

TOELICHTING

VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Nieuweweg Lochem

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 99.400

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

Datum : oktober 2019

Versie : 4

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 13 januari 2020 / Besluitnr. 2019-155753

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	4
1.1	AANLEIDING EN DOEL.....	4
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED.....	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	7
1.4	LEESWIJZER.....	7
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	8
2.1	HUIDIGE SITUATIE	8
2.2	NIEUWE SITUATIE	11
3	BELEIDSKADER.....	15
3.1	INLEIDING.....	15
3.2	RIJKSBELEID	15
3.3	PROVINCIAAL BELEID	16
3.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	18
4	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	24
4.1	GELUID	24
4.2	BODEM	27
4.3	LUCHTKWALITEIT	28
4.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	29
4.5	EXTERNE VEILIGHEID	31
4.6	WATER	34
4.7	ECOLOGIE	37
4.8	ARCHEOLOGIE	40
4.9	CULTUURHISTORIE	42
4.10	VORMVRIJE M.E.R.- BEOORDELING	42
5	JURIDISCHE ASPECTEN	44
5.1	ALGEMEEN	44
5.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	45
5.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	45
6	UITVOERBAARHEID	50
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	50
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	50

Bijlagen bij de toelichting:

1. Alcedo B.V. "Plan Berkeloevers te Lochem - Akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaai", 26 september 2018;
2. Van der Poel B.V., "Verkennd bodemonderzoek ter plaatse van: Nieuweweg te Lochem", 17 augustus 2017;
3. Jansen&Jansen groenadviesbureau, "Quickscan Wet Natuurbescherming Graaf Ottoweg Lochem", 31 januari 2018;
4. Jansen&Jansen groenadviesbureau, "Vervolgonderzoek Nieuweweg Lochem", 16 november 2018;
5. 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.
6. Boxxis Architecten, 'Beeldkwaliteitsplan Nieuwe Weg', 18 maart 2019;
7. mRO bv, 'Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Bestemmingsplan Nieuweweg', 2 oktober 2019;
8. Gemeente Lochem / mRO b.v., 'Nota van zienswijzen', oktober 2019.

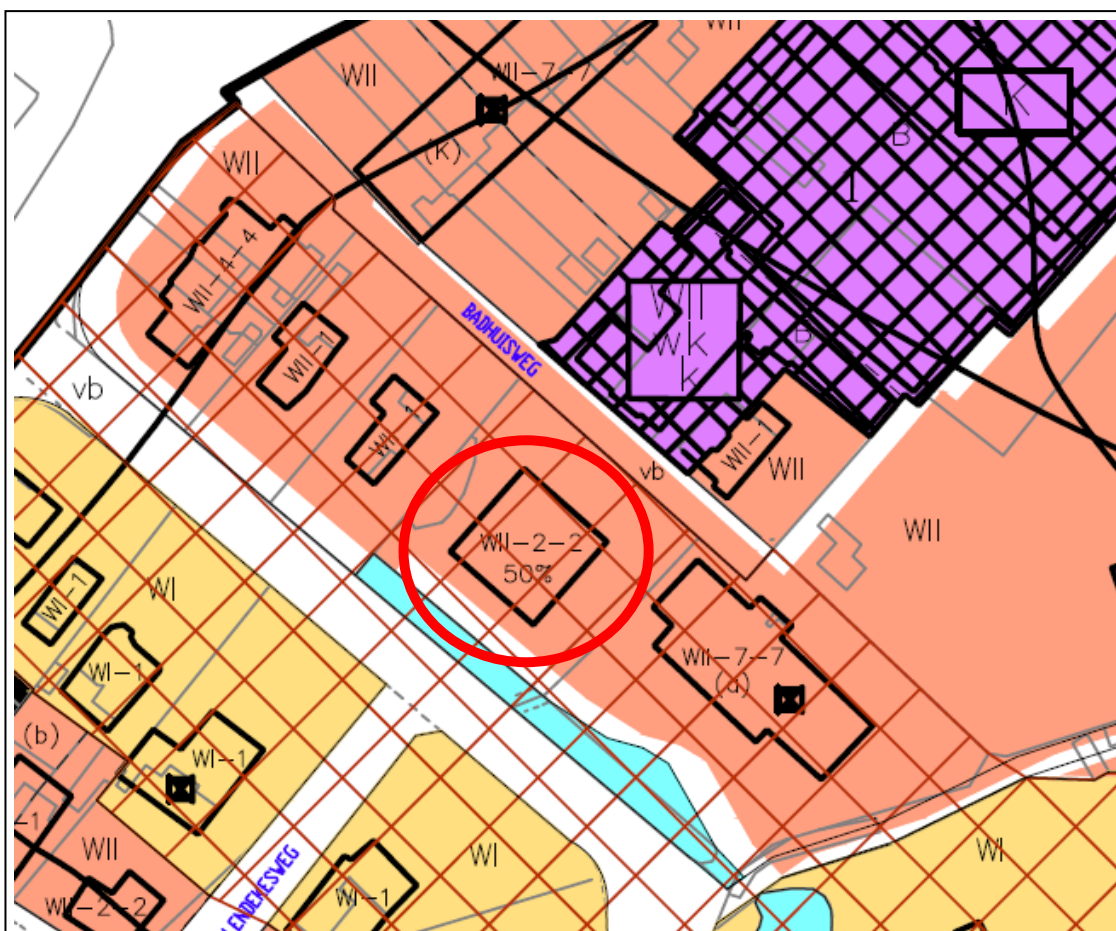
1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding voor het voorliggende bestemmingsplan is de herontwikkeling van een braakliggend perceel aan de Nieuweweg in Lochem.

De nieuwe eigenaar, tevens initiatiefnemer, is voornemens ter plaatse twee vrijstaande woningen te realiseren.

In het geldende bestemmingsplan 'Lochem-Oost 2011' (2012) is voor deze locatie uitgegaan van de bestemming 'Groen'. Echter, in het bestemmingsplan dat van toepassing was vóór de situatie 2012, te weten het bestemmingsplan 'Lochem Oost 1998' (vastgesteld door de raad op 22 mei 2000 en onherroepelijk sinds 27 maart 2002) was sprake van een woonbestemming met een bouwvlak voor twee grondgebonden woningen. In figuur 1 is dit in beeld gebracht.



Figuur 1 – Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Lochem Oost 1998', met in de rode cirkel het plangebied met een bouwvlak voor twee woningen

Bij de integrale herziening van dit bestemmingsplan in 2012 is dit bouwvlak vergeten en is de destijds geldende woonbestemming per abuis omgezet in de bestemming 'Groen'.

Op basis van dit vigerend bestemmingsplan is de voorgenomen bouw van twee woningen op de kavel derhalve niet mogelijk en is een herziening van het bestemmingsplan nodig, waarin feitelijk de planologische situatie van vóór 2012 weer wordt hersteld.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Nieuweweg Lochem' dient hiertoe.

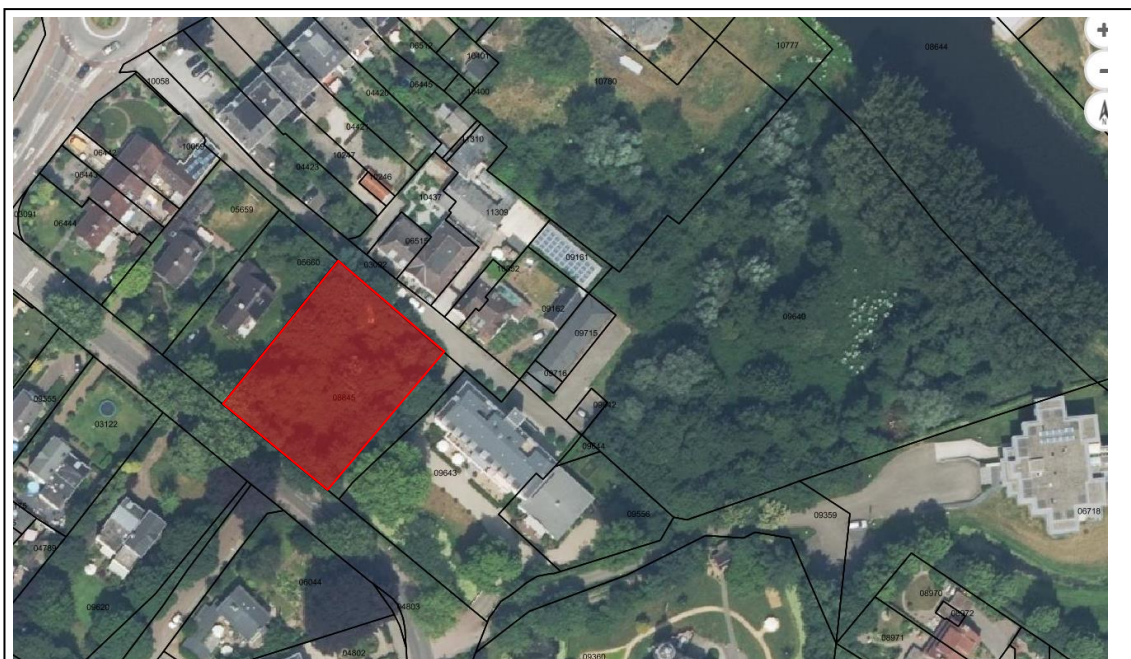
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de kern van de gemeente Lochem, ten oosten van de historische binnenstad. Het gaat om een onbebouwd perceel dat gelegen is tussen de Badhuisweg en de Nieuweweg. Het plangebied heeft een totale omvang van ruim 1.700 m² en staat kadastraal bekend onder de gemeente Lochem, sectie B, nummer 8845.

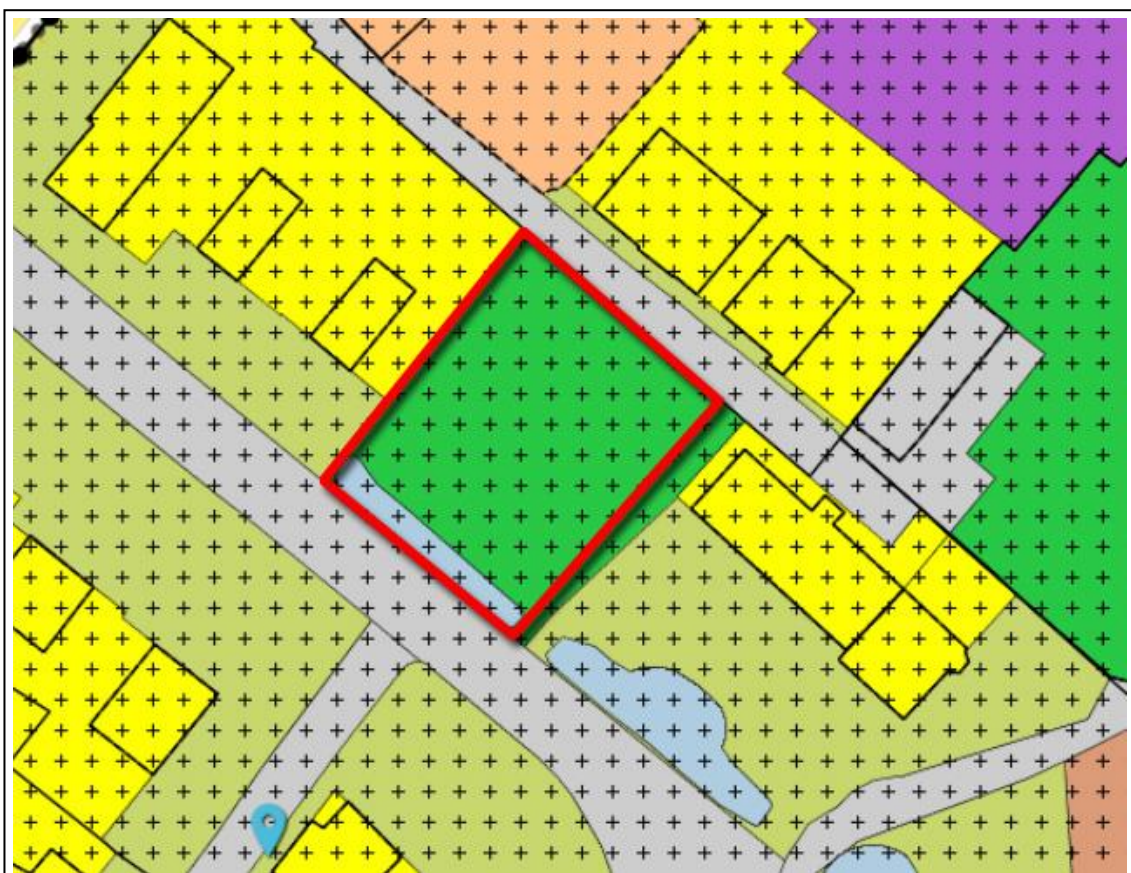
De ligging en begrenzing van het plangebied is in bijgaande figuren (2 en 3) weergegeven.



Figuur 2 – Globale ligging plangebied op een topografische kaart (bron: PDOKviewer)



Figuur 3 – Ligging en begrenzing plangebied op de Kadastrale kaart, gecombineerd met een luchtfoto (bron: Kadaster)



Figuur 4 - Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Lochem-Oost 2011' met rood omljnd het plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 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 4 is een uitsnede opgenomen van de verbeelding, waarbij het plangebied in rood is omlijnd.

De gronden binnen het plangebied hebben de bestemmingen 'Groen' en 'Water' als bedoeld in respectievelijk artikel 8 en artikel 16 van de bijbehorende regels.

Daarmee zijn de gronden hoofdzakelijk bestemd voor plantsoenen, groenvoorzieningen (waaronder begrepen fiets- en voetpaden, water en waterberging, taluds), beplanting en/of speelvoorzieningen. Gebouwen zijn binnen beide bestemmingen niet toegestaan.

Verder is voor het gehele perceel de gebiedsaanduiding 'geluidszone – industrie' van toepassing in verband met het nabijgelegen gezoneerde industrieterrein Kwinkweerd-Goorseweg.

Bovendien maakt het plangebied onderdeel uit van het beschermd stads- en dorpsgezicht van villapark Berkeloord en is dan ook beschermd met een dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht', conform artikel 22 van het vigerende bestemmingsplan.

Naast het genoemde bestemmingsplan 'Lochem-Oost 2011' geldt voor het gehele plangebied 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Dit plan is op 20 januari 2014 door de gemeenteraad van Lochem vastgesteld. Dit ter bescherming van mogelijke archeologische waarden in het gebied.

Het plangebied ligt in een gebied met archeologische waarden.

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

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

1.4 Leeswijzer

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

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

Vervolgens is in hoofdstuk 3 het beleidskader kort toegelicht.

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

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

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

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

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

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Ruimtelijke en functionele structuur omgeving plangebied

Het plangebied is gesitueerd aan de Nieuweweg en ligt direct westelijk van het voormalige Hotel Stad Lochem, nu een appartementencomplex.

De omgeving 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.



Figuur 5 – Huidige situatie appartementencomplex, voormalig Hotel Stad Lochem, gelegen aan de Nieuweweg, met op de achtergrond de planlocatie (bron: Google Streetview)

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 Haitzma 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 dichterbouwd gebied Emmastraat e.o. naar de ruim opgezette villawijk Berkeloord en de noordelijke wijk Stiggoor.

In de directe omgeving van het plangebied is in overwegende mate sprake van grotere woningen op ruime kavels. Het direct oostelijk gelegen appartementengebouw, voormalig Hotel Stad Lochem, kent een grotere bouwmassa en korrelstructuur. Hetzelfde geldt voor de direct noordelijk gelegen woonbebouwing met relatief grote bijgebouwen aan de noordzijde van het plangebied en de Badhuisweg.



Figuur 6 – Korrelstructuur bebouwing directe omgeving plangebied

2.1.2 Plangebied

Het plangebied is onbebouwd. Het terrein ligt tussen bestaande woonbebouwing aan de Nieuweweg (oost- en westzijde) en de Badhuisweg (noordzijde).

Op het terrein is sprake van relatief veel jong opschot.

Zowel de Nieuweweg alsook de Badhuisweg zijn relatief rustige woonstraten waar een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur geldt. Beide wegen komen uit op de Graaf Ottoweg, een belangrijke ontsluitingsweg in de verkeersstructuur (voor het oostelijk deel) van de kern Lochem.

De sloot tussen de Nieuweweg en de kavel vormt een karakteristieke scheiding en vormt tegelijkertijd een landschappelijk element. De sloot maakt onderdeel uit van de waterstructuur in het gebied.

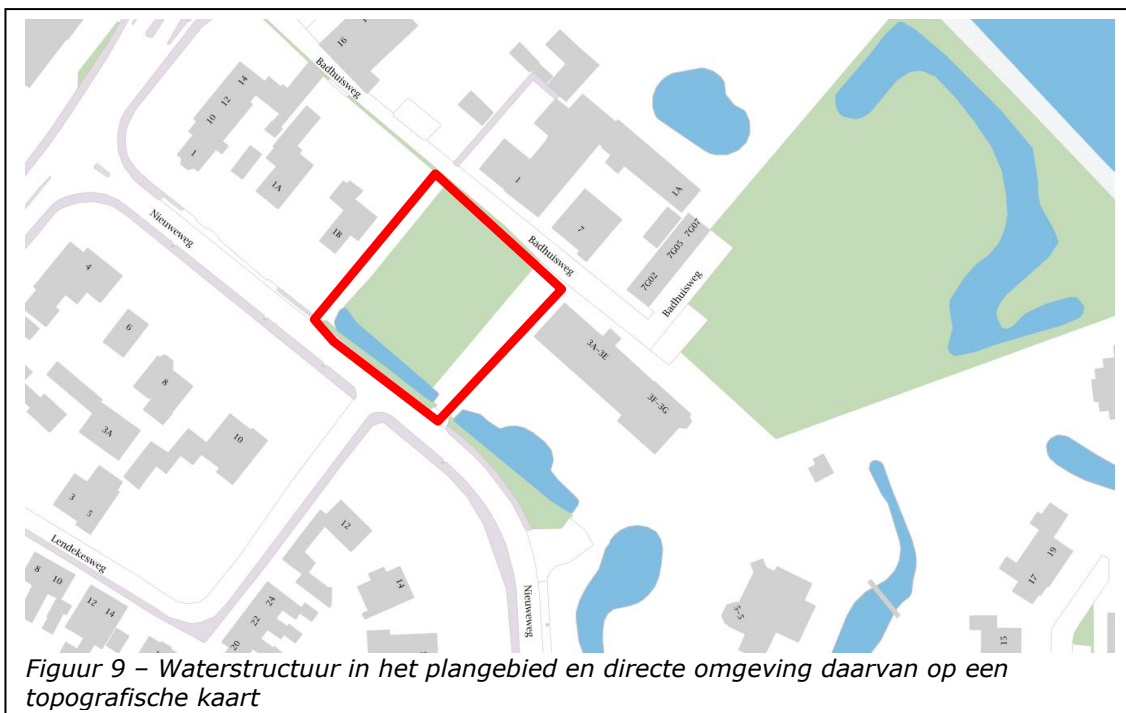
Bijgaande foto's en figuren geven een impressie van de huidige situatie van het plangebied en haar directe omgeving.



Figuur 7 – Beeld vanaf de Nieuweweg op het plangebied (Google Streetview)



Figuur 8 – Huidige situatie plangebied op een luchtfoto (bron: PDOK.nl)



2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Bebouwing

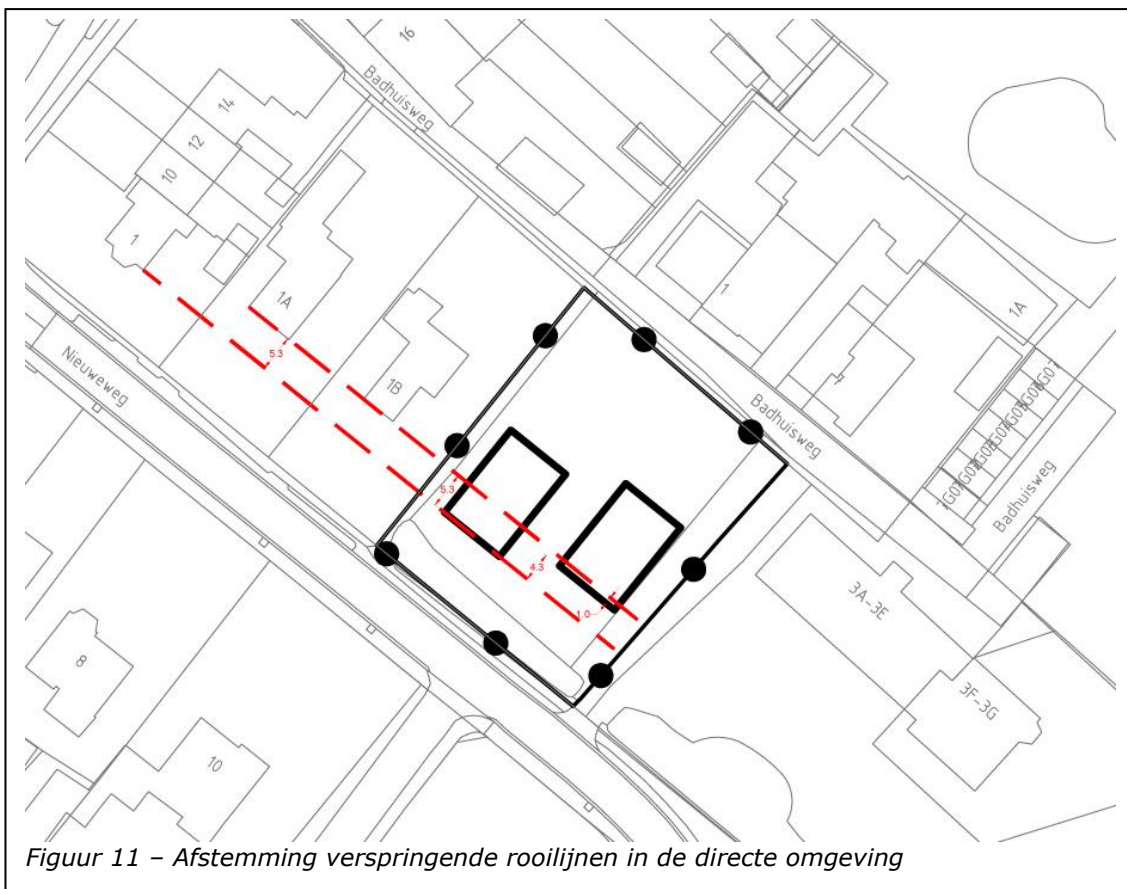
Met het plan wordt beoogd om op de onbebouwde kavel aan de Nieuweweg, gelegen tussen de vrijstaande woning op het perceel Nieuweweg 1B en het appartementencomplex Nieuweweg 3A-G, de bouw van twee vrijstaande woningen mogelijk te maken.

Gelet op de ruimtelijke situatie ter plaatse, waaronder het gegeven dat er in de directe nabijheid veel burgerwoningen aanwezig zijn, vormt woningbouw op dit perceel een logische invulling. Door te kiezen voor twee vrijstaande woningen wordt aangesloten bij het stedenbouwkundig beeld van de directe omgeving.

Momenteel is nog niet bekend hoe de twee nieuwe woningen eruit komen te zien. Wel heeft de eigenaar van de gronden, tevens initiatiefnemer, een verkavelingsplan opgesteld (zie figuur 10). Uitgegaan wordt van twee ruime woonkavels. De voorgevels van de nieuw te bouwen woningen zijn daarbij georiënteerd op de Nieuweweg en verspringen ten opzichte van elkaar. Hiermee wordt aangesloten bij de incidentele verspringing van de rooilijnen aan de Nieuweweg.



De voorgevel van de westelijke woning staat daarbij in lijn met de bestaande bebouwing aan de Nieuweweg 1 (hoek Graaf Ottoweg), terwijl de voorgevel van de oostelijke nieuwe woning ruim 4 meter naar achteren ligt. De voorgevel van deze nieuwe woning staat daarbij maximaal 1 meter voor de voorgevelrooilijn van de bestaande bebouwing aan de Nieuweweg 1B. Hierdoor is er een diepe voortuin beschikbaar, wat aansluit op het bestaande stedenbouwkundige beeld in de directe omgeving. Tegelijkertijd wordt er een verbinding gelegd met de rooilijnen van de bestaande woningen richting de Graaf Ottoweg. In figuur 11 is dit in beeld gebracht.



Figuur 11 – Afstemming verspringende rooilijnen in de directe omgeving

De westelijke woning wordt daarbij op minimaal 4,5 meter uit de bestaande perceelsgrens behorend bij de woning Nieuweweg 1B gebouwd. Bij de oostelijke nieuwe woning bedraagt de afstand tot het belendende perceel (Nieuweweg 3, Hotelstad Lochem) minimaal 7,5 meter.

De afstand tussen de twee nieuwe vrijstaande woningen bedraagt ca. 7,5 meter. De twee bouwvlakken, beiden 10 meter breed en 15 meter diep, zijn daarop afgestemd en ook vastgelegd op de verbeelding van het bestemmingsplan.

De twee vrijstaande woningen mogen worden uitgevoerd in maximaal 2 bouwlagen met een kap (goothoogte 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.

Gezien deze hoogte en de afstand van de twee vrijstaande woningen tot naburige bebouwing is de herontwikkeling vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar.

2.2.2 Verkeer en parkeren

De twee nieuwe woningen zullen via een gezamenlijke (dubbele) inrit rechtstreeks op de noordelijk gelegen Badhuisweg worden ontsloten.

De bestaande waterpartij/sloot langs de Nieuweweg blijft intact. De woningen worden met een langzaamverkeerbrug ontsloten op de Nieuweweg.

De verkeersaantrekkendewerking van de nieuwe woningen is beperkt (maximaal 16 motorvoertuigbewegingen per etmaal). De verkeersafwikkeling kan zonder

problemen op de Badhuisweg (en vervolgens de Graaf Ottoweg) plaatsvinden en zal probleemloos opgaan in het heersende verkeersbeeld.

Verder is er voldoende ruimte op eigen terrein aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte van de nieuwe woningen.

2.2.3 Vertaling in het bestemmingsplan

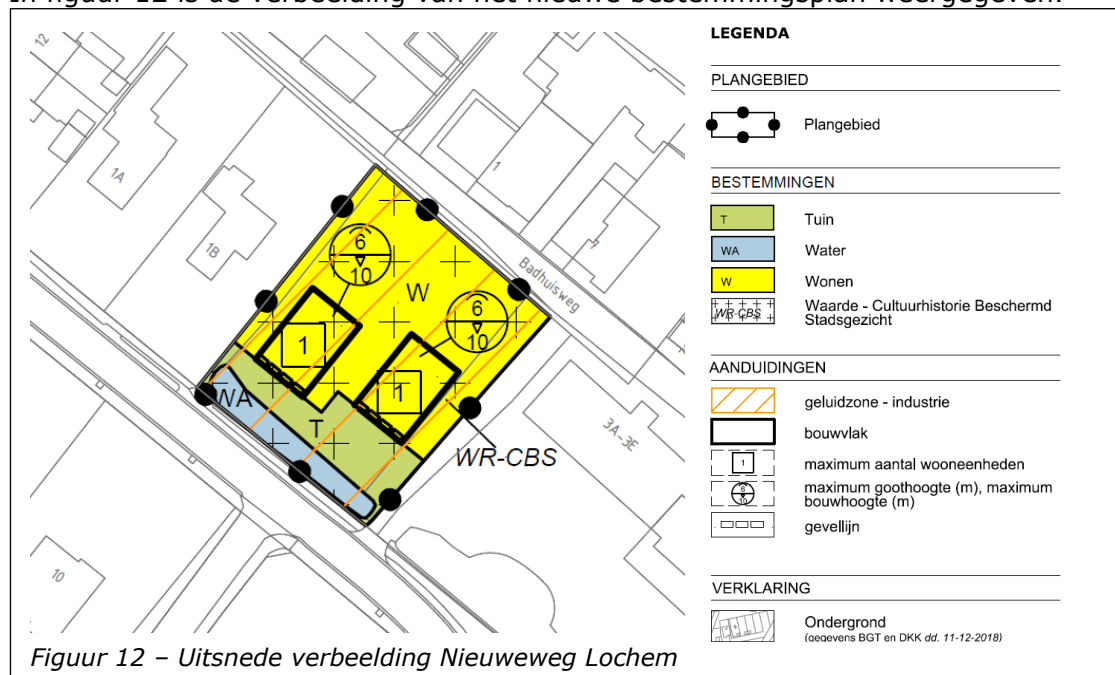
Het gehele plangebied, uitgezonderd de voortuin, krijgt de bestemming 'Wonen'. De gronden voor de voorgevels van de nieuwe woningen zijn voorzien van de bestemming 'Tuin'.

Binnen de bestemming 'Wonen' is op de verbeelding een tweetal bouwvlakken opgenomen op de plek waar de twee nieuwe woningen zijn gepland. Binnen dit bouwvlak mogen de vrijstaande woningen worden gebouwd. Middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' (1) op de verbeelding is het aantal woningen ook vastgelegd. Verder zijn de toegestane goot- en bouwhoogte van de woningen, de zogenaamde hoofdgebouwen, op de verbeelding aangeduid. Deze bedragen respectievelijk 6 en 10 meter. De woningen (hoofdgebouwen) dienen daarbij op de Nieuwe georiënteerd te worden. Met de aanduiding 'gevellijn' is dit ook expliciet aangegeven en vastgelegd.

Verder is voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 7' van toepassing. Deze is één op één overgenomen uit het geldende 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' (zie ook paragraaf 4.8 uit deze plantoelichting).

Tot slot is binnen het gebied de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie Beschermd Stadsgezicht' en de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' van toepassing. De ligging en bijbehorende regels zijn daarbij afgestemd op het geldende bestemmingsplan 'Lochem-Oost 2011'. Een verdere toelichting over het thema 'cultuurhistorie' en de 'geluidzone' is te vinden in respectievelijk paragraaf 4.1 en 4.9 van deze plantoelichting.

In figuur 12 is 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, 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.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het plangebied worden slechts twee nieuwe woningen gerealiseerd. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing. Overigens sluit de bouw van de twee nieuwe woningen in het plangebied wel aan op de ladder. De woningen worden immers in bestaand stedelijk gebied van de kern Lochem gerealiseerd.

Daarbij wordt opgemerkt dat in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Lochem Oost 1998' een woonbestemming met een bouwvlak voor twee grondgebonden woningen was opgenomen. Bij de integrale herziening van dit bestemmingsplan in 2012 is dit bouwvlak vergeten en is de destijds geldende woonbestemming per abuis omgezet in de bestemming 'Groen'. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 1.1 van deze plantoelichting.

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 twee 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 Omgevingsvisie Gelderland (december 2018). De Omgevingsverordening betreft de juridische vertaling van de provinciale omgevingsvisie en heeft als doel om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, landbouw/veehouderij, natuur en landschap, grond- en drinkwater, milieu, verkeer en energie.

Relatie met het plangebied

In relatie tot het voorliggende plan, waarin de nieuwbouw van twee 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 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.

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.

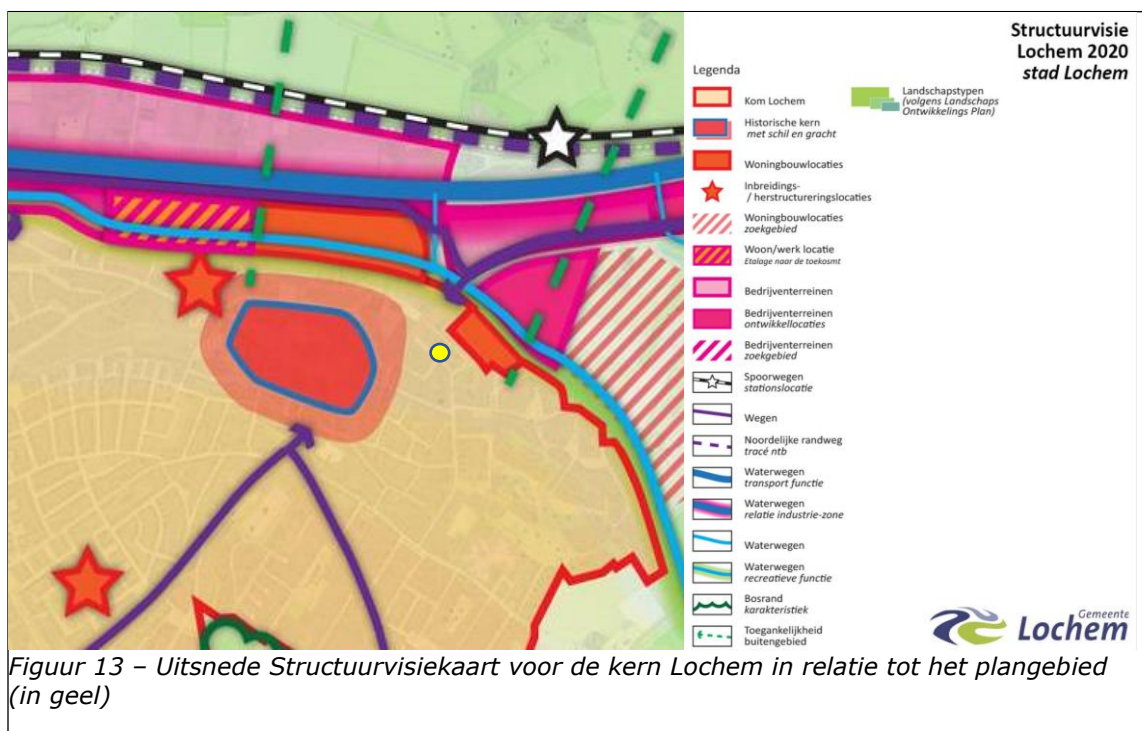
Specifiek voor de kern Lochem zijn specifiek voor het onderdeel 'wonen' de volgende ruimtelijke uitgangspunten in de structuurvisie opgenomen:

- 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 'Kom Lochem', waarin de woonfunctie centraal staat.

Met de herontwikkeling van een onbebouwde kavel aan de Nieuweweg voor woningbouw wordt ingezet op inbreiding. Omdat uitgegaan wordt van maximaal 2 vrijstaande woningen op ruime kavels, waarbij ook diverse bomen worden ingepast, is het plan in overeenstemming met 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 2 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

Het plangebied maakt deel uit van het beschermde stadsgezicht Berkeloord. Daarmee ligt de planlocatie in een gebied waar een welstandsniveau 1 van toepassing blijft. Hiervoor gelden de navolgende welstandscriteria.

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.

Momenteel is nog niet bekend hoe de twee nieuwe woningen eruit komen te zien. Wel heeft de eigenaar van de gronden, tevens initiatiefnemer, een beeldkwaliteitsplan¹ opgesteld waarin de ambitie voor de beeldkwaliteit van de nieuwe woningen inzichtelijk is gemaakt. Het kan daarmee gebruikt worden als inspiratiebron voor de verdere uitwerking van (onderdelen van) het plan. Dit plan is als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen. 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.

¹ *Boxxis Architecten, 'Beeldkwaliteitsplan Nieuwe Weg', 18 maart 2019*

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 11 september 2018).

4.1.2 Geluid in relatie tot het projectgebied

Het bestemmingsplan maakt de bouw van 2 woningen mogelijk. Woningen worden op grond van de Wgh aangemerkt als geluidgevoelige bestemming. Het plangebied ligt in de geluidzone (200 meter) van de Goorsegweg (N312 / N346) / Graaf Ottoweg, Prins Bernhardweg en de Stationsweg / Hanzeweg die allen een maximumsnelheid van 50 km/uur kennen.

Verder kennen de twee aangrenzende wegen, de Nieuweweg en de Badhuisweg, 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 Goorsegweg, e.o., Kwinkweerd en Grijsoord. Op dit gezondeerde industrieterrein zijn diverse 'lawaaismakers' aanwezig, zoals FrieslandCampina, Wila, ForFarmers.

In dit kader is door adviesbureau Alcedo B.V. een akoestisch onderzoek uitgevoerd², waarin de geluidsbelastingen ten gevolge van het wegverkeerslawaaï op de gevels van de beoogde nieuwe woningen zijn berekend en gepresenteerd. Ook is het plan getoetst in het zonemodel aan de grenswaarden voor industrielawaaï.

Daarbij wordt opgemerkt dat de resultaten deel uitmaken van een groter akoestisch onderzoek, waarbij ook wordt ingegaan op het meer oostelijk gelegen woningbouwplan op het zogenaamde Reudinkterrein. Dit woningbouwplan maakt echter geen deel uit van het voorliggende bestemmingsplan. Hiervoor zal een eigen planologische procedure worden doorlopen.

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

² Alcedo B.V. "Plan Berkeloevers te Lochem - Akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaaï", 26 september 2018

Resultaten akoestisch onderzoek

Wegverkeerslawaai

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

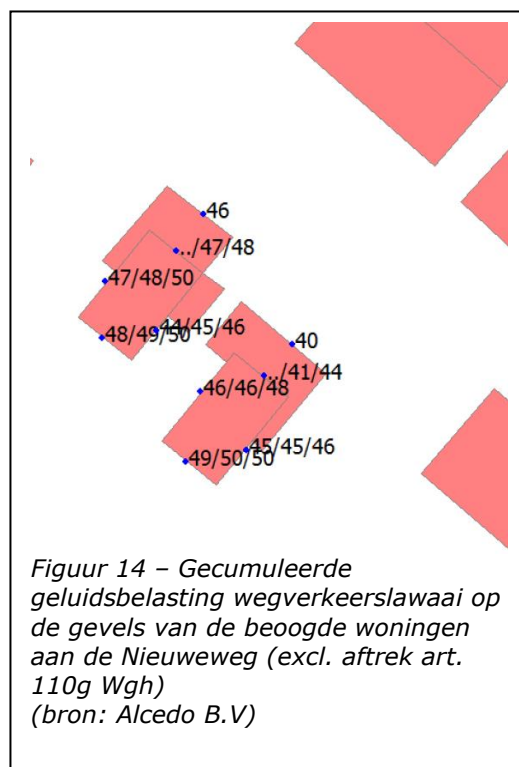
De maximale geluidsbelasting L_{den} (inclusief correctie conform artikel 110g Wgh) bedraagt als gevolg van verkeer op de:

- Goorsegweg/Graaf Ottoweg: 42 dB;
- Prins Bernhardweg: 39 dB
- Stationsweg/Hanzeweg: 29 dB
- Nieuweweg: 44 dB;
- Overige 30 km/u wegen: 29 dB.

Daarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De gecumuleerde geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de onderzochte wegen bedraagt ten hoogste 50 dB (exclusief correctie conform artikel 110g Wgh).

De geluidsbelasting is berekend op de voorgevel van beide woningen, op een waarneemhoogte van 7,5 meter (weergegeven in bijgaande figuur).



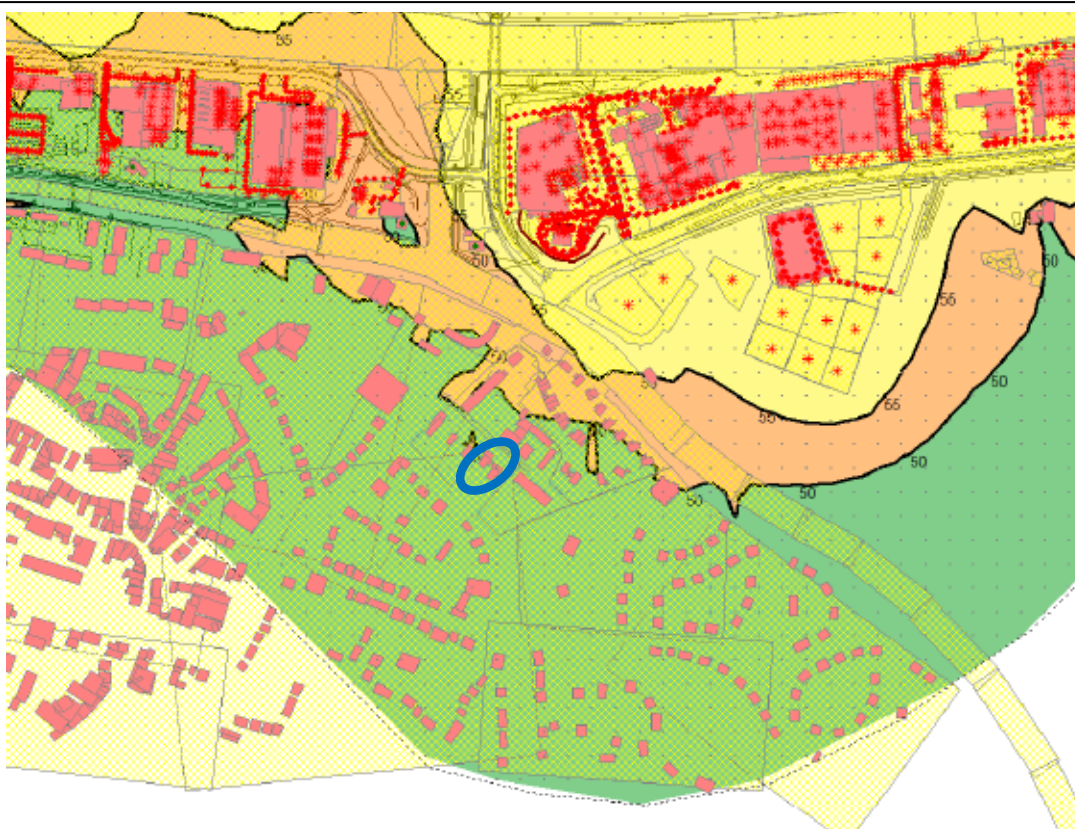
Voor woningen stelt het Bouwbesluit dat de geluidsisolatie van de uitwendige scheidingsconstructies (zoals gevels) zodanig moet zijn dat het binnenniveau in de woning niet meer mag bedragen dan 33 dB. Omdat de geluidswering van een gevel overeenkomstig de minimumeis voor gevelisolatie uit het Bouwbesluit minimaal 20 dB bedraagt, wordt hieraan voldaan en is sprake van een aanvaardbaar binnenniveau.

Industrielawaai

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van het industrieterrein Goorsegweg, e.o., Kwinkweerd en Grijsoord. De twee beoogde nieuwe woningen liggen in de zone met een geluidsbelasting tot maximaal 50 dB(A) (groene zone in figuur 14). Nadere berekeningen geven een maximale geluidsbelasting van 48 dB(A) op de gevels. Daarmee wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) voor industriellawaai voldaan en doen zich geen problemen voor.

4.1.3 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect geluid voor het plan.



Figuur 15 – Geluidscontouren gezoneerd bedrijventerrein, met in blauw cirkel de nieuwe woningen in het plangebied (bron: Alcedo B.V.)

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

Door adviesbureau Van der Poel B.V. is een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740) uitgevoerd³. De rapportage is in de bijlage toegevoegd. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hierna weergegeven.

³ Van der Poel B.V., "Verkennd bodemonderzoek ter plaatse van: Nieuweweg te Lochem", 17 augustus 2017

Op grond van het uitgevoerde onderzoek is geconcludeerd dat de hypothese als verdachte locatie wordt bevestigd. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond en in het grondwater overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden uit de Wet bodembescherming zijn aangetoond. Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming van het terrein, wordt geconcludeerd dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn.

De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en er zijn geen milieu hygiënische belemmering in relatie tot de woonbestemming van het terrein.

Toepassing van eventueel vrijkomende de grond op het terrein zelf wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt verantwoord geacht. Toepassing van eventueel vrijkomende grond elders kan eventueel plaats vinden binnen een gemeentelijke bodemkwaliteitskaart of met een aanvullend AP-04 onderzoek.

4.2.3 Conclusie

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

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

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

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

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 2 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 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 1: 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 woningbouwontwikkeling van de woonkavel aan de Nieuweweg planologisch mogelijk gemaakt.

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. 225 meter afstand van het plangebied en daarmee binnen de richtafstand.

Een belangrijk milieuaspect die de richtafstand bepaald 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. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat een maximale geluidsbelasting van 48 dB(A) op de gevels van de nieuwe woningen is berekend, waarmee er geen problemen voordoen wat betreft het industrielawaai.

Bovendien zijn op kortere afstand ook al bestaande woningen aanwezig. Het betreffende bedrijf wordt dus niet in zijn 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.

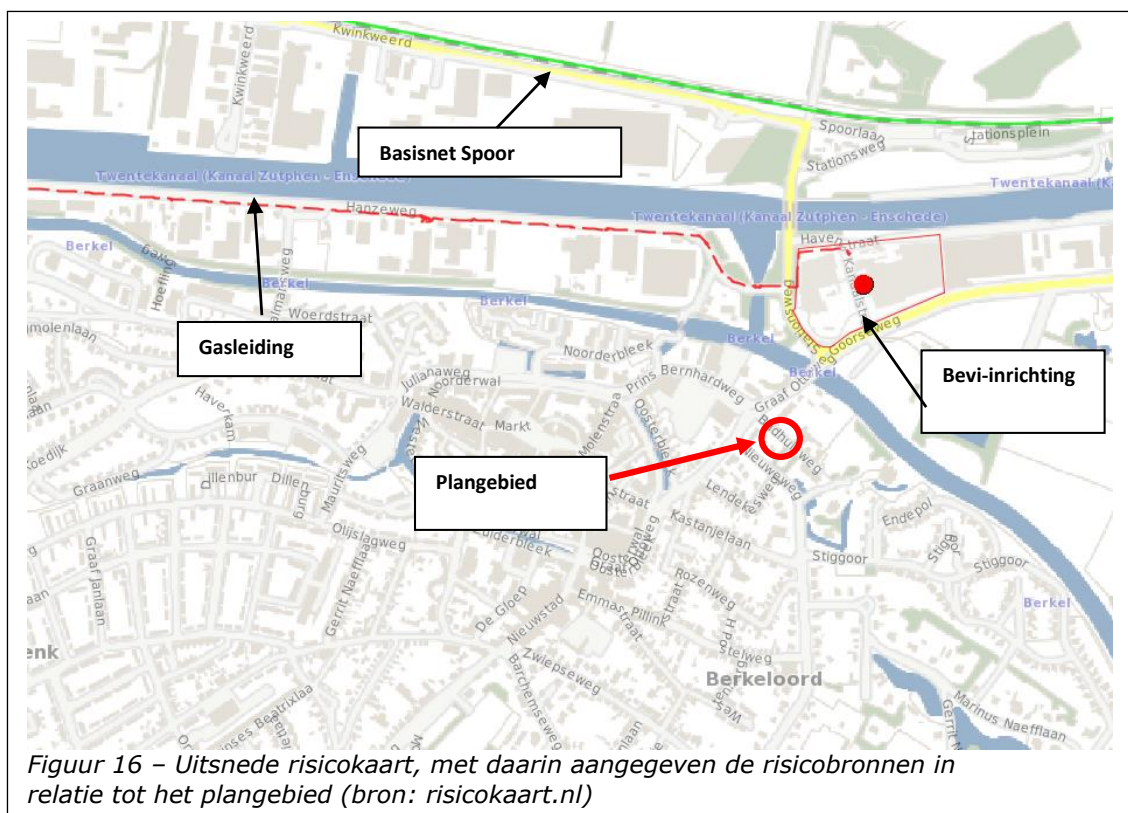
Gemeentelijk beleid

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 15 is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.



Hieruit 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 Bevi inrichting FrieslandCampina Butter&Milkpowder Lochem ligt op ca. 225 meter afstand. Het plangebied is hiermee op voldoende afstand verwijderd van de inrichting.

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 300 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 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 2 grondgeboden woningen langs de Nieuweweg mogelijk gemaakt. Hoewel er voor de beoogde nieuwe 2 vrijstaande woningen (nog) geen bouwplan bekend is, is al wel duidelijk dat de verharding in het plangebied niet significant zal toenemen. Voor de woningen is immers een tweetal bouwvlakken opgenomen van in totaal ca. 250 m². Daarnaast is per woning nog 75 m² aan bijgebouwen mogelijk. In totaal is daarmee maximaal 400 m² aan gebouwen toegestaan. Het totaal aantal vierkante meters aan gebouwen dat binnen het plangebied mogelijk wordt gemaakt is daarmee beperkt. Het realiseren van watercompensatie is op grond van de beleidskaders van het waterschap derhalve niet nodig.

Het plan voorziet ook niet in het graven of dempen van watergangen. In het plangebied is weliswaar sprake van en relatief brede watergang langs de Nieuweweg, maar die blijft ongewijzigd intact.

In het plangebied bevinden zich verder geen waterkeringen of andere waterstaatkundige werken. Ook is het plangebied niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Op het perceel en directe omgeving is geen sprake van wateroverlast.

Het huishoudelijk afvalwater vanuit de nieuwe woningen zal afgevoerd worden via het rioleringsysteem dat in de omgeving aanwezig is. Hierbij wordt gestreefd om het hemelwater dat op de daken neerkomt gescheiden af te voeren. De locatie ligt immers in een gebied waar de grondwaterstand en bodemsamenstelling geschikt zijn om het hemelwater dat neerkomt op de bebouwing te kunnen infiltreren. De resultaten van het reeds uitgevoerde bodemonderzoek voor de betreffende locatie bevestigen dit beeld (de bodem is opgebouwd uit matig fijn zand, bovengrond humeus. Op 2,6 m-mv begint een kleilaag. Het grondwaterniveau is tijdens het onderzoek vastgesteld op 1,35 -mv). Hierbij is het wel belangrijk om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitloogbare materialen bij het bouwen te worden vermeden.

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

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1

	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelstoppen of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1
# IT de intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op bovenstaande vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.			

Tabel 3: Watertoetstabel

4.6.4 Conclusie

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

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 planontwikkeling (bouw twee nieuwe woningen op een onbebouwd perceel aan de Nieuweweg) op de

natuur, is door ecologisch adviesbureau Jansen&Jansen onderzoek uitgevoerd in de vorm van een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd⁴.

Daarbij wordt opgemerkt dat de betreffende Quickscan voor het perceel aan de Nieuweweg deel uitmaakt van een grotere natuurtoets waarin ook de effecten van het beoogde woningbouwplan op het zogenaamde Reudinkterrein, oostelijk van het plangebied, zijn beschouwd.

Dit woningbouwplan maakt geen deel uit van het voorliggende bestemmingsplan. Hiervoor zal een eigen planologische procedure worden doorlopen.

De belangrijkste resultaten en conclusies voor het perceel aan de Nieuweweg worden hieronder weergegeven. Conclusies die specifiek betrekking hebben op het woningbouwplan op het Reudinkterrein worden daarbij buiten beschouwing gelaten. Het genoemde rapport is wel integraal (dus met de beoordeling van het Reudinkterrein) 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.

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

Soortenbescherming

In het plangebied Nieuweweg zijn geen beschermde soorten aangetroffen.

Wel 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.

Vervolgens is er nader onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke functie van het plangebied voor enkele beschermde soorten; gierzwaluwen, huismussen, kerk- en steenuilen, vleermuizen, boomkikkers en kamsalamanders.

Met uitzondering van vleermuizen is het plangebied niet functioneel van belang voor de genoemde soorten.

In het plangebied staan enkele oude bomen met spleten en holten. Deze holten/spleten zijn in potentie geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Nader onderzoek, specifiek gericht op vleermuizen, heeft uitgewezen dat dit plangebied Nieuweweg alleen voor foeragerende vleermuizen wordt gebruikt. De rapportage⁵ van dit onderzoek is integraal als bijlage 4 van deze plantoelichting opgenomen. Geconcludeerd wordt het volgende;

- ✓ Tijdens de veldonderzoeken zijn geen waarnemingen gedaan die er op duiden dat er verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn in de bomen binnen het plangebied;
- ✓ Wel werd er vrij veel gefoerageerd in het plangebied. Het plangebied heeft waarde voor vleermuizen als foerageergebied, het plangebied is door de beperkte omvang echter geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen;

⁴ Jansen&Jansen groenadviesbureau, "Quickscan Wet Natuurbescherming Graaf Ottoweg Lochem", 31 januari 2018

⁵ Jansen&Jansen groenadviesbureau, "Vervolgonderzoek Nieuweweg Lochem", 16 november 2018

- ✓ Negatieve effecten als gevolg van de voorgenomen ingreep op beschermde functies van vleermuizen zijn niet te verwachten

4.7.3 Conclusie

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

4.8 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 een lage archeologische verwachtingswaarde welke is aangemerkt als categorie 7. Dit betreft gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van weinig bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een lage kans hebben op archeologische resten in de bodem. Er bestaat geen noodzaak tot streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² én waarbij de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek). In het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' is hiervoor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7' opgenomen.

Hoewel er voor de bouw van de twee nieuwe woningen aan de Nieuweweg geen bodemingrepen zullen plaatsvinden, die groter zijn dan 2.500 m² (het totale plangebied is immers kleiner, ca. 1.890 m²), is er als onderdeel van de nabijgelegen woningbouwontwikkeling 'De Berkeloevers' door archeologisch adviesbureau RAAP een archeologisch vooronderzoek, in de vorm van een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek) uitgevoerd⁶. Het plangebied aan de Nieuweweg is in dit onderzoek meegenomen. De belangrijkste resultaten en conclusies voor dit perceel worden hieronder weergegeven. Conclusies die specifiek betrekking hebben op het woningbouwplan 'De Berkeloevers' worden daarbij buiten beschouwing gelaten. Het genoemde rapport is wel integraal (dus met de beoordeling van het terrein 'De Berkeloevers') als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen.

Resultaten archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek)

Het plangebied aan de Nieuweweg wordt in het archeologisch onderzoek aangeduid als het westelijke deelgebied (boringen 10 en 11). In dit gebied is een verstoord pakket aanwezig op beekafzettingen, dan wel een afgetopt dekzandpakket. De verwachting voor aanwezigheid van archeologische resten in dit deelgebied is laag. Op grond daarvan 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 verplicht.

Aan de hand van de resultaten en conclusies uit het archeologisch onderzoek wordt geen dubbelbestemming ter bescherming van archeologische waarden (meer) opgenomen.

4.8.3 Conclusie

Het onderdeel archeologie staat de uitvoering van dit bestemmingsplan niet in de weg.

⁶ 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.

4.9 Cultuurhistorie

4.9.1 Algemeen

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

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

4.9.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Het plangebied maakt deel uit van het beschermd stads- en dorpsgezicht van villapark Berkeloord en is dan ook beschermd met een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie Beschermd Stadsgezicht'.

Het toevoegen van bebouwing in het plangebied is vergunningsplichtig en wordt op grond van de 'Verordening erfgoedcommissie Lochem 2017 (d.d. 10 april 2017) getoetst door de erfgoedcommissie.

De erfgoedcommissie heeft tot taak burgemeester en wethouders te adviseren over de toepassing van de Erfgoedwet, de gemeentelijke Erfgoedverordening, en het erfgoedbeleid in de meest ruime zin van het woord. Met andere woorden, het nieuwe woningbouwplan wordt in het kader van het omgevingsvergunningentraject ook beoordeeld op de cultuurhistorische waarden. Daarbij wordt ook gewezen op het beeldkwaliteitsplan dat specifiek voor het plangebied is opgesteld.

4.9.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect cultuurhistorie voor het bestemmingsplan. Het bouwplan wordt in het kader van het omgevingsvergunningentraject wel beoordeeld op de cultuurhistorische waarden door de erfgoedcommissie.

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 2 woningen voorzien. Hiermee valt deze ontwikkeling ruim onder de genoemde drempelwaarden.

Omdat de ontwikkeling in onderdeel D van het Besluit m.e.r. voorkomt, dient wel te worden nagegaan of sprake kan zijn van belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu die de uitvoering van een m.e.r. noodzakelijk maken. Daarom zijn alle mogelijke milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling onderzocht en beschreven in een 'Notitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling'⁷. 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.

⁷ mRO bv, 'Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Bestemmingsplan Nieuweweg', 2 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 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. De bestemming 'Tuin' waarborgt dat de gronden

zoveel mogelijk vrij blijven van bebouwing en een groene uitstraling zullen krijgen. Gebouwen zijn niet toegestaan. Wel toegestaan zijn andere bouwwerken met een bouwhoogte van maximaal 1 meter. Ook zijn onder voorwaarden erkers toegestaan. De specifieke bepalingen hiervoor zijn opgenomen in de 'Algemene afwijkingsregels' (artikel 12).

Artikel 4 Water

De bestaande waterloop in het zuidwesten van het perceel is bestemd als 'Water'. Gebouwen zijn niet toegestaan. Wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming (zoals bruggen), met een bouwhoogte van maximaal 2 meter.

Artikel 5 Wonen

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de woonfunctie, waaronder ook tuinen en bijbehorende erven worden verstaan.

In de bijbehorende bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen algemene regels, regels voor het bouwen binnen een bouwvlak en regels voor het bouwen buiten een bouwvlak.

Binnen het bouwvlak

Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. De maximum toegestane goot- en bouwhoogten van de woningen (6/10 meter) zijn aangegeven op de verbeelding.

Daarbij is ook het aantal toegestane wooneenheden aangeduid op de verbeelding, in dit geval 1. Hiermee is vastgelegd dat er uitsluitend vrijstaande woningen gebouwd mogen worden. De woningen (hoofdgebouwen) dienen daarbij op de Nieuwe georiënteerd te worden. Met de aanduiding 'gevellijn' is dit ook expliciet aangegeven en vastgelegd.

Buiten het bouwvlak

Buiten het bouwvlak is per bouwperceel maximaal 75 m² aan gebouwen toegestaan. De goothoogte van die gebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter. Het gebouw dient daarbij wel op ten minste 2 meter van de zijdelingse en/of achtergrenzen van het bouwperceel te zijn gesitueerd. Is deze afstand kleiner, dan geldt een lagere bouwhoogte (maximaal 3 meter).

Verder moeten deze gebouwen ook op een afstand van minimaal 3 meter van de voortuin (danwel het denkbeeldig verlengde van de voorzijde van de woning) worden gebouwd, met dien verstande dat gelijk grenzend de voortuin wel een carport is toegestaan (maximale overbouwde oppervlakte van 20 m² en een maximale bouwhoogte van 3 meter).

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 Waarde – Cultuurhistorie Beschermd Stadsgezicht

De voor 'Waarde – Cultuurhistorie Beschermd Stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht van villapark Berkeloord.

Het villapark vormt een goed herkenbaar gebleven voorbeeld van een villagegebied uit het einde van de 19^e en het begin van de 20^{ste} eeuw. Het gebied kenmerkt zich door veel groen en een lage bebouwingsdichtheid en is onder te verdelen in 3 samenhangende gebieden, te weten:

- de Nieuweweg;
- de Haitsma Mulierlaan;
- de Marinus Naefflaan.

Per deelgebied genieten verschillende waarden bescherming. Omdat het voorliggende plangebied uitsluitend betrekking heeft op het deelgebied 'Nieuweweg', worden in navolgende alleen de beschermenswaardige aspecten van dit betreffende deelgebied weergegeven.

De Nieuweweg

- de formele stedenbouwkundige opzet;
- het bebouwingsbeeld: hoofdzakelijk vrijstaande of dubbele villa's van twee bouwlagen met kap, op ruime kavels, met op de Nieuweweg georiënteerde voorgevels;
- het straatprofiel is daarbij als volgt opgebouwd:
 - voorgevel- (half)open voortuinhekwerk;
 - haag-straat met beplanting (platanen-)hekwerk;
 - haag-(half)open voortuingevel;
- de ijzeren hekwerken en/of hagen die de voortuinen van elkaar scheiden;
- het groene karakter van de (voor)tuinen; het (oorspronkelijke) vrije zicht op de voorgevels door de beperkte hoogte van de erfafscheidingen en het (half)open karakter van de voortuinen;
- de open parkachtige tuinaanleg met waterpartijen bij de villa's 'De Pillink';
- het lanenstelsel van het huis 'De Koppel', bestaande uit drie rechte, op het huis gerichte lanen;
- de drie naast elkaar gelegen villa's van de architect Berlage;
- de tussen de villa's gelegen bijzondere gebouwen, te weten het voormalige hotel 'Stad Lochem', het hotel 'Hof van Gelre' en de Rooms Katholieke kerk.

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

In dit bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen. Er kunnen echter overschrijdingen vanwege bijzondere kapvormen 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 'geluidszone – industrie'.

Het betreft de geluidzone van het gezondeerde 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 plandoelichting.

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 317.

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 twee (nieuwe) vrijstaande 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.

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

Binnen de gestelde termijn zijn 4 schriftelijke zienswijzen ingediend.

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