

TOELICHTING
VAN HET
BESTEMMINGSPLAN
AMPSENSEWEG 17 LOCHEM
GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.343
IDnr. : NL.IMRO.0262.buAmpsenseweg17Lo-BP41
Datum : maart 2019
Versie : 3
Auteurs : mRO b.v..
Vastgesteld d.d. : d.d. 23 april 2019 – nr. 2019-138442

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	3
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	5
1.4	LEESWIJZER.....	6
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	7
2.1	BESTAANDE SITUATIE.....	7
2.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	10
2.3	VERTALING IN BESTEMMINGSPLAN	11
3	BELEIDSKADER	13
3.1	RIJKSBELEID	13
3.2	PROVINCIAAL BELEID	15
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	17
4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	20
4.1	GELUID	20
4.2	LUCHTKWALITEIT	21
4.3	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	22
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	24
4.5	BODEM	27
4.6	WATER	28
4.7	ECOLOGIE	31
4.8	ARCHEOLOGIE	33
4.9	CULTUURHISTORIE	35
4.10	KABELS EN LEIDINGEN.....	36
5	JURIDISCHE ASPECTEN	37
5.1	INLEIDING.....	37
5.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	38
5.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	38
6	UITVOERBAARHEID	43
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	43

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

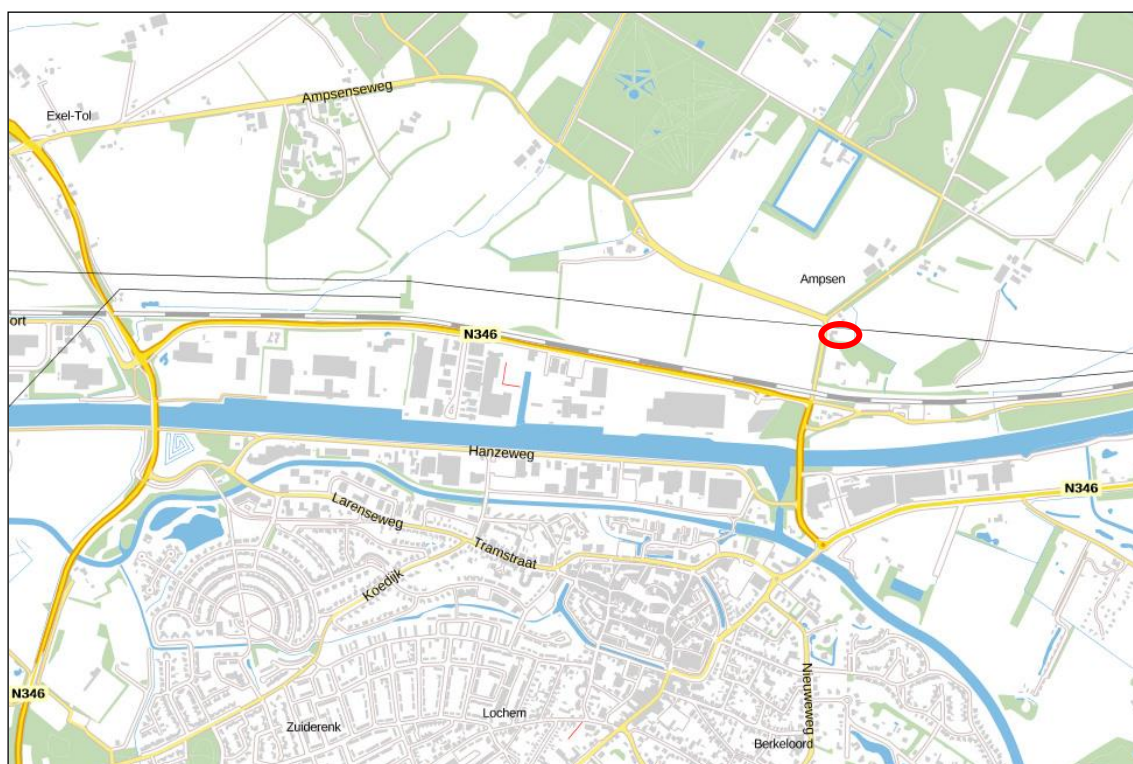
Op het perceel aan de Ampsenseweg 17, gelegen in het buitengebied van de gemeente Lochem, is het voormalige gemeentehuis van Laren gevestigd. Tot voor kort werd het pand als woning gebruikt, maar vanwege de ligging op korte afstand van een bestaande hoogspanningsleiding zijn de bewoners door het Rijk uitgekocht. Op grond van de uitkoopregeling "wonen onder hoogspanningsleidingen" valt het pand terug naar de gemeente, onder voorwaarde dat de huidige bestemming wordt gewijzigd. In dit kader is een partij gevonden die het betreffende perceel met bijbehorende opstallen heeft aangekocht en er een 'Gemeentehuis Lochem' wil gaan vestigen waar ondernemerschap en gemeenschapszin gestimuleerd wordt. Om dit initiatief mogelijk te maken is een herziening van het ter plaatse geldende bestemmingsplan noodzakelijk waarbij de huidige woonbestemming wordt gewijzigd naar een meer dienstverlenende en bedrijfsfunctie. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem, ten noordoosten van de kern Lochem. Het gaat om het perceel aan de Ampsenseweg 17 dat momenteel nog hoofdzakelijk bestemd is als 'Wonen', kadastraal bekend onder gemeente Laren, sectie A, nummer 1047. Het plangebied heeft een omvang van circa 2.750 m².

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door het perceel Laan Ampsen 17 waar een woonboerderij is gevestigd. In het oosten grenst de planlocatie aan diverse bomenrijen, met aangrenzend agrarische gronden die voornamelijk als weiland in gebruik zijn. In het zuiden is landhuis 'Huize Beukenstein' gesitueerd en de Ampsenseweg zelf zorgt voor de begrenzing in het westen.

In bijgaande figuren (1 en 2) is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



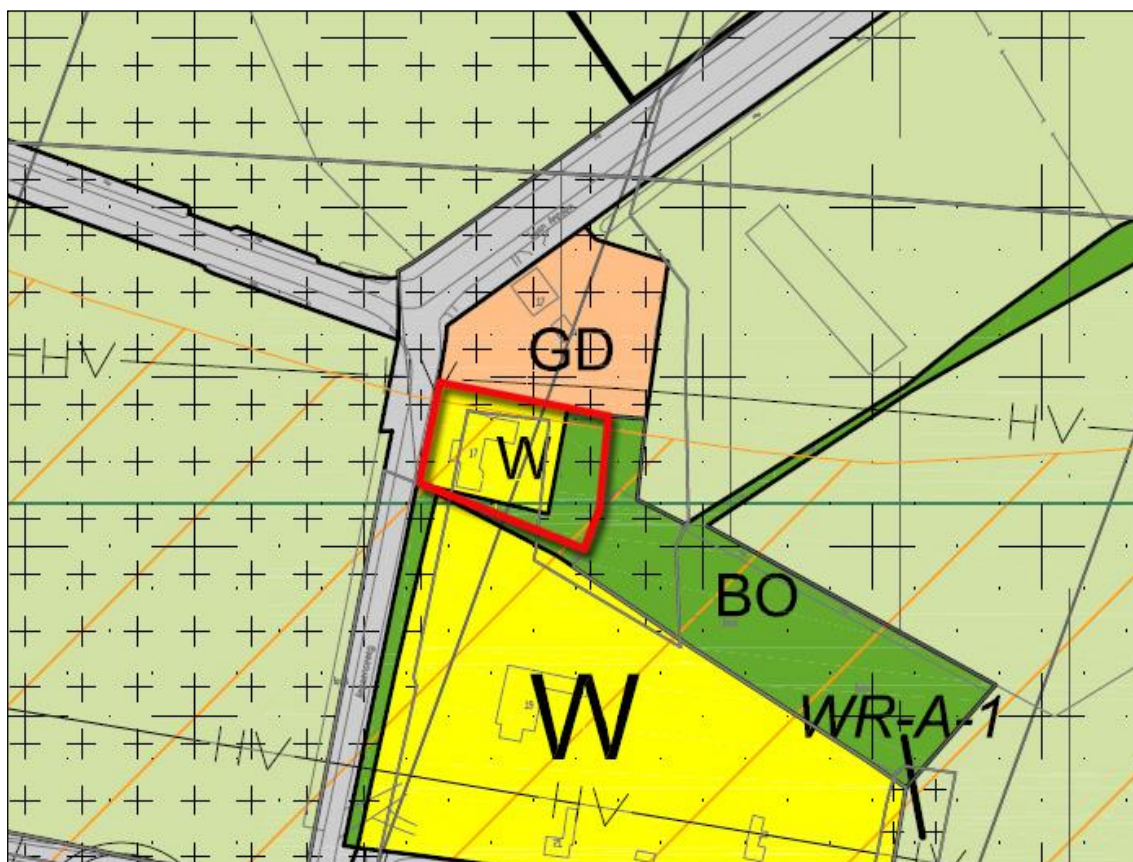
Figuur 1 - Globale ligging op een topografische kaart



Figuur 2 – Ligging en begrenzing plangebied op de luchtfoto, i.c.m. de kadastrale kaart

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' dat op 7 december 2010 door de raad is vastgesteld (en onherroepelijk is geworden bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 augustus 2012), in combinatie met het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010, Partiële herziening', vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 2014. In het laatstgenoemde plan zijn verschillende omissies uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' hersteld. Met uitzondering van een aantal ondergeschikte aanpassingen in de regels heeft deze partiële herziening geen inhoudelijke consequenties voor het plangebied.



Figuur 3 - Uitsnede verbeelding behorend bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'

De gronden binnen het plangebied hebben overwegend de bestemming 'Wonen'. Daarmee is een groot deel van het perceel bestemd voor een woonfunctie, met bijbehorende tuinen en erven. Binnen het bestemmingsvlak is maximaal 1 woning toegestaan.

Een deel van de gronden in vooral het oosten en zuiden van het perceel heeft de bestemming 'Bos' als bedoeld in artikel 4 van de regels en zijn daarmee onder andere bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomend bos/houtopstanden met daaraan eigen natuur- en landschapswaarden. Vanwege de ligging nabij een bovengrondse 380-kV hoogspannings-verbinding is een dubbelbestemming 'Leiding-Hoogspanningsverbinding' van toepassing.

Daarmee is beoogd aan te geven dat de aspecten van de hoogspanningsverbinding hier voorrang hebben.

Wel kan middels een omgevingsvergunning ontheffing verleend worden voor bouwwerken ten behoeve van de secundaire bestemmingen, mits daaromtrent vooraf advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Ook zijn er diverse gebiedsaanduidingen op het perceel van toepassing, te weten 'overige zone – ecologische verbidingszone', 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied', 'overige zone – landschapstype bos- en landgoederenlandschap' en 'geluidzone – industrie'

De eerste twee genoemde gebiedsaanduidingen hebben vooral betrekking op specifieke regels bij de uitoefening van agrarisch activiteiten. En bij de aanduiding voor het landschapstype is het beleid gericht op het behoud en de ontwikkeling van de landschaps- en natuurwaarden als onderdeel van de karakteristieken van het betreffende landschapstype.

Binnen de aanduiding 'geluidzone – industrie' zijn geen (nieuwe) geluidgevoelige gebouwen en/of gebruik voor geluidsgevoelige functies toegestaan (wonen, onderwijs, ziekenhuis, verpleeghuis of andere gezondheidszorg) in verband met het nabijgelegen gezoneerde industrieterrein Kwinkweerd-Goorseweg.

Tot slot geldt in het plangebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', vastgesteld door de raad op 20 januari 2014. Het plangebied heeft hierin de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' gekregen. De gronden zijn daarmee mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een hoge archeologische waarde. Volgens deze bestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 4.8 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

Hiervoor is reeds genoemd dat de gronden in het plangebied overwegend de bestemming 'Wonen' hebben. Vanwege de uitkoopregeling "wonen onder hoogspanningsleidingen" dient deze bestemming te worden gewijzigd. In het verengde daarvan is het perceel met bijbehorende opstallen recent aangekocht door een initiatiefnemer die er een 'Gemeentehuis Lochem' wil gaan vestigen waar ondernemerschap en gemeenschapszin gestimuleerd wordt. Om dit initiatief mogelijk te maken is een herziening van het vigerende bestemmingsplan nodig. Het voorliggende bestemmingsplan 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. Ook de resultaten van de inspraak en het overleg zijn in dit hoofdstuk opgenomen.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

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

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Gebiedsbeschrijving

Het perceel aan de Ampsenseweg 17 te Lochem is gelegen in het buitengebied van de gemeente Lochem, ten noorden van de kern Lochem. Het perceel ligt net buiten de bebouwde kom en maakt deel uit van het zogenaamde bos- en landgoederenlandschap.

De omgeving kenmerkt zich door parkachtige historische tuinen, oude boerderijen en landerijen, bos en houtwallen, afwisseling bos met kleinschalig landschap, boomgroepen en solitaire bomen in weides, lanen met dubbele bomenrijen.



Figuur 4 – Huidige situatie perceel Ampsenseweg 17 op een luchtfoto

Het plangebied ligt oostelijk van de Ampsenseweg, vlakbij de aansluiting met de weg Laan Ampsen als onderdeel van het noordelijk gelegen landgoed Ampsen. De Ampsenseweg is een lokale verbindingsweg tussen de Exelse Tol aan de noordwestkant van Lochem en de Stationsweg aan de noordoostkant van Lochem. Aan deze weg zijn verschillende woningen en agrarische bedrijven gelegen.

De directe omgeving van het perceel heeft een gemengd karakter: aan de noordkant liggen de agrarische gronden en bossen van het Landgoed Ampsen.

Behalve het Kasteel Ampsen, dat verscholen ligt in het boslandschap, zijn er op het Landgoed Ampsen ook diverse (woon)boerderijen aanwezig. De boerderij op het aangrenzende perceel Laan Ampsen 17 is er daar een van. Westelijk van de Ampsenseweg zijn ook agrarische gronden aanwezig, terwijl het plangebied in het zuiden grenst aan rijksmonument 'Huize Beukenstein'.

Iets verderop in zuidelijke richting is de spoorlijn Zutphen-Hengelo gelegen, evenals het Twentekanaal met de aangrenzende bedrijventerreinen gelegen aan de Kwinkweerd en de Goorseweg.

2.1.2 Beschrijving plangebied

Op het perceel Ampsenseweg 17 is bebouwing aanwezig. Het betreft het voormalig gemeentehuis van Laren (gemeente die in 1971 opging in Lochem). Na verlies van deze functie werd de geologische dienst er gevestigd. Toen ook deze dienst vertrok is het pand vervolgens als woning in gebruik genomen.

De onbebouwde terreindelen direct nabij het pand zijn ingericht als tuin/erf. Het meest oostelijk en zuidelijk gelegen deel van het perceel is onderdeel van de aangrenzende bos/houtopstanden.

Het gebouw zelf werd in 1908 gebouwd. Ondanks dat het gebouw sindsdien diverse wijzigingen heeft ondergaan, is de detaillering van de gevels (vensters, ramen, luiken, etc.) grotendeels intact gebleven. Reden dat het pand als gemeentelijk monument is aangewezen.



Figuur 5 – Huidig beeld van de Ampsenseweg gezien in noordelijke richting, met rechts het pand aan de Ampsenseweg 17 (bron: Fundabusiness)



*Figuur 6 – Huidig beeld van het pand Ampsenseweg 17, aangeduid als gemeentelijk monument
(bron: Fundabusiness)*

De redengevende monumentbeschrijving is hierna weergegeven.

Architectuurhistorische waarde en esthetische waardering

Het object heeft bijzondere en (reeds) zeldzame vormen, opvallende bouwonderdelen of details. Tot de bijzondere vormen, bouwonderdelen en details behoren de karakteristieke, schilderachtige hoofd- kapvorm, de toren met ingangspartij, de vensters met luiken en gave ramen met roedenverdeling en enkele elementen in het inwendige, zoals de kapconstructie in de voormalige raadzaal).

Verder vertegenwoordigt het object een (uitzonderlijk) gaaf voorbeeld van een bepaalde stijl of bouwwijze. Ondanks de wijzigingen verkeert het overheidsgebouw uit het begin van de 20^{ste} eeuw, gebouwd in een stijl met elementen uit het rationalisme en het traditionalisme, nog in een goede en herkenbare staat. Middels de kapvormen, topgevels, de toren en de vensters met luiken en roedenramen werd teruggegrepen op de bouwstijlen uit het verleden. De toren accentueert de betekenis van gebouw als het representatieve "machtscentrum" van de gemeente. Typerend voor een landelijke gemeente als Laren is de uitbouw, bestemd als woonhuis met stalruimte voor (waarschijnlijk) de gemeentebode.

De wijzigingen (onder meer een geheel in stijl bijgebouwde vleugel in 1928 en het wit schilderen van de gevels) hebben het oorspronkelijke karakter van het gebouw niet aangetast.

Situeringswaarde

Het object herinnert aan de periode, dat de omgeving ten zuiden van het landgoed en het huis Ampsen intensief in gebruik werd genomen en een belangrijke lokatie

vormde in de gemeente: bouw station Lochem, een hotel, het gemeentehuis van Laren, een enkele villa).

Het object maakt ook onderdeel uit van een bijzondere stedenbouwkundige of landschappelijke situatie. Het gebouw is met zijn schilderachtige gecompliceerde hoofd- en kapvormen, de toren en traditionele detaillering een beeldbepalend en in het oog springend element aan de Ampsenseweg. De bebouwing en de aanwezige groenelementen vormen nog een karakteristiek ensemble.

Sociaal-economische en cultuurhistorische waardering

Als voormalig gemeentehuis van de gemeente Laren is het pand van belang in verband met het zichtbaar houden van een belangrijke periode in de geschiedenis van dit gedeelte van de gemeente. Het gemeentehuis is één van de weinige zichtbare overblijfselen van de zelfstandige gemeente Laren. De oorspronkelijke functie is aan het gebouw ook nog goed afleesbaar. Het pand bezit dan ook cultuur- en sociaalhistorische waarde.

Bijgaande foto's in figuur 4,5 en 6 geven een indruk van de bestaande situatie van het plangebied en directe omgeving.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Het initiatief

Zoals reeds in de inleiding van dit bestemmingsplan is genoemd, is het de bedoeling dat in het pand van het voormalige gemeentehuis van Laren op het perceel Ampsensweg 17 een 'Gemeentehuis Lochem' wordt gehuisvest. Het 'Gemeentehuis Lochem' is een initiatief van VoorMeerWaarde B.V. (Met Gezond Boerenverstand), een onderneming die vooral actief is om sociale bedrijven economisch mogelijk te maken en te begeleiden. Daarbij wordt samenwerking gezocht met lokale overheden, verenigingen, stichtingen en het bedrijfsleven. Het is de bedoeling dat het 'Gemeentehuis Lochem' weer een huis wordt voor alle burgers. Daarbij wordt ingezet op 3 sporen:

1. Stimuleren van ondernemerschap

Het is de bedoeling dat het CVJO Lochem (Centrum Voor Jong Ondernemerschap) als één van de gebruikers van het gemeentehuis een centrale rol gaat vervullen als het gaat om het stimuleren, aantrekken en behouden van (jong)ondernemerschap. CVJO Lochem verzorgt start & groeiprogramma's voor ondernemers, biedt flexibele werkplekken en een informele ontmoetingsplek voor ondernemers, overheid, organisaties en onderwijs.

2. Faciliteren van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt

Verder wordt een opleidingstraject voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt geboden. Gedacht wordt aan een opleiding tot software- en website tester.

3. Innovatie met jong professionals

Het gemeentehuis heeft een actieve rol als het gaat om het aantrekken en behouden van jong professionals voor de omgeving. Daarbij worden betaalde stage- en afstudeerprojecten aangeboden.

Om het 'Gemeentehuis Lochem' met bovengenoemde ambitie mogelijk te maken is

een wijziging van de huidige woonbestemming naar een meer gemengde bestemming noodzakelijk.

2.2.2 Bebouwing en gebruik

De bedoeling is dat het bestaande pand op het perceel Ampsenseweg 17 zodanig wordt aangepast dat deze geschikt is voor een meer gemengde bestemming, waarbij dienstverlenende functies, kantoorfuncties en maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Daarbij is ook ondersteunende en lichte horeca mogelijk, evenals een 'bed en breakfast'.

Het betreft in dit kader vooral een interne verbouwing. Er worden geen nieuwe (extra) gebouwen opgericht. Met andere woorden, in ruimtelijke zin verandert er niets. De omvang en hoogte van de bebouwing blijft gelijk aan de huidige situatie. Omdat de beoogde functiewijziging binnen het plangebied ook het gevolg is van de uitkoopregeling "wonen onder hoogspanningsleidingen" is de woonfunctie expliciet uitgesloten en niet meer toegestaan. Wel wordt de mogelijkheid geboden voor 'short stay', het aanbieden van zelfstandige tijdelijke woonruimte. Met tijdelijk wordt in de regel een periode van tenminste één week en maximaal zes maanden bedoeld. Het dekt daarmee een reikwijdte van ongeveer de huur voor een paar weekjes tot het huren van enkele maanden, bijvoorbeeld voor stagiaires. Daarbij wordt opgemerkt dat op basis van jurisprudentie omtrent 'short stay' (zaaknummer 201300024/1/A1) blijkt dat een dergelijke functie een andere bestemming betreft dan wonen. Met andere woorden, strijdigheid met de in het plan opgenomen aanduiding 'wonen uitgesloten' is niet aan de orde.

De herbestemming van de woonbestemming van het perceel Ampsenseweg 17 tot een gemengde bestemming is vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar. Met de herbestemming wijzigt de huidige verschijningsvorm van de bebouwing en het perceel niet. De bebouwingsstructuur wijzigt met de functieverandering evenmin. Dit zorgt er tevens voor dat de landschappelijke kernkwaliteiten van het bos- en landgoederenlandschap niet worden aangetast. Vanuit landschappelijk oogpunt is de herbestemming derhalve ook aanvaardbaar.

Voorts is de herbestemming vanuit milieuhygiënisch oogpunt inpasbaar (zie hoofdstuk 4). Al met al is de ruimtelijke impact van de herbestemming dus zeer beperkt.

2.2.3 Verkeer en parkeren

De verkeersgeneratie van het beoogde 'Gemeentehuis Lochem' is lastig te vergelijken met de verkeersgeneratie van functies waarvoor op basis van de landelijke CROW-normen kencijfers zijn bepaald. Hoewel de beoogde functiewijziging een veranderende verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft, is vanwege de aard en omvang van het project duidelijk dat de verkeersafwikkeling zonder problemen via de Ampsenseweg kan plaatsvinden.

Na de functiewijziging van het pand op het perceel Ampsenseweg 17 kunnen bezoekers gebruik maken van de parkeergelegenheid die op het perceel aanwezig is.

2.3 Vertaling in bestemmingsplan

Het bestaande pand op het perceel Ampsenseweg 17 heeft nu de bestemming 'Gemengd'. De bestemmingsgrens is daarbij gelijk aan de grens in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. Voor het overige deel van het

perceel is de bestemming 'Bos' opgenomen, eveneens gelijk aan het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

De bestemming 'Gemengd' heeft een relatief ruime doeleindenomschrijving waarbij dienstverlenende functies, kantoorfuncties en maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Onder maatschappelijke voorzieningen worden meerdere functies verstaan, zoals het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder begrepen: onderwijs en/of openbare dienstverlening en/of, verenigingsleven. Daarbij is ook ondersteunende horeca en lichte horeca toegestaan, evenals een 'bed en breakfast'.

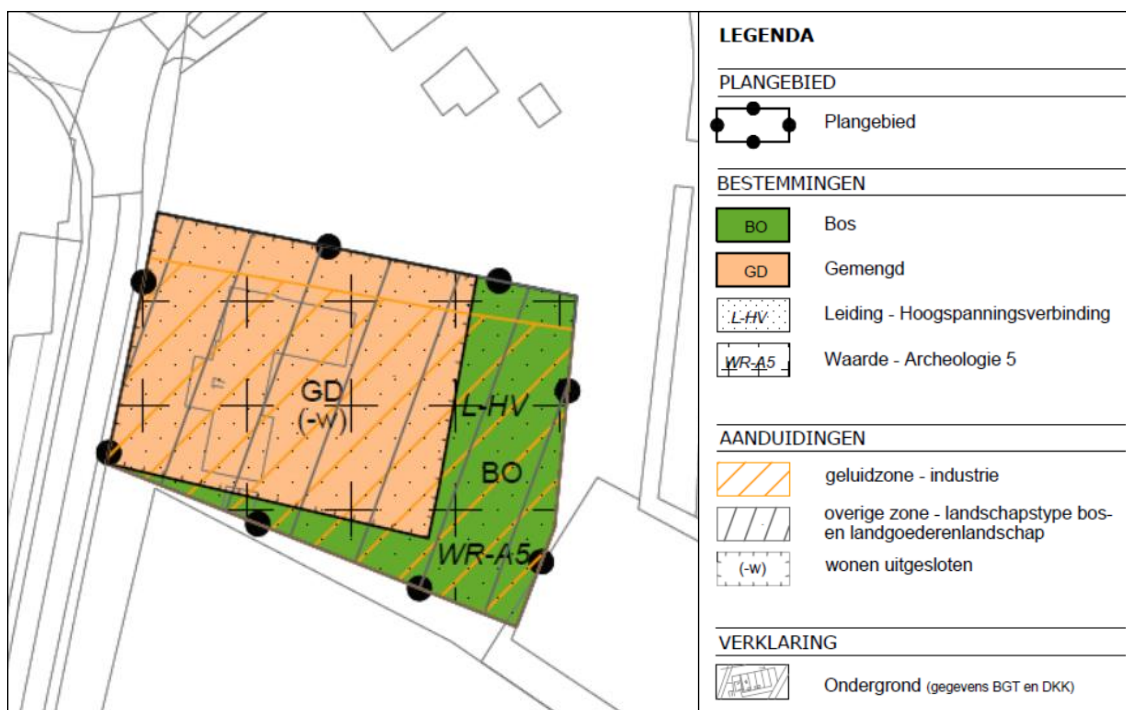
Met ondersteunde horeca wordt een horecavoorziening als onderdeel van de hoofdactiviteit 'maatschappelijk' bedoeld, waarbij drank en etenswaren worden verstrekt en/of zaalruimte wordt verhuurd aan mensen die deelnemen aan een op deze hoofdactiviteit georganiseerde activiteit.

Onder lichte horeca wordt horeca zonder alcoholvergunning verstaan, zoals een lunchroom, broodjeszaak of koffiebar.

En 'bed en breakfast' is gedefinieerd als een voorziening die gericht is op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt als toeristische recreatieve activiteit, gerund door de eigenaar of gebruiker van het gebouw.

De bestaande situering, oppervlakte en omvang van het gebouw is maatgevend. De bouwregels binnen de bestemming 'Gemengd' zijn daarop afgestemd.

In bijgaande figuur is een uitsnede van de verbeelding als onderdeel van het voorliggende bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 7 – Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Ampsensweg 17 Lochem

3 BELEIDSKADER

Bij het opstellen van gemeentelijk beleid en 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, uitsluitend een functiewijziging van een bestaand pand, wordt slechts kort ingegaan op het rijksbeleid, provinciale beleid en het 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.

Verder gaat de SVIR uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro).

Doel is om enerzijds een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen en anderzijds overprogrammering te voorkomen.

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

Met de beoogde functiewijziging van het perceel Ampsenseweg 17 in Lochem (van 'Wonen' naar 'Gemengd') 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. Voorliggend bestemmingsplan dient hiertoe.

Omdat de beoogde ontwikkeling van het 'Gemeentehuis Lochem' niet gepaard gaat met een vergroting van het aantal vierkante meters bebouwd oppervlak, betreft het ook geen nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro en is een nadere onderbouwing in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking niet nodig. In dit kader wordt ook verwezen naar de uitspraak van de ABRvS op 10 december 2014 (zaaknummer 201310814/1/R1), alsook 20 april 2016 (zaaknummer 201503895/1/R2). In laatstgenoemde uitspraak wordt specifiek geoordeeld dat: *"Een bestemmingsplan dat ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bedrijfsbebouwing mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, tenzij die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling."*

Op grond van bovenstaande motivering en uitspraken wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan geen sprake is van een 'ladderplichtige stedelijke ontwikkeling'.

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

Gelet op de ligging van het plangebied (niet binnen het invloedsgebied van snelwegen, rijksvaarwegen, primaire waterkeringen) en de aard van het project (uitsluitend een functiewijziging in een bestaand pand, zonder dat bebouwing wordt toegevoegd) wordt ervan uitgegaan dat de bovengenoemde onderwerpen niet van belang zijn.

Bovendien wordt met de dubbelbestemming 'Leiding-Hoogspanningsverbinding' invulling gegeven aan de bescherming van de in het plangebied aanwezige elektriciteitsvoorziening en is in het kader van de uitkoopregeling "wonen onder hoogspanningsleidingen" de woonfunctie binnen het plangebied expliciet uitgesloten.

Het voorliggende bestemmingsplan is daarmee niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.1.3 Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, de Erfgoedwet, de Wet natuurbescherming, de Wet geluidhinder, etc.

Op deze aspecten zal in hoofdstuk 4 nader worden ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

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

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

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

1. Duurzame economische structuurversterking

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

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

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

Vitaal platteland

Voor een vitaal platteland is het streven om gebruik te maken van de kansen die zich aandienen en voortkomen uit de bijzondere kwaliteiten van elk gebied. De provincie ondersteunt de regio's om hun eigen kracht te benutten bij het inspelen op veranderingen.

De grootste opgaven voor een vitaal platteland zijn de transitie in de landbouw, demografische transitie en het bieden van ruimte aan energietransitie. De omwenteling op het platteland vraagt om ruimte voor nieuwe economische dragers voor een gezond economisch toekomstperspectief voor de mensen. De provincie zoekt met partijen naar een goede balans tussen duurzame economische structuurversterking en het borgen van unieke, streekeigen kwaliteiten.

Voor een vitaal platteland is van groot belang het borgen van de kwaliteit van natuur en landschap, het groene kapitaal van Gelderland.

De ruimtelijke kwaliteit in de Achterhoek wordt bepaald door de landschappelijke kwaliteit en de cultuurhistorie in combinatie met verbetering van de leefbaarheid, de sociale cohesie op het platteland, de werkgelegenheid en het economisch bruto product van het platteland. Ontwikkelingen of nieuwe functies in het landschap kunnen positief bijdragen aan de kwaliteit en de aantrekkelijkheid van het Achterhoekse landschap. Functieverandering, als onderdeel van een vitaal platteland, wordt daarbij specifiek benoemd.

Functieverandering

In het provinciale beleid uit 2005 werd functieverandering van voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing onder voorwaarden mogelijk gemaakt. In de nieuwe provinciale structuurvisie wordt dit beleid gecontinueerd en wordt onder functieverandering "het hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing in het buitengebied" verstaan.

Uitgangspunt is dat bij functieverandering door de initiatiefnemer wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar de functieverandering aan de orde is.

Relatie met het plangebied

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van het initiatief 'Gemeentehuis Lochem' in het voormalige gemeentehuis van Laren op het perceel Ampsenseweg 17 in Lochem planologisch mogelijk gemaakt. Het betreft uitsluitend een functiewijziging van dit bestaande pand, zonder dat er (nieuwe) gebouwen worden opgericht. Hiertoe wordt de geldende bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' gewijzigd in de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze gemengde bestemming zijn diverse functies toegestaan, zoals dienstverlening, kantoor, maatschappelijke voorzieningen en ondersteunende horeca.

Omdat als onderdeel van het initiatief om bedrijven met een sociale invalshoek economisch mogelijk te maken en te begeleiden, ook samenwerking wordt gezocht met lokale overheden, verenigingen, stichtingen en het bedrijfsleven, past de beoogde functiewijziging naadloos aan bij het provinciale beleid om in bestaande gebouwen publieke functies te herbergen. Het is immers de bedoeling dat de locatie van het voormalige gemeentehuis van Laren, weer een huis wordt voor alle burgers.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

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

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau.

Relatie met het plangebied

Zoals reeds genoemd in paragraaf 3.1.1 gaat het in dit bestemmingsplan slechts om een functiewijziging van een bestaand pand, zonder dat dit gepaard gaat met

uitbreiding van het aantal vierkante meters gebouwen. Daarmee zijn er geen specifieke (ruimtelijke) aspecten uit de Verordening in het geding. Wel maakt het plangebied deel uit van de GNN en GO uit de Verordening. In dit kader wordt verwezen naar paragraaf 4.7 van deze plantoelichting.

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 opgesteld die nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een kader geeft. Verder vormt het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' een belangrijk afwegingskader voor onder meer de landschappelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente.

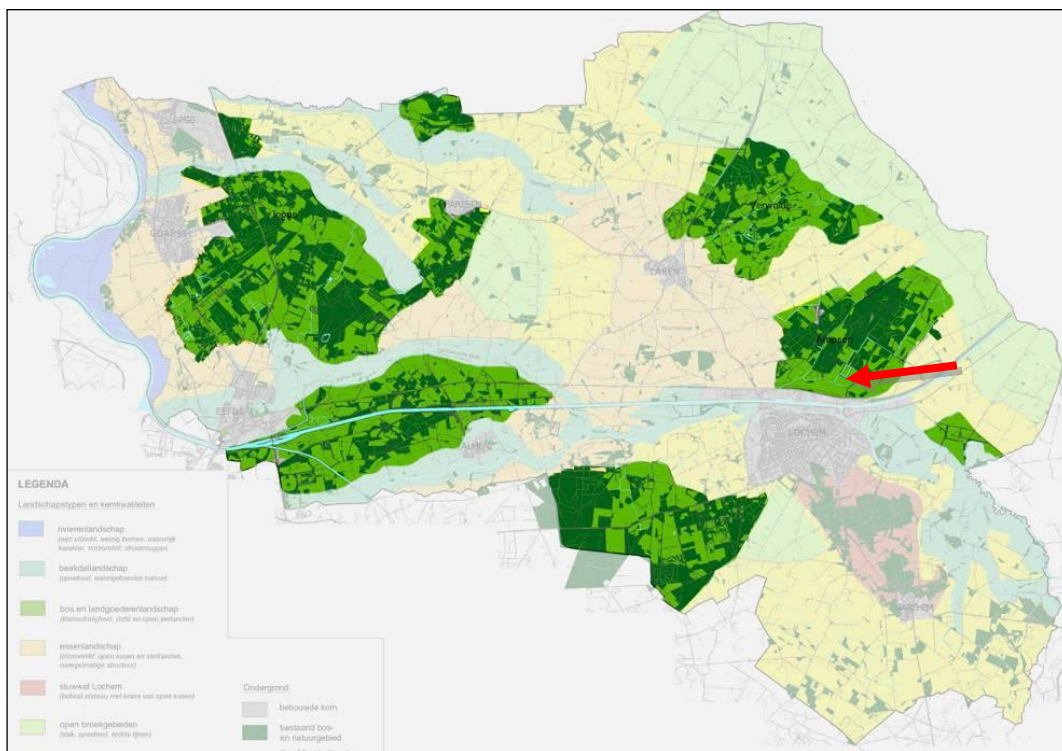
3.3.1 Structuurvisie 2012-2020

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

- *Toekomstvisie 2030*. Deze visie bevat een ruw toekomstbeeld van de Gemeente Lochem. Een belangrijk onderdeel van de toekomstvisie is de Strategische Agenda. De acht punten uit deze agenda bevatten bepaalde ruimtelijke aspecten. Waar mogelijk is getracht hiermee een verbinding te leggen, zodat de toekomstvisie dan ook vertaald is in deze structuurvisie.
- *De Regionale Structuurvisie De Voorlanden (2009)* en de *Regionale Structuurvisie Stedendriehoek (2007)* vormen de ruimtelijke grondslag op bovengemeentelijk niveau. In regionaal verband zijn voorts de ruimtelijke programma's voor wonen en werken bepaald.
- *Nota Mobiliteit Lochem (september 2008, gedeeltelijke herziening 2016)*. Deze nota geeft sturing aan doelstellingen ten aanzien van een bereikbare, leefbare en verkeersveilige Gemeente.



Figuur 8 - Landschapstype bos- en landgoederenlandschap met aanduiding ligging plangebied (bron: Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010')

	Kenmerken	Uitgangspunten voor ontwikkelingen
Landschap	Kastelen, landhuizen, villa's met parkachtige, historische tuinen	Houtwallen versterken tot samenhangende structuren
	Oude boerderijen en landerijen	Boomgroepen en solitaire handhaven
	Bos en houtwallen	Lanen met dubbelbomenrijen versterken
	Afwisseling bos met kleinschalig landschap	Handhaven en herstellen kleinschalig landschap met kenmerkende patronen
	Boomgroepen en solitaire in weides	Behoud en omvorming bestaande bossen
	Lanen met dubbele bomenrijen vaak grenzend aan beekdalen	Houtwallen versterken tot samenhangende structuren
Bebouwing	Cultuurhistorisch waardevol	Materialen: baksteen, hout, riet, rode of antracietkleurige pannen of riet genieten voorkeur
	Hallehuis-boerderijen	Eenduidige hoofdvorm
	Herkenbaar gekleurde luiken	Massa afhankelijk van omgeving
	Voorzijde vaak naar weg gericht	
Erfbeplanting	Zware erfbeplanting	Zware erfbeplanting
	Bomen: eik, beuk, kastanje, linde	Solitaire
	Geriefhoutbosjes: Gelderse roos, lijsterbes, meidoorn, sleedoorn, eik, etc.	Kleinschalige bebouwing: tuinachtige beplanting
	Solitaire bomen: bruine beuk, linde, kastanje	Landhuis: parkachtige beplanting en aanleg (exoten, rhododendron, vijvers)
	Hagen: beuk om 'hof'(voortuin), meidoorn, sleedoorn	
	Sierbeplanting en sierhagen (buxus)	

Kenmerken bos- en landgoederenlandschap
(bron: Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010')

3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied Lochem

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' vormt een belangrijk toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Lochem. Het bestemmingsplan is onder meer gebaseerd op de visie Buitengebied Lochem en het Landschap Ontwikkelingsplan (LOP).

Landschap

Een belangrijk uitgangspunt van het bestemmingsplan is de kwaliteit van het landschap. De landschappelijke kwaliteit in het buitengebied Lochem verschilt plaatselijk sterk als gevolg van ontwikkelingsgeschiedenis, verschillend grondgebruik en een verschillende ondergrond wat betreft geologie, bodem en waterhuishouding. Op basis van deze verschillen zijn in het bestemmingsplan zeven landschapstypen onderscheiden, te weten: rivierenlandschap, beekdallandschap, bos- en landgoederenlandschap, essenlandschap, stuwwal Lochem, open broekgebieden en kleinschalig kampenlandschap.

In het plan zijn kernkwaliteiten per landschapstype benoemd. Deze zijn het uitgangspunt voor de ontwikkelingsrichting die de gemeente per landschapstype voor ogen heeft.

Het plangebied ligt in een gebied dat is te typeren als een 'bos- en landgoederenlandschap'. In het bijgaande schema zijn de kenmerken van dit type landschap weergegeven.

Binnen de landschappelijke kwaliteiten kunnen verschillende functies zich verder ontwikkelen. Gestreefd wordt naar een versterking van de kernkwaliteiten, terwijl tegelijkertijd ontwikkelingen daarin mogelijk zijn. Sterker nog, ontwikkelingen kunnen plaatsvinden en zorg dragen voor versterking van de aanwezige kwaliteit. Dit geldt voor zowel ontwikkelingen op gebied van landbouw, als wonen en werken en toerisme en recreatie.

Met een nieuwe functie voor het voormalige gemeentehuis van Laren, waarbij met het beoogde initiatief de locatie aan de Amsenseweg 17 weer een huis wordt voor alle burgers, past binnen dit uitgangspunt.

Ook past de functiewijziging naar een gemengde bestemming binnen het landschapsbeleid. De kernkwaliteiten van het bos- en landgoederenlandschap worden niet aangetast door de functiewijziging. Er is immers alleen sprake van een inpandige verbouwing. De bebouwing wordt niet uitgebreid. Vanuit landschappelijk oogpunt is de herbestemming derhalve ook aanvaardbaar.

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

4.1 Geluid

4.1.1 *Beleid en regelgeving*

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wgh worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

In de Wgh zijn geluidgevoelige objecten benoemd. Voor deze objecten gelden de geluidswaarden die de Wgh opgeeft. Geluidsgevoelige objecten zijn woningen, woonwagenstandplaatsen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, en speciaal benoemde gezondheidszorggebouwen. Voor bouwplannen die nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk maken dient een akoestische toetsing uitgevoerd te worden.

4.1.2 *Geluid in relatie tot het plangebied*

In het plangebied worden als gevolg van de beoogde planontwikkeling geen geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. Met uitsluitend een functiewijziging van een bestaand pand met een gemêleerde bestemming waarbij diverse functies mogelijk worden gemaakt (zoals dienstverlening, kantoor en maatschappelijke voorzieningen) zijn namelijk geen geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wgh gemoeid.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat een groot deel van het plangebied wel binnen de geluidzone ligt van het gezoneerde industrieterrein 'Kwinkweerd en Goorseweg'. Alleen het uiterste noorden van het plangebied ligt buiten deze zone. Zoals genoemd worden er met het voorliggende plan geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) toegestaan. Sterker, de woonfunctie wordt expliciet uitgesloten. Daarmee doet er zich wat dat betreft geen problemen voor. De betreffende geluidzone is wel als gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' op de verbeelding behorend bij het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. Het betreft in dit kader veeleer een signaalfunctie.

4.1.3 *Conclusie*

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

4.2 Luchtkwaliteit

4.2.1 *Beleid en regelgeving*

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

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

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

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

4.2.2 *Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied*

Omdat de Regeling NIBM niet de categorie 'dienstverlening' en/of 'maatschappelijk' kent, en er daarmee voor het plangebied geen getalsmatige grenzen toepasbaar zijn, dient op een andere wijze aannemelijk gemaakt te worden dat de bijdrage van het plan 'niet in betekende mate' is.

In dit kader is gebruik gemaakt van de zogenaamde NIBM-tool. Deze NIBM-tool is door het ministerie van Infrastructuur en Milieu, in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil, ontwikkeld om voor relatief kleinere ruimtelijke plannen het effect op de luchtkwaliteit te bepalen. Hierbij wordt de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het project getoetst aan de NIBM-grens. Uit de NIBM-tool volgt dat de bijdrage van een project met een toename van 700 verkeersbewegingen sowieso nog onder de NIBM-norm blijft. Omdat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling van het 'Gemeentehuis Lochem' slechts een fractie

van dit aantal verkeersbewegingen wordt verwacht, is daarmee duidelijk dat voor deze functiewijziging geen nader onderzoek betreffende luchtkwaliteit hoeft te worden uitgevoerd.

4.2.3 Conclusie

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

4.3 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)

4.3.1 Beleid en regelgeving

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

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

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een "rustig buitengebied". Op basis van de 'grootste afstand' tot woonbebouwing zijn de bedrijven ingedeeld in categorieën. Deze worden weergegeven in tabel 1.

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

Tabel 1- Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied
(bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)

Naast het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. In een dergelijk gebied zijn dus kleinere milieuzones van toepassing. Bij een gemengd gebied kunnen de afstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd. Dit betekent dat de afstand van de eerstvolgende lagere categorie mag worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. De aan te houden afstanden in een gemengd gebied zijn ook opgenomen in tabel 1.

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

Binnen gemengde gebieden is het daardoor niet goed mogelijk om het principe van functiescheiding toe te passen. Derhalve zijn de richtafstanden uit tabel 2 in dergelijke gebieden niet altijd toepasbaar. Voor deze gebieden bevat de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een 'Staat van bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging'. Daarin zijn alle milieubelastende activiteiten opgenomen die in principe in een gebied met functiemenging kunnen worden toegelaten. De milieubelastende activiteiten zijn ingedeeld in categorie A, B of C. In categorie A zijn activiteiten opgenomen die zodanig weinig milieubelastend zijn voor hun omgeving, dat deze in gebieden met functiemenging aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor de scheiding tussen wonen en bedrijven zijn hiervoor voldoende. Categorie B staat voor activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, maar een zodanige milieubelasting voor hun omgeving hebben dat ze bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden (niet-aanpandig). Categorie C bestaat uit activiteiten die vanwege hun verkeersaantrekkende werking op een goede ontsluiting op de hoofdinfrastructuur zijn aangewezen.

4.3.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van het initiatief 'Gemeentehuis Lochem' in het voormalige gemeentehuis van Laren op het perceel Ampsenseweg 17 in Lochem planologisch mogelijk gemaakt. Het betreft uitsluitend een functiewijziging van dit bestaande pand, zonder dat er (nieuwe) gebouwen worden opgericht. Hiertoe wordt de geldende bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' gewijzigd in de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze gemengde bestemming zijn diverse functies toegestaan, zoals dienstverlening, kantoor, maatschappelijke voorzieningen en ondersteunende horeca.

Voor de toegestane functies binnen de bestemming 'Gemengd' geldt een richtafstand van maximaal 10 meter op basis van het omgevingstype rustige woonwijk en 0 meter wanneer wordt uitgegaan van een gemengd gebied. Zoals reeds in paragraaf 2.1 van deze plantoelichting is aangegeven, ligt het plangebied in een omgeving met een gemengd karakter. De bestemming

'Gemengd' op het naastgelegen perceel (Laan Ampsen 17) alsook de vastgestelde 'geluidszone' als onderdeel van het meer zuidelijk gelegen bedrijventerrein aan de Kwinkweerd en de Goorseweg bevestigen dit beeld.

Voor de situatie in het plangebied kan derhalve worden uitgegaan van het omgevingstype gemengd gebied.

Echter, ook wanneer wordt uitgegaan van een type rustige woonwijk wordt voldaan aan voornoemde richtafstanden aangezien de dichtstbijzijnde woonfunctie (gelegen aan de Ampsensweg 15, 'Huize Beukenstein') op meer dan 10 meter afstand van het plangebied is gesitueerd.

En omdat er binnen het plangebied ook geen geluidsgevoelige functies (zoals woningen) meer mogelijk worden gemaakt, worden de bestaande bedrijven in de omgeving niet in hun bedrijfsvoering belemmerd. De geluidzone van het gezoneerde industrieterrein "Kwinkweerd-Goorseweg" is volledigheidshalve wel met een aanduiding 'geluidszone – industrie' in het bestemmingsplan opgenomen. Het betreft in dit kader vooral een signaleringsfunctie. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 4.1 van deze plantoelichting.

4.3.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect milieuzonering voor het beoogde initiatief van het 'Gemeentehuis Lochem' met een bijbehorende gemengde functie op het perceel Ampsensweg 17 te Lochem. Tevens worden er geen (andere) bedrijven in de omgeving in hun bedrijfsvoering beperkt door het plan.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

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

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

Wettelijk kader

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

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);

- Regeling Basisnet (Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water).

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

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

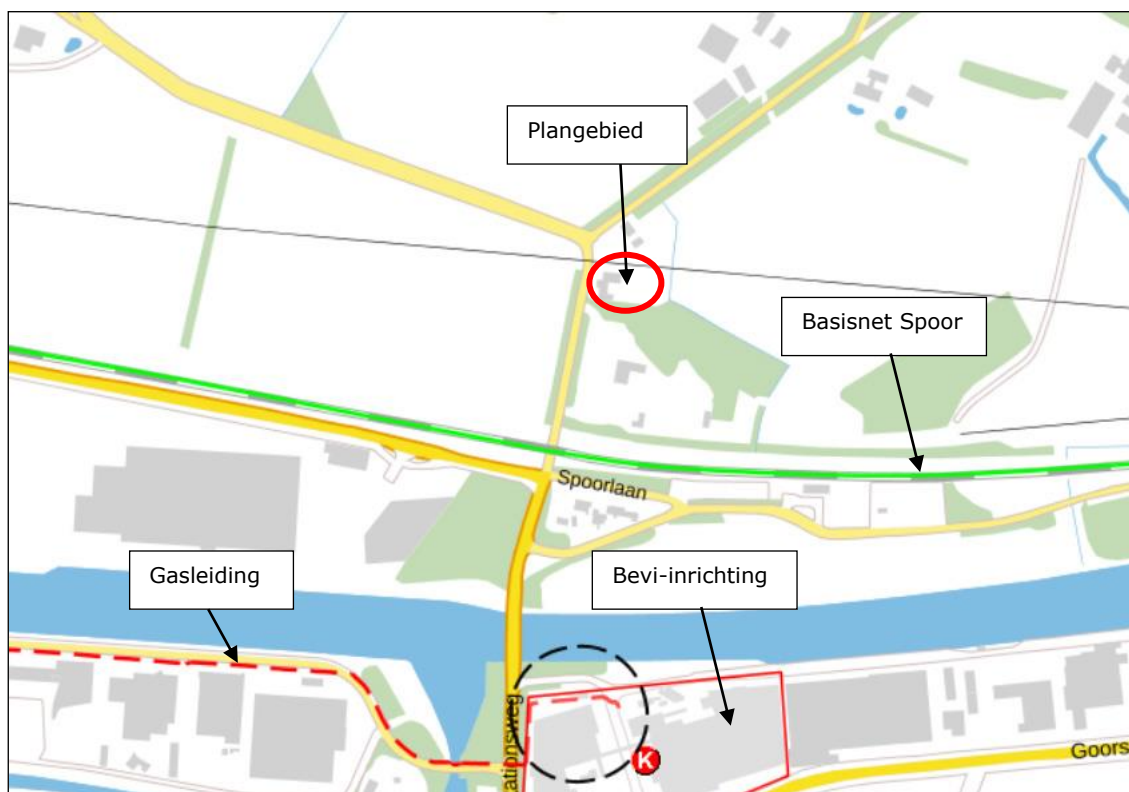
Gemeentelijk beleid

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

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

4.4.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Met behulp van de risicokaart is een analyse gemaakt van de externe veiligheidssituatie rondom het plangebied (zie figuur 9).



Figuur 9 - Uitsnede risicokaart, met daarin aangegeven de risicobronnen in relatie tot het plangebied (bron: risicokaart.nl)

Hieruit blijkt dat in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen. De dichtstbijzijnde Bevi-inrichting betreft het bedrijf FrieslandCampina aan de Goorsegeweg, op meer dan 350 meter ten zuiden van het plangebied. 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 N560-07) ligt op meer dan 400 meter afstand.

Spoor Zutphen – Hengelo

De spoorlijn Zutphen-Hengelo maakt deel uit van het Basisnet Spoor. Omdat het plangebied op meer dan 150 meter zone van deze spoorlijn ligt, is er geen sprake is van een veiligheidszone voor het PR. Uit de Regeling Basisnet blijkt immers dat de PR-contour van de spoorlijn 0 meter bedraagt. De PR-risicocontour komt dus niet buiten de spoorbaan. Het PR-leidt daarmee niet tot knelpunten voor het onderhavige bestemmingsplan.

Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van het toxisch scenario op het spoor. Het toxisch effectgebied strekt zich namelijk uit tot 4000 meter aan weerszijden van het spoor. Dit betekent dat het groepsrisico dient te worden verantwoord.

Echter, aangezien het bestemmingsplan slechts tot een zeer beperkte toename van de personendichtheid leidt, is het niet aannemelijk dat het groepsrisico hoger zal worden dan 0,1 maal de oriënterende waarde. Dit betekent dat op grond van artikel 8, lid 2 van het Bevt alleen hoeft te worden ingegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op het spoor en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op het spoor een ramp voordoet.

Voor dergelijke situaties wordt onderstaande verantwoording van het groepsrisico gehanteerd, gebaseerd op de notitie 'VGR voor standaard externe veiligheidssituaties' van de Veiligheidsregio Achterhoek.

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 Wettelijk kader**

In het kader van een ruimtelijk plan (zoals een bestemmingsplan) 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 (Wbb). De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek (conform NEN 5740) kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Als 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 Bodemkwaliteit in relatie tot het plangebied

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de huidige bestemming 'Wonen' gewijzigd in de bestemming 'Gemengd', zodat de ontwikkeling van het initiatief 'Gemeentehuis Lochem' op het perceel Ampsenseweg 17 in Lochem planologisch mogelijk gemaakt. Het betreft uitsluitend een functiewijziging van het bestaande pand en direct aangrenzende gronden, zonder dat er (nieuwe) gebouwen worden opgericht.

Binnen de gemeente is geen informatie aanwezig dat de grond in het plangebied is vervuild. Bovendien werd er tot voor kort in het bestaande pand gewoond. Er is daarom geen redenen om te veronderstellen dat de gronden niet geschikt zijn voor de beoogde functie. Het uitvoeren van een bodemonderzoek op de betreffende locatie wordt derhalve niet nodig geacht.

4.5.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit staat de uitvoering van dit bestemmingsplan, waarbij diverse functies mogelijk worden gemaakt (o.a. dienstverlening, kantoor en maatschappelijke voorzieningen) in een bestaand pand dat tot voor kort als woning werd gebruikt, niet in de weg.

4.6 Water

4.6.1 Waterbeheer en watertoets

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

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

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

4.6.2 Beleidskader

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

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

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal

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

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gelderland;
- Omgevingsverordening Gelderland.

Regionaal / lokaal

- Waterbeheerplan Rijn en IJssel 2016-2021.

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

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

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

4.6.3 Water in relatie tot het plangebied

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van een 'Gemeentehuis Lochem' op het perceel Ampsenseweg 17 planologisch mogelijk gemaakt. Op dit perceel, ca. 2.720 m² groot, is momenteel een pand aanwezig, het voormalige gemeentehuis van Laren. Dit gebouw heeft een omvang van ca. 325 m². De direct aangrenzende gronden rondom het bestaande gebouw (ca. 1.500 m²) zijn

als erf / tuin in gebruik en et overige deel van het perceel (ca. 950 m²) betreft een bestaande bos/houtopstand.

Omdat met de beoogde functiewijziging alleen een (interne) verbouwing van het bestaande pand gemoeid is, zonder fysieke aanpassingen in de buitenruimte die een verharding van het terrein tot gevolg heeft, zal het voorliggende plan geen (negatieve) effecten op de waterhuishouding in het plangebied en omgeving hebben.

Verder maakt het plangebied geen deel uit van een grondwaterbeschermingsgebied voor drinkwaterwinning en zijn derhalve er voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

Andere waterhuishoudkundige thema's die normaliter in de onderbouwing van een ruimtelijk plan worden beschouwd, zoals in een bestemmingsplan, zijn niet relevant voor de beoogde functiewijziging. Volledigheidshalve zijn deze thema's in bijgaande watertoetstabel nog eens inzichtelijk gemaakt.

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 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?	Ja	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1
<i># 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.</i>			

Tabel 2 - Watertoetstabel

4.6.4 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, zie ook paragraaf 3.2). 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). 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

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in of direct nabij Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied 'Stelkampsveld'. Dit gebied bevindt zich op een afstand van ruim 5,5 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. Gelet op deze afstand en de aard en omvang van het plan (de functiewijziging van een bestaand en direct aangrenzende gronden) worden er geen negatieve effecten op het Natura 2000-gebied verwacht ten gevolge van het plan.

Wel is het plangebied gelegen in het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone (zie figuur 10). De bestaande bos/houtopstanden op het perceel maken deel uit van de GNN. Deze gronden hebben in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming 'Bos', overeenkomstig het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Het overige deel van het perceel maakt deel uit van de GO. De huidige bestemming 'Wonen' wordt gewijzigd in 'Gemengd'. Omdat met het voorliggende bestemmingsplan voor dit deel van het perceel uitsluitend een functiewijziging is voorzien, zonder dat er nieuwe (extra) gebouwen worden opgericht, worden geen negatieve effecten op dit NNN-gebied verwacht. Van afname van areaal is geen sprake, en door de genoemde functiewijziging worden geen effecten verwacht die de wezenlijke waarden en kenmerken van de NNN significant aantasten. Een nadere toetsing aan het NNN-beleid wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Concluderend zijn er ten gevolge van het plan geen negatieve effecten te verwachten op beschermde natuurgebieden.



Figuur 10 - Ligging GNN en GO in relatie tot het plangebied
(bron: Omgevingsverordening Gelderland: Kaart Natuur)

Soortenbescherming

De beoogde ontwikkeling in het plangebied betreft slechts een functiewijziging van een bestaand pand en direct aangrenzende gronden. Als onderdeel van deze functiewijziging zijn geen sloop- of bouwwerkzaamheden voorzien, anders dan een interne verbouwing. Er is dan ook geen reden om aan te nemen dat eventueel ter plaatse aanwezige beschermde soorten vernietigd of verstoord worden door de beoogde functiewijziging.

Voor de volledigheid wordt melding gemaakt dat, tijdens de uitvoering van eventuele werkzaamheden in de toekomst, uitvoering moeten 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.

4.7.5 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de beoogde functiewijziging.

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. Wanneer de nieuwe Omgevingswet in werking treedt, is nog niet bekend. Naar verwachting zal dit niet eerder dan 2021 zijn.

Gemeentelijk beleid

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

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

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

4.8.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Het plangebied maakt in z'n geheel deel uit van 'Categorie 4: hoge archeologische verwachting'. Concreet betekent dit dat bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm onder het maaiveld, een inventariserend archeologisch onderzoek verplicht is (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Omdat op deze locatie uitsluitend sprake is van een functiewijziging van een bestaand pand en bijbehorende gronden en er geen bodemingrepen plaatsvinden, hoeft geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' is echter wel in het voorliggende bestemmingsplan vertaald en waarborgt dat bij eventuele toekomstige bodemingrepen van meer dan 250 m² én dieper dan 30 cm eerste archeologisch onderzoek verricht moeten worden.

Het betreft in dit kader dus veeleer een signaleringsfunctie bij eventuele bodemingrepen in de toekomst.

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 in het plangebied geen monumenten of andere objecten of structuren aanwezig met een belangrijke cultuurhistorische waarde. Derhalve herbergt het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven.

Het bestaande pand op het perceel Ampsenseweg 17 betreft het voormalig gemeentehuis van Laren en is aangewezen als gemeentelijk monument. Het gebouw is in 1908 opgericht. Ondanks de latere verbouwingen is het pand in een stijl met elementen uit het rationalisme en het traditionalisme, nog in een goede en herkenbare staat. Voor een nadere beschrijving wordt verwezen naar paragraaf 2.1.2 van deze plandoelichting.

Aangezien de aangewezen monumenten een eigen beschermingsregime hebben via een vergunningensysteem op grond van de gemeentelijke erfgoedverordening, worden deze niet op de plankaart/verbeelding van het bestemmingsplan aangegeven. Het opnemen van specifieke bestemmingen of aanduidingen voor de monumenten zou immers betekenen dat van iedere mutatie in het monumentenregister een bestemmingsplanherziening in gang moet worden gezet om het bestemmingsplan actueel te houden. Dit is niet gewenst. Bovendien wordt er met voorliggend bestemmingsplan uitsluitend een functiewijziging beoogd, zonder dat het gebouw wordt aangepast (anders dan een interne verbouwing) en er nieuwe gebouwen worden opgericht.

Behalve het gemeentelijk monument komen er in het plangebied verder geen (formele) beschermde cultuurhistorische waarden voor. De beschermde status van het nabijgelegen Landgoed Ampsen reikt tot de gronden ten noorden, oosten en westen van het plangebied.

4.9.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect cultuurhistorie voor het plan. Het bestaande pand binnen het betreft het voormalig gemeentehuis van Laren en is aangewezen als gemeentelijk monument. De bescherming daarvan vindt echter plaats via de gemeentelijke erfgoedverordening.

4.10 Kabels en leidingen

Zoals reeds in paragraaf 2.2.4 van deze plantoelichting is aangegeven is er op korte afstand van het plangebied een hoogspanningsverbinding aanwezig die deel uitmaakt van het (hoofd)nutsvoorzieningsnet. Het betreft een 380-kV hoogspanningsverbinding die in oost-westelijke richting door het plangebied loopt. Bebouwing onder de 380 kV-lijn alsmede binnen de bijbehorende toetsingsafstand (36 meter aan beide zijden van de leiding) is toegestaan, mits hierover overeenstemming bestaat met de leidingbeheerder.

De leiding met de toetsingsafstand is opgenomen door middel van de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding'. In de regels is binnen deze dubbelbestemming een beschermende regeling opgenomen. Deze is inhoudelijk zoveel mogelijk afgestemd met de regels in (recente) bestemmingsplannen binnen de gemeente Lochem.

Overige kabels en leidingen binnen het plangebied die planologische bescherming behoeven, zijn niet aanwezig.

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

5.1.2 Digitaliseringsvereisten

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

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

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

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

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

5.2 Opbouw regels en verbeelding

5.2.1 Regels

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

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor de uitvoering 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 'Buitengebied Lochem 2010' 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 Grootchalige Topografie (BGT), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart.

5.3 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is zoveel mogelijk aangesloten bij het SVBP2012 en het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Artikel 3 Bos

Deze bestemming geldt voor het meest oostelijk en zuidelijk gelegen deel van het perceel en is afgestemd op het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. De gronden zijn daarmee bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomend bos/houtopstanden met daaraan eigen natuur- en landschapswaarden en voor de instandhouding en ontwikkeling van het bos- en landgoederenlandschap en haar kernkwaliteiten. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor water, bijbehorende onverharde en/of halfverharde voet- en fietspaden en extensief recreatief medegebruik.

Gebouwen zijn niet toegestaan, met uitzondering van een machine- en gereedschapsberging voor het beheer en onderhoud. Hieraan zijn diverse voorwaarden gekoppeld.

Verder zijn diverse werken en werkzaamheden omgevingsvergunningplichtig, waaronder het kappen van bomen, maar daarbij is wel een uitzondering gemaakt voor het normale beheer en onderhoud.

Ook indien een melding in het kader van de Wet natuurbescherming plaatsvindt en er gekapt wordt volgens een beheerplan ter versterking van de ecologische waarde, hoeft geen omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

Artikel 4 Gemengd

De bestemming 'Gemengd' is opgenomen voor het bestaande pand en direct aangrenzende gronden op het perceel Ampsenseweg 17. Binnen deze bestemming zijn dienstverlenende functies, kantoorfuncties en maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Daarbij is ook ondersteunende en lichte horeca mogelijk, evenals een 'bed en breakfast'.

Ondersteunende horeca is gedefinieerd als een horecavoorziening binnen een Met ondersteunde horeca wordt een horecavoorziening als onderdeel van de hoofdactiviteit 'maatschappelijk' bedoeld, waarbij drank en etenswaren worden verstrekt en/of zaalruimte wordt verhuurd aan mensen die deelnemen aan een op deze hoofdactiviteit georganiseerde activiteit.

Onder lichte horeca wordt horeca uit categorie 1 van de bij de regels behorende 'Staat van horeca-activiteiten' verstaan. Het betreft horeca zonder een alcoholvergunning.

En 'bed en breakfast' is gedefinieerd als een voorziening die gericht is op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt als toeristische recreatieve activiteit, gerund door de eigenaar of gebruiker van het gebouw.

Om ook planologisch-juridisch te borgen dat er binnen het pand niet meer gewoond mag worden is de aanduiding 'wonen uitgesloten' opgenomen. Wel is aanbieden van zelfstandige tijdelijke woonruimte mogelijk, het zogenaamde 'short stay'.

Zoals reeds in paragraaf 2.2 is aangegeven wordt een dergelijke functie niet als 'wonen' aangemerkt.

De bestaande bebouwing mag op grond van het bestemmingsplan nog maximaal 10% worden uitgebreid. De goot- en bouwhoogtes van het bestaande gebouw mogen daarbij niet worden overschreden. Deze bouwregels zijn afgestemd op het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Artikel 5 Leiding - Hoogspanningsverbinding

Deze bestemming is gegeven aan de bestaande 380-kV hoogspanningsverbinding die in het plangebied voorkomt. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een bovengrondse

hoogspanningsverbinding met de daarbij behorende beschermingszone. Het is verboden om op deze gronden te bouwen, uitgezonderd bebouwing ten behoeve van de hoogspanningsverbinding. Op deze wijze wordt de hoogspanningsverbinding beschermd.

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van dit verbod, mits de bouw verenigbaar is met de belangen van de hoogspanningsverbinding en de beheerder van de leiding daarover heeft geadviseerd.

Verder geldt dat de gronden onder de hoogspanningsverbinding niet gebruikt mogen worden voor functies waarbij kinderen van 0 t/m 15 jaar langdurig verblijven.

Tevens geldt op gronden met de bestemming 'Leiding-Hoogspanningsverbinding' een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van diverse werken en werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde. Er kan alleen een vergunning worden verleend indien de werken en/of werkzaamheden verenigbaar zijn met de belangen van de hoogspanningsverbinding en de leidingbeheerder daarover schriftelijk heeft geadviseerd.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 5

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

In de regels van deze bestemming, afgestemd op het geldende

'Paraplubestemmingsplan Archeologie', is bepaald dat voor het oprichten van bouwwerken eerst archeologisch onderzoek moet worden verricht, tenzij de bodemingrepen niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of de betreffende bouwwerken een oppervlakte hebben van niet meer dan 250 m².

In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden voor de bescherming van de archeologische waarden. Alleen als er archeologisch onderzoek is verricht kan een vergunning worden verkregen. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, evenals werken en werkzaamheden die niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of die een oppervlakte hebben van niet meer dan 250 m².

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

In dit bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen, voor zover deze betrekking hebben op de reeds aanwezige bouwwerken. Er kunnen echter overschrijdingen voorkomen, waarvoor in het verleden bouwvergunningen zijn verleend. Deze vergunde overschrijdingen zijn hier positief bestemd. Ook is er een regeling voor onderkeldering van gebouwen opgenomen.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In dit artikel 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 10 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn de van toepassing zijnde gebiedsaanduidingen uit het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem' opgenomen, zoals het landschapstype en de geluidzone. De aanduiding 'overige zone – landschapstype bos- en landgoederenlandschap' is van belang bij eventuele afwijkingen en de verlening van omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden, in vooral de bosbestemming. Verder is in dit artikel geregeld dat het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein "Kwinkweerd-Goorseweg". Nieuwe geluidgevoelige objecten zijn hier alleen toegestaan als kan worden voldaan aan het bepaalde in de Wet geluidhinder. Het betreft in dit kader alleen een signaleringsfunctie omdat binnen de onderliggende bestemming 'Gemengd' sowieso geen geluidgevoelige objecten (zoals woningen) zijn toegestaan.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 12 Overige regels

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren dienen daarom in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Daartoe is de regeling van de parkeerbepaling in de bouwverordening nu materieel overgenomen in dit bestemmingsplan. Een en ander leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van de beoogde toetsing. Aan het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was. Omdat de gemeente Lochem niet over een eigen parkeernota beschikt, wordt in artikel 12 verwezen naar CROW-publicatie 317.

Artikel 13 Overgangsrecht

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

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

Artikel 14 Slotregel

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

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan een particulier initiatief om in het voormalige gemeentehuis van Laren op het perceel Ampsensweg 17 in het buitengebied van Lochem het 'Gemeentehuis Lochem' planologisch mogelijk te maken.

Het betreft uitsluitend een functiewijziging, zonder dat er (nieuwe) gebouwen worden opgericht. Er zijn in dit geval geen verhaalbare kosten als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f van het Bro. Derhalve hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Verder draagt de gemeente zorg voor de planologische borging door het bestemmingsplan op te stellen. De investeringslasten om de bestaande gronden en opstallen geschikt te maken voor de nieuwe functie komen voor rekening van de nieuwe eigenaar. 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 een ieder zienswijzen naar voren brengen. Daarna neemt de Gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en neemt daarbij ook een standpunt in met betrekking tot eventueel ingediende zienswijzen. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit ter inzage gelegd.

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Ampsenseweg 17, Lochem' van 17 januari 2019 tot en met 27 februari 2019 (6 weken) ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het voorliggende bestemmingsplan wordt daarom ongewijzigd door de gemeenteraad vastgesteld.