

Ruimtelijke onderbouwing “Eekmolenweg 26-28”

1. Aanleiding en doel

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het mogelijk maken van detailhandel in de bestaande bedrijfsruimten aan de Eekmolenweg 26-28 te Lochem ten behoeve van modeltreinbedrijf. Het beoogde gebruik is in strijd met het vigerend bestemmingsplan ‘Lochem West’ dat door de gemeenteraad op 14 oktober 2014 is vastgesteld. Om het beoogde gebruik te kunnen staan, is de gemeente Lochem voornemens om een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan, conform artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Voorwaarde voor het verlenen van de omgevingsvergunning is dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing moet bevatten. Een dergelijke ruimtelijke onderbouwing bevat onder andere een motivatie waarom het gewenste gebruik passend is op de locatie. Het voorliggende document voorziet in deze goede ruimtelijke onderbouwing.

2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de noordwestelijke rand van Lochem. De Eekmolenweg verbindt de Larenseweg en de Torenmolenlaan. Het plangebied ligt tevens nabij de Berkel.



Figuur 1: Luchtfoto perceel Eekmolenweg 26-28

3. Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het geldende bestemmingsplan “Lochem-West 2010”. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 14 oktober 2013. In dit geldende bestemmingsplan hebben de gronden binnen het plangebied de bestemming ‘Gemengd’.

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) het uitoefenen van activiteiten gericht op sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder begrepen:
 1. gezondheidszorg;
 2. zorg en welzijn;

- 3. jeugd- en kinderopvang;
- 4. onderwijs;
- 5. religie;
- 6. bibliotheken;
- 7. openbare dienstverlening;
- 8. verenigingsleven;
- één en ander zoals genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Lijst van typen maatschappelijke instellingen en/of instanties;

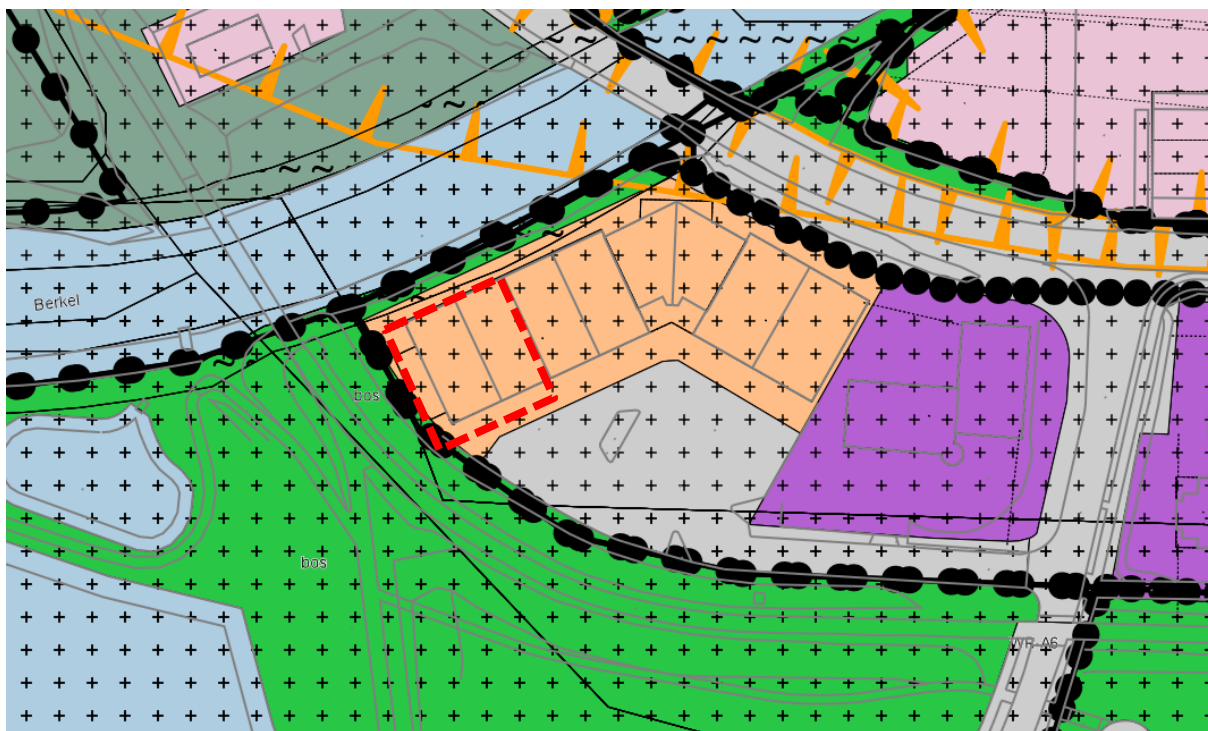
b) dienstverlening;

c) kantoren;

alsmede voor:

- d) wonen, ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- e) detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- f) een autobedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autobedrijf';
- g) een kanobedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kanobedrijf';
- h) een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', met dien verstande dat per aanduiding maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;
- i) bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

Het plangebied maakt tevens deel uit van het bestemmingsplan “Paraplubestemmingsplan Archeologie”. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 25 november 2013. In dit geldende bestemmingsplan hebben de gronden binnen het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 7’



Figuur 2: Uittreksel uit geldend bestemmingsplan Lochem-West. Eekmolenweg 26-28 zijn rood omcirkeld.

4. Beoogde situatie

De omgevingsvergunning voorziet in het verruimen van de bestemmingsplanmogelijkheden voor het gebruik van de panden, om detailhandel toe te staan. De huidige bestemming is 'Gemengd'. Binnen deze bestemming is detailhandel alleen toegestaan op gronden die hiervoor op de plankaart specifiek zijn aangeduid. Het betreffende perceel Eekmolenweg 26-28 heeft deze aanduiding niet.



Figuur 3: Foto voorgevel panden aan de Eekmolenweg 26-28

Nu de aanvraag niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, dient deze tevens te worden beschouwd als een verzoek om afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3 Wabo.

5. Ruimtelijke afweging

Duidelijk is dat het bestemmingsplan Lochem-West 2010 is afgestemd op de bestaande, feitelijke situatie. Door de conserverende wijze van bestemmen is een ontwikkeling, anders dan het bestaande, niet mogelijk. Afgewogen is of in afwijking van het geldende bestemmingsplan medewerking kan worden verleend aan de verruiming van de bestemmingsplanmogelijkheden voor het perceel Eekmolenweg 26-28 te Lochem.

In het bestemmingsplan Lochem-West 2010 zijn geen ruimtelijke overwegingen aangegeven om geen detailhandel toe te staan, behalve dat het bestemmingsplan van conserverende aard is. Binnen het bestemmingsplan Lochem-West is één locatie bestemd als detailhandel. Binnen het pand wordt een modeltreinen onderneming gestart. Deze onderneming kent de volgende activiteiten:

- 20% werkplaats
- 20% opslagruimte
- 20% kantoorruimte
- 20% Ruimte ten behoeve van workshops
- 20% detailhandel

De bovenstaande activiteiten op detailhandel na zijn mogelijk binnen de bestemming 'Gemengd'. Met deze omgevingsvergunning wordt detailhandel en daarmee realisatie van het vestigen van het modeltrein onderneming mogelijk. De detailhandel is 20% van de totale onderneming en is daarmee ondergeschikt de gezamenlijke activiteiten welke binnen de bestemming 'Gemengd' mogen worden uitgevoerd. De bestemming 'Gemengd' laat detailhandel niet toe tenzij de locatie tevens de aanduiding 'detailhandel' heeft.

Kijkend naar de locatie van de panden, de bestaande parkeergelegenheden en de ondergeschiktheid van de detailhandel ten opzichte van de andere activiteiten worden er geen bezwaren gezien om de bestemming 'gemengd' uit te breiden met detailhandel.

6. Beleidskader

In een goede ruimtelijke onderbouwing wordt de ruimtelijke ontwikkeling getoetst aan het beleid van Rijk, provincie, regio en gemeente. Het bouwplan raakt uitsluitend het gemeentelijke beleid zoals

opgenomen in het bestemmingsplan Lochem West. Het beleid van Rijk, provincie en regio, evenals het ruimtelijke beleid van de gemeente zoals verwoord in de ruimtelijke structuurvisie zijn niet aan de orde: het gaat om het toestaan van een (ondergeschikte) bestemming detailhandel. Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling of de toevoeging van woningen is geen sprake. In de ruimtelijke afweging is gemotiveerd waarom een afwijking van het geldende bestemmingsplan aanvaardbaar wordt geacht.

7. Milieuaspecten – randvoorwaarden

7.1 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij het verlenen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. In dit geval maakt de ontwikkeling geen nieuwe geluidsgevoelige bestemming mogelijk. Om die reden hoeft geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

7.2 Bodem

De ontwikkeling betreft het uitbreiden van de huidige bestemming. Het huidige pand blijft ongewijzigd.

Geconcludeerd kan worden dat uit milieukundig oogpunt er geen bezwaar is tegen voorgenomen bestemmingsuitbreiding, aangezien er geen risico voor de volksgezondheid ontstaat. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

7.3 Water

Algemeen

In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets). Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Voor de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ruimtelijke ontwikkeling worden de effecten van de ontwikkeling per waterthema afgewogen. De relevante waterthema's worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en dienen vervolgens, indien relevant, nader te worden toegelicht.

Thema	Toetsvraag	Relevant
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee
Riolering en afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)?	Nee
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?	Nee
	2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee

	3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee Nee Nee Nee
Oppervlaktewater-kwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee Nee Nee
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 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 Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Ja Nee
AANDACHTSTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Grondwaterkwaliteit

Het perceel aan Eekmolenweg 26-28 ligt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied. De ontwikkeling ligt buiten het beschermingsgebied en zal niet leiden tot een groter risico op grondwaterverontreiniging. De panden blijven ongewijzigd en zullen om deze reden geen invloed hebben op het milieuaspect water.

7.4 Luchtkwaliteit

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats, omdat een overschrijding van de grenswaarden bijna niet voorkomt.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Onderzoeksresultaten

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot de genoemde categorieën van gevallen kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

7.5 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Onderzoeksresultaten

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven.

Uit de inventarisatie blijkt dat het projectgebied:

1. zich niet bevindt binnen de risicocontour van risicovolle inrichtingen;
2. zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
3. niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
4. niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Het project is in overeenstemming met wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid.

7.6 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in beeld te worden gebracht wat de gevolgen zijn voor gebieden en dier- en plantensoorten. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Gezien de ontwikkeling zich beperkt tot het uitbreiden van de bestemming binnen het pand, zal dit geen negatieve gevolgen hebben voor de flora en fauna in de nabije omgeving.

7.7 Archeologie

Naast het bestemmingsplan Lochem West 2010 geldt ter plaatse tevens het Paraplubestemmingsplan Archeologie. Het perceel aan Eekmolenweg 26-28 is gelegen binnen de bestemming 'Waarde – Archeologie 7'. Binnen deze bestemming is het verboden om te bouwen of te laten bouwen. Dit verbod is echter niet van toepassing op:

- a) gronden waarvan uit documenten blijkt dat de archeologische waarden reeds eerder verstoord zijn op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld, hetgeen wordt getoetst door een archeologisch deskundige, of;
- b) bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter, of;
- c) bebouwing waarvan de diepte niet meer bedraagt dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
- d) bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 2.500 m² en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
- e) de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
 - de bestaande fundering wordt gebruikt;
 - de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.

Op het bouwplan is in ieder geval de onder e genoemde situatie van toepassing. De bestaande bebouwing blijft ongewijzigd. Er hoeft ook geen archeologisch onderzoek plaats te vinden om de locatie vrij te kunnen geven.

7.8 Milieuzonering

Bij de ontwikkeling van milieugevoelige functies, zoals woningen, dienen afstanden tot milieubelastende activiteiten in acht te worden genomen. Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" gehanteerd. De uitgave geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De huidige situatie blijft ongewijzigd. Het plan voldoet daarmee aan de gestelde milieuaspecten.

8. Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling betreft een initiatief dat door de initiatiefnemer wordt gefinancierd. De kosten die zijn gemoeid met de ruimtelijke procedure worden op grond van de legesverordening bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Het risico op planschade wordt gezien de aard van de planologische afwijking van het bestemmingsplan nihil geacht.

Gezien het voorgaande wordt geen aanleiding gezien om een exploitatieplan vast te stellen.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. Geoordeeld wordt dat de voorgenomen ontwikkeling geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

Provincie Gelderland

In voorliggend geval zijn geen provinciale belangen in het geding: het betreft een binnenstedelijke ontwikkeling waarbij het aantal woningen niet toeneemt.. Van nader vooroverleg met de provincie Gelderland kan derhalve worden afgezien.

Waterschap Rijn en IJssel

Er zijn geen waterschapsbelangen in het geding. Verwezen wordt naar paragraaf 7.3. Van nader vooroverleg met het waterschap is dan ook afgezien.

8.3 Inspraakmogelijkheid

Zoals wettelijke voorgeschreven heeft de ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken ter inzage gelegen (van 31 maart t/m 11 mei 2016). Gedurende de ter inzage legging kon iedereen een zienswijze ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling kenbaar maken bij burgemeester en wethouders van Lochem. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.