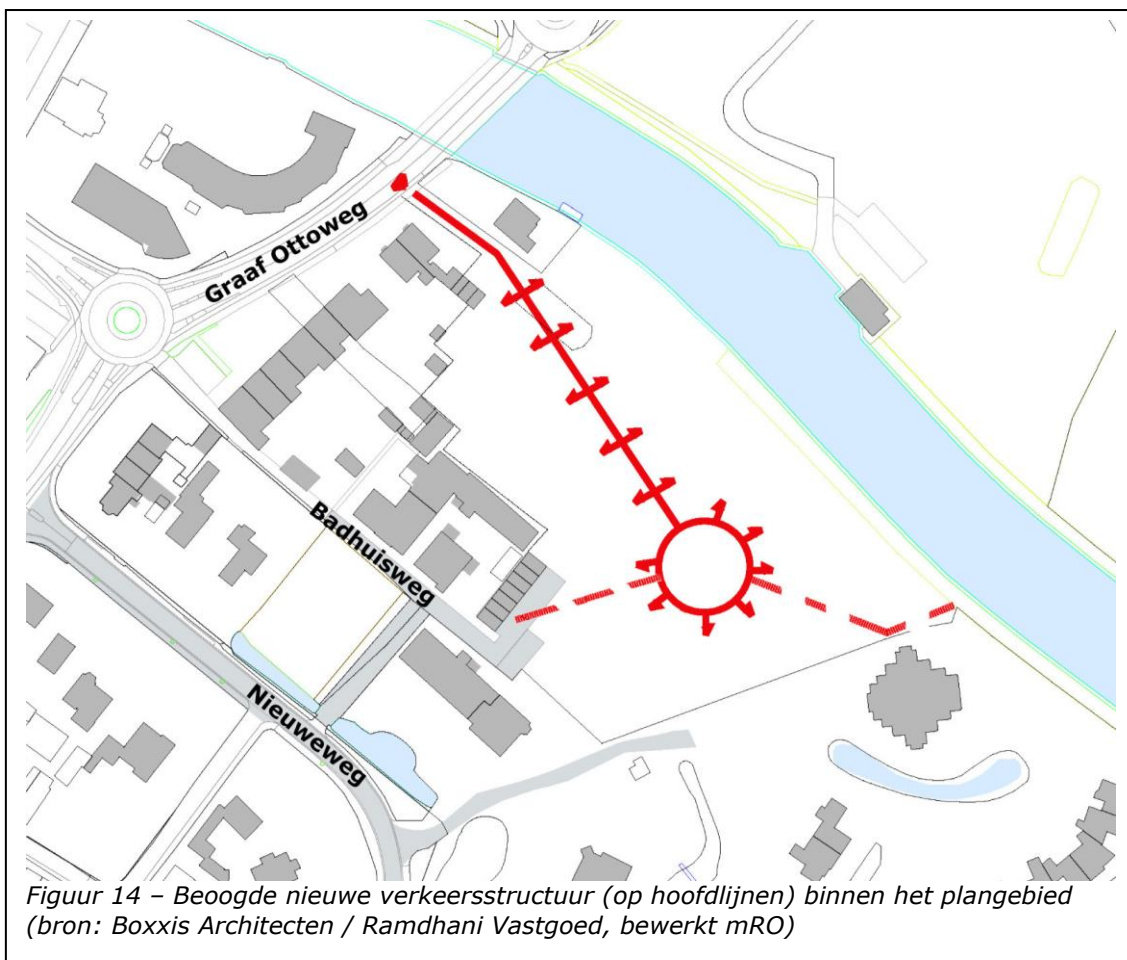
2.2.2 Verkeer en parkeren

Gemotoriseerd verkeer

De nieuwe woningen worden, zoals reeds aangegeven, ontsloten via een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg op het terrein die in het verlengde van de huidige toegangsweg vanaf de Graaf Ottoweg wordt doorgezet. De weg wordt in het zuidelijk deel als een klein plein vormgegeven. De binnenplanse ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer is daarmee doodlopend. De nieuwe woonbuurt wordt voor het autoverkeer dus uitsluitend ontsloten via de Graaf Ottoweg.

Op grond van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren - Van parkeerkencijfers naar parkeernormen', genereren vrijstaande woningen in de

koopsector in een niet-stedelijk gebied in de rest van de bebouwde kom (waartoe de kern Lochem en het plangebied moet worden gerekend) maximaal 8,6 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal. Voor twee-onder-een-kap koopwoningen (geschakelde woningen) betreft dit 8,2 bewegingen per weekdagemaal. Hiermee zullen de 20 woningen in totaal circa 170 motorvoertuigbewegingen ($12 \times 8,6 + 8 \times 8,2$) genereren. Deze verkeersbewegingen gaan probleemloos op in het huidige verkeersbeeld van de Graaf Ottoweg. Hier staat bovendien tegenover dat de verkeersbewegingen van de voormalige bedrijfslocatie wegvallen.



Langzaam verkeer

Fietsers kunnen de nieuwe woonbuurt wel via een zuidelijke ontsluitingsweg bereiken of verlaten. In dit kader wordt aangesloten op de zuidwestelijk gelegen Badhuisweg. Via deze weg en het bestaande pad ten westen van het appartementengebouw aan de Nieuweweg 3 (voormalig Hotel Stad Lochem) is er een verbinding met de Nieuweweg. Voetgangers kunnen eveneens van deze verbinding gebruik maken, maar hebben ook nog een nieuw aan te leggen voetpad ter beschikking dat aansluit op het pad langs de kade van de waterloop de Berkel in het oosten van het plangebied.

Parkeren

Uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is dat binnen het plan zelf voldoende parkeercapaciteit wordt gecreëerd en deze niet wordt afgewenteld op de (directe) omgeving.

Op basis van de genoemde CROW-publicatie 381 zal voor vrijstaande moeten worden voorzien in 2,7 parkeerplaatsen per woning en voor twee-onder-een-kapwoningen (geschakelde woningen) in 2,6 parkeerplaatsen per woning. Op grond van het nu voorliggende verkavelingsplan zullen in het plangebied daardoor in totaal ($12 \times 2,7 + 8 \times 2,6$) 54 parkeerplaatsen aangelegd moeten worden.

In het plan is hier als volgt invulling aan gegeven. Er wordt uitgegaan van twee parkeerplaatsen per woning op de eigen woonkavel (totaal 40 parkeerplaatsen). De gemiddelde omvang van de kavels is hiervoor voldoende groot.

Verder is er in het voorliggende verkavelingsplan rekening gehouden met 16 parkeerplaatsen in de openbare ruimte (8 langspaarkeerplaatsen ter hoogte van de twee-onder-één-kap woningen en 8 haakspaarkeerplaatsen bij het plein).

Derhalve wordt in voldoende parkeergelegenheid voorzien.

Indien het stedenbouwkundig plan wijzigt en daarmee ook het voornoemde programma, zal de parkeerbalans opnieuw berekend moeten worden op basis van de geldende parkeernormen. In de regels behorend bij dit bestemmingsplan is hiervoor een parkeerbepaling opgenomen.

2.2.3 Vertaling in het bestemmingsplan

De nieuw te bouwen woningen worden middels de bestemming 'Wonen', gecombineerd met bouwvlakken en diverse bouwaanduidingen op de verbeelding mogelijk gemaakt. In totaal zijn daarbij maximaal 20 woningen toegestaan. Hoewel in de nu voorliggende verkaveling uitgegaan wordt van 12 vrijstaande woningen en 8 twee-onder-een-kap woningen is nog wel een uitwisseling van woningtypen mogelijk. In de regels is hiervoor een bepaling opgenomen dat uitsluitend grondgebonden woningen in de vorm van vrijstaande woningen én twee-aaneen gebouwde woningen (twee-onder-één-kap) zijn toegestaan. Op basis van deze plansystematiek ontstaat enerzijds nog flexibiliteit bij de uitwerking van de plannen, anderzijds wordt rechtszekerheid geboden naar de omwonenden en toekomstige bewoners van het gebied (het maximum aantal wooneenheden van 20 is in de bijbehorende regels als voorwaarde opgenomen en de woningen dienen binnen de aangeduide bouwvlakken op de verbeelding gebouwd te worden). Verder zijn de toegestane goot- en bouwhoogten van de nieuw te bouwen woningen, de zogenaamde hoofdgebouwen, op de verbeelding aangeduid. Dit geldt ook voor het restant van de Molen De Hoop / Molen Reudink, de onderzijde van de huidige toren (de zogenaamde de historische romp). Hiervoor is op de verbeelding de aanduiding 'karakteristiek' opgenomen. In de bijbehorende regels is aan deze aanduiding een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk gekoppeld.

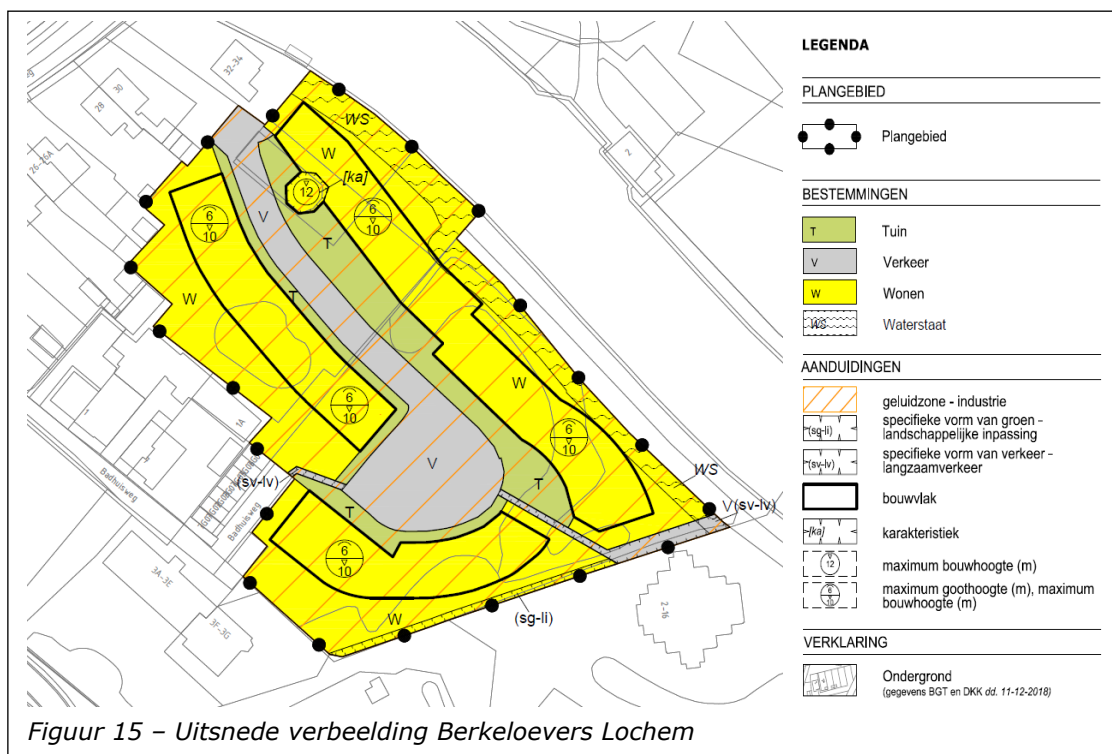
De genoemde groene bufferzone tussen de nieuwe woonbuurt en het bestaande appartementencomplex Berkelpark wordt middels de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' op de verbeelding vastgelegd. In de bijbehorende regels is aangegeven dat de gronden ter plaatse van deze aanduiding bestemd zijn voor het aanbrengen en instandhouden van beplanting ter landschappelijke inpassing van gebouwen, erven en verhardingen. Aan deze aanduiding is een zogenaamde 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' (de voormalige

aanlegvergunning) gekoppeld. Dit betekent dat het zonder vergunning verboden is om bomen te vellen of te rooien.

Verder is ook een aantal andere belangrijke structuurdragende elementen uit het stedenbouwkundig plan vastgelegd. Zo zijn de gronden voor de voorgevels van de nieuwe woningen voorzien van de bestemming 'Tuin' en is de nieuwe (centrale) ontsluitingsweg over het terrein, evenals de openbare parkeerplaatsen, bestemd als 'Verkeer'. Binnen de laatstgenoemde bestemming zijn ook de groene bermen langs de weg toegestaan die tegelijkertijd ook als waterberging dienen (wadi's). Ook is er een verkeersbestemming opgenomen voor de aansluiting vanuit de nieuwe woonbuurt op de Badhuisweg en de kade/ het pad langs de Berkel. Deze aansluiting is echter uitsluitend bedoeld voor langzaamverkeer. Hierop is in het bestemmingsplan de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - langzaamverkeer' opgenomen. Daarbij wordt opgemerkt dat bij eventuele calamiteiten de hulpdiensten ook gebruik kunnen maken van deze paden.

Verder is er vanwege de aangrenzende kernzone en beschermingszone van de waterloop de Berkel een dubbelbestemming 'Waterstaat' opgenomen. De ligging van deze bestemming is afgestemd op de Keur van het waterschap Rijn en IJssel (zie ook paragraaf 4.6 van deze plantoelichting). Binnen deze zone geldt een bouwverbod, alsook een verbod om bepaalde (grond)werkzaamheden uit te voeren. Via een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken.

In figuur 15 is een uitsnede van de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan weergegeven.



3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, moet rekening worden gehouden met het beleid van diverse overheden. De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in rijksbeleid (paragraaf 3.2), provinciaal beleid (paragraaf 3.3) en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.4).

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

1. Concurrerend
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Bereikbaar
Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Leefbaar en veilig
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

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

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

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

Relatie met het plangebied

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

(woningbouwplan in een binnenstedelijke locatie in de kern Lochem), zijn niet direct nationale belangen in het geding. Hierdoor is geen sprake van een rijksverantwoordelijkheid en hebben gemeente en provincie de eerste verantwoordelijkheid om de ruimtelijke aspecten in goede banen te leiden.

Behoefte / Ladder voor duurzame verstedelijking

Ten behoeve van de beoogde woningbouw op de locatie van het voormalige 'Reudinkterrein' aan de Graaf Ottoweg 32 en het achterliggende onbebouwde terrein tussen de Badhuisweg, het Pillinkpad en de kade van de waterloop de Berkel, wordt uitgegaan van maximaal 20 woningen. Daarmee wordt het plan aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

In het Afsprakenkader Woningbouwprogrammering Stedendriehoek voor de periode 2015 tot en met 2024 is een woningbouwprogramma opgenomen van 7.640 woningen. Er zijn binnenregionale afspraken gemaakt voor de verdeling van deze woningbouwopgave. Voor de gemeente Lochem betekent dit een aantal van 860 te realiseren woningen. Het college van Gedeputeerde Staten heeft deze afspraken vastgesteld. De nieuw te bouwen woningen in het plangebied passen binnen dit aantal en daarmee binnen het afsprakenkader. Bovendien is in de woningbouwprogrammering voor de gemeente Lochem rekening gehouden met de uitvoering van een woningbouwplan met 20 woningen op het voormalige Reudinkterrein aangezien dit aantal ook in de gemeentelijke Woonvisie 2018 – 2025 expliciet is benoemd. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling past binnen de kwantitatieve woningbouwprogrammering en voorziet derhalve in een regionale behoefte.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

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

Relatie met het plangebied

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.

3.2.3 Milieuwetgeving

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

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 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. Wel wordt geconcludeerd dat het plangebied deel uitmaakt van een zogenaamd intrekgebied, als onderdeel van de drinkwatervoorziening (Themakaart Waterbeleid). In paragraaf 3.3.2 wordt hier nader op ingegaan.

Verder zet de provincie zich in z'n algemeenheid in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke

netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. Daarbij blijft de (Gelderse) ladder voor duurzaam ruimtegebruik ook een belangrijke rol spelen. Aangezien het plangebied deel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied van de kern Lochem en uitgaat van maximaal 20 nieuwe woningen in de bestaande (stedenbouwkundige)structuur wordt ook aan dit onderdeel voldaan. Zie ook paragraaf 3.1.1 van deze plantoelichting.

3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

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

Relatie met het plangebied

In relatie tot het voorliggende plan, waarin de nieuwbouw van maximaal 20 woningen mogelijk wordt gemaakt, zijn vooral de aspecten 'Wonen' en 'Water' van belang. Andere (ruimtelijke) aspecten uit de Verordening zijn niet in het geding.

Wonen

In de Omgevingsverordening is in artikel 2.1.1 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.

In het Afsprakenkader Woningbouwprogrammering Stedendriehoek voor de periode 2015 tot en met 2024 is een woningbouwprogramma opgenomen van 7.640 woningen. Er zijn binnenregionale afspraken gemaakt voor de verdeling van deze woningbouwopgave. Voor de gemeente Lochem betekent dit een aantal van 860 te realiseren woningen. Het college van Gedeputeerde Staten heeft deze afspraken vastgesteld. De nieuw te bouwen woningen in het plangebied passen binnen dit aantal en daarmee binnen het afsprakenkader. Bovendien is de planlocatie als woningbouwplan met 20 woningen expliciet binnen de gemeentelijke Woonvisie benoemd. Daarmee past het plan ook binnen het woningbouwprogramma van de gemeente Lochem.

Water

Het plangebied is gelegen in een zogenaamd intrekgebied. In artikel 2.38 van de verordening is bepaald dat in een bestemmingsplan intrekgebieden geen bestemming mogen krijgen die de winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas, mogelijk maakt. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de winning van fossiele energie niet mogelijk.

Het plan voldoet aan de regels van de provinciale Omgevingsverordening.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 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 onderstaande documenten zijn inhoudelijk leidend geweest bij het opstellen van de structuurvisie en zijn voor het plangebied in meer of mindere mate van belang:

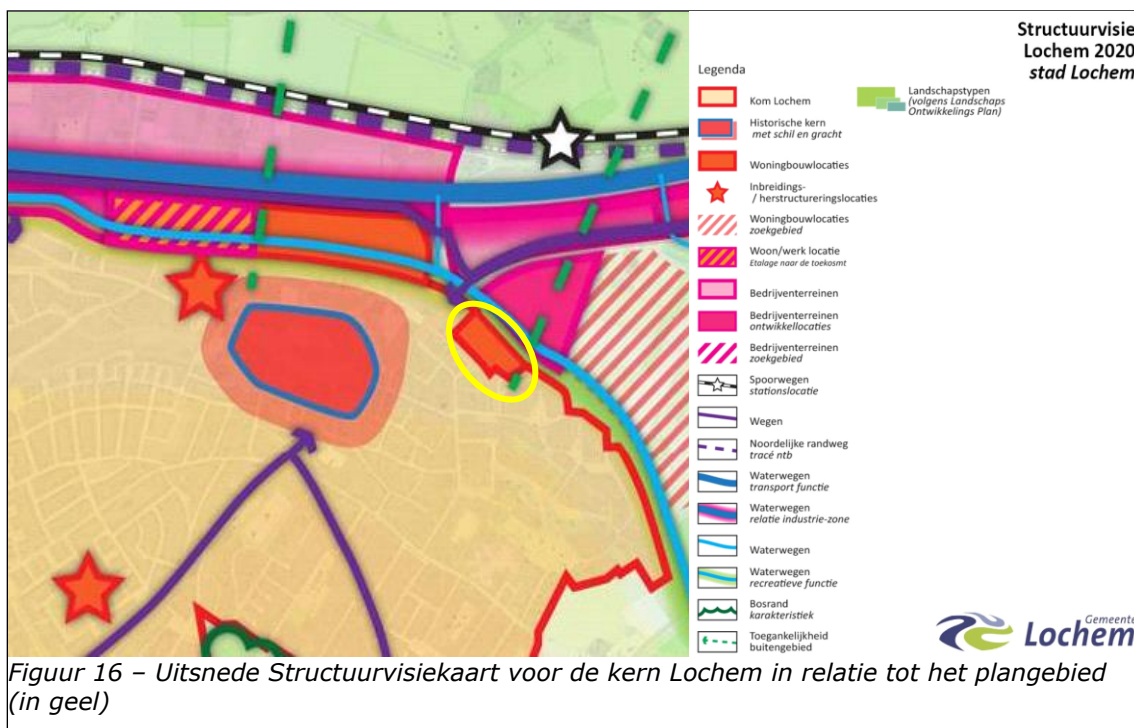
- *Toekomstvisie 2030*. Deze visie bevat een ruw toekomstbeeld van de Gemeente Lochem. Een belangrijk onderdeel van de toekomstvisie is de Strategische Agenda. De acht punten uit deze agenda bevatten bepaalde ruimtelijke aspecten. Waar mogelijk is getracht hiermee een verbinding te leggen, zodat de toekomstvisie 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.
- *Nota Mobiliteit Lochem (september 2008, gedeeltelijke herziening 2016)*. Deze nota geeft sturing aan doelstellingen ten aanzien van een bereikbare, leefbare en verkeersveilige Gemeente.

Specifiek voor de kern Lochem zijn specifiek voor het onderdeel 'wonen' de volgende ruimtelijke uitgangspunten in de structuurvisie opgenomen:

- Prioriteit inbreiding ten behoeve van wonen;
- Diversiteit in woonmilieus: focus op de vraagzijde;
- Vernieuwende woonconcepten (zorgvastgoed);
- Behoud van de kracht: ruim en groen.

Relatie met het plangebied

In de gemeentelijke structuurvisie is het plangebied aangemerkt als 'Woningbouwlocatie'. De woningbouw die het voorliggende bestemmingsplan mogelijk maakt past derhalve binnen de structuurvisie.



3.4.2 Woonvisie Lochem 2018-2025

De Woonvisie beschrijft het gemeentelijk beleid op het gebied van wonen in de periode 2018- 2025. De woonvisie geeft 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**
Hierin ligt het speerpunt bij nieuwbouw naar behoefte door de nadruk te leggen op de kwaliteit van de woningen. Een geschikt woningaanbod voor verschillende doelgroepen in de kernen en de leefbaarheid van de kernen.
2. **Beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen**
Binnen dit doel wordt nadruk gelegd op het bedienen van de woonvraag vanuit lage en middeninkomens. Voldoende aanbod van betaalbare koopwoningen en voldoende aanbod van sociale huurwoningen.
Huisvesting van specifieke doelgroepen.
3. **Woningverbetering en duurzaamheid**
Energietransitie vormt een belangrijk uitgangspunt, alsmede woningverbetering en verduurzaming in de particuliere en in de sociale huursector. Het faciliteren van lokale initiatieven die hierin passen idem.
4. **Wonen met zorg**
Binnen dit hoofddoel gaat het om een geschikt woningaanbod voor ouderen. Ook ouderen ondersteunen om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te wonen en de herontwikkeling van bestaand woon-zorgvastgoed heeft prioriteit. Gemeente streeft verder naar ruimte voor aanvullende, kleinschalige woonzorginitiatieven en passende huisvesting voor overige zorgdoelgroepen.

De visie gaat in op de rol van het wonen in de algehele ambitie om de gemeente aantrekkelijk te houden. Het op peil houden van de leefbaarheid van de kernen speelt daarin een belangrijke rol. Daarvoor is meer nodig dan alleen een aantrekkelijke woningvoorraad met een breed aanbod aan woningen, dat is afgestemd op de wensen van de consumenten. Goed wonen vereist dat mensen zich prettig, veilig en gezond voelen in hun directe woonomgeving. Hiermee raakt wonen ook aan een breed scala aan andere thema's:

- De inrichting en het onderhoud van de openbare ruimte: Goed wonen veronderstelt dat de openbare ruime schoon is, en een verzorgde indruk maakt. Ook is het van belang dat mensen zich veilig kunnen bewegen in de openbare ruimte, ook als ze minder goed ter been zijn, opdat iedereen de basisvoorzieningen goed kan bereiken.
- Een prettige woonomgeving veronderstelt een aanbod aan basisvoorzieningen, zoals winkels, gezondheidszorg, onderwijs, de mogelijkheid om elkaar te ontmoeten en sportvoorzieningen.
- Om ook op de lange termijn prettig te kunnen wonen is een duurzame woonomgeving van belang. Duurzaam in de zin dat woningen goed zijn geïsoleerd en daarmee minder energie vereisen om ze warm te houden, waar mogelijk zelf energie opwekken en in de toekomst niet meer afhankelijk zijn van de beschikbaarheid van fossiele brandstoffen.
- Ook vereist een duurzame woonomgeving dat we voorbereid zijn op klimaatverandering, die gepaard gaat met meer hitte, perioden van droogte, maar ook zware buien.
- Ook met de zorg is er een duidelijke relatie. De Rijksoverheid verlangt van mensen dat ze langer zelfstandig thuis blijven wonen, ook als ze met lichamelijke of psychische beperkingen te maken hebben. Dit vereist een goede zorg aan huis, evenals goede begeleiding, van professionele zorgverleners en van mantelzorgers. Ondersteuning van mantelzorgers is weer van belang om ervoor te zorgen dat zij het langer en beter volhouden.

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. In het regionale afsprakenkader van de Cleantech regio is vastgelegd dat de gemeente Lochem maximaal 860 woningen mag toevoegen in de periode 2015 tot en met 2024. Dit sluit aan op de geprognosticeerde huishoudensontwikkeling in dezelfde periode.

Relatie met het plangebied

Het plangebied is specifiek benoemd in de Woonvisie als inbreidingslocatie (woningbouwplan met 20 woningen) en past in het opgenomen woningbouwprogramma van de gemeente. Daarmee voldoet het plan aan de uitgangspunten van de Woonvisie.

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.

Relatie met het plangebied

Hoewel het plangebied niet binnen het beschermd stadsgezicht Berkeloord ligt, maakt het zuidelijk deel wel onderdeel uit van het 'Parkachtig woongebied Berkeloord' (W2) zoals benoemd in de welstandsnota uit 2007. Daarmee ligt (het zuidelijk deel van) de planlocatie in een gebied waar een welstandsniveau 1 van toepassing blijft (zie figuur 17). Hiervoor gelden de navolgende welstandscriteria.



Figuur 17 – Het plangebied in relatie tot het 'Parkachtig woongebied Berkeloord' waar welstandscriteria van toepassing blijven (bron: Welstandsnota Lochem, 2007)

Ligging

- ✓ De bebouwing is niet geplaatst in de rooilijn, de voorgevels verspringen per perceel soms aanzienlijk;
- ✓ De bebouwing is centraal geplaatst op het perceel, omspoeld door groen;
- ✓ De bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte en staat met de entree en voorgevel gericht naar de straat;
- ✓ De representatieve bouwmassa's omgeven door een landschappelijke inrichting van de tuinen dient behouden te worden;
- ✓ Bestaande doorzichten worden gehandhaafd.

Massa

- ✓ Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw conformeert het gebouw zich wat betreft massa en hoofdvorm aan de bebouwing in de omgeving;
- ✓ De hoofdvorm is eenvoudig (geen bouwmassa, opgebouwd uit diverse vormen) en blijft ook na aanpassing duidelijk herkenbaar;
- ✓ De hoofdmassa's en het kappensilhouet vertonen samenhang;
- ✓ Aanbouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totaalcompositie van het gebouw.
- ✓ Blinde gevels aan de zijde van de openbare ruimte zijn niet gewenst. Hoekpanden hebben daarom twee representatieve gevels;
- ✓ Bij splitsing van het pand blijft de architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand behouden;
- ✓ Bij verbouw/renovatie wordt aangesloten bij de richting en maatverhouding van de bestaande gevelopeningen.

Materialen en kleuren

- ✓ Het oorspronkelijke materiaal en kleurgebruik is uitgangspunt;
- ✓ Gevels worden hoofdzakelijk opgetrokken uit rode baksteen in combinatie met natuursteen, afgewisseld met bepleisterde gevels;
- ✓ Daken worden afgedekt met keramische (niet geglazuurde) gewelfde pannen;
- ✓ Kleurgebruik is ondergeschikt en dient zodanig toegepast te worden dat deze de architectuur ondersteunt, tevens is het stadsbeeld ter plaatse mede bepalend voor de keuze van de kleur;
- ✓ Het gebruik van glas als gevelmateriaal, of spiegelende oppervlakken, kunststof of kunsthars gevelbeplating, is niet toegestaan.

Bij de uitwerking van de bouwplannen dient rekening gehouden te worden met de specifieke kwaliteiten van het genoemde deelgebied. De definitieve toetsing aan de welstandscriteria vindt plaats tijdens de toetsing van de aanvraag om omgevingsvergunning.

4 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

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

4.1 Geluid

4.1.1 Wettelijk kader

Voor het aspect geluid is binnen het projectgebied 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 het geluid als gevolg van het wegverkeerslawaai en industrielawaai en van belang.

Wegverkeerslawaai

Geluidzones

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

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 voor nieuwe woningen bedraagt 63 dB. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden, zijn niet toegestaan.

Industrielawaai

Industrieterreinen moeten ingevolge de Wgh worden gezoneerd als er bedrijven, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken, zijn of kunnen worden gevestigd. Met de zonering wordt onder andere beoogd de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein ter hoogte van de zogenaamde zonegrens te beperken tot ten hoogste 50 dB(A). Binnen de geluidszone mogen ter plaatse van geluidsgevoelige bestemmingen, onder voorwaarden, hogere geluidsbelastingen optreden.

Indien de geluidsbelasting hoger is, kan door burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Aan deze hogere grenswaarde is echter een plafond verbonden. De hoogte van dit plafond is afhankelijk van de situatie waarin zich de geluidsgevoelige bestemming bevindt. Voor nieuw te bouwen woningen bedraagt deze maximaal 55 dB(A).

Het instrument dat de gemeente gebruikt om ervoor te zorgen dat ter plaatse van de zonegrens niet meer dan 50 dB(A) wordt geproduceerd, is het zogenaamde zonebewakingsmodel. In dat model zijn alle bedrijven als het ware gemodelleerd in een rekenmodel. Hierbij is rekening gehouden met de bestaande milieuvergunningen en meldingen (peildatum 07 oktober 2019).

4.1.2 Geluid in relatie tot het projectgebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 20 woningen mogelijk. Woningen worden op grond van de Wgh aangemerkt als geluidgevoelige bestemming. Het plangebied ligt in de geluidzone (200 meter) van de Goorsegeweg (N312 / N346) / Graaf Ottoweg, Prins Bernhardweg en de Stationsweg / Hanzeweg die allen een maximumsnelheid van 50 km/uur kennen.

Verder kennen de overige nabijgelegen wegen (zoals de Nieuweweg en Stiggoor) een maximumsnelheid van 30 km/uur en hebben conform de Wgh geen geluidszone. De Wgh is derhalve voor deze wegen niet van toepassing. Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de geluidsbelasting van dergelijke wegen wel inzichtelijk te worden gemaakt, om te bezien of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bovendien ligt het plangebied binnen de geluidszone van het industrieterrein Goorsegeweg, e.o. en Kwinkweerd. Op dit gezoneerde industrieterrein zijn diverse 'lawaaimakers' aanwezig, zoals FrieslandCampina, Wila en ForFarmers.

In dit kader is door adviesbureau Alcedo B.V. een akoestisch onderzoek uitgevoerd¹, waarin de geluidsbelastingen ten gevolge van het wegverkeerslawaai op de gevels van de beoogde nieuwe woningen zijn berekend en gepresenteerd. Ook is het plan getoetst in het zonemodel aan de grenswaarden voor industrielawaai.

Daarbij wordt opgemerkt dat in dit akoestisch onderzoek ook de resultaten worden getoond van beoogde woningbouw op een onbebouwd terrein aan de Nieuweweg. Dit woningbouwplan (twee vrijstaande woningen) maakt echter geen deel uit van het voorliggende bestemmingsplan. Hiervoor zal een eigen planologische procedure worden doorlopen.

De belangrijkste resultaten en conclusies voor het woningbouwplan 'Berkeloevers' worden hieronder weergegeven. Conclusies die specifiek betrekking hebben op het woningbouwplan aan de Nieuweweg worden daarbij buiten beschouwing gelaten. Het genoemde rapport is wel integraal (dus met de beoordeling van het woningbouwplan aan de Nieuweweg) als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen.

¹ Alcedo B.V. "Plan Berkeloevers te Lochem - Akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaai", 26 september 2018

Resultaten akoestisch onderzoek

Wegverkeerslawaaï

Voor de beoogde nieuwe woningen is de geluidsbelasting berekend op 1,5, 4,5 en 7,5 meter waarneemhoogte.

Op de noordoostgevel van de twee meest noordelijk gelegen woningen (W1 en W20, achter de bestaande woningen Graaf Ottoweg 30 en 34) bedraagt de maximale geluidsbelasting L_{den} (inclusief correctie conform artikel 110g Wgh) ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Graaf Ottoweg / Goorseweg ten hoogste 49 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 1 dB overschreden. De geluidsbelasting overschrijdt de maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB niet. Bij de overige woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de overige onderzochte wegen voldoet wel aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Om realisatie van het plan mogelijk te maken dienen burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde vast te stellen. Daarbij is overwogen dat het treffen van maatregelen aan de wegen zelf of in de vorm van een afscherming redelijkerwijs niet mogelijk zijn. In onderstaande tabel zijn de aan te vragen hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï ten gevolge van de Graaf Ottoweg / Goorseweg in beeld gebracht.

Punt	Omschrijving	Hoogte [m]	Aan te vragen hogere grenswaarden L_{den} [dB]	Cumulatieve geluids-belasting L_{cum} [dB]
			Graaf Ottoweg / Goorseweg	
W01-003_C	Woning 01 (noord-oostgevel)	7,5	49	54
W01-004_C	Woning 01 (noord-westgevel)	7,5	49	55
W20-002_C	Woning 20 (noordgevel)	7,5	49	54

Tabel 1 – Aan te vragen hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï woningbouwplan 'Berkeloevers' (bron: Alcedo B.V.)

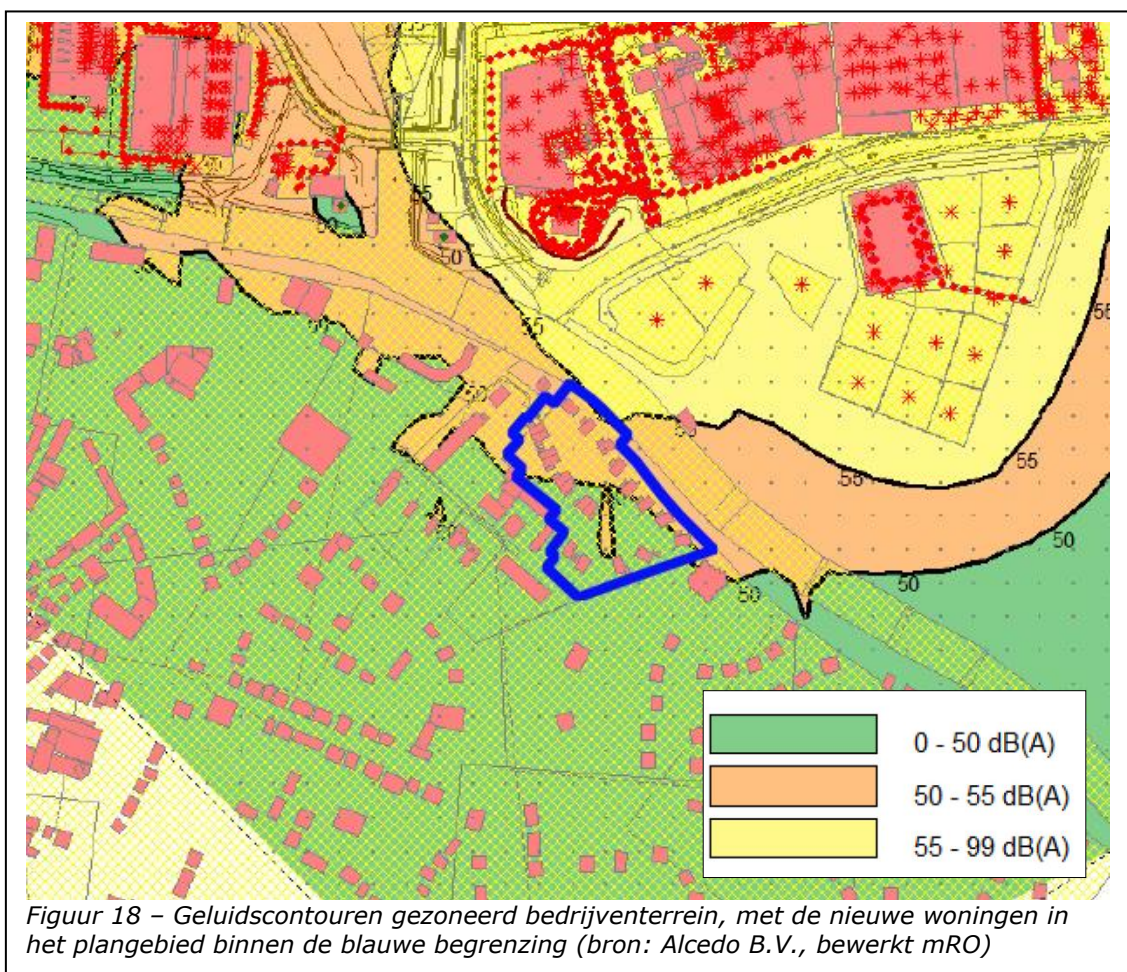
Voor woningen stelt het Bouwbesluit dat de geluidsisolatie van de uitwendige scheidingsconstructies (zoals gevels) zodanig moet zijn dat het binnenniveau in de woning niet meer bedraagt dan 33 dB. Omdat de geluidswering van een gevel overeenkomstig de minimeis voor gevelisolatie uit het Bouwbesluit minimaal 20 dB bedraagt, dient in een aanvullend onderzoek aangetoond te worden dat de karakteristieke geluidswering van de gevel van woning nr. 01 minimaal 22 dB bedraagt en woning nr. 20 minimaal 21 dB.

Voor de overige woningen is een geluidswering van minimaal 20 dB, overeenkomstig de minimeis uit het Bouwbesluit, voldoende.

Industrielawaai

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van het industrieterrein Goorseweg, e.o., Kwinkweerd en Stijgoord. Uit figuur 18 blijkt dat, op een beoordelingshoogte van 5 meter, de geluidsbelasting binnen het plangebied niet meer bedraagt dan 55 dB(A).

Uit nadere berekeningen blijkt dat bij 16 van de in totaal 20 woningen binnen het plangebied niet voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). De geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 54 dB(A). Het zijn vooral de woningen in het noorden van het woningbouwplan 'Berkeloevers' (woningen nrs. 1 t/m 8 en 13 t/m 20) waar sprake is van geluidsbelastingen hoger dan 50 dB(A) ten gevolge van het geluidsgezoneerde industrieterrein. Bij de woningen aan de zuidzijde van het plangebied (woningen 9 t/m 12) wordt wel aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) voldaan.



Om uitbreidingsmogelijkheden voor de bedrijven op het gezoneerde industrieterrein te behouden dient een hogere grenswaarde voor het geluid afkomstig van het industrieterrein vastgesteld te worden die hoger is dan de geluidsbelasting die nu berekend is. In dit kader wordt geadviseerd om burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde van 55 dB(A) voor het hele plan vast te laten stellen.

Overigens is er na het opstellen van het genoemde akoestisch onderzoek door FrieslandCampina een vergunning ingediend, welke op 22 juli 2019 is verleend. Deze vergunning is in het zonebewakingsmodel gemodelleerd. Daaruit blijkt dat er geen sprake is van een geluideffect voor de woningen in het plan Berkeloevers. De

geluidsbelasting blijft 54 dB(A). Met andere woorden, ook met inachtneming van de meest recent verleende vergunning van 22 juli 2019 blijft de geluidsbelasting ten hoogste 54 dB(A) waarmee de resultaten hetzelfde zijn als het eerder uitgebrachte akoestisch rapport en wordt nog steeds voldaan aan de voorgestelde hogere grenswaarde van 55 dB(A). Volledigheidshalve zijn de nieuwe waarneempunten en de berekende geluidsbelastingen in een separate notitie² weergegeven en als bijlage bij de plantoelichting gevoegd.

4.1.3 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect geluid voor de uitvoering van het plan. Voorwaarde is wel dat er een hogere waardenprocedure dient te worden doorlopen. Daarbij dient burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde vast te stellen van 49 dB voor woning 01 en 20 vanwege wegverkeerslawaai afkomstig van de Goorseweg/ Graaf Ottoweg en 55 dB(A) voor alle woningen binnen het plangebied vanwege het gezonde industrieterrein. Als onderdeel van de omgevingsvergunning bouwen ten behoeve van de bouw van de twee meest noordelijke woningen (woning W1 en W20) is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk.

4.2 Bodem

4.2.1 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.

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

4.2.2 Bodem in relatie tot het plangebied

In de periode 1998-2008 zijn binnen het plangebied diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Op grond van deze resultaten zijn verschillende ondergrondse tanks verwijderd en is een sanering uitgevoerd. Deze sanering heeft vooral in het zuidoostelijk deel van het plangebied plaatsgevonden, op het perceel dat kadastraal bekend staat onder sectie B, nr. 9640.

Voor het overige deel van het plangebied is door Van der Poel Milieu Advies B.V in december 2014 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van de resultaten van dit onderzoek (rapportnummer 2014.398) is een aanvullend onderzoek geadviseerd. Reden is dat de bovengrond ter hoogte van een monsterpunt verontreinigd is met PAK in een gehalte dat de interventiewaarde overschrijdt.

² Alcedo B.V., 'Notitie - Plan Berkeloovers te Lochem - akoestisch onderzoek, Resultaten o.b.v. zonebewakingsmodel versie 7-10-2019' (kenmerk: 20186685.STH22560), 9 oktober 2019

Dit aanvullende onderzoek³ is volledigheidshalve als bijlage toegevoegd. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder weergegeven.

Resultaten aanvullend bodemonderzoek

Uit de analyseresultaten is naar voren gekomen dat in de grond (0 – 0,5 m-mv) ter plaatse van de monsterpunten 12, 51 en 52 Polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) is gemeten in een gehalte boven de interventiewaarde. Daarmee is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met PAK ter plaatse. De geschatte omvang is 100 m³. De oorzaak van de verontreiniging is waarschijnlijk het oude puinpad / de bijmeningen. Er wordt vanuit gegaan dat de verontreiniging is ontstaan voor 1987.

In verband met de toekomstige bouwplannen wordt geadviseerd de verontreiniging onder milieutechnisch toezicht te verwijderen. De verontreiniging is goed bereikbaar. Alvorens de verontreiniging kan worden verwijderd dient een BUS-melding te worden ingediend en te worden goedgekeurd door de provincie.

4.2.3 Conclusie

Op basis van de bevindingen van de uitgevoerde bodemonderzoeken kan worden gesteld dat de bodem in het plangebied (nog) niet geschikt is voor het beoogde gebruik. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging zoals omschreven in de Wet Bodembescherming. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een zogenaamde BUS-melding (melding volgens de AmvB 'Besluit Uniforme Saneringen') opgesteld te worden.

Omdat de sanering niet spoedeisend is hoeft dit traject niet gelijktijdig met het bestemmingsplan op te lopen, maar dient dit voorafgaand aan de aanvraag van de omgevingsvergunningen te zijn opgesteld en uitgevoerd.

Met andere woorden, met in acht neming van de te treffen saneringsmaatregelen is de kwaliteit van de bodem zodanig dat het te ontwikkelen terrein geschikt is voor het beoogde gebruik.

Daarbij geldt dat de omgevingsvergunningen om tot herontwikkeling van het plangebied over te gaan niet eerder in werking treden nadat het bevoegd gezag heeft ingestemd met de wijze van uitvoeren van de bodemsanering.

De aard en omvang van de bodemsanering, en de kosten die daar mee gemoeid zijn, zullen naar verwachting geen belemmering vormen voor de financiële haalbaarheid van het plan. Het aspect bodem staat de beoogde ontwikkeling derhalve op voorhand niet in de weg.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 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 (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele

³ Van der Poel Milieu Advies B.V., "Aanvullend bodemonderzoek Graaf Ottoweg 32 te Lochem", 16 december 2015

uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM10 of NO2 bedraagt 40 µg/³. De grenswaarde van PM2,5 ligt op 25 µg/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 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.

4.3.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 20 grondgebonden 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 immers gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekende mate' project. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

Het Besluit gevoelige bestemmingen is voor het bestemmingsplan niet van toepassing, omdat woningen in dit besluit niet worden aangemerkt als gevoelige bestemming.

4.3.3 Conclusie

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

4.4 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)

4.4.1 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 tabel 2.

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 2 - 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 (zie ook tabel 2). De genoemde richtafstanden gaan echter uit van het principe van functiescheiding. Binnen gemengde gebieden – gebieden met functiemenging – is echter veelal sprake van milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Bij gebieden met een dergelijke functiemenging kan onder andere gedacht worden aan stads- en dorpscentra. Maar het kan ook gaan om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen.

Binnen gemengde gebieden is het daardoor niet goed mogelijk om het principe van functiescheiding toe te passen. Derhalve zijn de richtafstanden uit tabel 2 in

dergelijke gebieden niet altijd toepasbaar. Voor deze gebieden bevat de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een 'Staat van bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging'. Daarin zijn alle milieubelastende activiteiten opgenomen die in principe in een gebied met functiemenging kunnen worden toegelaten. De milieubelastende activiteiten zijn ingedeeld in categorie A, B of C. In categorie A zijn activiteiten opgenomen die zodanig weinig milieubelastend zijn voor hun omgeving, dat deze in gebieden met functiemenging aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor de scheiding tussen wonen en bedrijven zijn hiervoor voldoende. Categorie B staat voor activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, maar een zodanige milieubelasting voor hun omgeving hebben dat ze bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden (niet-aanpandig). Categorie C bestaat uit activiteiten die vanwege hun verkeersaantrekkende werking op een goede ontsluiting op de hoofdinfrastructuur zijn aangewezen.

4.4.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de herontwikkeling van een voormalige bedrijfslocatie op het perceel aan de Graaf Ottoweg 32 te Lochem planologisch mogelijk gemaakt, waarbij wordt uitgegaan van maximaal 20 nieuw te bouwen woningen.

In het gebied is overwegend sprake van een woonfunctie. Waar vroeger nog relatief veel bedrijvigheid was, zijn de kavels anno 2018 nagenoeg allemaal omgezet in woningbouw. Wel hebben de bedrijven op het industrieterrein Goorseweg e.o. een milieuzonering, die nader beschouwd dient te worden. Op dit bedrijventerrein zijn bedrijven uit maximaal bedrijfscategorie 3.2 toegestaan, evenals bestaande bedrijven uit een hogere bedrijfscategorie. Dit laatste geldt onder andere voor het bedrijf FrieslandCampina Butter&Milkpowder Lochem dat als categorie 5-bedrijf wordt aangemerkt. Dit bedrijf ligt op ca. 95 meter afstand van het plangebied en daarmee binnen de richtafstand.

Een belangrijk milieuaspect die de richtafstand bepaalt, is het onderdeel 'geluid'. In paragraaf 4.1 is al aangegeven dat de geluidcontouren, als onderdeel van het gezoneerde industrieterrein, daarin een belangrijke rol spelen. Een belangrijk onderdeel hiervan is het zonebewakingsmodel waarin alle bedrijven op het gezoneerde industrieterrein (dus ook FrieslandCampina Butter&Milkpowder) als het ware gemodelleerd in een rekenmodel. Hierbij is rekening gehouden met de bestaande milieuvergunningen en meldingen (peildatum 11 september 2018).

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat een maximale geluidsbelasting van 54 dB(A) op de gevels van de nieuwe woningen is berekend. In dit kader zal er door burgemeester en wethouders een hogere grenswaardeprocedure voor het geluid afkomstig van het industrieterrein doorlopen worden. Uitgangspunt is het vaststellen van een hogere grenswaarde van 55 dB(A) voor het gehele plan. Door het vaststellen van een hogere grenswaarde van 55 dB(A), die hoger is dan de berekende geluidsbelasting afkomstig van het industrieterrein - namelijk 54 dB(A)-, blijven de uitbreidingsmogelijkheden voor de bedrijven op het gezoneerde industrieterrein behouden.

Bovendien zijn op kortere afstand van het gezoneerde industrieterrein ook al bestaande woningen aanwezig (o.a. Stationsweg 1 en Graaf Ottoweg 34) waarmee de betreffende bedrijven rekening moeten houden. Met andere woorden, de bedrijven op het gezoneerde industrieterrein worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's dienen binnen aanvaardbare grenzen te blijven. Binnen externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers. Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur.
- het groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Wettelijk kader

Belangrijke beleid- en regelgeving voor het aspect Externe Veiligheid is opgenomen in het:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Regeling Basisnet (Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water).

Hierbij geldt dat bebouwing niet is toegestaan binnen de zogenaamde 10⁻⁶- contour van het PR rond bedrijven waarin opslag en/of verwerking gevaarlijke stoffen plaatsvindt, danwel langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Verder geldt dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt. Er dient een verantwoording GR opgesteld te worden indien een bestemming gepland is binnen het invloedsgebied.

Gemeentelijk beleid

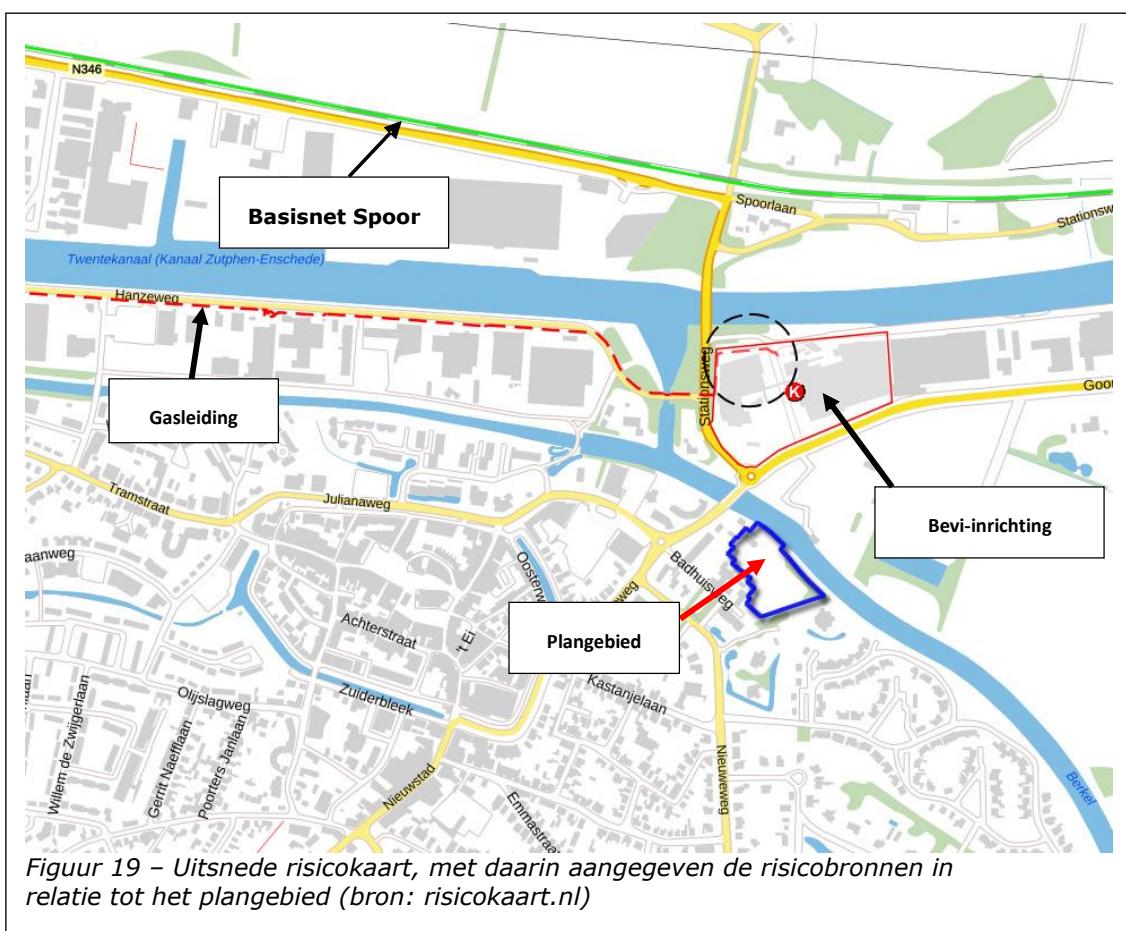
Overeenkomstig het gestelde in de Externe Veiligheidsvisie (EV-visie) van Lochem conformeert de gemeente Lochem zich aan het wettelijke kader voor het omgaan met de externe veiligheidsproblematiek en behandelt de circulaire als of deze wet zijn. Verder geeft de EV-visie richtinggevende uitspraken over:

- de invulling van de beleidsvrije ruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) rondom de meest risicovolle bedrijven (Bevi-bedrijven), en langs relevante transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;

- de gebieden waar nieuwe risicorelevante bedrijven wel of niet kunnen worden toegestaan.

4.5.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Met behulp van de risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. In figuur 19 is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.



Risicovolle inrichting

Uit de risicokaart blijkt dat in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

De dichtstbijzijnde Bevi-inrichting betreft het bedrijf FrieslandCampina Butter&Milkpowder Lochem, op ca. 95 meter afstand ten noorden van het plangebied. Het bedrijf valt onder het Bevi omdat ze reeds in de huidige situatie beschikken over meerdere ammoniakkoelinstallaties, waarvan één met een inhoud van 6.500 kg.

Als onderdeel van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Goorseweg e.o.' is voor dit bedrijf een risicoanalyse (QRA) opgesteld, mede in verband met de beoogde toekomstige ontwikkelingen van het bedrijf. Deze omvatten een uitbreiding van de bestaande installatie en opslagen met gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico

In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn afstanden opgenomen voor het plaatsgebonden risico 10^{-6} die gelden voor ammoniakkoelinstallaties. Uit het Revi valt af te leiden dat enkel de bestaande Stal-installatie, met een inhoud van 6.500 kg, een reëel risico vormt voor de omgeving.

Vanaf deze installatie geldt PR-risicocontour van 65 meter. Binnen deze contour mogen geen kwetsbare objecten zijn gelegen.

Uit de bijgaande figuur 19 kan worden opgemaakt dat er binnen deze contour geen kwetsbare objecten zijn gelegen of mogelijk worden gemaakt. Er wordt dan ook zowel in de huidige als toekomstige situatie voldaan aan de norm voor het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Op grond van de Revi geldt voor de aanwezige Stal-installatie een invloedsgebied voor het GR van 170 meter. Omdat het plangebied op een grotere afstand dan 170 meter gesitueerd is, een nadere risicoanalyse niet nodig.

Buisleiding

Verder komt naar voren dat in of nabij het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen, waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De in bijgaande figuur aangegeven hogedrukaardgasleiding (kenmerk N560-07) ligt op meer dan 200 meter afstand.

Spoor Zutphen – Delden

De spoorlijn Zutphen-Delden maakt deel uit van het Basisnet Spoor. Omdat het plangebied buiten de 200 meter zone van de spoorlijn Zutphen-Delden ligt, is er geen sprake is van een veiligheidszone voor het PR.

Wel is het plangebied gelegen binnen het toxisch en brandbaar invloedsgebied (4000 meter) van de betreffende spoorweg. Daarom dient er op basis van het Bevt ingegaan te worden op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Uit de notitie 'VGR voor standaard externe veiligheidssituaties' blijkt dat wanneer het plangebied van een ruimtelijk besluit buiten de 200 meter zone van een transportroute ligt en het besluit geen objecten toestaat voor verminderd zelfredzame personen, er sprake is van een standaard externe veiligheidssituatie. Voor deze situaties wordt bijgaande verantwoording van het groepsrisico gehanteerd.

Maatgevende scenario's

De maatgevende scenario's voor de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid waarbij het plangebied binnen het invloedsgebied van brandbare gassen en dat van toxische vloeistoffen/gassen ligt, zijn een wolkbrandexplosie en een toxische wolk. Onderstaand is vanuit deze scenario's ingegaan op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident te beperken of te voorkomen. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. Eventuele secundaire branden in het plangebied kunnen met behulp van de primaire bluswatervoorzieningen worden bestreden door de brandweer. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen

Bij een calamiteit is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij een scenario waarin toxische stoffen vrijkomen, is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Bij een wolkbrandexplosie scenario is het advies om te vluchten van de risicobron af.

Conclusie

Op basis van de hierboven genoemde overwegingen kan worden geconcludeerd dat er voldoende mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid zijn. Dit betekent dat er geen nadere eisen aan het plan worden gesteld in het kader van het milieuaspect externe veiligheid.

(bron: Veiligheidsregio Achterhoek)

4.5.3 Conclusie

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

4.6 Water**4.6.1 Waterbeheer en watertoets**

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

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

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

4.6.2 Beleidskader

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

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

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal

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

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gaaf Gelderland;
- Omgevingsverordening Gelderland.

Regionaal / lokaal

- Waterbeheerplan Rijn en IJssel 2016-2021.

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

In het algemeen zoekt het waterschap naar duurzame oplossingen. Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoonwater ook relatief schoon blijft. Daarbij geldt dat het regenwater, dat

op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geborgen.

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

4.6.3 Water in relatie tot het plangebied

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de bouw van maximaal 20 grondgeboden woningen mogelijk gemaakt.

Specifiek voor dit woningbouwplan is in opdracht van de initiatiefnemer door Evers adviesburo voor civieltechniek bv een waterhuishoudings- en rioleringsplan opgesteld dat integraal als bijlage bij deze plantoelichting is toegevoegd.

In dit plan⁴ wordt ingegaan op alle waterrelevante aspecten die bij een ruimtelijkplan in beschouwing genomen dienen te worden, zoals het afvoerend verhard oppervlak en de riolering (zowel bestaande als nieuwe situatie), bodemopbouw, (grondwater)beschermingsgebieden, infiltratiemogelijkheden (o.a. K-waarde), ruimtelijke adaptatie, etc..

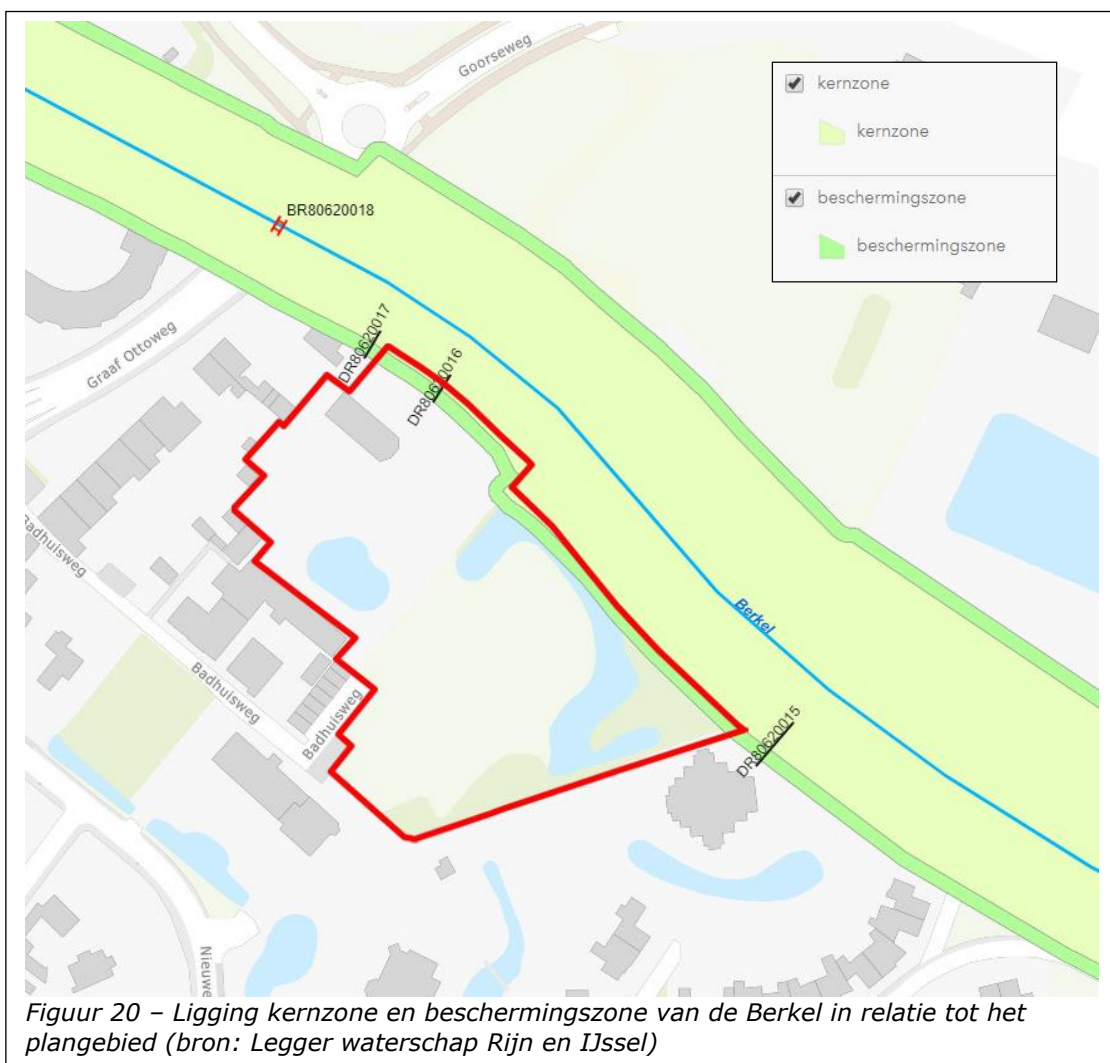
De belangrijkste conclusies uit het waterhuishoudings- en rioleringsplan worden hieronder opgesomd. Voor een uitgebreide toelichting en verantwoording van de wateraspecten wordt verwezen naar bovengenoemd plan.

- De gemeten grondwaterstanden liggen tussen de 9,75 en 11,14 m + NAP. Er is een Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) van 11 m+ NAP te verwachten en een Gemiddelde Laagste Grondwaterstand (GLG) van 10,5+ NAP.
- Het bestaande maaiveldhoogte moet deels worden opgehoogd om de minimale ontwateringsdiepte (0,7 m) te behalen. De nieuwe wegas komt op 12,80 m+ NAP te liggen en de vloerpeilen zijn bepaald op 13,00 m+ NAP.
- Door de aanwezige klei- en veenlagen wordt er geen optimale infiltratie in de bodem verwacht.
- Er is een gemiddelde k-waarde berekend van 1,8 m/d.
- De bestaande waterpartijen worden niet ingepast.
- In de nieuwe situatie is een toename van afvoerend verhard oppervlak. Deze bedraagt ca. 48% van het totale oppervlak van het plangebied.
- Voor het aan te leggen systeem geldt een bergingseis van $T=100 + 10\%$. Dit staat voor een bergingseis overeenkomstig met een regenbui die statistisch gezien 1 x per 100 jaar valt, + 10% klimaatsverandering.
- De infiltratievoorzieningen kunnen in het plan als volgt worden opgebouwd:
 - Wadi's in de openbare ruimte (o.a. bij het plein);
 - Een hemelwater- of infiltratieriool;
 - (water)berging op eigen terrein.
- De keuze voor verdere uitwerking m.b.t. (water)berging op eigen terrein is voor de kopers en moet met berekeningen/onderbouwing worden voorgelegd aan de Gemeente Lochem.

⁴ Evers adviesburo voor civieltechniek bv, "Waterhuishoudings- en rioleringsplan Berkeloovers te Lochem" (nr. 18017-WHPL), 27 mei 2019

- Afvalwater wordt gescheiden ingezameld. Voor het afvalwater van de woningen wordt een dwa-riool (dwa = droogweerafvoer) aangelegd. Het rioolstelsel wordt aangesloten op de bestaande rioolstreng langs de Graaf Ottoweg. Binnen het plangebied wordt een PP-infiltratieriool aangelegd
- Er wordt bij een T=10+10% aan de bergingseis voldaan. Bij een T=100+10% wordt voldoende water geborgen om wateroverlast te voorkomen.

In aanvulling op het waterhuishoudings- en rioleringsplan wordt opgemerkt dat het plangebied deels binnen de kernzone en bijbehorende beschermingszone van de Berkel ligt. Hierop is de zogenaamde Keur van het waterschap van toepassing. De keur is de verordening van het waterschap met de regels voor de bescherming van waterstaatswerken (zoals waterkeringen, oppervlaktewaterlichamen, bergingsgebieden en kunstwerken zoals stuwen en gemalen) en voor het onttrekken van grondwater. Daarin is vastgelegd voor welke activiteiten een vergunning noodzakelijk is.



Figuur 20 – Ligging kernzone en beschermingszone van de Berkel in relatie tot het plangebied (bron: Legger waterschap Rijn en IJssel)

In verband met het onderhoud, beheer en instandhouding van de aangrenzende waterkering van de Berkel is een dubbelbestemming 'Waterstaat' in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. De begrenzing hiervan is afgestemd op

de legger van het Waterschap Rijn en IJssel (zie figuur 20). Binnen deze zone geldt een bouwverbod, alsook een verbod om bepaalde (grond)werkzaamheden uit te voeren. Via een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken, onder de voorwaarden dat de belangen van de waterstaat en de waterhuishouding daardoor niet onevenredig worden aangetast en de waterbeheerder daar over heeft geadviseerd.

Watertoets

Het genoemde waterhuishoudings- en rioleringsplan dat specifiek voor de beoogde woningbouwontwikkeling is opgesteld, is toegestuurd aan het waterschap Rijn en IJssel (WRIJ). Na enkele opmerkingen vanuit het WRIJ is het waterhuishoudings- en rioleringsplan (met berekeningen) aangepast.

In overleg met het Waterschap is afgesproken dat de waterkerende functie van de kade langs de Berkel anders ingericht mag worden zodat dit kan worden aangewezen als "hoge grond". Hiervoor heeft het Waterschap een principeprofiel aangeleverd dat ook in het genoemde waterhuishoudings- en rioleringsplan is opgenomen. Het principeprofiel wordt in de ontwerpfase voor de herinrichting van het terrein verder uitgewerkt.

4.6.4 Conclusie

Met inachtneming van diverse inrichtingsmaatregelen (deels ophogen van de bestaande maaiveldhoogte en het aanleggen van verschillende bergings- en infiltratievoorzieningen) zijn er gezien vanuit het aspect water geen belemmeringen te verwachten voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

4.7 Ecologie

4.7.1 Beleid en regelgeving

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

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. 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.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). 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.

4.7.2 Ecologie in relatie tot het plangebied

Om te beoordelen wat de effecten zijn van de beoogde woningbouwplan 'Berkeloevers' op de natuur, is door ecologisch adviesbureau Jansen&Jansen onderzoek uitgevoerd in de vorm van een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd⁵.

Daarbij wordt opgemerkt dat in de betreffende Quickscan ook de resultaten worden getoond van beoogde woningbouw op een onbebouwd terrein aan de Nieuweweg. Dit woningbouwplan (twee vrijstaande woningen) maakt echter geen deel uit van het voorliggende bestemmingsplan. Hiervoor zal een eigen planologische procedure worden doorlopen.

De belangrijkste resultaten en conclusies voor het woningbouwplan 'Berkeloevers' worden hieronder weergegeven. Conclusies die specifiek betrekking hebben op het woningbouwplan aan de Nieuweweg worden daarbij buiten beschouwing gelaten. Het genoemde rapport is wel integraal (dus met de beoordeling van het woningbouwplan aan de Nieuweweg) als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied is het Stelkampsveld dat op meer dan 5 kilometer is gelegen van het plangebied. Door de grote afstand is het redelijkerwijs uitgesloten dat de voorgenomen ingreep wezenlijke invloed heeft op het Stelkampsveld. Ook is het plangebied niet gelegen in een gebied behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

⁵ Jansen&Jansen groenadviesbureau, "Quickscan Wet Natuurbescherming Graaf Ottoweg Lochem", 31 januari 2018

De voorgenomen planontwikkeling heeft geen wezenlijke negatieve invloed op door de Wet natuurbescherming beschermde gebieden.

Soortenbescherming

In het plangebied komen mogelijk beschermde verblijfplaatsen voor van: gierzwaluwen, huismussen, kerk- en steenuilen, vleermuizen, boomkikkers en kamsalamanders. Het is noodzakelijk om nader onderzoek uit te voeren naar de functie van het plangebied voor deze soorten. Daarnaast zijn er verblijfplaatsen van algemene amfibieën, zoogdieren en vogels te verwachten in het plangebied. Een algemene zorgvuldigheid dient in acht genomen te worden in de omgang met deze soorten. In dit kader is het noodzakelijk om voorafgaand aan de werkzaamheden ten behoeve van het bouwrijp maken van het terrein (kappen, slopen, grondverzet) de werkplanning en de aanpak van de werkzaamheden te bespreken met een ecologisch deskundige

Vervolgonderzoek beschermde soorten

Op grond van de resultaten uit de Quickscan is een vervolgonderzoek⁶ uitgevoerd om de functie van het plangebied voor vleermuizen, huismussen, gierzwaluwen, kerkuilen, steenuilen, boomkikkers en kamsalamanders te bepalen. Voor elk van de onderzochte soorten is het plangebied meerdere keren bezocht conform de daarvoor geldende richtlijnen en protocollen. De rapportage van dit vervolgonderzoek is integraal als bijlage 5 van deze plantoelichting opgenomen.

Geconcludeerd wordt het volgende;

- Er zijn geen verblijfplaatsen van de huismus, gierzwaluw, steenuil en kerkuil aangetroffen in het plangebied. Ook is er geen voortplantingswater of andere functie van de boomkikker en kamsalamander aangetroffen in het plangebied. Wel zijn er verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen, gewone grootoorvleermuizen en laatvliegers aangetroffen in het plangebied. De toren van de silotoren vormt daarbij een vaste uitvalsbasis (géén winterverblijfplaats). Ook vormt het plangebied een belangrijk onderdeel van het foerageergebied, samen met de ruigten langs de Berkel en de parkachtige zone die zich uitstrekt zuidelijk van het plangebied.
- Deze beschermde verblijfplaatsen van vleermuizen zullen verdwijnen als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden. Het is noodzakelijk om een mitigatieplan op te laten stellen voor de genoemde vleermuissoorten.
- Verder is het noodzakelijk om een ontheffing aan te vragen bij de provincie Gelderland voor het verstoren en vernielen van jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vleermuizen.

Mitigatieplan Vleermuizen

Uit het vervolgonderzoek naar beschermde soorten komt naar voren dat er een mitigatieplan voor vleermuizen opgesteld dient te worden. In dit kader is door ecologisch adviesbureau Jansen&Jansen een mitigatieplan⁷ uitgevoerd, waarin maatregelen zijn weergegeven die de negatieve effecten van de voorgenomen werkzaamheden op de lokale vleermuispopulatie tot het minimale moeten beperken. Ook de rapportage van het mitigatieplan is integraal als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen.

⁶ Jansen&Jansen groenadviesbureau, "Vervolgonderzoek Graaf Ottoweg Lochem", 11 juli 2018

⁷ Jansen&Jansen groenadviesbureau, "Mitigatieplan Vleermuizen Graaf Ottoweg Lochem", 17 juli 2018

De volgende typen mitigerende maatregelen worden genomen:

- Alternatieve verblijfplaatsen aanbieden (tijdelijk en permanent);
- Werken in de minst kwetsbare periode;
- Vleermuisvriendelijke slopen;
- Werkzaamheden faseren in ruimte en tijd;
- Inschakelen van een vleermuisdeskundige.

Als compensatie voor de verdwijnende verblijfplaatsen in de silotoren zijn reeds tijdelijke verblijfplaatsen (vleermuiskasten) gerealiseerd (zie figuur 21). Naast deze tijdelijke verblijfplaatsen zullen in de nieuw te bouwen woning permanente voorzieningen worden geplaatst.

In principe is de winterperiode de beste periode voor de sloop van de silotoren, evenals voor het verwijderen van de bomen en bosschages. De beste periode voor de sloop dient te worden bepaald in overleg met een vleermuizendeskundige. Verder dient een strook van minimaal 5 meter aan bosschages en bomen te blijven staan aan de zuidwest grens van het plangebied.

Deze strook kan functioneren als tijdelijke vliegroute van vleermuizen richting geschikt foerageergebied, zuidelijk van het plangebied. Nadat het zeker is dat de aanwezige vleermuizen de route richting het zuidelijk gelegen foerageergebied hebben ontdekt, kan deze laatste strook gefaseerd worden verwijderd.



Figuur 21 – Mitigerende maatregelen
(bron: Mitigatieplan Vleermuizen Graaf Ottoweg Lochem)

4.7.3 Conclusie

In verband met de voorgenomen sloop van de bestaande bebouwing en herinrichting van het terrein aan de Graaf Ottoweg 32 ten behoeve van woningbouwontwikkeling, is op grond van de bevindingen uit de uitgevoerde natuuronderzoeken (Quickscan, vervolgonderzoek naar beschermde soorten) een ontheffing Wet natuurbescherming voor de gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis en laatvlieger aangevraagd bij het bevoegd gezag, de provincie Gelderland.

Ook is er een mitigatieplan opgesteld en zijn al diverse mitigerende maatregelen genomen (ophangen van vleermuiskasten). Bovendien zal in het nieuwe plan ruimte ontstaan voor vleermuizen.

De aanvraag van de genoemde ontheffing betreft een traject in het kader van de Wet natuurbescherming, waarvan een positieve uitkomst wordt verwacht, die de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg hoeft te staan.

Met andere woorden, het aspect ecologie staat niet in de weg aan de voortgang van deze bestemmingsplanprocedure.

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

Gemeentelijk beleid

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

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

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

4.8.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Het plangebied kent twee archeologische (verwachtings)waarden, welke in de 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' middels een dubbelbestemming zijn vastgelegd, te weten het noordelijk deel met 'Waarde – Archeologie 7' en het zuidelijk deel 'Waarde – Archeologie 3'.

Omdat de bodemingrepen als onderdeel van de beoogde woningbouwontwikkeling groter zijn en dieper reiken dan de 'ondergrenzen' van de genoemde dubbelbestemmingen, is door archeologisch adviesbureau RAAP een archeologisch vooronderzoek, in de vorm van een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek), uitgevoerd voor het gehele plangebied.

De rapportage⁸ is integraal als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Hierna is een samenvatting daarvan weergegeven.

Resultaten archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek)

Op basis van het booronderzoek kan het volgende worden geconcludeerd: in het noorden van het plangebied (voormalig bedrijfsperceel) was het niet mogelijk de boringen tot diepte te zetten, vanwege de grote hoeveelheid puin en zeer droge grond. Dit deel van het plangebied is op basis van historisch kaartmateriaal vrijwel geheel bebouwd geweest door de jaren heen. Alleen ten noordoosten van de voormalige molen heeft geen bebouwing gestaan, echter staat op de kadastrale minuut uit 1832 en 1881-1887 een vijver/brede sloot afgebeeld. De aanwezigheid van archeologische resten in dit deel van het plangebied zijn niet geheel uit te sluiten (ze kunnen immers nog aanwezig zijn onder voormalige bebouwing), echter wordt de kans hierop laag ingeschat.

Het zuidoosten van het plangebied (voormalig terrein Huis Pillinck) behoudt ook na het verkennend booronderzoek zijn hoge archeologische waarde. Het booronderzoek heeft uitgewezen dat er nog resten van het grachtenstelsel aanwezig zijn. Aanwijzingen voor voormalige bebouwing zijn niet aangetroffen, maar dit is middels een verkennend booronderzoek ook niet (eenduidig) aan te tonen. Huis Pillinck (indien er ooit een huis heeft gestaan) is reeds voor 1627 van het kaartbeeld verdwenen en heeft vermoedelijk een middeleeuwse oorsprong. Het huis wordt namelijk al genoemd in een akte uit 1347 en 1378. De locatie van het middeleeuwse huis is echter onbekend.

Indien het niet mogelijk is om de plannen zodanig aan te passen dat (bodem)verstoring wordt voorkomen, wordt aanbevolen om in het zuidelijk deel

⁸ RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V., "Plangebied Graaf Ottoweg 32 te Lochem, gemeente Lochem; archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek)" (RAAP-RAPPORT 3497), 9 oktober 2018.

van het plangebied (voormalig terrein Huis Pillinck) een proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren. Hierdoor kan meer informatie worden verkregen over de omgrachting, de al dan niet aanwezigheid van een huis en de functie van het terrein. Het overige deel van het terrein is hoogstwaarschijnlijk voor een grootste deel verstoord; hiervoor wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

Resultaten IVO, karterende fase door middel van proefsleuven (IVO-P)

Aan de hand van de resultaten en aanbevelingen uit het inventariserend veldonderzoek is door adviesbureau Econsultancy bv een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Het verslag⁹ hiervan is integraal als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen.

Tijdens het onderzoek zijn geen sporen van Huis Pillinck aangetroffen, wel van de latere visvijver en watergangensysteem. Deze vindplaats is op basis van de fysieke kwaliteit behoudenswaardig. Dit betekent feitelijk dat de aanwezige archeologische waarden voorafgaande aan bodemversturende activiteiten in het plangebied, door middel van een archeologische opgraving moeten worden veiliggesteld. De archeologische waarden binnen het plangebied, bestaande uit een visvijver en watergangen die in de periode van de 18e t/m 20e eeuw hebben gefunctioneerd, zijn echter door middel van bureauonderzoek en veldwerk in de vorm van proefsleuven al op dusdanige wijze geïnventariseerd en onderzocht dat enig aanvullend onderzoek zeer waarschijnlijk geen substantiële nieuwe informatie zal opleveren waardoor dit beeld zal veranderen. Het selectieadvies van Econsultancy is dan ook om binnen het plangebied geen vervolgonderzoek uit te voeren en vrij te geven voor verdere ontwikkeling.

De gemeente Lochem onderschrijft dit advies.

Vertaling in het bestemmingsplan

Omdat het plangebied aan de hand van de uitgevoerde onderzoeken en het definitieve selectiebesluit van het bevoegd gezag (gemeente Lochem) is vrijgegeven voor wat betreft het aspect archeologie, is er op grond van de gemeentelijke beleidsuitgangspunten op de verbeelding en in de regels van voorliggend bestemmingsplan géén dubbelbestemming ten behoeve van de bescherming van de archeologische waarden (meer) opgenomen.

4.8.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect archeologie 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

⁹ Econsultancy bv, "Evaluatieverslag proefsleuvenonderzoek Nieuweweg (ong.) te Lochem in de gemeente Lochem", 6 mei 2019

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. De beschermde status van het nabijgelegen beschermde stadsgezicht van villapark Berkeloord reikt tot de gronden ten zuidwesten van het plangebied.

Ook zijn in het plangebied geen (gebouwde) monumenten aanwezig.

Wel is in het noorden van het plangebied nog een restant van een oude molen uit 1825 aanwezig (Molen De Hoop / Molen Reudink). Het betreft het onderste deel van de huidige toren, de zogenaamde historische romp. Het bovenste deel (de 'niet-historische kop'), alsook het voorgebouw, zijn later gebouwd als onderdeel van de bedrijfsactiviteiten van het voormalige veevoederbedrijf en werden ook als zodanig gebruikt.

Vanwege het cultuurhistorische karakter van de historische romp van de molen is in overleg met de monumentencoach van de gemeente Lochem besloten tot het behoud van de historische romp. Hierop wordt de onderzijde van de huidige toren, tot een hoogte van ca. 12 meter boven het maaiveld, geïntegreerd in het plan. Het bestemmingsplan is daarop afgestemd door op de verbeelding de aanduiding 'karakteristiek' op te nemen. In de bijbehorende regels is aan deze aanduiding een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk gekoppeld.

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.

4.10.2 Beoordeling plan

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

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Met voorliggend bestemmingsplan worden maximaal 20 woningen voorzien. Hiermee valt deze ontwikkeling ruim onder de genoemde drempelwaarden.

Omdat de ontwikkeling in onderdeel D van het Besluit m.e.r. voorkomt, dient wel te worden nagegaan of sprake kan zijn van belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu die de uitvoering van een m.e.r. noodzakelijk maken. Daarom zijn alle mogelijke milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling onderzocht en beschreven in de 'Notitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Berkeloovers Lochem'¹⁰. Deze notitie is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

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

4.10.3 Conclusie

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

¹⁰ mRO bv, 'Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Bestemmingsplan Berkeloovers', 1 oktober 2019

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemeen

5.1.1 Inleiding

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

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

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

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 een ieder.

5.2 Opbouw regels en verbeelding

5.2.1 Regels

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) 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 een werk, 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 bestemmingsplan 'Lochem-Oost 2011' een belangrijke rol.

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 kadastrale kaart.

5.3 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 Begrippen / Artikel 2 Wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is zoveel mogelijk aangesloten bij het SVBP2012 en het bestemmingsplan 'Lochem-Oost 2011'.

Artikel 3 Tuin

De bestemming 'Tuin' is gebruikt voor de gronden die voor de voorgevels van de te bouwen woningen zijn gesitueerd. Op deze gronden zijn tuinen en perceelsontsluitingen toegestaan. Bovendien zijn de gronden ter plaatse van de

aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - langzaamverkeer' tevens bestemd voor een langzaamverkeersverbinding. Dit geldt voor de beoogde langzaamverkeersverbinding naar de Badhuisweg.

De bestemming 'Tuin' waarborgt dat de gronden zoveel mogelijk vrij blijven van bebouwing en een groene uitstraling zullen krijgen. Gebouwen zijn niet toegestaan. Gebouwen zijn niet toegestaan. Wel toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van maximaal 1 meter. Ook zijn onder voorwaarden erkers toegestaan. De specifieke bepalingen hiervoor zijn opgenomen in de 'Algemene afwijkingsregels' (artikel 13).

Artikel 4 Verkeer

Deze bestemming is gebruikt voor de ontsluiting van de nieuwe woningen. Binnen de verkeersbestemming kunnen ook bermen en de opvang van hemelwater (zoals bijvoorbeeld wadi's) worden gerealiseerd, alsmede parkeervoorzieningen. De beoogde langzaamverkeersverbinding naar de kade/ het pad langs de Berkel is met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - langzaamverkeer' aangegeven.

Artikel 5 Wonen

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de woonfunctie, waaronder ook tuinen en bijbehorende erven worden verstaan. Overigens hebben de voortuinen een afzonderlijke bestemming 'Tuin' gekregen (zie de toelichting op artikel 3).

Bovendien zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - langzaamverkeer' tevens bestemd voor een langzaamverkeersverbinding. Dit geldt voor de beoogde langzaamverkeersverbinding naar de Badhuisweg.

In de regels is aangegeven dat uitsluitend grondgebonden woningen in de vorm van twee-aaneen gebouwde woningen (twee-onder-een-kapwoningen) en vrijstaande woningen zijn toegestaan. Gestapelde woningen zijn dus niet toegestaan. In totaal mogen niet meer dan 20 woningen worden gebouwd.

Om ook het beheer zeker te stellen nadat de woningen eenmaal zijn gebouwd is voorgeschreven dat een eenmaal gebouwde woning niet mag worden omgezet in een ander type. Dus als nog niet alle 20 woningen zijn gebouwd mag de eigenaar van een vrijstaande woning geen extra woning bouwen door deze te vervangen door een twee-onder-één-kapper.

Voor de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen (in de regel 2 lagen met een kap) en bijgebouwen (in de regel 1 laag met kap), aanbouwen, uitbouwen en overkappingen.

Voor de verschillende woningtypes gelden verschillende afstanden van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen.

Verder is de genoemde groene bufferzone tussen de nieuwe woonbuurt en het bestaande appartementencomplex Berkelpark middels de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' op de verbeelding vastgelegd. In de bijbehorende regels is aangegeven dat de gronden ter plaatse van deze aanduiding bestemd zijn voor het aanbrengen en instandhouden van beplanting ter landschappelijke inpassing van gebouwen, erven en verhardingen. Aan deze aanduiding is een zogenaamde 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' (de voormalige aanlegvergunning) gekoppeld. Dit betekent dat het zonder vergunning verboden is om bomen te vellen of te rooien.

Beroep aan huis en kleinschalige bedrijvigheid

Binnen de woonbestemming is ook de uitoefening van een dienstverlenend beroep aan huis mogelijk. Hierbij dient te worden gedacht aan, bijvoorbeeld, huisarts, tandarts, therapeut met een praktijk aan huis, pedicure, kapper, kantoor aan huis et cetera. In artikel 1 is een omschrijving van 'beroep aan huis' opgenomen.

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

- het wonen dient de hoofdfunctie te blijven;
- het ruimtebeslag dient van ondergeschikte betekenis te zijn (maximaal 30% van de aanwezige vloeroppervlakte van de gebouwen mag worden gebruikt tot een maximum van 100 m² per beroepsuitoefening aan huis en tot een maximum van 50 m² per kleinschalige bedrijvigheid aan huis);
- het beroep aan huis of de kleinschalige bedrijvigheid aan huis wordt uitgeoefend door degene die in de desbetreffende woning zijn hoofdverblijf heeft;
- er mogen uitsluitend activiteiten plaatsvinden van bedrijfstypen in de categorieën A en B van de bij de regels behorende staat van bedrijfsactiviteiten-functiemenging;
- parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein te worden opgelost en ter plaatse mag geen onevenredige aantasting van de parkeer- en/of verkeerssituatie optreden;
- buitenopslag is niet toegestaan.

Deze regeling is afgestemd op het bestemmingsplan 'Lochem Oost 2011'.

Artikel 6 Waterstaat

Dit is een dubbelbestemming. De voor 'Waterstaat' aangewezen gronden zijn bestemd voor onderhoud, beheer en instandhouding van de aangrenzende waterkering behorend bij de waterloop de Berkel. Ook zijn de gronden bestemd voor waterberging en afvoer van hoogwater, het verkeer te water en de begeleiding daarvan en de zorg voor de waterhuishouding en de daarvoor noodzakelijke werken. Naast de dubbelbestemming geldt op deze gronden ook de geprojecteerde enkelbestemming. In de bestemming is een bouwregeling opgenomen die stelt dat in principe geen bebouwing is toegestaan.

Wel kan via een omgevingsvergunning ontheffing verleend worden voor bouwwerken en (grond)werkzaamheden ten behoeve van de secundaire bestemmingen, mits daaromtrent vooraf advies is ingewonnen bij de waterbeheerder.

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

In dit bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen. Er kunnen echter overschrijdingen vanwege bijzondere kapvormen danwel bestaande gebouwen voorkomen. In dit artikel is daarvoor een bepaling opgenomen.

Artikel 9 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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Volgens deze bepaling in de Wabo is het verboden om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn de van toepassing is de gebiedsaanduiding uit het aangrenzende bestemmingsplan 'Lochem-Oost 2011' opgenomen, te weten de aanduiding 'geluidzone – industrie'.

Het betreft de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein "Kwinkweerd-Goorseweg". Nieuwe geluidgevoelige objecten zijn hier alleen toegestaan als kan worden voldaan aan het bepaalde in de Wet geluidhinder. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 4.1 van deze plantoelichting.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 12 Overige regels

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren dienen daarom in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Daartoe is de regeling van de parkeerbepaling in de bouwverordening nu materieel overgenomen in dit bestemmingsplan. Een en ander leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van de beoogde toetsing. Aan het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was. Omdat de gemeente Lochem niet over een eigen parkeernota beschikt, wordt in dit artikel verwezen naar CROW-publicatie 381.

Artikel 13 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 14 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 moeten exploitatieplannen (ex. art. 6.12 Wro) worden vastgesteld. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden bij een bestemmingsplan met enkel conserverende bestemmingen of wijzigingsbevoegdheden. Een exploitatieplan hoeft ook 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.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de bouw van maximaal 20 woningen planologisch mogelijk gemaakt.

Deze voorgenomen ontwikkeling 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 initiatiefnemer. Hierdoor zijn er geen kosten voor de gemeente aan de ontwikkeling verbonden. De gemeente zal met de initiatiefnemer een overeenkomst afsluiten 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 *Inspraak en vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro*

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

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

In het kader van de beoogde woningbouwontwikkeling is op 7 december 2017 een informatieavond gehouden. Tijdens deze avond hebben omwonenden en belangstellenden al kennis kunnen nemen van het woningbouwplan.

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 'Berkeloevers Lochem' vanaf 6 juni 2019 tot en met 17 juli 2019 (zes weken) ter inzage gelegen.

Binnen de gestelde termijn zijn 10 schriftelijke zienswijzen ingediend.

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