

TOELICHTING
VAN HET
BESTEMMINGSPLAN
ONDER DE LINDEN 9 LOCHEM
GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.348
IDnr. : NL.IMRO.0262.loOnderdelinden9-BP41
Datum : april 2019
Versie : 3
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 11 juni 2019 / Besluitnr. 2018-119371

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING EN DOEL.....	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED.....	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.4	LEESWIJZER.....	7
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED.....	8
2.1	BESTAANDE SITUATIE.....	8
2.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	11
3	BELEIDSKADER	14
3.1	RIJKSBELEID	14
3.2	PROVINCIAAL BELEID	15
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	18
4	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	21
4.1	GELUID	21
4.2	LUCHTKWALITEIT	22
4.3	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	23
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	24
4.5	BODEM	26
4.6	WATER	27
4.7	ECOLOGIE	31
4.8	ARCHEOLOGIE	32
4.9	CULTUURHISTORIE	34
4.10	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	34
5	JURIDISCHE ASPECTEN	36
5.1	INLEIDING.....	36
5.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	37
5.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	37
6	UITVOERBAARHEID	41
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	41

Bijlagen bij de toelichting:

1. Loo Plan B.V. "Quickscan Wet natuurbescherming Gebouw Onder de Linden 9 te Lochem", 1 november 2018;
2. Ecopart BV, "Verkennd bodemonderzoek Onder de Linden 9 Lochem", 27 november 2018;
3. Nota van Zienswijzen.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Op het perceel Onder De Linden 9 te Lochem, in het stedelijk gebied van de kern Lochem, staat een gebouw waarin tot voor kort een praktijk voor fysiotherapie was gevestigd. De praktijk stond bekend onder de naam Gezondheidscollectief Onder De Linden (ODL). De uitoefening hiervan is echter recent beëindigd.

De eigenaar van het perceel is van plan de huidige bebouwing, welke in slechte staat verkeerd, te slopen. Na sloop van deze bebouwing is het de bedoeling dat ter plaatse twee nieuwe woningen gerealiseerd worden. Het betreffende perceel is echter in het geldende bestemmingsplan 'Lochem Oost 2011' niet als woonfunctie bestemd, maar heeft een maatschappelijke functie.

Om het gebruik voor wonen mogelijk te maken is derhalve een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'Onder De Linden 9 Lochem' dient hiertoe.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de kern van de gemeente Lochem, ten oosten van de kern Lochem. Het gaat om het perceel aan de Onder De Linden 9 te Lochem, kadastraal bekend onder de gemeente Lochem, sectie B, perceelnummer 8470 en heeft een omvang van circa 765 m².



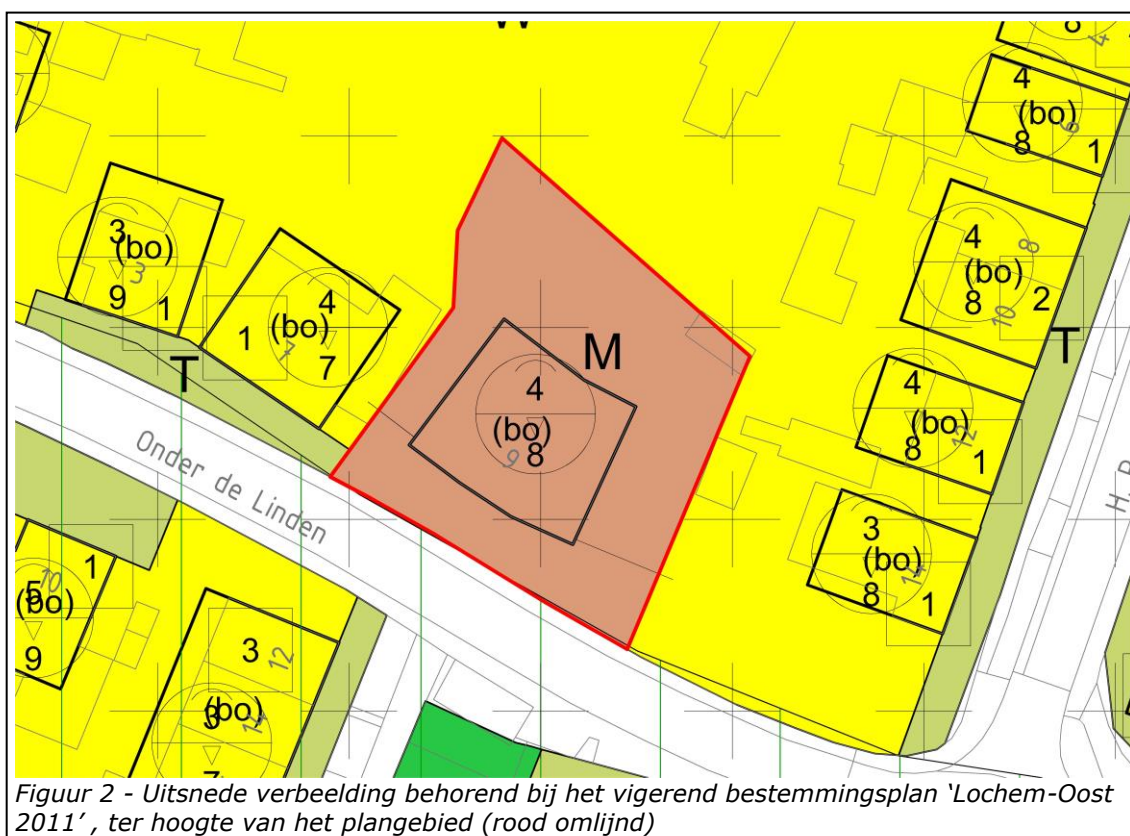
Figuur 1 - Ligging en begrenzing plangebied op de luchtfoto, i.c.m. een overzichtskaart

De noord-, oost- en westzijde van het plangebied wordt begrensd door achtertuinen behorend bij verschillende grondgebonden woningen. De zuidelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de woonstraat Onder De Linden zelf.

De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in figuur 1 weergegeven en zijn afgestemd op de kadastrale grenzen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van een tweetal bestemmingsplannen, te weten het bestemmingsplan 'Lochem Oost 2011' dat op 3 december 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld, in combinatie met het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' dat op 20 januari 2014 is vastgesteld.



De gronden binnen het plangebied hebben de bestemming 'Maatschappelijk' als bedoeld in artikel 11 van de bijbehorende regels en zijn daarmee bestemd voor het uitoefenen van activiteiten gericht op o.a. sociale, maatschappelijke en openbare dienstverlening, waaronder gezondheidszorg en zorg zijn inbegrepen. Gebouwen zijn toegestaan binnen het op de kaart (verbeelding) aangeduide bouwvlak. De bijbehorende toegestane goot- en bouwhoogte zijn ook op de kaart aangeduid en bedragen respectievelijk 4 meter en 8 meter.

Op een smalle strook langs de Onder De Linden is een gebiedsaanduiding van toepassing, te weten, 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'. Binnen deze zone is het beleid gericht op bescherming van de kwaliteit van het grondwater.

Tot slot geldt in het plangebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Het plangebied heeft hierin de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7' gekregen. De gronden zijn daarmee mede bestemd voor de bescherming van terreinen met

een lage archeologische verwachting. Volgens deze bestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 0 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

De beoogde bouw van twee woningen op het perceel Onder De Linden 9 past niet binnen het bestemmingsplan 'Lochem Oost 2011'. De huidige bestemming 'Maatschappelijk' dient gewijzigd te worden in een passende (woon)bestemming. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft het plangebied, zowel de huidige situatie alsook de toekomstige situatie. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord. Vervolgens gaat hoofdstuk 5 in op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 6 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding (plankaart en de planregels) volgt. Tot slot is hoofdstuk 7 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied maakt deel uit van een woongebied met kleinschalige en besloten bebouwing ten zuidoosten van de historische kern van Lochem. Hoewel een deel van de woonbebouwing stamt uit de periode voor de Tweede Wereldoorlog, is er zeker ook naoorlogse bebouwing aanwezig. Naast woningen komen er verspreid in dit oostelijk deel van de kern Lochem ook diverse soorten kleinschalige bedrijvigheid voor.

De bebouwing is voornamelijk georiënteerd op de straat en daarbij op relatief korte afstand van de weg gesitueerd. De woonbebouwing varieert van vrijstaande, halfvrijstaande (twee-onder-een-kap woningen) tot aan rijenwoningen. De woningen bestaan voornamelijk uit één bouwlaag met een kap. Maar ook woningen met twee bouwlagen en een kap komen in het gebied voor.



Figuur 3 – Luchtfoto bestaand perceel Onder De Linden 9 te Lochem

Het plangebied zelf heeft betrekking op het perceel Onder De Linden 9 en is gesitueerd tussen erven / tuinen behorend bij diverse grondgebonden woningen. Het betreft in dit geval vrijstaande woningen gelegen aan de aan de Rozenweg, H. Postelweg en Onder de Linden alsook twee-aaneen gebouwde woningen gelegen aan de Pillinkstraat.

Het plangebied is bebouwd met één gebouw waarin tot voor kort een praktijk voor fysiotherapie gevestigd was. Het overige deel van het perceel is grotendeels

verhard en ingericht voor parkeervoorzieningen. In de voortuin is kleinschalige erfbeplanting aanwezig in de vorm van hagen en een enkele (kleine) boom. Ook nabij het plangebied wordt het groene karakter vooral bepaald door de (voor)tuinen en bijbehorende erfbeplanting. Grootschalige en beeldbepalende groenstructuren zijn niet aanwezig.

Het plangebied wordt middels een eigen in- en uitrit rechtstreeks ontsloten op de Onder de Linden. De Onder De Linden is een relatief rustige woonstraat waar een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt. De inrichting van de weg is hierop afgestemd. De weg Onder de Linden gaat in westelijke richting over in de Pillinkstraat en vervolgens Emmastraat, waarna wordt aangesloten op de Nieuwstad. Laatstgenoemde betreft een belangrijke ontsluitingsweg in de verkeerstructuur, zowel voor de historische binnenstad, maar ook voor de kern Lochem zelf.

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



Figuur 4 – foto van het bestaande (en te slopen) gebouw binnen het plangebied (bron: Google Streetview)



Figuur 5 -foto Onder De Linden gezien vanuit westelijke richting, ter hoogte van nr. 3 (bron: Google Streetview)



Figuur 6 – foto Onder De Linden met rechts het huidige gebouw (bron: Google Streetview)

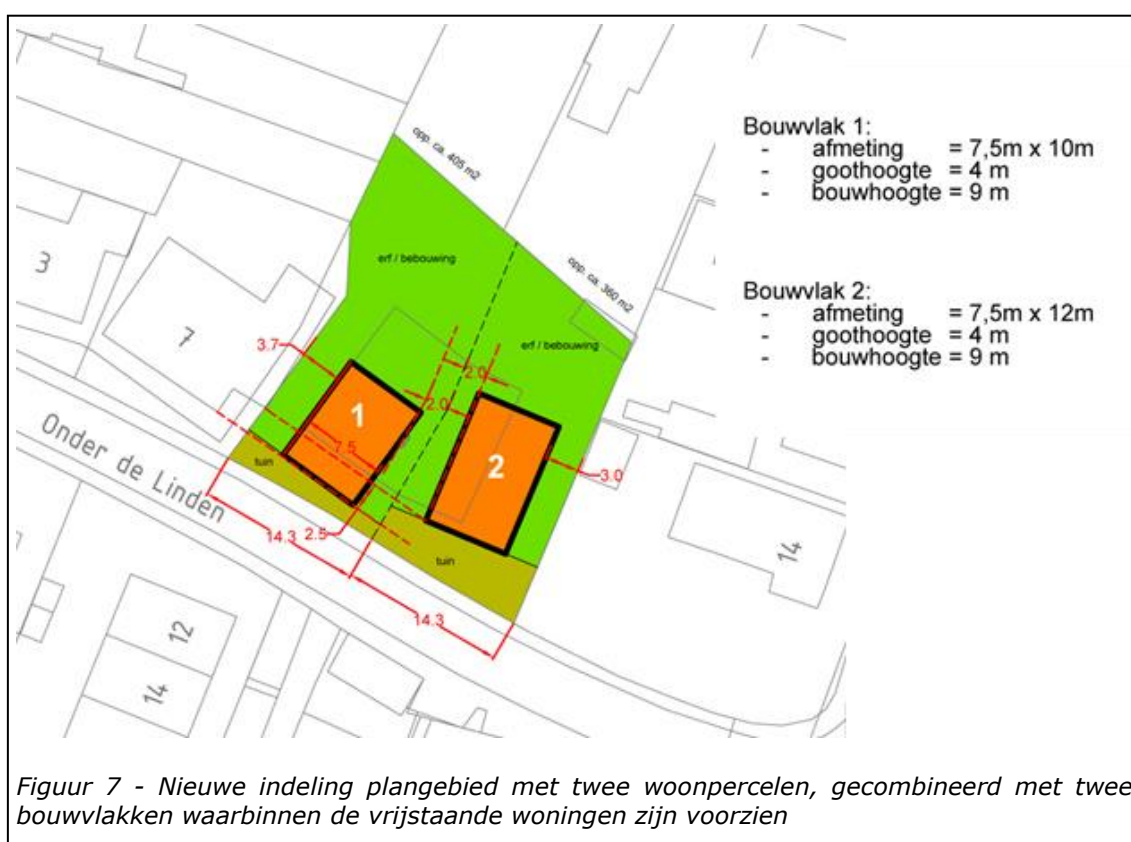
2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Bebouwing

Met het plan wordt beoogd om op het perceel Onder de Linden 9 de bouw van twee vrijstaande woningen mogelijk te maken. Het bestaande gebouw zal in dit kader worden gesloopt.

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. De bedoeling is dat toekomstige bewoners een bouwkael kunnen kopen en daarop zelf een woning kunnen (laten) bouwen.



Wel is een verkavelingsplan opgesteld die de ruimtelijke kaders weergeeft (zie figuur 7). Uitgegaan wordt van twee ruime bouwpercelen (405 m² en 360 m²). De voorgevels van de nieuw te bouwen woningen zijn daarbij georiënteerd op de weg en verspringen ten opzichte van elkaar. Dit laatste zorgt voor een kleinschalig bebouwingsbeeld. De voorgevel van de westelijke woning staat daarbij in lijn met de bestaande bebouwing op het belendende perceel. Hierdoor is er weliswaar slechts een smalle strook met een voortuin beschikbaar, maar sluit het geheel goed aan op het bestaande stedenbouwkundige beeld en de directe omgeving. De westelijke woning wordt daarbij op minimaal 3,7 meter uit de bestaande perceelsgrens behorend bij de woning Onder de Linden 7 gebouwd. Bij de oostelijke woning bedraagt de afstand tot het belendende perceel (H. Postelweg 14) minimaal

3 meter. De bouwvlakken zijn daarop afgestemd en ook vastgelegd op de verbeelding van het bestemmingsplan.

De twee vrijstaande woningen mogen worden uitgevoerd één bouwlaag met een kap (goothoogte maximaal 4 meter en bouwhoogte maximaal 9 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 rechtstreeks op de weg Onder de Linden worden ontsloten, middels een eigen in- en uitrit. De verkeersaantrekkende werking van de nieuwe woningen is beperkt (maximaal 16 motorvoertuigbewegingen per etmaal). De verkeersafwikkeling kan zonder problemen op de Onder de Linden plaatsvinden en zal probleemloos opgaan in het heersende verkeersbeeld. Daarbij wordt opgemerkt dat de praktijk Gezondheidscollectief Onder De Linden ook al voor de nodige verkeersbewegingen zorgde.

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'.

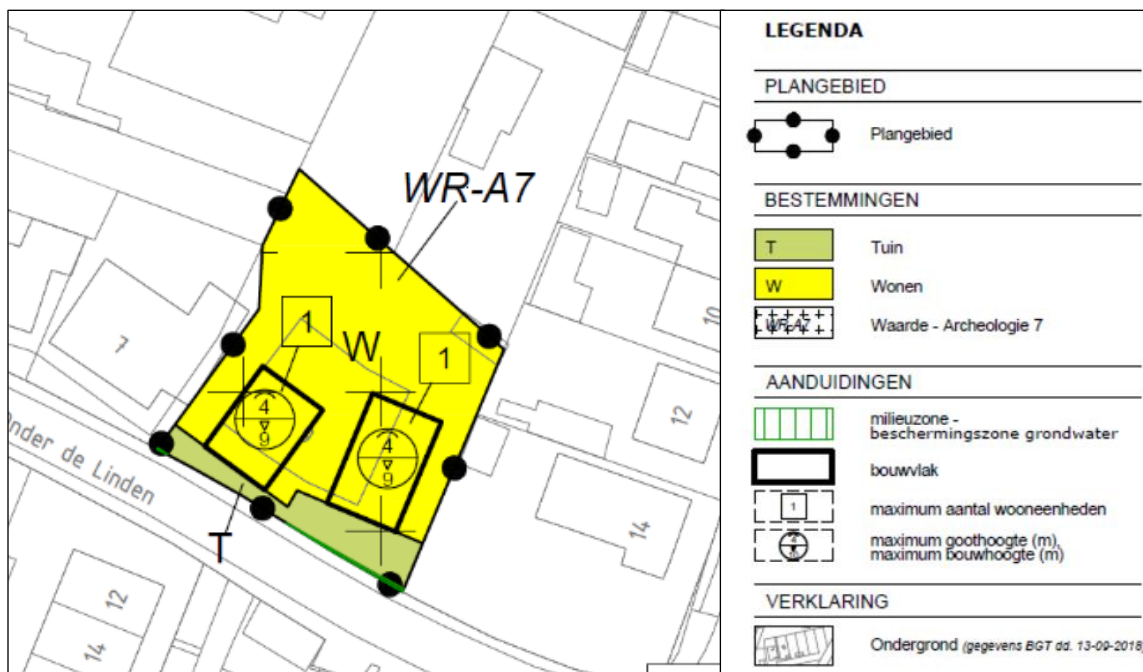
Binnen de bestemming 'Wonen' is op de verbeelding een tweetal bouwvlakken opgenomen op de plek waar de twee nieuwe woningen zijn gepland. Binnen dit bouwvlak mogen de vrijstaande woningen worden gebouwd. Middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' (1) op de verbeelding is het aantal woningen ook vastgelegd. Verder zijn de toegestane goot- en bouwhoogte van de woningen, de zogenaamde hoofdgebouwen, op de verbeelding aangeduid. Deze bedragen respectievelijk 4 en 9 meter.

Verder is voor het plangebied de dubbelbestemmingen '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 heeft een smalle strook langs de Onder De Linden de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'. De ligging en begrenzing is daarbij één-op-één overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Lochem-Oost'. De beschermingsregeling is afgestemd op de eisen uit de geldende provinciale Verordening.

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 7' is ook opgenomen zoals deze in het vigerende paraplubestemmingsplan archeologie is voorzien.

In figuur 8 is de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 8 - Verbeelding bestemmingsplan 'Onder de Linden 9 Lochem'

3 BELEIDSKADER

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 3.1), provinciaal beleid (paragraaf 3.2) en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.3).

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 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. Vanwege de aard, omvang en ligging van de beoogde ontwikkeling, zijn er geen nationale belangen in het geding. De realisatie van de

twee nieuwe woningen in het plangebied past binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

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.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

- 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 de bovengenoemde gebieden. Daarmee is de beoogde ontwikkeling in voorliggend bestemmingsplan niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.1.3 Milieuwetgeving

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie Gelderland is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. Na de vaststelling van de visie in 2014 hebben nog een aantal actualisatierondes plaatsgevonden wat geresulteerd heeft in een geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Gelderland (januari 2018).

De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

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

1. Duurzame economische structuurversterking

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

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

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

Verstedelijking

Tot nu toe waren de rol en ambitie van de provincie rond stedelijke ontwikkelingen vooral gericht op het clusteren van groei, bereikbaarheid en het faciliteren van culturele voorzieningen, wonen en werken clusteren rond kernen en stedelijke clusters. Dit om een impuls geven aan geconcentreerde 'rode' stedelijke economische motoren en aan bescherming van andere meer 'groene en blauwe' waarden. Deze wens was ruimtelijk ingegeven en wordt aangeduid als 'bundelen en spreiden'. Deze aanpak wordt nu nadrukkelijk niet meer uitsluitend gekoppeld aan specifieke zones voor wonen, werken of landschappen, maar aan de toepassing van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Deze ladder komt overeen met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' van het Rijk, zie paragraaf 3.1.1 van deze plandoelichting.

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

Relatie met het plangebied

Aangezien het plangebied deel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied van de kern Lochem en de beoogde functiewijziging betrekking heeft op een locatie met bestaande bebouwing dat herontwikkeld wordt, voldoet de ontwikkeling aan het provinciale beleid dat inzet op bundeling.

Voor de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik in relatie tot het onderhavige plan, wordt verwezen naar paragraaf 3.1.1 van deze plandoelichting.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. De Omgevingsverordening betreft de juridische vertaling van de nieuwe provinciale Omgevingsvisie Gelderland. Ook van de Omgevingsverordening hebben verschillende actualisatierondes plaatsgevonden, wat geresulteerd heeft in een geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Gelderland (januari 2018).

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

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 2.2.1.1 opgenomen dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan zijn wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief woonprogramma voor de betreffende regio successievelijk het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Regionaal Programma Wonen.

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

Water

In het uiterste zuiden van het plangebied maakt een smalle strook (< 1 meter) deel uit van het in de Verordening aangeduide grondwaterbeschermingsgebied en is artikel 2.6.2.1 van toepassing. In dit artikel is aangegeven dat gronden die binnen grondwaterbeschermingsgebieden in het bestemmingsplan een bestemming krijgen die hetzelfde of een lager risico voor het grondwater met zich meebrengt dan de vigerende bestemming. Met de beoogde functiewijziging wordt hieraan voldaan. De vigerende bestemming wijzigt immers van 'Maatschappelijk' naar 'Tuin' (behorend bij de bestemming 'Wonen'). Bovendien is een gebiedsaanduiding 'milieuzone – beschermingszone grondwater' opgenomen. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 4.6 (de waterparagraaf) van deze plantoelichting.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2012-2020

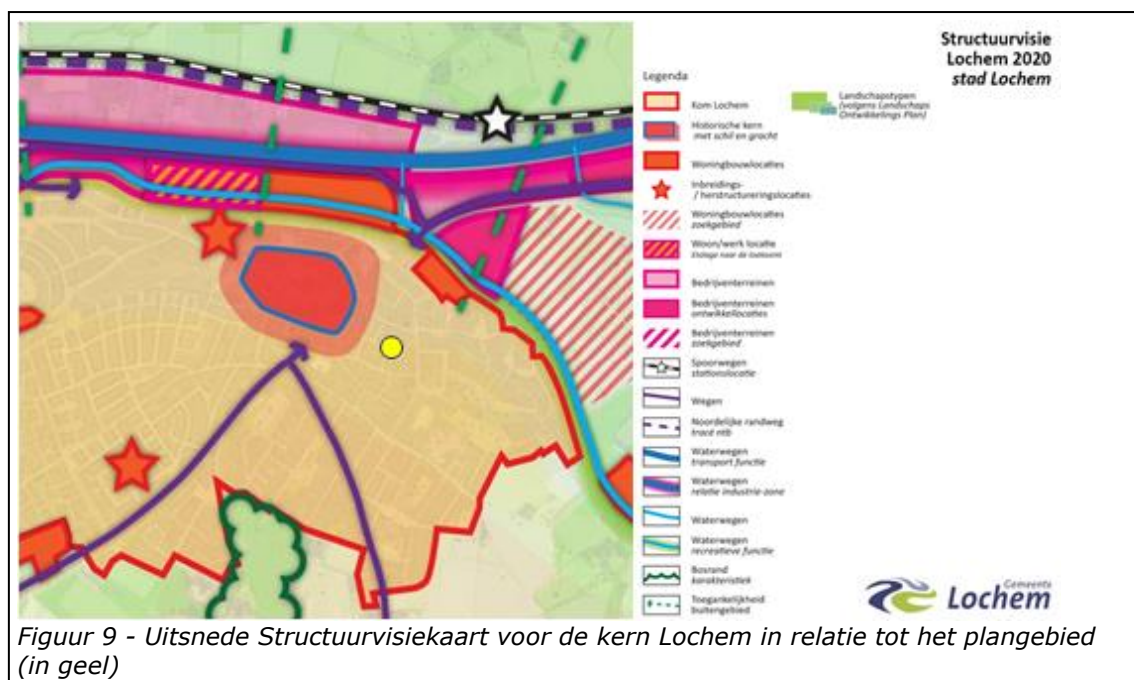
Met de ruimtelijke structuurvisie geeft de Gemeente Lochem op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid tot medio 2020 weer. De structuurvisie is op 8 juli 2013 door de gemeenteraad vastgesteld.

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

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

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. De gewenste herontwikkeling van het perceel Onder de Linden 9, waar de bestaande maatschappelijke functie wijzigt naar een woonfunctie met relatief ruime kavels, is derhalve in overeenstemming met de structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie Lochem 2012-2020

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

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

Beleidsmatige uitgangspunten Woonvisie

- Het regionale woonbeleid en woningbouwprogrammering vormen het uitgangspunt bij de ontwikkeling van het gemeentelijke woonbeleid.
- De gemeente Lochem speelt in op de Lochemse woningbehoefte. Dat betekent niet dat uitsluitend wordt gebouwd voor de ontwikkeling van de huidige Lochemse bevolking. De gemeente Lochem kiest er ook voor om ruimte te bieden aan mensen die graag in de gemeente komen wonen.
- De gemeente Lochem kiest ervoor om in alle kernen ruimte te bieden voor nieuwbouw. Op deze manier kan de bevolking van de dorpen in stand blijven en wellicht nog groeien, waarbij het opvangen van de eigen behoefte centraal staat.
- Inbreiding gaat boven uitbreiding. Dit houdt in dat de ontwikkeling van woningbouwlocaties in bestaand stedelijk gebied voorrang heeft boven uitleglocaties.
- De aandacht in de woningbouw verschuift van uitbreiding naar inbreiding en vervolgens meer en meer richting herstructurering en stedelijke vernieuwing. De bestaande woningvoorraad wordt steeds belangrijker. Niet alleen moet de kwaliteit van de bestaande voorraad op peil blijven, ook moet ervoor worden gezorgd dat de bestaande woningvoorraad aansluit bij de woningbehoefte van de inwoners van Lochem.

In de koopsector constateert de Woonvisie behoefte aan zowel goedkopere, middeldure en duurdere woningen. Op het niveau van de afzonderlijke locaties kan worden gekeken wat een passend programma vormt. Inbreiden gaat voor uitbreiden. Voor Laren wordt ook expliciet opgemerkt dat herstructureren van bestaande locaties voorgaat op uitbreidingslocaties.

Relatie met het plangebied

Het plangebied betreft een herstructureringslocatie binnen de kern Lochem. Tevens past de bouw van twee woningen binnen de woningbouwprogrammering en sluit aan bij de woningbehoefte in Lochem. 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 géén deel uit van de bovengenoemde gebieden en is daarmee welstandsvrij. Bij de toetsing van de aanvraag voor de omgevingsvergunning bouwen hoeft derhalve geen nadere toets aan welstandscriteria plaats te vinden.

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 *Beleid en regelgeving*

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

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

Wegverkeerslawaaï

Geluidzones

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

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidzones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Deze waarde bedraagt in vrijwel alle gevallen 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde 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.

4.1.2 *Geluid in relatie tot het plangebied*

Het plan voorziet in de bouw van twee woningen aan de weg Onder de Linden. Daarmee maakt het plan de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk. Woningen worden op grond van de Wgh immers aangemerkt als geluidgevoelig.

De weg Onder de Linden is ingericht als 30 km/uur-zone. Daardoor heeft deze geen geluidzone en valt niet onder de werking van de Wgh. Een akoestische toetsing is derhalve niet nodig. Het plangebied is ook niet gelegen binnen de geluidzone van andere wegen.

4.1.3 Conclusie

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

4.2 Luchtkwaliteit

4.2.1 Beleid en regelgeving

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

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

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

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

4.2.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 2 woningen mogelijk. Hiermee draagt het plan 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg immers gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekende mate' project. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

Voor wat betreft de bijdrage van het plan aan de concentratie $PM_{2,5}$ kan het volgende opgemerkt worden. $PM_{2,5}$ maakt deel uit van de bijdrage PM_{10} . Dit betreft immers alle stofdeeltjes met een diameter van 10 μm of kleiner. Aangezien de bijdrage PM_{10} lager is dan 1,2 $\mu g/m^3$, is de bijdrage $PM_{2,5}$ dat ook. De huidige achtergrondconcentratie $PM_{2,5}$ ligt ter hoogte van het plangebied rond de 10 $\mu g/m^3$ (bron: GCN kaarten RIVM, jaar 2017). Derhalve zal de realisatie van de woningen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ (25 $\mu g/m^3$).

Voorts zijn woningen in het Besluit gevoelige bestemmingen niet aangemerkt als een gevoelige bestemming. Het plan voorziet derhalve niet in de realisatie van gevoelige bestemmingen.

4.2.3 Conclusie

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

4.3 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)

4.3.1 Beleid en regelgeving

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

Om mogelijke hinder van niet-agrarische bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

4.3.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van twee nieuwe vrijstaande woningen. Wonen betreft een milieugevoelige functie. Zoals in hoofdstuk 2 al is aangegeven, is het plangebied gelegen in een gebied waar vooral grondgebonden woningen voorkomen, met verspreid een enkele niet-woonfunctie in de vorm een kleinschalige bedrijvigheid.

De dichtstbijzijnde niet-woonfunctie in de omgeving van het plangebied betreft het perceel Rozenweg 23 dat op grond van het geldende bestemmingsplan een gemengde bestemming heeft. Binnen deze bestemming zijn verschillende functies toegestaan zoals dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen. De bijbehorende grootste milieucategorie op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en

milieuzonering' bedraagt 2, met een richtafstand van 30 meter. De nieuwe woningen in het plangebied worden op meer dan 60 meter afstand van dit bedrijfsperceel gebouwd. Derhalve vormen deze functies geen belemmering voor de bouw van de nieuwe woningen en wordt het 'bedrijf' niet in zijn bedrijfsvoering gehinderd.

4.3.3 Conclusie

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

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 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

De 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.

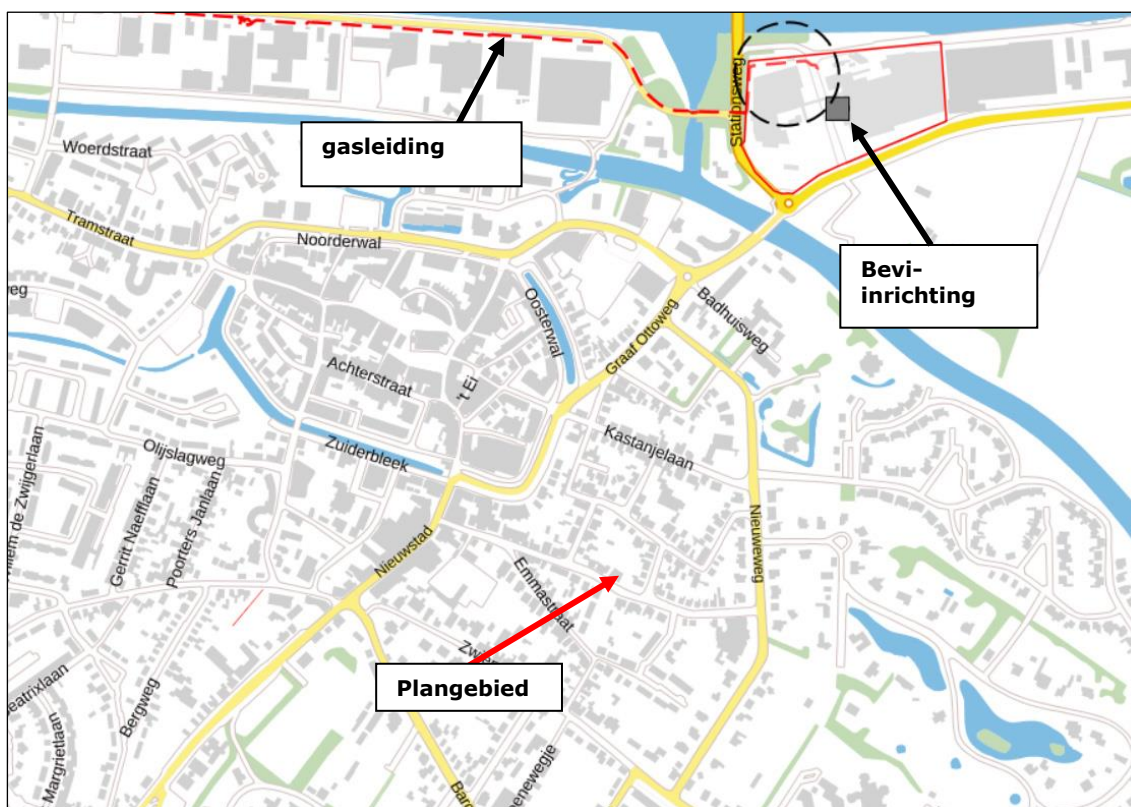
Gemeentelijk beleid

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. Verder geeft de EV-visie richtinggevende uitspraken over:

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

4.4.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Met behulp van de risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. In figuur 10 is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.



Figuur 10 – Uitsnede risicokaart, met daarin aangegeven de risicobronnen in relatie tot het plangebied (bron: risicokaart.nl)

Risicovolle inrichtingen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt. De dichtstbijzijnde Bevi-inrichting (terrein FrieslandCampina, Kanaalstraat 4) ligt op meer dan 500 meter afstand. Het plangebied ligt daarmee niet binnen de PR-contour en het invloedsgebied voor het GR, waardoor de Bevi-inrichting geen belemmering vormt voor het bouwplan.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

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

Buisleidingen

Uit de risicokaart komt naar voren dat in het plangebied of in de directe omgeving ervan geen buisleidingen zijn gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op een afstand van circa 600 meter ten noorden van het plangebied is een leiding voor het transport van gevaarlijke stoffen aanwezig. Het betreft een hogedrukaardgasleiding met een diameter van 6,61 inch en een werkdruk van 40 bar. Het plangebied is niet gelegen binnen de PR-contour (belemmeringsstrook) en het invloedsgebied voor het GR van deze leiding. Daarmee vormt deze leiding geen belemmering voor het bouwplan.

4.4.3 5.5.3 Conclusie

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

4.5 Bodem

4.5.1 Algemeen

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

4.5.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Om vast te stellen of de gronden binnen het plangebied geschikt zijn voor de bouw van twee nieuwe woningen op het perceel Onder de Linden 9 is door adviesbureau Ecopart BV een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 uitgevoerd¹. De rapportage van het onderzoek is opgenomen als bijlage 2 van deze plantoelichting. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies en aanbevelingen weergegeven

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de boven- en ondergrond op de onderzochte locatie licht is verontreinigd met enkele zware metalen en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK). Voor de ondergrond bleek dit eveneens het geval. In het grondwater is voor Barium en Molybdeen een licht verhoogde gehalte gemeten.

Het is niet aannemelijk dat de geconstateerde verontreinigingen in de bodem risico's voor de volksgezondheid met zich meebrengen. Uit milieu hygiënisch oogpunt is de aanwezigheid van verontreinigde stoffen ongewenst. Echter, als het geheel aan onderzoeksresultaten wordt beoordeeld in het licht van de geplande terreinbestemming, c.q. -inrichting, lijkt hier sprake van een aanvaardbare situatie. Vanuit milieu hygiënisch oogpunt is er geen bezwaar tegen het gebruik van de locatie voor woningbouw.

Geadviseerd wordt om bij de herontwikkeling van het terrein zoveel mogelijk te werken met een gesloten grondbalans. Voor hergebruik van deze grond op een andere locatie is het Besluit Bodemkwaliteit van kracht.

¹ Ecopart BV, "Verkennd bodemonderzoek Onder de Linden 9 Lochem", 27 november 2018

4.5.3 Conclusie

Er zijn geen bezwaren vanuit het aspect bodem voor het bestemmingsplan. Naar aanleiding van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is er geen aanleiding tot aanvullend onderzoek en de locatie is geschikt voor het voorgenomen gebruik.

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.

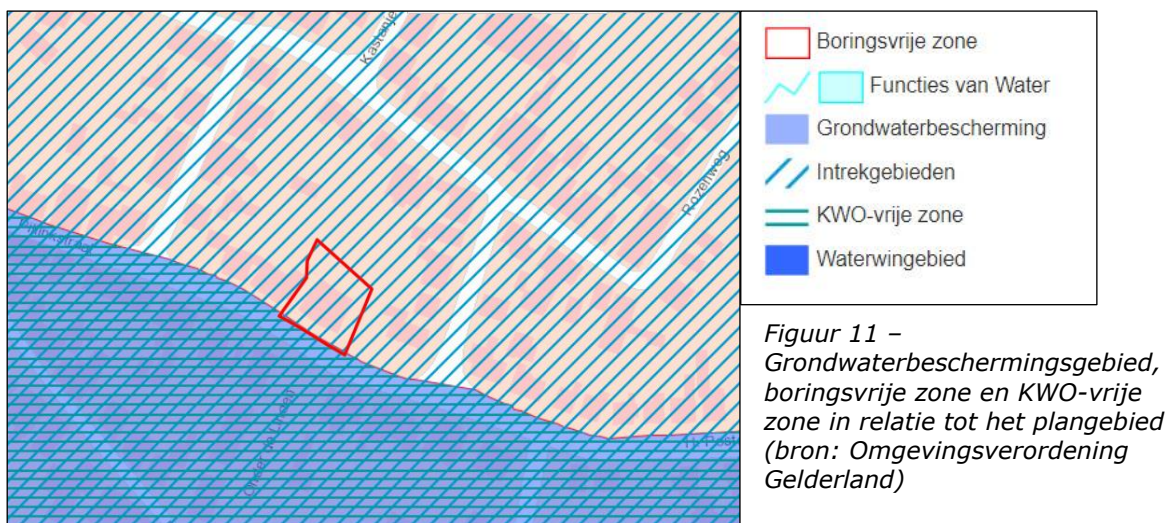
4.6.3 Water in relatie tot het plangebied

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt op het perceel Onder de Linden 9 in de kern Lochem de bouw twee nieuwe vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. Het betreft een herontwikkeling van een perceel dat ca. 765 m² groot is en in de huidige situatie al grotendeels is verhard. Daarbij is een gebouw aanwezig met een grondoppervlakte van ca. 190 m² en de overige gronden zijn grotendeels als parkeerplaats in gebruik.

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. 165 m². Daarnaast is per woning nog 75 m² aan bijgebouwen mogelijk. In totaal is daarmee maximaal 315 m² aan gebouwen toegestaan.

Watercompensatie is op grond van het beleidskader van het waterschap derhalve niet nodig.

Het plan voorziet ook niet in het graven of dempen van watergangen. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. In het plangebied bevinden zich geen waterkeringen of andere waterstaatkundige werken. Verder is het plangebied niet gelegen in een waterwingebied. Wel maakt een smalle strook (< 1 meter) in het uiterste zuiden van het plangebied deel uit van een grondwaterbeschermingsgebied en de daarbij bijbehorende boringsvrije zone en KWO-vrije zone (zie figuur 11).



In de Omgevingsverordening Gelderland zijn hiervoor specifieke regels opgenomen ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de drinkwaterwinning. Deze regels hebben onder meer betrekking op de aanleg van boorputten (waaronder sonderingen), grond- of funderingswerken en open of gesloten bodemenergie-systemen. Initiatiefnemers van woningbouw in dergelijke gebieden dienen bij de uitvoering van de werkzaamheden deze regels in acht te nemen. Omdat alleen een smalle strook langs de weg deel uit maakt van deze zones, waarbinnen niet gebouwd gaat worden, zal dit bij uitvoering van het plan geen problemen opleveren. Volledigheidshalve is op de verbeelding van het bestemmingsplan de aanduiding 'milieuzone – beschermingszone grondwater' opgenomen. In de regels is bepaald dat hier tevens de regels uit de Omgevingsverordening Gelderland gelden vanwege het ter plaatse aanwezige grondwaterbeschermingsgebied, boringsvrije zone en KWO-vrije zone. De aanduiding 'milieuzone – beschermingszone grondwater' vervult daarmee een signaleringsfunctie en maakt direct duidelijk dat ook de regels uit de verordening met betrekking tot het grondwaterbeschermingsgebied, de boringsvrije zone en KWO-vrije zone in acht genomen moeten worden. Aangezien de regels die opgenomen zijn in de Omgevings-verordening Gelderland ter bescherming van het grondwaterbeschermingsgebied, boringsvrije zone en KWO-vrije zone een rechtstreekse werking hebben (deze gelden dus los van het bestemmingsplan ook altijd) is het niet nodig om in het bestemmingsplan beschermende regels op te nemen voor deze gebieden/zones.

Het huishoudelijk afvalwater vanaf het perceel zal, na realisering van de twee vrijstaande woningen naar verwachting beperkt toenemen. Voor de afvoer daarvan zullen de nieuwe woningen op het bestaande aanwezige rioleringsysteem worden aangesloten. Voor het hemelwater wordt de voorkeursvolgorde vasthouden – bergen - afvoeren gehanteerd. 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. 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 perceelsloten 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?	Ja	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.			

Watertoetstabel

4.6.4 Conclusie

De bouw van de nieuwe woningen in het plangebied hebben 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). Op dit punt vervangt de Wnb per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet. Het doel van de Wnb is het in stand houden 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 op het perceel Onder de Linden 9 op de natuur, is door ecologisch adviesbureau Loo Plan onderzoek uitgevoerd in de vorm van een quickscan flora en fauna. De rapportage² met daarin de onderzoeksresultaten is integraal als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste conclusies worden hierna weergegeven.

Gebiedsbescherming

De voorgenumen werkzaamheden hebben geen invloed op gebiedsbescherming omdat de beschermde gebieden (Natura 2000-gebied Stelkampsveld en het Gelders natuurnetwerk) op ruime afstand liggen en de ingreep een beperkte uitstraling heeft, waarbij de beschermde natuurwaarden geen nadelige effecten ondervinden. Een nader onderzoek naar de mogelijke effecten is niet nodig.

Soortenbescherming

Het onderzochte gebouw biedt geen mogelijkheden voor gebouwbewonende vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen. Op basis van een veldinventarisatie op 10 oktober is vastgesteld dat er geen geschikte verblijf- en nestmogelijkheden aanwezig zijn bij het gebouw voor genoemde beschermde soorten.

In de struiken/bomen is er broedgelegenheid voor algemeen voorkomende broedvogels (met name spreeuwen, mezen en kauw). Tijdens het broeden zijn alle nesten beschermd. Het is dan ook zaak om het groen vóór de broedperiode ongeschikt te maken (bijvoorbeeld netten of verwijderen van beplanting) of geen versturende maatregelen tijdens het broedseizoen uit te voeren. Het broedseizoen loopt gemiddeld van begin maart tot half augustus.

Met andere woorden, afhankelijk van het tijdstip waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd, dient rekening gehouden te worden met broedende vogels.

4.7.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect ecologie voor de uitvoering van het plan.

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.

² Loo Plan B.V. "Quickscan Wet natuurbescherming Gebouw Onder de Linden 9 te Lochem", 1 november 2018

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

5.9.2 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.

Vertaling in bestemmingsplan

Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is voor het plangebied ten behoeve van de bescherming van de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 7' opgenomen. Dit betekent dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm en groter dan 2.500 m² archeologisch onderzoek benodigd is.

Omdat er voor de bouw van de nieuwe woningen geen bodemingrepen zullen plaatsvinden, die groter zijn dan 2.500 m², de nieuwe woningen (inclusief bijgebouwen) hebben immers een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 315 m², is er ten behoeve van het bestemmingsplan geen archeologisch onderzoek nodig. De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 7' waarborgt dat bij toekomstige

bodemingsrepen van meer dan 2.500 m², en die dieper gaan dan 30 cm, eerst archeologisch onderzoek verricht moet worden. Het betreft dus vooral een signaleringsfunctie.

4.8.2 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.9 Cultuurhistorie

4.9.1 Algemeen

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

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

4.9.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd stads- en/of dorpsgezicht. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere objecten of structuren aanwezig met een belangrijke cultuurhistorische waarde. Derhalve herbergt het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven.

4.9.3 Conclusie

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

4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.9.1 Normstelling en beleid

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage ingegaan. Een belangrijk nieuw element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst. Dat betekent dat als een project (ruim) onder de drempelwaarden blijft er wel een toetsing moet worden gedaan. Het bevoegd gezag moet zich er van gewisselen dat er daadwerkelijk geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn.

De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. (kolom 2-'gevallen' in de D-lijst) zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden. Dat hoeft echter niet altijd het geval te zijn: in bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang wel degelijk belangrijke nadelige milieugevolgen hebben.

De nieuwe regeling betekent dat in elk besluit of plan, dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst, aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Er zal een toets moeten worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r. -

beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dus altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan alleen vereisten voor de inhoud en niet voor de vorm.

5.9.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet slechts in een kleinschalige nieuwe ontwikkeling: de bouw van 2 woningen, op een locatie binnen de bebouwde kom van Lochem. Gelet op de kenmerken van het project en de kleinschalige ontwikkeling in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r. (categorie D11.2, 2000 of meer woningen), de plaats het project (in bestaand stedelijk gebied) en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen er geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de beschrijving van de diverse milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

5.1.1 Algemeen

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

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

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

5.1.2 Digitaliseringsvereisten

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

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

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze 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 van werken, geen bouwwerk zijnde en van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

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

Naast de SVBP2012 speelt ook de afstemming met het aangrenzende bestemmingsplan 'Lochem Oost 2011' een belangrijke rol. Vooral de opbouw en formulering van de regels is hierbij van belang.

5.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

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

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), waar nodig aangevuld met de Digitale Kadastrale Kaart (DKK).

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 beoogde nieuwe 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.

Artikel 4 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.

Algemeen

Toegestaan zijn uitsluitend grondgebonden woningen. Daarbij is ook het aantal toegestane wooneenheden per bouwvlak aangeduid op de verbeelding, in dit geval 1. Daarmee is de beoogde woningbouwtypologie van vrijstaande woningen ook geborgd.

Binnen bouwvlak

Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. De maximum toegestane goot- en bouwhoogten van de woningen (4/9 meter) zijn aangegeven op de verbeelding.

Buiten bouwvlak

Buiten het bouwvlak is per bouwperceel 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 5 Waarde-Archeologie 7

De voor 'Waarde-Archeologie 7' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een lage archeologische verwachtingswaarde

In de regels van deze bestemming is bepaald dat voor het oprichten van bouwwerken eerst archeologisch onderzoek moet worden verricht, tenzij de bodemingrepen niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of de betreffende bouwwerken een oppervlakte hebben van niet meer dan 2.500 m².

In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden voor de bescherming van de archeologische waarden. Alleen als er archeologisch onderzoek is verricht kan een vergunning worden verkregen. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, evenals werken en werkzaamheden die niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of die een oppervlakte hebben van niet meer dan 2.500 m².

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn regels opgenomen voor bijzondere kapvormen van gebouwen.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In deze regel is aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt en daarmee valt onder het algemene gebruiksverbod in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo. Volgens deze bepaling in de Wabo is het verboden om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels is een regeling voor de gebiedsaanduiding 'milieuzone – beschermingszone grondwater' opgenomen. De gronden ter plaatse van deze aanduiding zijn mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Hier gelden vanwege het ter plaatse aanwezige grondwaterbeschermingsgebied, boringsvrije zone en KWO-vrije zone, naast de regels van het bestemmingsplan, ook de regels die opgenomen zijn in de Omgevingsverordening Gelderland met betrekking tot

grondwaterbeschermingsgebieden, boringsvrije zones en KWO-vrije zones. Op deze wijze vervult de aanduiding 'milieuzone – beschermingszone grondwater' een signaleringsfunctie en is direct duidelijk dat bij de uitvoering van werkzaamheden ook rekening gehouden moet worden met de regels uit de verordening met betrekking tot het grondwaterbeschermingsgebied, de boringsvrije zone en KWO-vrije zone.

Artikel 10 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 11 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 12 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 13 Slotregel

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

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

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 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 planschade. Het kostenverhaal is daardoor anderszins verzekerd, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Gezien de ligging, 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 'Onder De Linden 9 Lochem' van 27 december 2018 tot en met 6 februari 2019 ter inzage gelegen. Binnen de gestelde termijn zijn twee schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht.

In de bijlage is de 'Nota van zienswijze' opgenomen, met daarin de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld (de maximaal toegestane bouwhoogte wordt met 1 meter verlaagd, van maximaal 10 meter naar maximaal 9 meter).