

TOELICHTING
VAN HET
BESTEMMINGSPLAN
NOORDERWAL 40-41 LOCHEM
GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.384
IDnr. : NL.IMRO.0262.LoNoorderwal4041-BP42
Datum : okt 2020
Versie : 5
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 23 november 2020 / Besluitnr. 2019-161326

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING	2
1.1	AANLEIDING	2
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	2
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	3
1.4	LEESWIJZER	4
2	BESCHRIJVING BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE	5
2.1	HUIDIGE SITUATIE	5
2.2	NIEUWE SITUATIE	8
2.3	VERTALING IN BESTEMMINGSPLAN	8
3	BELEIDSKADER	10
3.1	RIJKSBELEID	10
3.2	PROVINCIAAL BELEID	11
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	13
4	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	16
4.1	GELUID	16
4.2	LUCHTKWALITEIT	19
4.3	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	20
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	25
4.5	BODEM	28
4.6	WATER	29
4.7	ECOLOGIE	32
4.8	ARCHEOLOGIE	33
4.9	CULTUURHISTORIE	34
4.10	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	35
5	JURIDISCHE ASPECTEN	36
5.1	INLEIDING	36
5.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	37
5.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING	37
6	UITVOERBAARHEID	42
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	42
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	42

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

- BIJLAGE 1 BESTEMMINGSPLANWIJZIGING NOORDERWAL 40-41 TE LOCHEM
(AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI EN LAWAAI VAN BEDRIJVEN)

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Aanleiding voor het voorliggende bestemmingsplan is de herbestemming van het perceel Noorderwal 40-41 te Lochem.

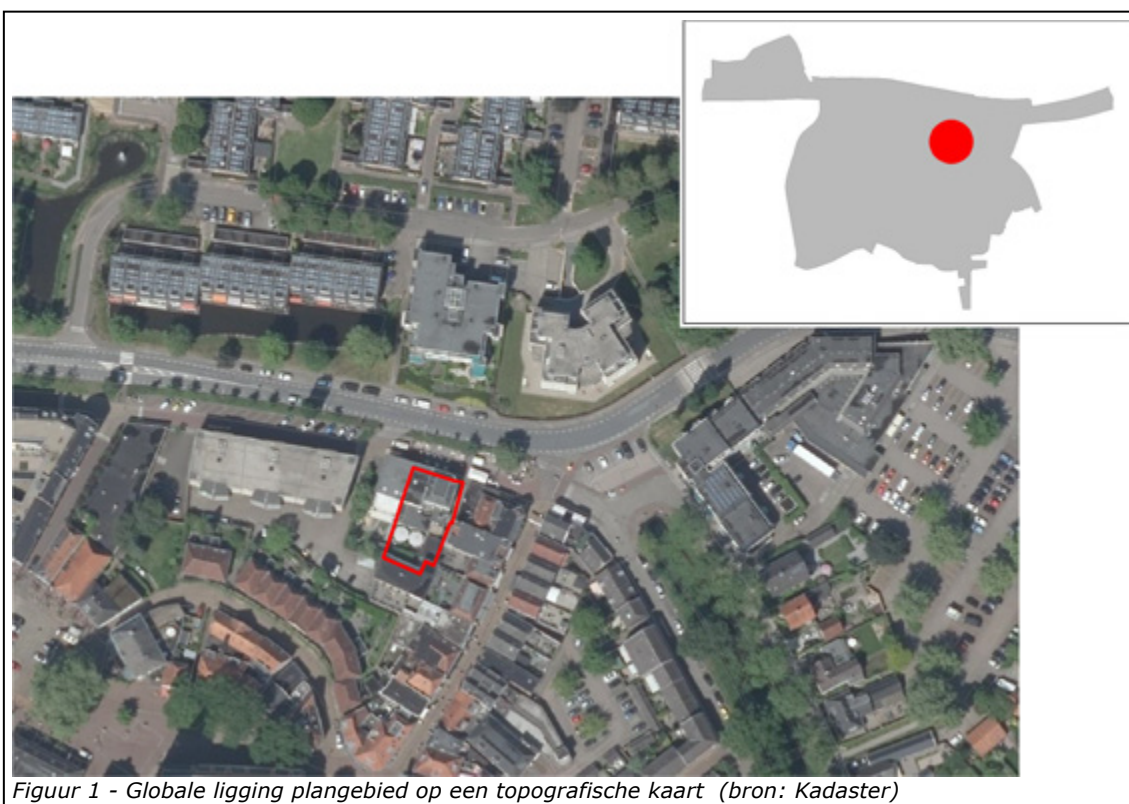
Het voormalige restaurant zal getransformeerd worden naar woonfuncties met twee woningen op de begane grond. Dit zal gepaard gaan met interne sloop- en bouwwerkzaamheden. De eerste verdieping telt drie bestaande appartementen en op de tweede verdieping is één bestaand appartement. De indeling van de verdiepingen blijft ongewijzigd.

Dit is niet mogelijk binnen de huidige centrum bestemming en daarom dient het ter plaatse van het plangebied herzien te worden. Het voorliggende bestemmingsplan 'Noorderwal 40-41 Lochem' dient hiertoe.

1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied ligt in het noordelijk deel van de historische binnenstad van de kern Lochem, langs de Noorderwal en naast de Molenpoort. Het plangebied heeft een totale omvang van ca. 450 m² en heeft betrekking op een enkel perceel bekend onder gemeente Lochem, sectie F, nummer 1278.

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



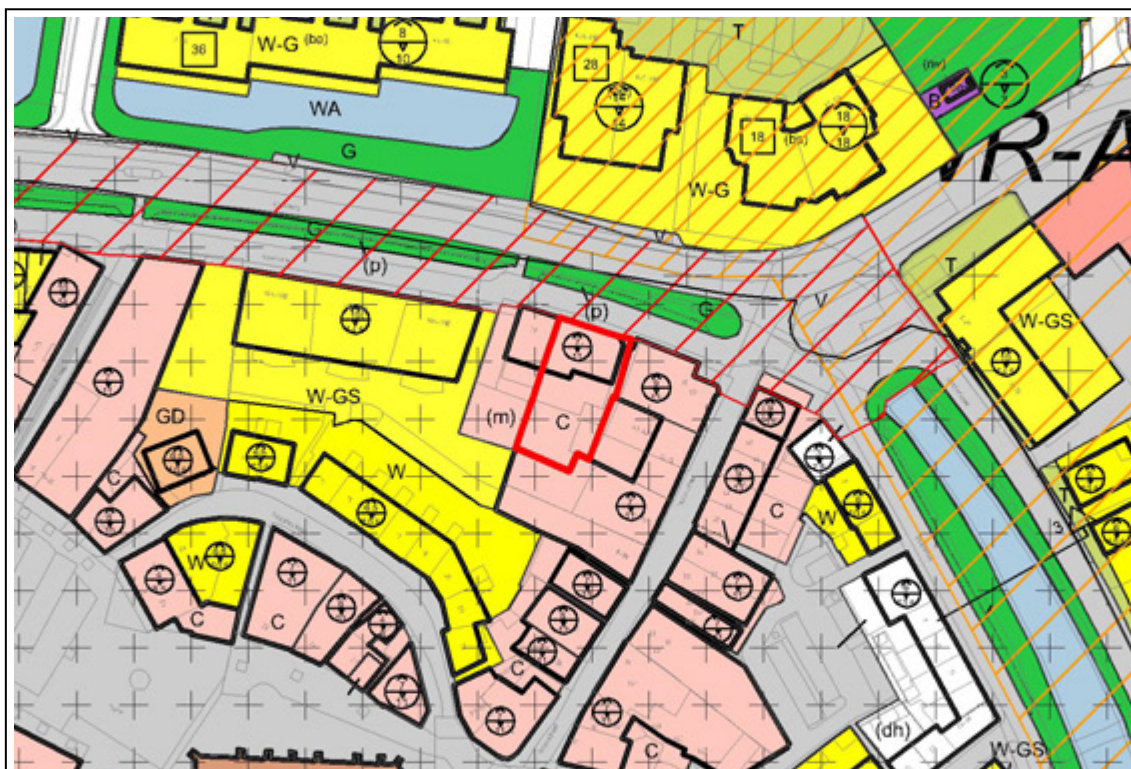
Figuur 1 - Globale ligging plangebied op een topografische kaart (bron: Kadaster)

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Binnenstad Lochem'. Dit plan is op 14 juni 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Lochem. In onderstaande figuur is een uitsnede opgenomen van de verbeelding, waarbij het plangebied in rood is omlijnd.

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

Ter bescherming van dit terrein is in het parapluplan een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen. Volgens deze dubbelbestemmingen is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 4.8 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.



Figuur 2 - Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan (rood aangeduid het nieuwe plangebied)

Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad Lochem' is voor het plangebied een centrumbestemming opgenomen, inclusief bouwvlak.

Binnen deze bestemming zijn, naast detailhandel, dienstverlening en horeca, slechts bestaande woningen (op de verdieping) toegestaan. Nieuwe woningen zijn niet passend binnen de bestemming.

Voor het initiatief, waarbij behalve de bestaande woonfunctie op de verdiepingen nu ook een woonfunctie op de begane grond wordt voorzien, is derhalve een

herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'Noorderwal 40-41 Lochem' dient hiertoe.

1.4 LEESWIJZER

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

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

Vervolgens is in hoofdstuk 3 het beleidskader kort toegelicht.

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

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

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

2 BESCHRIJVING BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE

2.1 HUIDIGE SITUATIE

2.1.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied is gesitueerd langs de Noorderwal in het (historisch) centrum van de kern Lochem. De Noorderwal is één van de vier wallen in Lochem die verwijst naar de vroegere vestingstad.

Direct naast het pand is een kinderdagverblijf gelegen. Aan de andere zijde, aan de overzijde van een kleine steeg, is een horecabedrijf gelegen. Dit pand is gelegen aan de Molenpoort, een van de drie toegangspoorten tot het winkelgebied van het centrum van Lochem is.

De overige bebouwing heeft allemaal een centrum bestemming waarbij op de begane grond winkels gevestigd zijn. Veelal zijn op de eerste verdieping de gebouwen in gebruik als woningen (appartementen).



Figuur 3 – luchtfoto bestaande situatie ter plaatse van de Noorderwal 40-41

2.1.2 Bebouwing

De bebouwing in dit deel van het centrumgebied kent in algemene zin grote variëteit wat betreft materiaal, kleur, kapvorm en bouwhoogte. De goothoogte varieert hierbij tussen de 4 en 11 meter.

De gebouwen ten noorden en oosten van het perceel hebben veelal een plat dak en deze zijn afgewerkt met baksteen, het gebouw wat ten oosten gelijk grenst aan het gebouw heeft twee bouwlagen waarnaast de appartementen even verderop 3

bouwlagen heeft en de gebouwen ten noorden van de Julianaweg hebben 4 tot 5 bouwlagen.

Ten westen van het perceel bestaat de bebouwing uit voornamelijk 3 bouwlagen met een schuine kap. De afwerking van deze kap varieert per gebouw. Ook hier bestaat de gevelbekleding voornamelijk uit baksteen hoewel een enkele gepleisterde gevel te zien is.

De bestaande bebouwing op het perceel betreft 2 tot 3 bouwlagen. De gevel bestaat uit baksteen met een laag gele verf erover. Het gedeelte met 2 bouwlagen is afgewerkt met een plat dak en daarnaast wordt de 3^e bouwlaag gerealiseerd door een mansardedak.



Figuur 4 - Huidige bebouwing gezien vanaf de Julianaweg



Figuur 5 - Bebouwing ten oosten gelegen aan de Molenstraat



Figuur 6 - Bebouwing ten noorden gelegen aan de Julianaweg

2.1.3 Verkeer en ontsluiting

Het plangebied grenst direct aan de Noorderwal. In de bestaande situatie wordt deze echter niet meer gebruikt als verkeersfunctie, maar is deze ingericht met terrassen behorende bij het voormalige restaurant en naast gelegen horeca.

De Noorderwal is een ventweg van de Julianaweg, een tweebaansweg met een maximum snelheid van 50 km / uur. De Julianaweg maakt deel uit van de centrumring rond het historische centrum.

2.2 NIEUWE SITUATIE

Het perceel wordt bestemd als 'Wonen – Gestapeld' om de woonfuncties op de begane grond én verdieping mogelijk te maken. Hierbij zullen in totaal zes woningen/wooneenheden mogelijk gemaakt worden in het bestaande pand aan de Noorderwal 40-41 te Lochem. Ten behoeve van de nieuwe woningen zijn er diverse interne sloop- en bouwactiviteiten voorzien. Het is tevens mogelijk dat er een uitbouw aan de achterzijde gerealiseerd wordt.

Het terras dat bij het voormalige restaurant hoorde, zal worden opgeheven. Daarmee is de ontsluiting van de woningen op de Noorderwal gegarandeerd kunnen ontsluiten en zullen er ook parkeerplaatsen beschikbaar zijn ten behoeve van de woningen

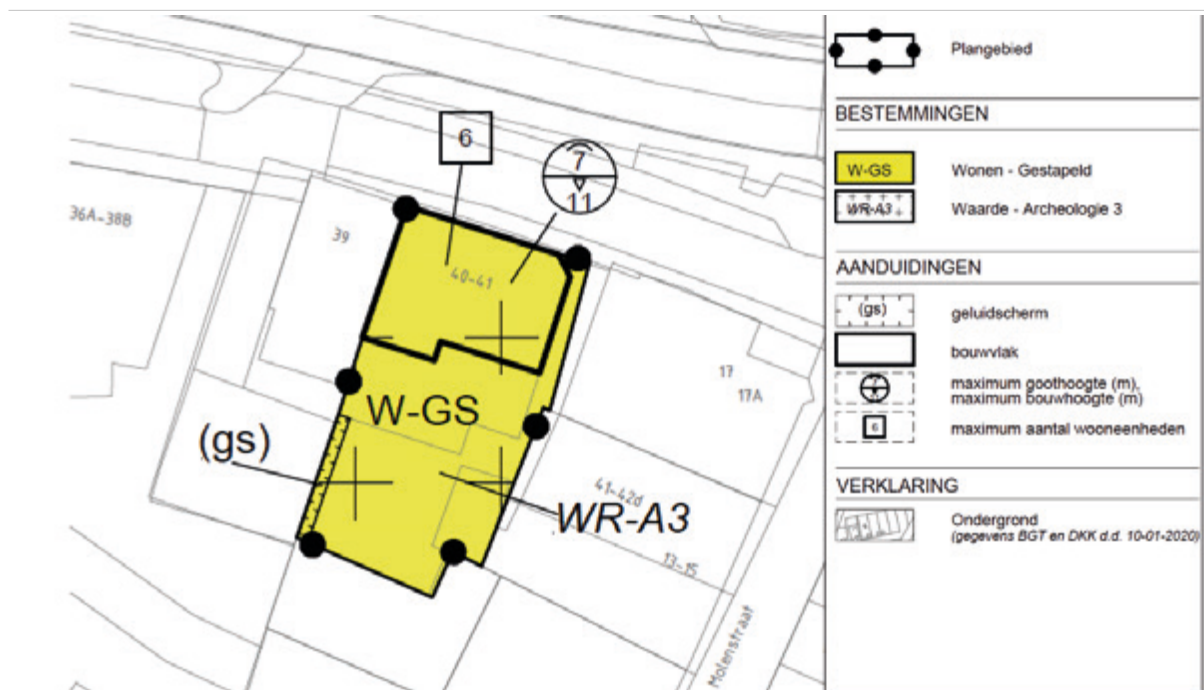
2.3 VERTALING IN BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied wordt in het onderhavige bestemmingsplan bestemd voor 'Wonen - Gestapeld' en komt in de plaats van de bestemming 'Centrum'.

Vanwege het naastgelegen kinderdagverblijf dient er een geluidsschermbord op de erfgrans met een hoogte van 2,0 meter te worden geplaatst, ter vervanging van de bestaande houten schutting die nu op de zuidwestelijke perceelsgrens aanwezig is. Om het betreffende geluidsschermbord ook planologisch te borgen is de functieaanduiding 'geluidsschermbord' opgenomen waaraan een zogenaamde voorwaardelijke verplichting is gekoppeld. Hiermee is het gebruik van de gronden voor de woonfunctie op de begane grond uitsluitend toegestaan als ter plaatse van de aanduiding 'geluidsschermbord' over de volle lengte een scherm met een bouwhoogte van minimaal 2 meter wordt gerealiseerd en in stand wordt gelaten (zie hiervoor ook paragraaf 4.3 uit deze plantoelichting).

Tenslotte is binnen het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' van toepassing. Deze is één op één overgenomen uit het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' (zie ook paragraaf 4.8 uit deze plantoelichting).

In figuur 7 is de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan weergegeven.



3 BELEIDSKADER

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

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

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

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

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

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

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

Relatie met het plangebied

In de SVIR worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied. Gezien de aard, omvang en ligging van het project, zijn niet direct nationale belangen in het geding. Hierdoor is geen sprake van een rijksverantwoordelijkheid en hebben gemeente en provincie de eerste verantwoordelijkheid om de ruimtelijke aspecten in goede banen te leiden.

Wat betreft de 'ladder' wordt het volgende opgemerkt.

Het voorliggende plan maakt de realisatie van 2 nieuwe woningen ter plaatse van een voormalige en bestaande centrumfunctie. Een dergelijke ontwikkeling wordt niet gezien als een stedelijke ontwikkeling.

Bovendien blijkt uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Bro.

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

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

Relatie met het plangebied

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

3.1.3 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 Gaaf Gelderland

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

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

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

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam. Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;

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

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

Relatie met het plangebied

Aan de hand van de vier themakaarten is geconcludeerd dat er geen (ruimtelijke) opgaven gelden waarmee specifiek in voorliggend bestemmingsplan rekening gehouden hoeft te worden. Specifiek voor het plangebied wordt immers uitsluitend een functiewijziging naar burgerwoning mogelijk gemaakt, zonder dat bebouwing wordt toegevoegd en/of een herinrichting van het perceel plaatsvindt.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

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

Relatie met het plangebied

Zoals reeds genoemd maakt dit bestemmingsplan slechts een functiewijziging van een voormalige centrumfunctie (horeca) mogelijk, zonder dat dit gepaard gaat met sloop of uitbreiding van bebouwing. Daarmee zijn er geen specifieke (ruimtelijke) aspecten uit de Verordening in het geding.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

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

3.3.1 *Structuurvisie 2012-2020*

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

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

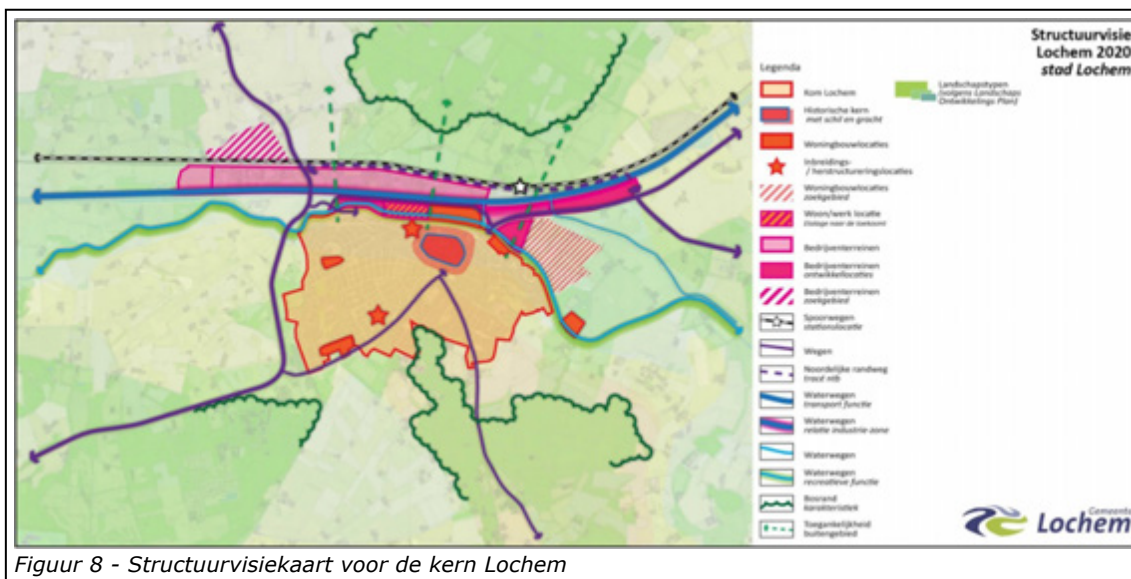
De structuurvisie is afgestemd op het bestaande beleid van de gemeente. Eveneens heeft, voor zover relevant, afstemming plaatsgevonden met bestaand rijks- en provinciaal beleid en regelgeving.

De structuurvisie is afgestemd op het bestaande beleid van de gemeente. Eveneens heeft, voor zover relevant, afstemming plaatsgevonden met bestaand rijks- en provinciaal beleid en regelgeving. De onderstaande documenten zijn inhoudelijk leidend geweest bij het opstellen van de structuurvisie en zijn voor het plangebied in meer of mindere mate van belang:

- *Toekomstvisie Lochem 2030*. Deze visie bevat een ruw toekomstbeeld van de gemeente Lochem. Een belangrijk onderdeel van de toekomstvisie is het beleid voor de Strategische Agenda.
- *De Regionale Structuurvisie De Voorlanden (2009)* vormt de ruimtelijke grondslag op bovengemeentelijk niveau. Vooral de landschappelijke inpassing vormt hierbij een rol.
- In 2010 is het bestemmingsplan *Buitengebied Lochem 2010* voor de gemeente vastgesteld.

Specifiek voor de kern Lochem zijn 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.



Figuur 8 - Structuurvisiekaart voor de kern Lochem

Relatie met het plangebied

In de structuurvisie is het plangebied aangemerkt als deel van de 'Historische kern' (zie figuur 8). Met de herbestemming van het perceel Noorderwal 40-41 naar burgerwoningen wordt ingezet op inbreiding binnen de kern Lochem, met behoud van de huidige bebouwing. Dit is in overeenstemming met de doelstellingen zoals deze zijn geformuleerd in de structuurvisie,

3.3.2 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;
- Beschermde stadsgezichten Berkeloord;
- Historische landgoederen en buitenplaatsen;
- Rijks- en gemeentelijke monumenten gelegen buiten hierboven genoemde gebieden.

De gebiedsbeschrijvingen en de welstandscriteria in de welstandsnota zoals in werking sinds 17 mei 2007 blijven voor deze gebieden van kracht. De welstandsnota blijft ook van kracht voor zover deze bij eerdere besluitvorming over nieuwbouwprojecten is aangemerkt als beeldkwaliteitsplan.

De organisatie van de welstandsadvisering wijzigt door benoeming van een stadsbouwmeester met een zwaardere adviseringstaak. Er is geen welstandscommissie meer. Wel blijft een burgerlid toegevoegd aan de stadsbouwmeester. Bij advisering over monumenten adviseren monumentencommissie en stadsbouwmeester zo veel mogelijk gezamenlijk en eenduidig. Het excessenbeleid richt zich alleen op vergunningvrij bouwen of ernstige verwaarlozing van bestaande bebouwing. De aanwijzing van welstandsvrije gebieden brengt met zich mee dat in deze gebieden geen welstand meer van toepassing is en er ook achteraf voor de gemeente geen juridische middelen zijn in te grijpen wanneer een vergund bouwwerk wordt ervaren als buitensporig en detonerend met de omgeving.

Relatie met het plangebied

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarbij sprake is van sloop of nieuwbouw. De nieuwe woonfuncties zullen binnen de bestaande opstallen worden gerealiseerd. Welstandscriteria zijn daarom niet van toepassing.

Voor de volledigheid wordt wel melding gemaakt van het feit dat tijdens de uitvoering van eventuele werkzaamheden in de toekomst, uitvoering moeten worden voldaan aan de welstandscriteria behorend bij de 'historische stedelijke bebouwing' uit de gemeentelijke welstandsnota.

4 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

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

4.1 GELUID

4.1.1 *Beleid en regelgeving*

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

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

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

Wegverkeerslawaaï

Geluidzones

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

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

Tabel 1 - Geluidzones bij wegen

Grenswaarden

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

4.1.2 Geluid in relatie tot het plangebied

Binnen het plangebied wordt in de huidige situatie op de verdiepingen van de bestaande bebouwing Noorderwal 40 en 41 reeds gewoond.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt echter ook een (burger)woonfunctie op de begane grond mogelijk, waarbij twee nieuwe woningen op de begane grond zijn voorzien. Deze worden op grond van de Wgh aangewezen als nieuwe geluidsgevoelige objecten. Derhalve dient volgens de artikel 76 lid 3 van de Wgh getoetst te worden aan de grenswaarden van de Wgh.

De woningen liggen daarbij binnen de geluidscontour van de Julianaweg (met in het verlengde daarvan de Prins Bernhardweg en de Tramstraat) en de Graaf Ottoweg (met in het verlengde daarvan de Goorseweg), gezoneerde wegen op grond van de Wgh.

Akoestisch onderzoek 'wegverkeerslawaaï'

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

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

Rekenresultaten

Julianaweg - Prins Bernhardweg - Tramstraat

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Julianaweg - Prins Bernhardweg - Tramstraat overschrijdt de voorkeursgrenswaarde (48 dB). Deze bedraagt namelijk ten hoogste 59 dB (inclusief correctie artikel 110g Wgh). De geluidsbelasting overschrijdt de maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB niet.

Graaf Ottoweg - Goorseweg

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Graaf Ottoweg - Goorseweg bedraagt ten hoogste 24 dB, inclusief 5 dB correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

30 km/uur-wegen

Voor deze wegen bedraagt de geluidsbelasting ter plaatse van de Noorderwal 40-41 ten hoogste 40 dB inclusief, 5 dB correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Gecumuleerde geluidsbelasting

De gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt bij de Noorderwal 40/41 ten hoogste 64 dB exclusief correctie artikel 110g Wgh.

Maatregelen

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

¹ Alcedo B.V., 'Bestemmingsplanwijziging Noorderwal 40-41 te Lochem (Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en lawaaï van bedrijven)', 10 maart 2020

In dit kader wordt opgemerkt dat op termijn de verharding van de Julianaweg en Noorderwal mogelijk zal worden vervangen. Indien er wordt gekozen voor een stille elementverharding, wordt de geluidsbelasting gereduceerd met 3 dB naar 56 dB. Hiermee wordt echter nog steeds de voorkeursgrenswaarde overschreden en is een hogere waarde noodzakelijk. Het plaatsen van een geluidsscherm of wal zijn in voorliggende situatie stedenbouwkundig niet wenselijk.

Toetsing aan gemeentelijk geluidbeleid

Conform het gemeentelijk beleid kunnen B&W een hogere waarde vaststellen voor woningen waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Daarbij dient aan de voorwaarden uit het gemeentelijk beleid getoetst te worden. In de genoemde rapportage is op de van toepassing zijnde voorwaarden (situering verblijfs- en buitenruimte, geluidsreducerend wegdek en overdrachtsmaatregelen) ingegaan. Daarbij is onder andere geconcludeerd dat de aanleg van geluidsreducerend wegdek vanuit civieltechnisch oogpunt (beheer, onderhoud en duurzaamheid) niet haalbaar is.

Hogere waarden

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

Punt	Omschrijving	Hoogte [m]	Aan te vragen hogere grenswaarden L_{den} [dB]	Cumulatieve geluidsbelasting L_{cum} [dB]
			<i>Julianaweg</i>	
Bij toepassing van 'gewone' elementenverharding in keperverband				
01 en 02	Noorderwal 40-41, noordgevel	1,5	59	64
Bij toepassing van 'stille' elementenverharding				
01 en 02	Noorderwal 40-41, noordgevel	1,5	56	61

Tabel 2 – Aan te vragen hogere grenswaarden wegverkeerslaai voor plan aan de Noorderwal 40-41 in Lochem (bron: Alcedo B.V.)

Gelet op de eerdere overwegingen in het geluidsrapport wordt geconcludeerd om burgemeester en wethouders voor de woningen een hogere grenswaarde van 59 dB vanwege de Julianaweg - Prins Bernhardweg vast te laten stellen.

Daarbij dient middels een aanvullend akoestisch onderzoek aangetoond te worden dat de geluidswering van de gevel voldoet aan de minimaal benodigde karakteristieke geluidswering volgens het bouwbesluit. Bij een hogere waarde van 59 dB dient de karakteristieke geluidswering van de gevel minimaal 31 dB te bedragen.

4.1.3 Conclusie

Het voorgenomen plan is uitvoerbaar gezien vanuit het aspect geluid.

Voorwaarde is wel dat er een hogere waardenprocedure dient te worden doorlopen, waarbij een hogere waarde voor wegverkeerslaai afkomstig van de Julianaweg-Prins Bernhardweg van 59 dB wordt vastgesteld.

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

Wat betreft de in het akoestisch onderzoek genoemde verwijzing naar het binnenniveau wordt de bepaling uit het Bouwbesluit bedoelt. Voor woningen stelt het Bouwbesluit dat de geluidsisolatie van de uitwendige scheidingsconstructies (zoals gevels) zodanig moet zijn dat het binnenniveau in de woning niet meer bedraagt dan 33 dB. Voor de volledigheid wordt dan ook gemeld dat aanvullend, bij de verlening van de omgevingsvergunningen voor bouwen, aangetoond dient te worden dat er aanvullende (geluidwerende) maatregelen worden getroffen om te voldoen aan een aanvaardbaar binnenniveau.

4.2 LUCHTKWALITEIT

4.2.1 Beleid en regelgeving

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. De belangrijkste zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM_{10} of NO_2 bedraagt $40 \mu g/m^3$. De grenswaarde van $PM_{2,5}$ ligt op $25 \mu g/m^3$.

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

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

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

4.2.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan betreft enkel een functiewijziging van een bestaand pand naar (twee) woonfuncties. Er wordt geen sloop of nieuwbouw mogelijk gemaakt. Het plan draagt daardoor niet bij aan de luchtverontreiniging. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden.

4.2.3 Conclusie

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

4.3 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)

4.3.1 Beleid en regelgeving

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden. Om mogelijke hinder van niet-agrarische bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief: er kan gemotiveerd van worden afgeweken. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties.

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

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

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

Tabel 3 - Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied
(bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)

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

4.3.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het gebruik van het plangebied voor wonen mogelijk, waaronder twee nieuwe woningen op de begane grond. Wonen is een milieugevoelige functie.

In de directe omgeving van de beoogde nieuwe woningen zijn diverse percelen aanwezig met een bestemming 'Centrum'. Binnen deze bestemming zijn de functies detailhandel, dienstverlening en horeca toegestaan.

In relatie tot het voorliggende plan zijn twee bedrijven gevestigd die in dit kader van belang zijn, te weten grand-café restaurant De Babbelaer (Molenstraat 17) en kinderdagopvang Dreamzzz (Noorderwal 39). Het restaurant valt onder bedrijfscategorie 1 en de kinderopvang onder categorie 2.

Om te beoordelen of deze bedrijven als gevolg van de nieuwe situatie niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd, en tegelijkertijd ook voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat, is door adviesbureau Alcedo een akoestisch onderzoek² uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is integraal als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder weergegeven.

Akoestisch onderzoek 'geluid van bedrijven'

Zowel grand-café restaurant De Babbelaer alsook kinderdagopvang Dreamzzz vallen onder het Activiteitenbesluit. Hiervoor gelden geluidsvoorschriften die in navolgende tabel zijn samengevat.

Beoordelingspunt	Geluidsvoorschrift [dB(A)]		
	dagperiode (07.00- 19.00)	avondperiode (19.00- 23.00)	nachtperiode (23.00- 07.00)
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ($L_{A,r,LT}$) op de gevel van gevoelige gebouwen	50	45	40
In in- en aanpandige geluidsgevoelige ruimten van gevoelige gebouwen	35	30	25
Maximale geluidsniveaus ($L_{A,max}$) op de gevel van gevoelige gebouwen	70 ¹⁾	65	60
In in- en aanpandige geluidsgevoelige ruimten van gevoelige gebouwen	55	50	45
1) Alcedo-expertise			

Tabel 4 - Geluidsvoorschriften conform het Activiteitenbesluit

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus De Babbelaer, Molenstraat 17

Goede ruimtelijke ordening

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau, inclusief stemgeluid, in de dagperiode ten hoogste 59 dB(A) en in de avondperiode

² Alcedo B.V., 'Bestemmingsplanwijziging Noorderwal 40-41 te Lochem (Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en lawaaï van bedrijven)', 10 maart 2020

ten hoogste 51 dB(A) bedraagt. Hiermee wordt de richtwaarde voor gemengd gebied in de dagperiode met 9 dB(A) overschreden en in de avondperiode met 6 dB(A). In de dagperiode wordt de overschrijding ter plaatse van de oostgevel veroorzaakt door het laden en lossen, waarbij het legen van de afvalcontainer maatgevend is. Ter plaatse van de noordgevel wordt de overschrijding in de dag- en avondperiode bepaald door het stemgeluid afkomstig van het terras.

Toetsing Activiteitenbesluit

Voor de toetsing aan het Activiteitenbesluit mag het stemgeluid afkomstig van het terras buiten beschouwing gelaten worden. Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau bedraagt dan 59 dB(A) op de oostgevel. Hiermee wordt het standaard geluidsvoorschrift van 50 dB(A) met 9 dB(A) overschreden. Op de noord- en zuidgevel wordt voldaan het geluidsvoorschrift.

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus Dreamzzz, Noorderwal 39

Goede ruimtelijke ordening

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau inclusief stemgeluid in de dagperiode ten hoogste 54 dB(A) bedraagt. Hiermee wordt de richtwaarde voor gemengd gebied in de dagperiode met 4 dB(A) overschreden. Deze overschrijding wordt veroorzaakt door het stemgeluid van de buiten spelende kinderen.

Toetsing Activiteitenbesluit

Voor de toetsing aan het Activiteitenbesluit mag het stemgeluid afkomstig van het kinderdagverblijf buiten beschouwing gelaten worden. Omdat het stemgeluid het enige relevante geluid is, wordt er voldaan aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit.

Maximale geluidsniveaus De Babbelaer, Molenstraat 17

De optredende maximale geluidsniveaus, laad- en losactiviteiten in de dagperiode en stemgeluid afkomstig van bezoekers op een niet overdekt en verwarmd terras, hoeven volgens het Activiteitenbesluit niet beoordeeld te worden. Hiermee wordt voldaan aan het Activiteitenbesluit.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat het maximale geluidsniveau ten gevolge van laden en lossen in de dagperiode ten hoogste 100 dB(A) bedraagt. Indien getoetst wordt aan het gangbare geluidsvoorschrift van 70 dB(A), blijkt dat er sprake is van een overschrijding van 30 dB(A). Deze piek wordt veroorzaakt door het legen van de afvalcontainers die direct naast de Noorderwal 40-41 staan opgesteld. Deze piek treedt ten hoogste 2 keer per week op.

In de praktijk blijken overschrijdingen van de maximale geluidsniveaus door laad- en losactiviteiten gedurende de dagperiode in het algemeen niet tot hinder te leiden en hoeven daarom conform het Activiteitenbesluit niet beoordeeld te worden. De optredende maximale geluidsniveaus als gevolg van het legen van de afvalcontainer treden nu ook al op bij de nabijgelegen woningen en worden daarom in het kader van een goede ruimtelijke ordening toelaatbaar geacht.

De maximale geluidsniveaus als gevolg van stemgeluid op het terras bedragen bij de Noorderwal 40-41 in de dag- en avondperiode 72 dB(A). Hiermee wordt de richtwaarde voor gemengd gebied in de dagperiode met 2 dB(A) en in de avondperiode met 7 dB(A) overschreden. Er is sprake van een overschrijding bij de noord- en oostgevel. Bij de zuidgevel wordt voldaan.

Maximale geluidsniveaus Dreamzzz, Noorderwal 39

Het stemgeluid van kinderen op een onverwarmd en onoverdekt terrein van een kinderopvang, blijft buiten beschouwing voor het Activiteitenbesluit. Hiermee wordt voldaan aan het Activiteitenbesluit.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat het maximale geluidsniveau ten gevolge van stemgeluid van spelende kinderen in de dagperiode ten hoogste 85 dB(A) bedraagt. Indien getoetst wordt aan het gangbare geluidsvoorschrift van 70 dB(A), blijkt dat er sprake is van een overschrijding van 15 dB(A). Deze piek treedt op bij de zuidgevel. Bij de noord- en oostgevel wordt voldaan.

Maatregelen

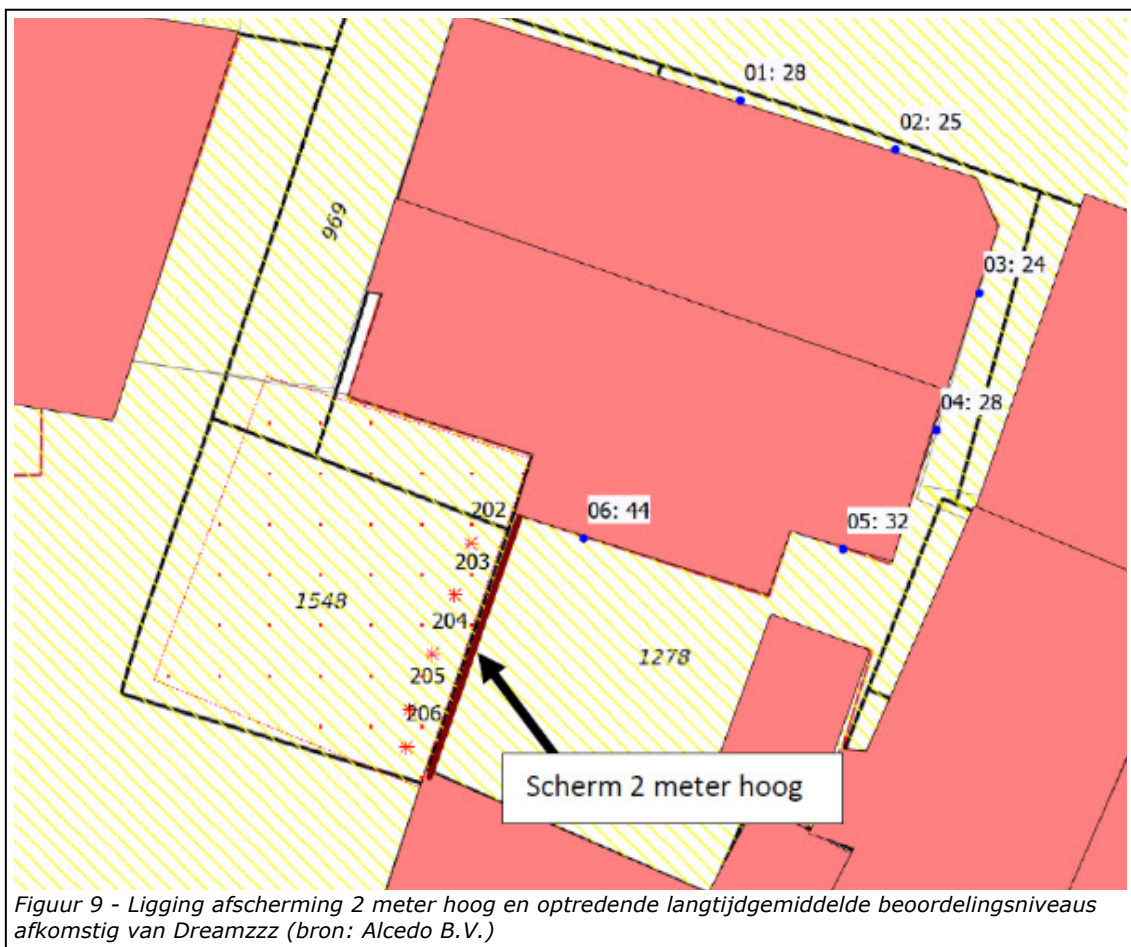
Op grond van de berekeningsresultaten blijkt dat er bij de Noorderwal 40-41 sprake is van een hoog geluidsbelaste situatie. Op de noord- en oostgevel is sprake van hoge geluidsniveaus afkomstig van wegverkeerslawaai (zie ook paragraaf 4.1.2 van deze plantoelichting) en afkomstig van de Babbelaer. De zuidgevel is voor deze geluidsbronnen geluidsluw. Op de zuidgevel kunnen echter hoge geluidsniveaus optreden als gevolg van spelende kinderen (Dreamzzz). Bovendien is aan de zuidgevel de buitenruimte gelegen.

In het geluidsrapport is geconcludeerd dat het treffen van bronmaatregelen niet reëel is. En ook het plaatsen van afschermende maatregelen aan de noord- en oostgevel is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet haalbaar.

Afschermende maatregelen zuidzijde (nieuw scherm)

Wel kan de houten schutting aan de zuidzijde vervangen worden door een kierdichte afscherming van 2 meter hoog en een minimale massa van 15-20 kg/m². Hierdoor kan het geluid afkomstig van de spelende kinderen beperkt worden. Met zo'n scherm bedraagt het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ten gevolge van Dreamzzz ten hoogste 44 dB(A) in de dagperiode. Het maximale geluidsniveau bedraagt ten hoogste 70 dB(A). Hiermee wordt voldaan aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit en de richtwaarde voor gemengd gebied. Hiermee beschikt de woning over een geluidsluwe zijde en geluidsluwe buitenruimte.

In bijgaande figuur is de situering van het scherm inzichtelijk gemaakt.



Geluidswering gevel

Na het treffen van de bovengenoemde afschermende maatregel is er bij de noord- en oostgevel nog steeds sprake van hoge geluidsniveaus vanwege wegverkeerslawaaï en De Babbelaer.

De gemeente Lochem heeft de mogelijkheid om een maatwerkvoorschrift voor De Babbelaer op te stellen, indien in de woning het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau niet meer dan 35 dB(A) bedraagt.

In het geluidsrapport is tegelijkertijd geconstateerd dat de geluidsbelasting afkomstig van wegverkeerslawaaï maatgevend is voor de benodigde geluidswering. Met andere woorden, als de woning voor wegverkeerslawaaï voldoet aan de benodigde minimale geluidswering, zal voor het toegestane geluidsniveau afkomstig van De Babbelaer ook voldaan worden. Hiervoor geldt dat middels een aanvullend akoestisch onderzoek aangetoond dient te worden dat de geluidswering van de gevel minimaal 31 dB bedraagt. In paragraaf 4.1.2 van deze plantoelichting is hierop ook ingegaan.

4.3.3 Conclusie

De beoogde functiewijziging op het perceel Noorderwal 40-41, waarbij twee nieuwe woningen op de begane grond worden voorzien, is gezien vanuit het aspect 'bedrijvigheid en milieuzonering' aanvaardbaar indien aan de zuidzijde, tussen de Noorderwal 39 en 40, een kierdichte afscherming met een minimale massa van 15-20 kg/m² worden geplaatst, zodat er aan de zuidgevel sprake is van een

geluidsluwe gevel en een geluidsluwe buitenruimte. Het betreft in dit kader het vervangen van de bestaande houten schutting door een 2 meter hoog scherm met bovengenoemde eisen.

Om het betreffende geluidsscherm ook planologisch te borgen is op de verbeelding de functieaanduiding 'geluidsscherm' opgenomen. In de regels is bovendien een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het gebruik van de gronden voor de woonfunctie uitsluitend is toegestaan als ter plaatse van de aanduiding 'geluidsscherm' een scherm met een bouwhoogte van minimaal 2 meter en een minimale massa van 15-20 kg/m² wordt gerealiseerd en in stand wordt gelaten.

Ook dient er een maatwerkvoorschrift opgesteld te worden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de dagperiode van 59 dB(A) voor het naastgelegen restaurant met terras (De Babbelaer, Molenstraat 17). Dit maatwerkvoorschrift dient bij de melding in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer vastgelegd/ opgelegd te worden. Omdat dit maatwerkvoorschrift is afgestemd op de huidige bedrijfsactiviteiten van het betreffende grand-café restaurant (inclusief terras) wordt het betreffende bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering belemmerd. En door ervoor te zorgen dat de karakteristieke geluidswering als onderdeel van de twee nieuwe woningen binnen het plangebied minimaal 31 dB bedraagt wordt ook voldaan aan een goed woon- en leefklimaat. Als onderdeel van de omgevingsvergunningen voor bouwen zal dit middels een aanvullend akoestisch onderzoek aangetoond dienen te worden.

4.4 EXTERNE VEILIGHEID

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. De regelgeving voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal doden, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende

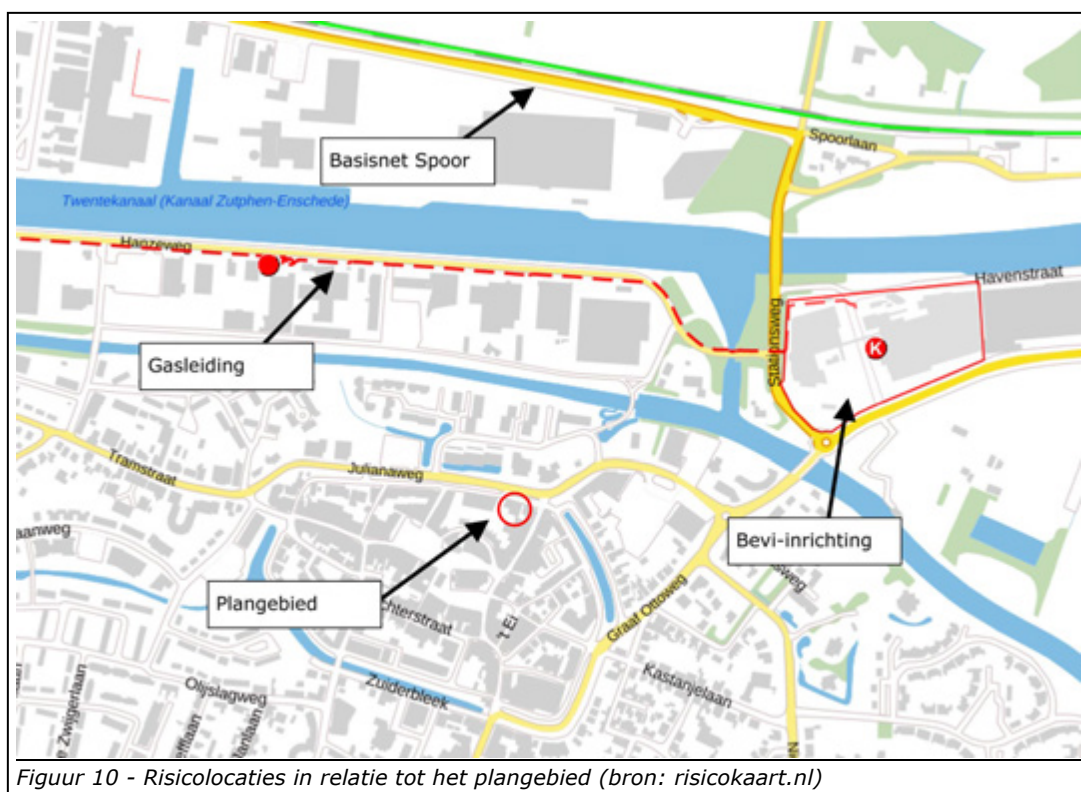
gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

Gemeentelijk beleid

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

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

4.4.2 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.

Risicovolle inrichtingen

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

Transportroutes gevaarlijke stoffen

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

Buisleidingen

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.

Verder komt naar voren dat in of nabij het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen, waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De in bijgaande figuur aangegeven hogedrukaardgasleiding (kenmerk N560-07) ligt op meer dan 320 meter afstand.

Spoor Zutphen – Delden

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

Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt. Verder komt naar voren dat in of nabij het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen, waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De in bijgaande figuur aangegeven hogedrukaardgasleiding (kenmerk N560-01) ligt op meer dan 300 meter afstand.

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

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

Maatgevende scenario's

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

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

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

De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen

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

Conclusie

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

(bron: Veiligheidsregio Achterhoek)

4.4.3 Conclusie

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

4.5 BODEM**4.5.1 Algemeen**

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

Wet bodembescherming (Wbb)

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

4.5.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Het perceel Noorderwal 40-41 te Lochem betreft een voormalige horecalocatie. In dit geval ziet het bestemmingsplan toe op de functieverandering waarbij twee

nieuwe (burger) woningen mogelijk worden gemaakt. Daarbij zullen geen bouwactiviteiten plaatsvinden in de vorm van sloop of nieuwbouw van gebouwen. Er is alleen sprake van een gebruikswijziging.

Bovendien zijn er geen gegevens bekend waaruit blijkt dat de bodem verontreinigd is.

Op grond van bovenstaande zijn er geen redenen om te veronderstellen dat het aspect bodemkwaliteit in de weg staat aan de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.5.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit staat de uitvoering van dit bestemmingsplan niet in de weg.

4.5.4 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het toekomstig gebruik van de gronden voor wonen en tuin (erf).

4.6 WATER

4.6.1 Algemeen

Waterbeheer en watertoets

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

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

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

Beleidskader

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

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren dan ook beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam

waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de relevante nota's.

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal

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

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gelderland;
- Omgevingsverordening Gelderland.

Regionaal / lokaal

- Waterbeheerplan Rijn en IJssel 2016-2021.

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

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

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

4.6.2 Water in relatie tot het plangebied

Het voorliggende plan maakt twee (burger)woningen mogelijk binnen de bestaande bebouwing in het plangebied. Er worden geen nieuwe inrichting van het erf beoogd waarbij een toename van het aantal woningen of verharding het gevolg zal zijn.

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

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Veiligheid	1. Licht in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Licht het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 m ³ /uur?	Nee	2
	2. Licht in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Licht in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.500 m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m 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. Licht het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgesondheid	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. Licht in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1
# IT de intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op bovenstaande vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.			

Tabel 4 – Watertoetstabel

4.6.3 Conclusie

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

4.7 ECOLOGIE

4.7.1 Algemeen

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

4.7.2 Gebiedsbescherming

Wet natuurbescherming

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

Gelders Natuurnetwerk

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

4.7.3 Soortenbescherming

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

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

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

4.7.4 Ecologie in relatie tot het plangebied

Het voorliggende plan ziet toe op een woonbestemming voor het voorziene gebruik. Als gevolg van het plan zijn er geen opstallen die gesloopt worden of opstanden die geroid zullen worden.

Het plan heeft derhalve geen negatieve gevolgen voor beschermde soorten of gebieden.

4.7.5 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen bezwaar voor voorliggend bestemmingsplan.

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

4.8 ARCHEOLOGIE

4.8.1 Beleid en regelgeving

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

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

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

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

Gemeentelijk beleid

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

Op de archeologische beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in verschillende archeologische categorieën. Daarnaast zijn er gebieden waar door bijvoorbeeld

vergravingen geen archeologische waarden meer worden verwacht. De volgende categorieën worden onderscheiden:

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

4.8.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Voor het plangebied is categorie 3 uit het gemeentelijk archeologiebeleid van belang. De beleidsuitgangspunten van deze categorie luiden als volgt:

Categorie 3: Terreinen van archeologische waarde

Voor deze terreinen geldt dat door bekende archeologische gegevens (vondsten, proefsleuven, opgravingen) en/of op basis van landschappelijke ligging en/of historische informatie is aangetoond dat hier archeologische waarden aanwezig zijn. Streven naar behoud en bescherming in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 30 cm -Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Vertaling in bestemmingsplan

Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is voor het plangebied, ten behoeven van de bescherming van de (mogelijke aanwezige) archeologische waarden, de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen. Dit betekent dat bij bodemingrepen groter dan 50 m² én dieper dan 30 cm archeologisch onderzoek benodigd is.

Omdat er als gevolg van voorliggend bestemmingsplan geen nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd met een (gezamenlijk) oppervlakte van 50 m², is er ten behoeve van het bestemmingsplan *geen* archeologisch onderzoek nodig.

Voor de volledigheid wordt melding gemaakt van het feit dat de dubbelbestemming waarborgt dat bij toekomstige bodemingrepen van meer dan 50 m² én die dieper gaan dan 30 cm, alsnog eerst archeologisch onderzoek verricht moet worden.

4.8.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.9 CULTUURHISTORIE

4.9.1 Algemeen

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

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

4.9.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

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

Bovendien ziet voorliggend bestemmingsplan toe op een functieverandering van het bestaande pand waarbij geen grootschalige bouwwerkzaamheden voorzien zijn

4.9.3 Conclusie

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

4.10 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

4.10.1 Regelgeving

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

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

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

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

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

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

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

4.10.2 Conclusie

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

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 INLEIDING

5.1.1 Algemeen

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

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

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

5.1.2 Digitaliseringsvereisten

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

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

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

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

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

5.2 OPBOUW REGELS EN VERBEELDING

5.2.1 Regels

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor de uitvoering van werken, geen bouwwerk zijnde en van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

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

Naast de SVBP2012 speelt ook de afstemming met het aangrenzende bestemmingsplan 'Binnenstad Lochem' 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 en 2 Begrippen en wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP2012 en het bestemmingsplan 'Binnenstad Lochem'.

Artikel 3 Wonen -Gestapeld

De bestemming 'Wonen-Gestapeld' is toegekend aan het perceel Noorderwal 40-41 te Lochem. De regels zijn afgestemd op de regels van het bestemmingsplan 'Binnenstad Lochem'. Voor gestapelde woningen is daarin een maatwerk

bestemming opgenomen, ter onderscheid van de bestemming 'Wonen' omdat onder meer de bouw- en gebruiksvoorschriften zodanig afwijken dat het ten koste van de leesbaarheid zou gaan om alle bepalingen in één artikel zou worden opgenomen.

Vanwege het naastgelegen kinderdagverblijf dient er een geluidsschermbord op de erfgrans met een hoogte van 2,0 meter te worden geplaatst. Om het betreffende geluidsschermbord ook planologisch te borgen is de functieaanduiding 'geluidsschermbord' opgenomen waaraan een zogenaamde voorwaardelijke verplichting is gekoppeld. Hiermee is het gebruik van de gronden voor de woonfunctie op de begane grond uitsluitend toegestaan als ter plaatse van de aanduiding 'geluidsschermbord' over de volle lengte van de aanduiding een scherm met een bouwhoogte van minimaal 2 meter en een minimale massa van 15-20 kg/m² wordt gerealiseerd en in stand wordt gelaten.

Ook is een maximale bouwhoogte voor het geluidsschermbord opgenomen. Deze is op 2,50 meter gesteld.

Bouwvlak

Binnen de bestemming is een bouwvlak aangewezen voor de hoofdmassa. Het bouwvlak mag volledig worden volgebouwd, tot een maximum hoogte die op de verbeelding is aangegeven.

Buiten het bouwvlak mag nog 30% van het perceel worden bebouwd met gebouwen. De maximale bouw- en goothoogte bedraagt respectievelijk 3 en 5 meter, waarbij het bouwwerk op ten minste 2 meter van de zijdelingse en/of achtergrans van het perceel is gesitueerd. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter. Uitzonderzonering hierop vormt het reeds genoemde geluidsschermbord op de westelijke perceelsgrens, binnen de aanduiding 'geluidsschermbord'. De maximale bouwhoogte hiervoor is op 2,50 meter gesteld.

Nevenactiviteiten

Vanwege het gemengde woon- en leefmilieu in de binnenstad is het beleid erop gericht om bij de woonfunctie op de begane grond ruimere mogelijkheden te bieden voor de beroepsuitoefening of kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis.

Ook in een gemengd milieu geniet het woon- en leefklimaat echter bescherming. Vandaar dat de beroeps- en kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis, ook hier aan regels zijn gebonden. Binnen de bestemming 'Wonen-Gestapeld' is daartoe een regeling opgenomen voor de uitoefening van een dienstverlenend beroep aan huis. Deze zijn gebonden aan enkel de begane grond

De woning en bijgebouwen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis. Onder een beroep aan huis worden de vrije beroepen gerekend zoals de huisarts, de notaris, de tandarts, de architect enz. Onder een bedrijf aan huis vallen bijvoorbeeld een kapster aan huis, een schoonheidssalon, financieel adviseur, aannemer zonder werkplaats, kantoor aan huis.

Voor zowel het beroep als het bedrijf aan huis geldt dat de woonfunctie daardoor niet mag worden verdrongen en dat de omvang van het gebruik daarom ondergeschikt is aan de woonfunctie. Tevens mag enkel de woning op de begane grond worden aangewend voor de uitoefening van deze activiteiten. Maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen tot een maximum van 100 m² mag voor een beroepsactiviteit worden gebruikt. Voor een bedrijfsactiviteit aan huis geldt een maximale oppervlakte van 50 m². Het beroep of bedrijf aan huis moet door

de bewoner zelf worden uitgeoefend en is beperkt tot categorie 1 uit de bij de regels behorende bijlage 'staat van bedrijfsactiviteiten aan huis'.

Verder levert het parkeren door patiënten, klanten en bezoekers nog al eens problemen op bij de uitoefening van een beroep aan huis. Om dat in de hand te houden en eventuele overlast voor de buurt te voorkomen, is in de planregels bepaald dat het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost. Als dat niet mogelijk is moet aan de hand van de geldende parkeercijfers aantoonbaar zijn, dat op loopafstand van de desbetreffende woning tenminste 3 parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 3

De bestemming 'Waarde – Archeologie 3' is toegekend aan de gronden waar ingevolge de Archeologische beleidskaart sprake is van een archeologische waarde, categorie 3.

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zij behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een archeologische waarde, waarbij de bestemming 'Waarde – Archeologie 3' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemmingen.

Op deze gronden geldt ter bescherming van de archeologische waarden een bouwverbod. Dit bouwverbod is niet van toepassing voor bebouwing waarvan de diepte niet meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld bedraagt en voor bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer dan 50 m² bedraagt. Andere uitzonderingen op dit verbod gelden voor bebouwing ten behoeve van archeologisch onderzoek en de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing, mits de bestaande fundering weer wordt gebruikt en de bestaande oppervlakte niet wordt vergroot. Een laatste uitzondering op het verbod geldt voor gronden waarvan uit documenten blijkt dat deze reeds eerder verstoord zijn op een diepte van meer dan 30 cm.

Van het bouwverbod kan middels het verlenen van een omgevingsvergunning worden afgeweken als op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, de archeologische waarden niet worden verstoord of dat deze voldoende kunnen worden beschermd door voorschriften aan de vergunning te verbinden. Deze voorschriften kunnen de verplichting inhouden om technische maatregelen te treffen om de archeologische waarden in de bodem te behouden. Maar ook om opgravingen te doen of de bodemverstorende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg. Voordat wordt overgegaan tot het verlenen van een vergunning dient het bevoegd gezag advies in te winnen bij een archeologisch deskundige. Het archeologisch onderzoek dient te worden aangeleverd door de aanvrager van de omgevingsvergunning.

Binnen de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van bepaalde werken of werkzaamheden ter de bescherming van de archeologische waarden. Alleen als op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, de archeologische waarden niet worden verstoord of dat deze voldoende kunnen worden beschermd door voorschriften aan de vergunning te verbinden kan de omgevingsvergunning worden verleend. De voorschriften betreffen hetzelfde soort voorschriften als die aan een omgevingsvergunning voor een afwijken van het bouwverbod kunnen worden verbonden. Uitgezonderd van de

vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, het archeologisch onderzoek betreffen, die niet dieper reiken dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of een gezamenlijke oppervlakte hebben van niet meer dan 50 m². Eveneens geldt een uitzondering van de vergunningplicht voor werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd op gronden waarvan uit documenten blijkt dat deze reeds eerder verstoord zijn op een diepte van meer dan 30 cm.

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

In dit bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen, voor zover deze betrekking hebben op de reeds aanwezige bouwwerken. Er kunnen echter overschrijdingen voorkomen, waarvoor in het verleden vergunningen zijn verleend. Deze vergunde overschrijdingen zijn hier positief bestemd.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 9 Overige regels

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren dienen daarom in het bestemmingsplan te worden opgenomen. 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 artikel 11 verwezen naar CROW-publicatie 381.

Artikel 10 Overgangsrecht

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

van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

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

Artikel 11 Slotregel

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

6 UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan wijzigt de functie van (voormalig) centrumfunctie naar een gestapelde woonbestemming, met als doel twee nieuwe woningen op de begane grond op het perceel Noorderwal 40-41 in de kern Lochem mogelijk te maken.

Het plan betreft een particulier initiatief. De financiering van de bestemmingsplanherziening, alsmede alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan, komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Er zijn derhalve geen kosten voor de gemeente verbonden aan de uitvoering van het bestemmingsplan.

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

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

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

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

6.2.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan eenieder zienswijzen naar voren brengen.

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Noorderwal 40-41 Lochem' van 30 april 2020 tot en met 10 juni 2020 (6 weken) ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Het plan is gewijzigd door de gemeenteraad vastgesteld, waarbij ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan een ambtshalve wijziging is aangebracht. Het betreft het herstellen van een omissie op de verbeelding. Daarop ontbrak ten onrechte de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' en dat is hersteld.

Uit de regels en toelichting, inclusief het akoestisch onderzoek in het kader van bedrijfszonering, is voldoende duidelijk dat het plan ziet op het mogelijk maken van in totaal 6 wooneenheden, waarbij 2 op de begane grond, drie op de eerste verdieping en één op de tweede verdieping van de bestaande bebouwing.

Met een gewijzigde vaststelling wordt bereikt dat het maximum aantal wooneenheden juridisch goed geregeld is. De aanduiding van het maximum aantal wooneenheden op de plankaart zorgt ervoor dat een omgevingsvergunning verleend kan worden op goede gronden en dat het bestemmingsplan juridisch handhaafbaar is.