

Bestemmingsplan **Deventerweg 48-50 Epse**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan “Deventerweg 48-50 Epse”

Plannaam: Deventerweg 48-50 Epse
IMRO-nummer: NL.IMRO.0262.buDeventerw4850Ep-BP31
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
Datum: December 2023



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML NIEUWEGEIN

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	GESCHIEDENIS VAN HET PLANGEBIED	9
2.2	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	11
3.2	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	12
3.3	VERKEER EN PARKEREN	12
3.4	VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIJKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	18
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	21
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	23
5.1	GELUID	23
5.2	BODEMKWALITEIT.....	24
5.3	LUCHTKWALITEIT	25
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	26
5.5	MILIEUZONERING	28
5.6	ECOLOGIE.....	30
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	32
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	34
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	36
6.1	VIGEREND BELEID.....	36
6.2	WATERPARAGRAAF	37
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	39
7.1	INLEIDING.....	39
7.2	OPZET VAN DE REGELS	39
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	40
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	42
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	43
9.1	VOOROVERLEG.....	43
9.2	INSPRAAK.....	43
9.3	ZIENSWIJZEN.....	43
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		44

BIJLAGE 1	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING BEDRIJFSHAL	44
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	45
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEM- EN ASBESTONDERZOEK	46
BIJLAGE 4	AERIUS BEREKENING	47
BIJLAGE 5	PROEFSLEUVENONDERZOEK	48
BIJLAGE 6	AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	49
BIJLAGE 7	WATERTOETS.....	50

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Delta Chesterfield is sinds 1992 gevestigd in een verbouwde en opgeknapte boerderij aan de Deventerweg 36 in Epse. Dit bedrijf is actief in de meubelbranche en verkoopt de karakteristieke Engelse meubelen van het merk Chesterfield. Het bedrijf heeft vier vestigingen in Nederland waarvan de vestiging in Epse de hoofdvestiging is. Het bedrijf is de afgelopen 30 jaar flink gegroeid, waardoor het huidige magazijn, gevestigd in Deventer, veel te klein is geworden. Hetzelfde geldt voor het hoofdkantoor in Epse. Dit alles maakt dat initiatiefnemer het bedrijf wil verplaatsen waarbij het magazijn en het hoofdkantoor wil samenvoegen.

De beoogde locatie van de nieuwe hoofdvestiging bevindt zich op circa 430 meter ten noorden van de Deventerweg 36. Hier bevindt zich een onbebouwd perceel waar in het verleden het wegrestaurant ‘De Smid’ was gevestigd. De bebouwing behorende bij deze functie is inmiddels geheel gesloopt. Het voornemen is om hier een showroom/winkel, werkplaats, magazijn en een burgerwoning te realiseren.

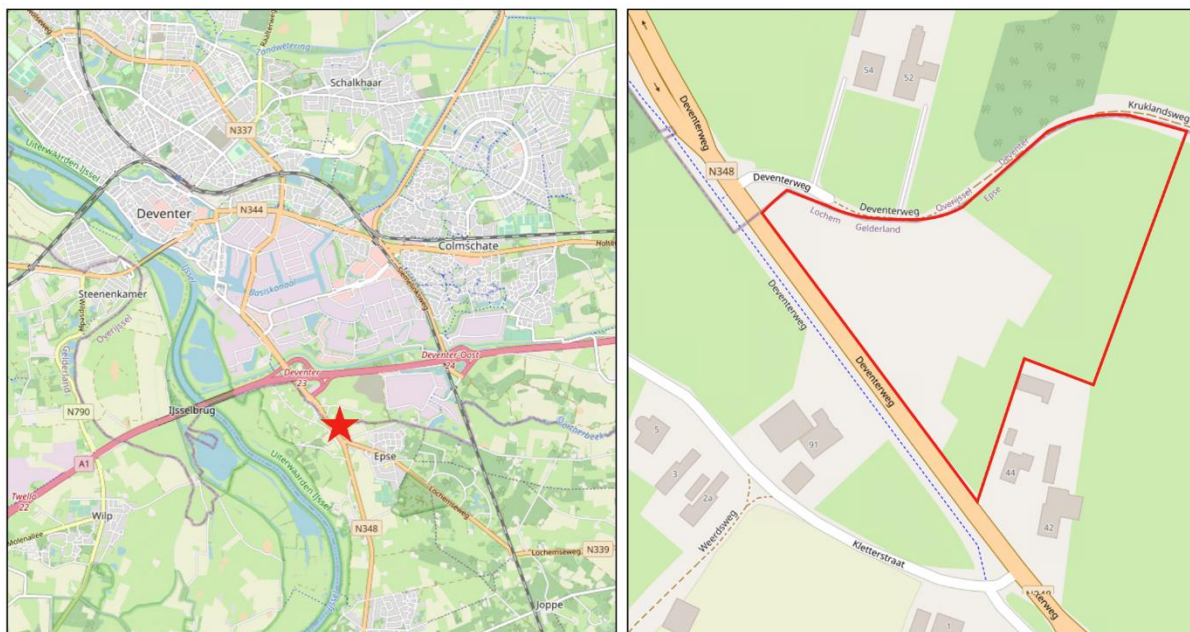
Het plangebied bevindt zich op de overgang tussen de gemeente Deventer en de gemeente Lochem, ten noorden van de kern van Epse. De huidige staat van het perceel vormt daarom geen visitekaartje van de entree van beide gemeenten. Met de realisatie van een moderne showroom en bijbehorende erfinrichting wordt voorzien in een flinke kwaliteitsimpuls van deze locatie.

De beoogde locatie ligt aan de N348 en grenst aan de noordzijde aan grondgebied van de gemeente Deventer en het nieuwe bedrijventerrein A1. Het wegvak van de N348 tussen Epse en de A1 kent momenteel een capaciteitsknelpunt dat in de toekomst groter zal worden. Toekomstige uitbreiding van de weg is daardoor aan de orde, waardoor duidelijkheid over de ruimtelijke reservering noodzakelijk is. Met het voornemen wordt een deel van het plangebied daarom gereserveerd voor de toekomstige ontwikkeling van de N348.

Momenteel geldt op basis van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Lochem, geconsolideerde versie” de bestemmingen ‘Horeca’, ‘Wonen’ en ‘Agrarisch’. Om de locatie in gebruik te nemen ten behoeve van de beoogde showroom en burgerwoning, is daarom een herziening van het bestemmingsplan benodigd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders waarmee de gewenste ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt en toont aan dat de ontwikkeling vanuit juridisch-planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Deventerweg in Epse, in het buitengebied van de gemeente Lochem. De locatie bevindt zich op de grens van de gemeenten Lochem en Deventer en wordt begrensd door de N348. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Deventer, Epse en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven. Het plangebied is hierin aangeduid met respectievelijk de rode ster en rode contour.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van Deventer, Epse en de directe omgeving (Bron: plattekaart.nl)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Deventerweg 48-50 Epse” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0262.buDeventerw4850Ep-BP31) en een renvooi;
- regels (met bijlagen);
- toelichting (met bijlagen).

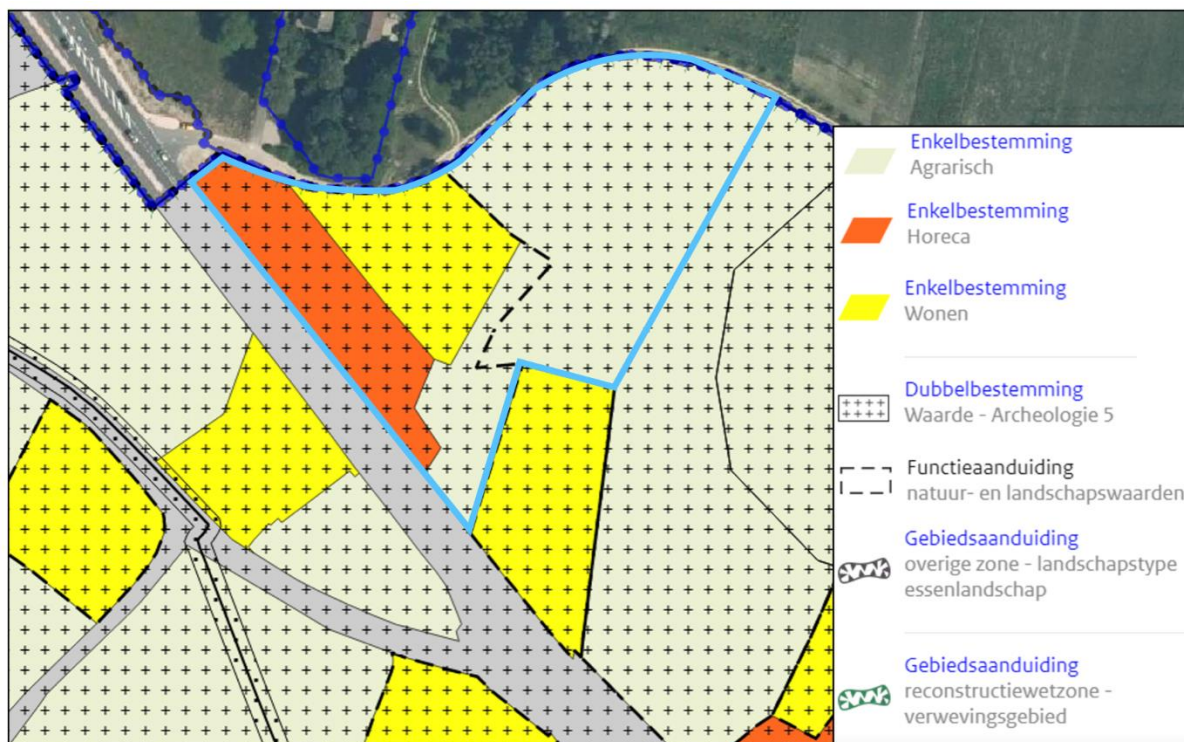
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied Lochem, geconsolideerde versie” zoals vastgesteld op 14 mei 2015 door de gemeenteraad van Lochem. Daarnaast zijn het “Parapluplan Parkeernormen” en “Paraplubestemmingsplan bijgebouwen bij recreatiewoningen” van toepassing. Laatstgenoemde bestemmingsplannen zijn thematische aanvullingen op het onderliggende bestemmingsplan, maar zijn voor de duiding van het planologisch regime minder van belang.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan “Buitengebied Lochem, geconsolideerde versie” opgenomen. Het plangebied is hierin indicatief weergegeven met de blauwe contour. Voor de exacte begrenzing van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding. Hierna wordt nader ingegaan op de geldende bestemmingen.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding "Buitengebied Lochem, geconsolideerde versie" (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Bestemmingsomschrijvingen

Op basis van het geldend planologisch regime is het plangebied voorzien van de enkelbestemmingen 'Agrarisch', 'Horeca' en 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. De agrarische gronden zijn deels voorzien van de functieaanduiding 'natuur- en landschapswaarden'. Ten slotte gelden ter plaatse van het gehele plangebied de gebiedsaanduidingen 'overige zone – landschapstype essenlandschap' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. Hierna wordt nader ingegaan op de geldende bestemmingen.

Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf en de instandhouding en ontwikkeling van de ter plaatse aanwezige landschapstypen en hun kernkwaliteiten. In de bouwregels is bepaald dat het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde uitsluitend binnen een bouwvlak zijn toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – landschapstype essenlandschap' is het beleid gericht op de instandhouding en de ontwikkeling van het essenlandschap met de volgende kernkwaliteiten: microreliëf in de vorm van grote essen en steilranden, perceelrandbeplanting, houtwallen en houthakbosjes, onregelmatige verkaveling, grillige wegenstructuur, oude boerderijen en open essen en enken. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' zijn tenslotte aanvullende regels gesteld aan het uitoefenen van intensieve veehouderijen.

Horeca

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor horecabedrijven van categorie 1 met de bijbehorende bebouwing, erven, terreinen en voorzieningen, waaronder begrepen parkeervoorzieningen.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of kleinschalige bedrijvigheid aan huis en/of inwoning/mantelzorg volgens een algemene afwijking. Binnen een bestemmingsvlak is maximaal 1 woning toegestaan.

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 terreinen met een hoge archeologische verwachting, waarbij deze bestemming voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemmingen. Bij het toevoegen van bebouwing met een oppervlak van 250 m² of meer dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

1.4.3 Strijdigheid

De voorliggende ontwikkeling voorziet in het gebruik van het plangebied ten behoeve van een showroom en magazijn voor Chesterfield meubels en in de realisatie van de woning op de agrarische gronden. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging benodigd waarbij de gronden binnen het plangebied worden voorzien van de bestemmingen ‘Bedrijf’ en ‘Wonen’. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin en toont aan dat de ontwikkeling in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’.

1.5 Leeswijzer

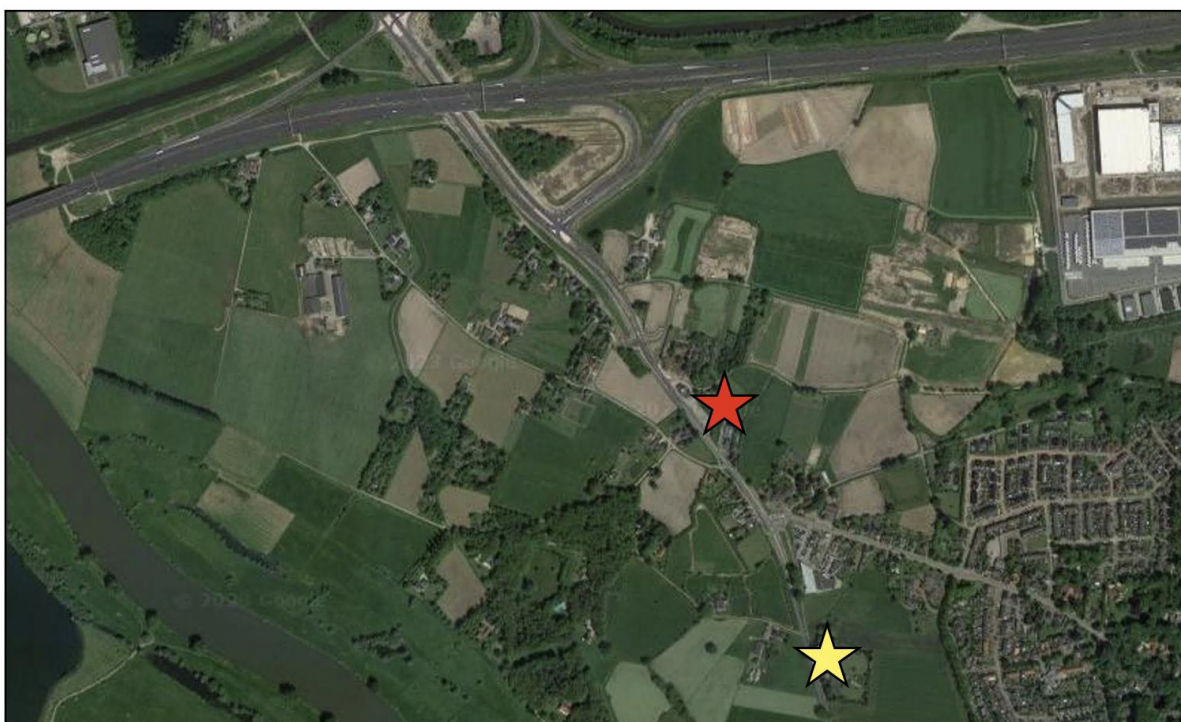
Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie in het plangebied. Hoofdstuk 3 gaat in op de gewenste situatie. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Gelderland, de regio en de gemeente Lochem beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue. Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de financiële uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak, het vooroverleg en de zienswijzen.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Geschiedenis van het plangebied

Het plangebied is in het verleden in gebruik geweest ten behoeve van wegrestaurant ‘De Smid’. Na het faillissement in 2011 is deze locatie zwaar in verval geraakt. Sindsdien zijn er meerdere plannen geweest om deze locatie aan de N348, nabij de afrit Deventer van de A1, nieuw leven in te blazen. Plannen voor onder andere de realisatie van een hotel sneuvelden echter bij de Raad van State. Nadat de hotelplannen zijn afgeketst is de locatie opnieuw te koop gekomen. In begin 2022 is het perceel aangekocht door Delta Chesterfield, die momenteel is gevestigd aan de Deventerweg 36 te Epse. De aanwezige bebouwing is niet lang daarna gesloopt. Momenteel is het perceel daardoor onbebouwd.

In afbeelding 2.1 is de ligging van het plangebied en de huidige locatie van Delta Chesterfield aangegeven met respectievelijk de rode (nieuwe locatie) en gele (huidige locatie) ster.



Afbeelding 2.1 Ligging plangebied (rode ster) ten opzichte van Delta Chesterfield (gele ster) (Bron: Google Maps, bewerkt)

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Lochem, op circa 200 meter ten westen van de kern van Epse. Functioneel kenmerkt de directe omgeving zich voornamelijk door de aanwezigheid van agrarische gronden, verspreid liggende woonpercelen en lichte horeca en bedrijvigheid. Direct ten noorden van het plangebied bevindt zich het buitengebied van de gemeente Deventer. Het plangebied ligt daarmee op de overgang tussen de twee gemeenten Lochem en Deventer en de twee provincies Gelderland en Overijssel en vormt de entree van en naar de beide gemeenten en provincies. Kenmerkend voor de directe omgeving is ten slotte de infrastructurele functie vanwege de ligging van het plangebied aan de N348 en de afrit Deventer van de A1. Het plangebied zelf is vanwege de volledige sloop van de voormalige bebouwing onbebouwd en beslaat circa 1,4 hectare grond.

In afbeelding 2.2 is middels een luchtfoto de directe omgeving van het plangebied weergegeven. Het plangebied is hierin aangeduid met de rode contour. In afbeelding 2.3 wordt middels een straatbeeldfoto vanaf de Deventerweg een impressie gegeven van de huidige situatie.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto omgeving plangebied (Bron: Google Maps, 2022).



Afbeelding 2.3 Straatbeeld huidige situatie plangebied (Bron: Google Streetview, september 2022)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste ontwikkeling

De gewenste ontwikkeling betreft de realisatie van het magazijn en hoofdkantoor van het meubelbedrijf Delta Chesterfield. De ontwikkeling is gewenst vanwege ruimtegebrek op de vestigingen van zowel Deventer, waar het magazijn zich bevindt, als de locatie van het hoofdkantoor in Epse (gevestigd aan de Deventerweg 36). Het voornemen is om de hoofdvestiging en het magazijn te verplaatsen naar de locatie aan de Deventerweg 48-50. Het is de bedoeling om op dit perceel een toonzaal/winkel, werkplaats, magazijn en een burgerwoning te realiseren. Fase 1 van het plan betreft de bouw van het magazijn en de werkplaats, alsmede de burgerwoning. De tweede fase is de bouw van de toonzaal/winkelruimte.

In de te bouwen bedrijfshal vindt opslag en overslag van goederen plaats. Het centrale magazijn van het bedrijf zit nu in een pand in Deventer. Door de kleinschaligheid van het bedrijf is de aanvoer van goederen beperkt. Op de locatie vindt geen productie plaats. In de werkplaats worden meubels ambachtelijk gerepareerd en gerenoveerd. Vanaf de A1 vormt het plangebied de entree van de gemeente. Ruimtelijk gezien is de ontwikkeling een grote verbetering ten opzichte van de huidige situatie en de voormalige bebouwing.

De bedrijfshal wordt gebouwd met een toonzaal en winkelruimte die naar de weg toe is gekeerd. Dit deel wordt uitgevoerd met 1 bouwlaag met kap. De goot- en bouwhoogte voor dit deel van het gebouw wordt vastgelegd op maximaal 4,5 en 10,5 meter hoog. Aan de achterzijde van dit gebouw zullen het magazijn ten behoeve van de opslag van meubels en de kleinschalige werkplaats worden gerealiseerd. Deze worden voorzien van een nagenoeg platte afdekking met een maximale bouwhoogte van 10,5 meter. In afbeelding 3.1 is een impressie van de gewenste situatie opgenomen.



Afbeelding 3.1 Impressie bedrijfshal (Bron: Van der Linde architecten)

3.2 Landschappelijke inpassing

Het plangebied grenst aan de zij- en achterkant aan de Kruklandseweg. Dit is een oude landschappelijke structuur die tevens de grens vormt met de gemeente Deventer. Om de landschappelijke structuur te behouden, wordt de te realiseren bebouwing landschappelijk ingepast aan de hand van het in bijlage 1 opgenomen landschappelijk inpassingsplan. Door het realiseren van voldoende groen, in de vorm van inheemse soorten en streekeigen beplantingsvormen, wordt er een flinke verbetering geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied. Voor de te nemen maatregelen wordt verwezen naar bijlage 1. De aanleg en instandhouding van deze maatregelen wordt in de regels van dit bestemmingsplan vastgelegd middels een voorwaardelijke verplichting.

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Achtergrond

Het plangebied ligt aan de provinciale weg N348 en grenst ten noorden aan het nieuwe bedrijvenpark A1 in de gemeente Deventer. De ligging van het plangebied aan de N348 is een belangrijk aandachtspunt binnen het voornemen. Het wegvak N348 tussen de A1 en Epse kent een capaciteitsknelpunt dat in de toekomst groter zal worden. De provincie is als wegbeheerder gestart met een studie naar een toekomstvast inrichting van de weg. Uit het onderzoek is de bandbreedte waarbinnen ruimte moet worden gevonden voor het nieuwe wegprofiel naar voren gekomen. Daarmee is ook de ruimte bekend ten opzichte van de nieuwe locatie van Delta Chesterfield die in theorie maximaal benodigd zal zijn voor de aanpassing van de N348.

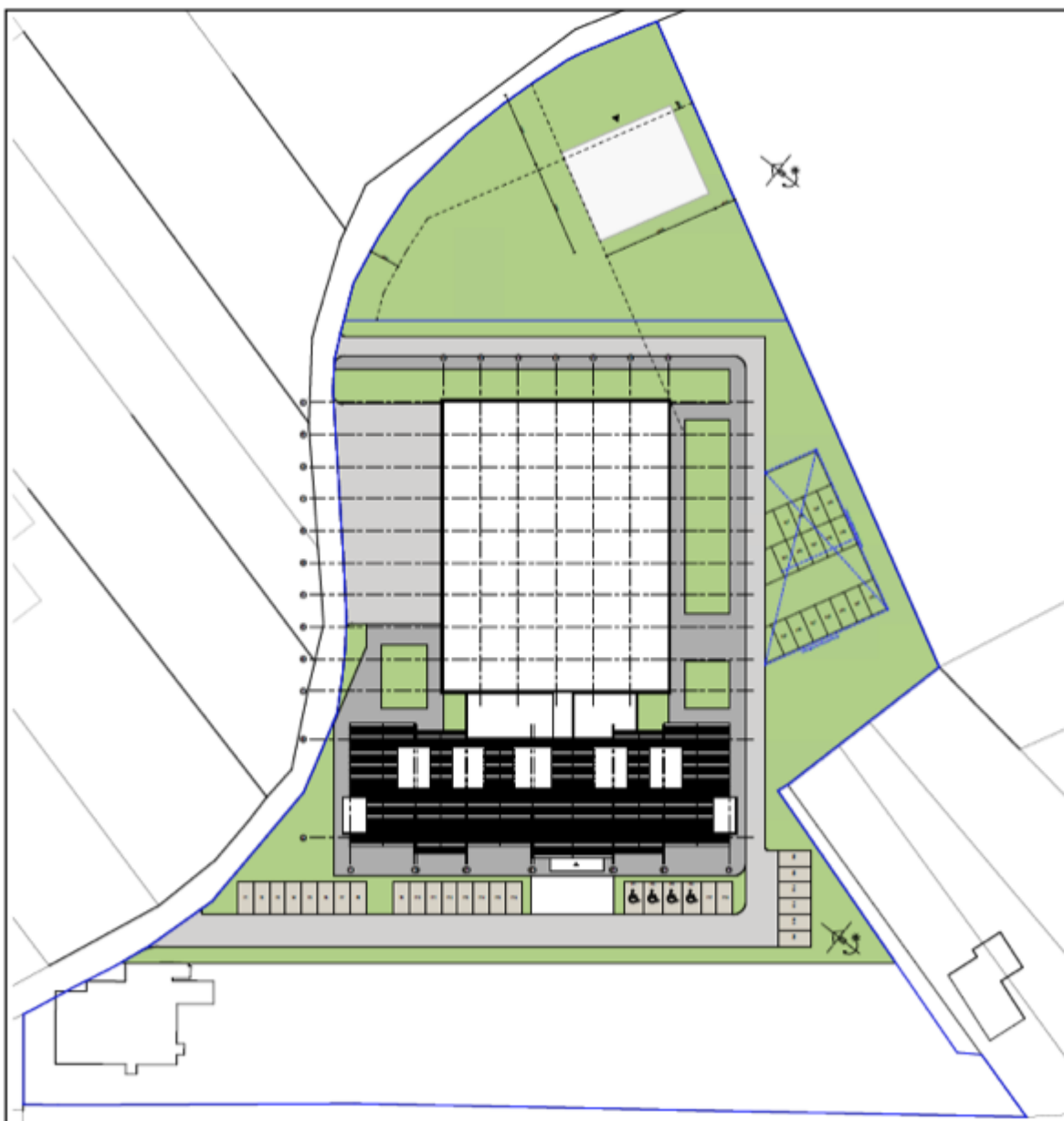
3.3.2 Verkeerssituatie

In het kader van de verkeersveiligheid is het ongewenst dat het verkeer van en naar Delta Chesterfield wordt ontsloten op de Deventerweg. In overleg met zowel de gemeente Deventer, Lochem en de provincie Overijssel is bepaald dat de ontsluiting van het plangebied zal plaatsvinden op het A1 bedrijvenpark. Vervolgens kan het verkeer zich richting de Deventerweg bewegen. Op deze manier wordt verzekerd dat het verkeer zich vlot en veilig van en naar het plangebied kan bewegen.

Het verwachte aantal verkeersbewegingen vormt geen belemmering binnen de hierboven beschreven ontsluiting. Door het soort meubels dat het bedrijf verkoopt richt het bedrijf zich op een zeer specialistische markt, waardoor de hoeveelheid klanten vergeleken met andere meubelboulevards beperkt is. Bij benadering wordt de hoeveelheid verkeersbewegingen op 310 verkeersbewegingen op een gemiddelde werkdag. Deze vinden plaats gedurende de winkeltijden (9:00-17:30) van het bedrijf. Het bedrijf is tijdens de avonden gesloten. 1 tot 2 keer per week zal een vrachtwagen komen om het bedrijf te bevoorraden. De kans op overlast met verkeersbewegingen is zeer klein. Nader onderzoek naar het effect van de ontwikkeling op het hoofdwegennet is gelet op bovenstaande niet noodzakelijk.

3.3.3 Parkeren

De parkeernorm binnen de bedrijfsbestemming is bepaald aan de hand van het bestemmingsplan “Parapluplan Parkeernormen” en de richtlijnen van het CROW. Rekening houdend met het maximale aanwezigheidspercentage is de parkeervraag op het drukste moment van de week 46 parkeerplaatsen. Voorliggend plan voorziet hierin, zoals is weergegeven in afbeelding 3.2, waarmee er op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor werknemers en bezoekers.



Afbeelding 3.2 Inrichting bedrijfsperceel (Bron: Linde Architecten)

Zowel de bedrijfsbebouwing als het onbebouwd terrein voor het bedrijf, zoals de parkeer ruimte, zullen worden gerealiseerd achter de uiterste contour van de uitbreiding van de N348. Dit om te voorkomen dat de ontwikkeling van Delta Chesterfield en de noodzakelijke aanpassingen elkaar mogelijk gaan frustreren. Verkeer van en naar de parkeerplaatsen wordt afgewikkeld via de in paragraaf 3.3.2 beschreven verkeershuishouding.

De parkeerbehoefte behorende bij de woning wordt logischerwijs op het woonperceel gerealiseerd. Hiervoor geldt een parkeerbehoefte van maximaal 3 parkeerplaatsen. Hier is op eigen terrein meer dan voldoende ruimte voor.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmeringen met zich meebrengt.

3.4 Vertaling in het bestemmingsplan

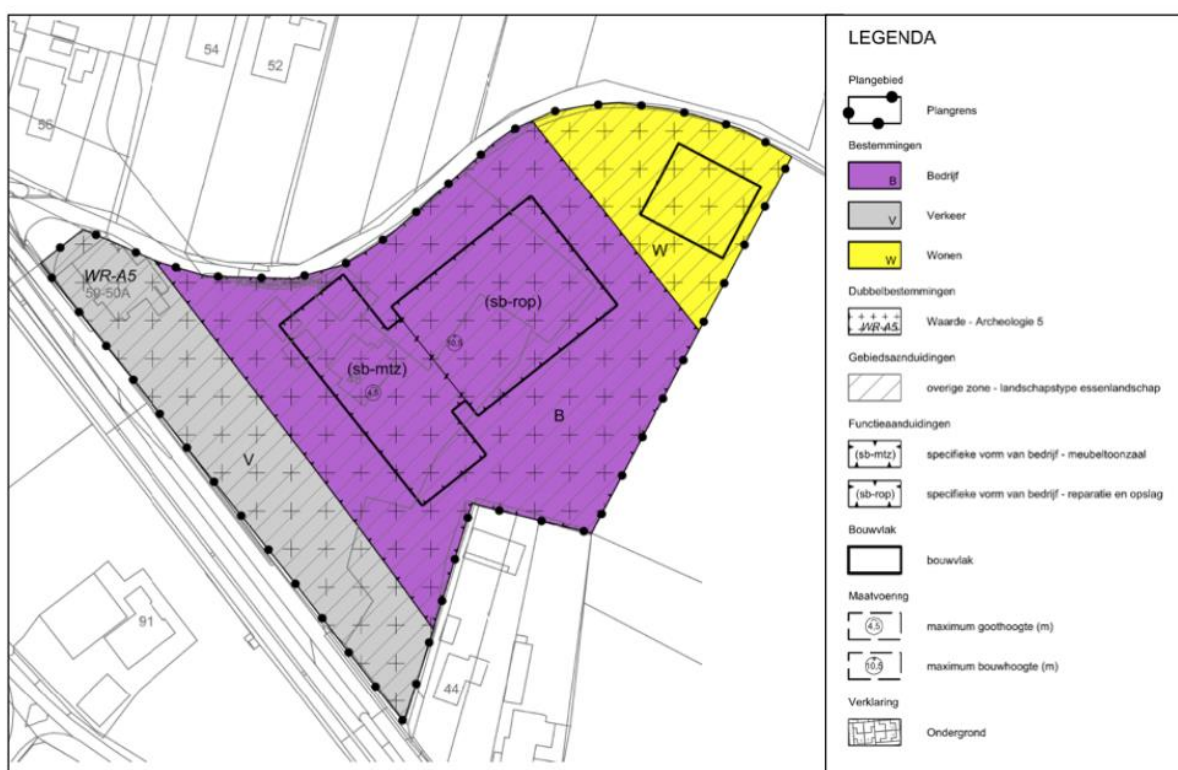
De bestemmingen ‘Horeca’, ‘Wonen’ en ‘Agrarisch’ worden gewijzigd naar de bestemmingen ‘Bedrijf’, ‘Wonen’ en ‘Verkeer’. De gronden waarbinnen het nieuwe bedrijfsgebouw wordt gerealiseerd krijgt de bestemming

‘Bedrijf’. Binnen deze bestemming wordt een bouwvlak opgenomen waarbinnen het bedrijfsgebouw dient te worden gebouwd. Tevens worden er maatvoeringen opgenomen ten behoeve van de goot- en bouwhoogte om het stedenbouwkundig beeld van het pand vast te leggen. In het gehele bouwvlak geldt een bouwhoogte van 10,5 meter. De voorzijde van de bedrijfshal is voorzien van een maximum goothoogte van 4,5 meter.

In de huidige situatie is de bestemming ‘Wonen’ reeds aanwezig. Deze wordt verplaatst naar het noordelijke deel van het plangebied waar de burgerwoning zal worden gerealiseerd.

Vanwege de herontwikkeling van de N348 is een ruimtelijke reservering benodigd. Om deze reden is het aan de weg gelegen gedeelte van het plangebied voorzien van de bestemming ‘Verkeer’. Aangezien de locatie de entree van de gemeente Lochem en de provincie Gelderland vormt, is het ongewenst om aan de weg hoge bouwwerken te kunnen realiseren. Daarom worden hier uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan tot een maximum van 3 meter hoog.

Tenslotte is de gebiedsaanduidingen ‘overige zone – landschapstype essenlandschap’ overgenomen. Ten aanzien van het overnemen van de archeologische dubbelbestemming wordt verwezen naar paragraaf 5.7 van deze toelichting. In afbeelding 3.3 is de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding 3.3 Verbeelding bestemmingsplan Deventerweg 48-50 Epse (Bron: BenM)

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie: Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel: Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. Sterke en gezonde steden en regio's: Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied: Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen wordt ingezet op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschil tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

4.1.1.4 Toetsing van het voornemen aan de NOVI

Het voornemen voorziet in de realisatie van een showroom met een woning op de voormalige locatie van wegrestartant ‘De Smid’. Met het voornemen wordt voorzien in de uitbreidingsbehoefte van een lokale ondernemer die ruim 30 jaar actief is in de Chesterfield meubelen en daarin één van de grotere namen van het land is. Hiermee voorziet de ontwikkeling in het bieden van ruimte voor een duurzaam economisch groeipotentieel. De herontwikkeling voorziet in bebouwing met landschappelijke inpassing van een locatie die nu braak ligt en een verpauperde indruk maakt. De locatie vormt de entree van de gemeente Lochem en provincie Gelderland vanuit de provincie Overijssel. Ten slotte wordt opgemerkt dat het magazijn van de showroom wordt voorzien van zonnepanelen, waarmee ook een bescheiden bijdrage wordt geleverd aan de energietransitie.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling passend is binnen de uitgangspunten zoals verwoord in de NOVI.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR (de voorloper van de NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkeling’.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

stedelijke ontwikkeling: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het wijzigingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij ‘nieuwe stedelijke ontwikkelingen’ (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie. Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat een ontwikkeling die voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m² er in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling en er getoetst moet worden aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking (overzichtsuitspraak ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724). Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van een nieuwe bedrijfsvestiging met een bvo van circa 5.200 m². Hiermee is in beginsel sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Artikel 3.1.6 lid 2 van de Bro geeft aan dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan een aantal voorwaarden:

- er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte;
- indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Hierna wordt nader op de ladder ingegaan.

Behoefte

De beoogde ontwikkeling is noodzakelijk voor het kunnen continueren van de werkzaamheden van het bedrijf Delta Chesterfield. Het bedrijf is sinds 1992 gevestigd in Epse. Het huidige magazijn, gevestigd in Deventer, is veel te klein geworden. Dit geldt ook voor het hoofdkantoor dat nu gevestigd is aan Deventerweg 36 in Epse. Op de beoogde locatie Deventerweg 48-50 worden het hoofdkantoor, de meubeltoonzaal, een kleine werkplaats en het magazijn samengevoegd. Dit alles maakt dat er een concrete behoefte is aan het voornemen.

Binnen of buiten bestaand stedelijk gebied

De beoogde locatie ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem en vindt daarmee plaats buiten het stedelijk gebied. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied vraagt de Ladder te motiveren waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan landen.

De beoogde bedrijfsactiviteiten van Delta Chesterfield betreffen activiteiten behorende bij een nichemarkt, namelijk de vertoning, verkoop en reparatie van originele Engelse meubels. De activiteiten hebben een zeer lichte milieubelasting op de omgeving, waarmee deze gelet op hun ruimtelijke impact niet vanzelfsprekend thuishoren op een bedrijventerrein. De huidige hoofdvestiging is tevens al langere tijd in het buitengebied gevestigd aan de Deventerweg 36 en hier al sinds jaar en dag aanwezig is. Het gaat dus om een lokaal geworteld bedrijf dat fors bijdraagt aan de plaatselijke economie en werkgelegenheid.

De beoogde locatie ligt daarnaast aan de rand van het bedrijvenpark A1 binnen de gemeente Deventer. Hierdoor ligt het voor de hand dat deze locatie in aanmerking komt voor bedrijvigheid. Het perceel is ook al geruime tijd onderdeel van discussie. Sinds medio 2015 heeft de gemeente Lochem aangegeven medewerking te willen verlenen aan de ruimtelijke ontwikkeling van het perceel ten behoeve van lichte bedrijvigheid. In het verleden hebben diverse horecabedrijven interesse getoond in de locatie, zoals een fastfoodketen en een hotelketen. In 2021 is het plan voor het hotel beëindigd en is de grond te koop aangeboden. Het perceel is daarom al geruime tijd in beeld om in gebruik te worden genomen door een vorm van bedrijvigheid die naar aard en omvang geschikt is voor de vestiging op deze locatie. Voorliggende ontwikkeling is een passende invulling voor deze locatie. Het voornemen is tevens regionaal afgestemd tussen de provincies Gelderland en Overijssel en de gemeenten Deventer en Lochem. Al met al wordt geconcludeerd dat de beoogde stedelijke ontwikkeling verantwoord en passend is op de beoogde locatie.

Het plan voldoet hiermee aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

Conclusie

Gezien het voornoemde wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Gelderland, welke is verankerd in de Omgevingsverordening Gelderland.

4.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

4.2.1.1 Algemeen

Op 19 december 2018 is de Omgevingsvisie ‘Gaaf Gelderland’ vastgesteld. Op 1 maart 2019 is deze in werking getreden. De provincie wil Gelderland in de toekomst ‘gaaf’ houden, en vindt dat we daar nu wat voor moeten doen. De provincie staat voor stevige uitdagingen. Er zijn grote, verscheidene ontwikkelingen die ook Gelderland raken.

Hierbij staan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. De focus ligt op duurzaamheid, verbondenheid en een krachtige economie als werkende bestanddelen voor een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland.

Om de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland uit te werken, streeft de provincie zeven samenhangende ambities na. Met behulp van deze zeven ambities geeft de provincie hier uitvoering aan:

1. Energietransitie, van fossiel naar duurzaam;
2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer;
3. Circulaire economie: het sluiten van kringlopen;
4. Biodiversiteit: werken met de natuur;
5. Bereikbaarheid: duurzaam verbonden;
6. Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio;
7. Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

4.2.1.2 Continuering ruimtelijk beleid

Een vijftal wettelijk verplichte planfiguren voor het provinciaal beleid voor de leefomgeving gaat sinds 2014 op in de Omgevingsvisie. Dit gaat over planfiguren voor ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Vanuit de Omgevingsvisie 2014 zijn de volgende zaken van belang. Deze worden door de provincie Gelderland gecontinueerd. Het gaat om de thema's:

- Ruimtelijk beleid;
- Waterbeleid;
- Milieubeleid;
- Natuur- en landschapsbeleid;
- Verkeers- en vervoerbeleid.

4.2.1.2 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gelderland

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van het perceel aan de Deventerweg 48-50 te Epse, op de grens van de provincie Gelderland. Het plan draagt op meerdere manieren bij aan de ambities zoals geformuleerd door de provincie Gelderland ten aanzien van het ruimtelijk beleid.

Ten eerste draagt het plan bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente, aangezien de locatie de entree vormt van de gemeente. Ten opzichte van de huidige situatie en de jaren daarvoor is de ontwikkeling een flinke verbetering. Ten tweede wordt met de ontwikkeling bijgedragen aan de oplossing van een regionaal

verkeersknelpunt op de provinciale weg de N348, die tussen de A1 en Epse ligt en daarmee veel verkeer afwikkelt. Ten derde wordt met de ontwikkeling voorzien in de ruimtebehoefte van een ondernemer die al tientallen jaren in Epse is gevestigd. De ontwikkeling wordt ten slotte landschappelijke ingepast waarbij aangesloten wordt bij de groene bufferzone zoals deze is opgenomen in het inrichtingsplan voor het ten noorden gelegen bedrijventerrein A1. De ontwikkeling voorziet al met al in een flinke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gelderland.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan op deze regels afstemmen.

In voorliggend geval zijn de artikelen ten aanzien van woningbouw, solitaire bedrijvigheid, klimaatadaptatie en boringvrije zones (2.2, 2.12, 2.65 en 3.25) van de Omgevingsverordening van belang. Hieronder wordt ingegaan op de betreffende artikelen. Met de cursieve tekst wordt de ontwikkeling aan de betreffende artikelen getoetst.

Artikel 2.2 (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda)

1. Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.
2. Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:
 - a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
 - b. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
 - c. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en
 - d. Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.

Het voornemen voorziet in de realisatie van één burgerwoning. Op basis van het huidige planologische regime is er binnen het plangebied reeds een woning toegestaan. De bouw van een burgerwoning op deze locatie legt daarmee geen extra beslag op de wooncapaciteit. Toetsing aan een regionale woonagenda kan om deze reden achterwege blijven. Het voornemen voldoet aan de instructieregel uit artikel 2.2.

Artikel 2.12 lid 1 en 2 (solitaire bedrijvigheid)

1. Een bestemmingsplan maakt geen vestiging mogelijk in het buitengebied van vormen van bedrijvigheid die naar huidige planologische inzichten wat betreft de ruimtelijke aanvaardbaarheid thuishoren op een bedrijventerrein.
2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingplan nieuwvestiging toch mogelijk maken als:
 - a. sprake is van functieverandering, of
 - b. het vigerende Regionaal programma werklocaties hierover afspraken bevat.

Met het voornemen worden de bedrijfsactiviteiten van Delta Chesterfield gerealiseerd op het perceel aan de Deventerweg 48-50, net buiten de bebouwde kom van Epse in het buitengebied van de gemeente Lochem. Het te realiseren bedrijf is een bedrijf dat op basis van de provinciale omgevingsverordening thuishoort op een bedrijventerrein. Het voornemen is daardoor in strijd met artikel 2.12 lid 1. Op basis van lid 2 kan nieuwvestiging toch mogelijk worden gemaakt, als er sprake is van functieverandering of het vigerende Regionaal programma werklocaties hierover afspraken bevat. Lid b is niet aan de orde. Op basis van de Omgevingsverordening is sprake van functieverandering indien op de locatie al een bedrijfsbestemming

aanwezig is. Ook hier is geen sprake van aangezien het plangebied is voorzien van de bestemmingen ‘Agrarisch’, ‘Horeca’ en ‘Wonen’. Het voornemen is daardoor in strijd met artikel 2.12 lid 1 en 2.

In het kader van de regionale planning werkterreinen is afgesproken dat, in geval van solitaire vestiging van bedrijven anders dan op bedrijventerreinen, hierover afstemming plaatsvindt in het provinciaal beraad van het regioverband van de werkgroep EZ/RPW Regio Stedendriehoek.

Het perceel aan de Deventerweg 48-50 is al geruime tijd onderdeel van discussie. Sinds medio 2015 heeft de gemeente Lochem aangegeven medewerking te willen verlenen aan de ruimtelijke ontwikkeling van het perceel ten behoeve van lichte bedrijvigheid. In het verleden hebben diverse horecabedrijven interesse getoond in de locatie, zoals een fastfoodketen en een hotelketen. In 2021 is het plan voor het hotel beëindigd en is de grond te koop aangeboden. De beoogde bedrijfsactiviteiten van Delta Chesterfield zijn een welkome invulling van dit perceel. De bedrijfsactiviteiten betreffen activiteiten behorende bij een nichemarkt, namelijk de vertoning, verkoop en reparatie van originele Engelse meubels. De activiteiten hebben een zeer lichte milieubelasting op de omgeving, waarmee deze gelet op hun ruimtelijke impact niet vanzelfsprekend thuishoren op een bedrijventerrein. De huidige hoofdvestiging is tevens al langere tijd in het buitengebied gevestigd aan de Deventerweg 36.

Naast het feit dat de bedrijfsactiviteiten van Delta Chesterfield gelet op de historische context passen op deze locatie, is de verandering van en rond de locatie van belang. Ondanks de ligging van het plangebied in het buitengebied is de (omgeving van de) locatie de laatste jaren steeds minder landelijk geworden. Het gebied is door de noodzakelijke en recente uitbreiding op en van de A1 ingrijpend veranderd. Het perceel grenst daarnaast aan het A1 bedrijvenpark van de gemeente Deventer dat nog volop in ontwikkeling is. Op het bedrijvenpark is de bouw van grote gebouwen mogelijk. Het beoogde bouwplan zal stedenbouwkundig daarom goed aansluiten bij de toekomstige bebouwing in de directe omgeving.

De ontwikkeling draagt verder bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de entree van de gemeenten Lochem en Deventer en heeft daarmee een duidelijk maatschappelijk effect. Ruimtelijk gezien is de ontwikkeling een grote verbetering ten opzichte van de huidige situatie en de voormalige bebouwing. Het gebied ligt nu al bijna drie jaar braak zonder zicht op een invulling. Een goede ruimtelijke invulling is daarom gewenst. Met de realisatie van het voornemen wordt verpaupering van het gebied tegengegaan en wordt een fraaie entree voor de gemeente Lochem en voor de Achterhoek gecreëerd. Het perceel wordt landschappelijk ingepast aan de hand van het in de bijlage opgenomen landschappelijk inpassingsplan. Met een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan wordt de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen, bestaande uit voldoende groen, in de vorm van inheemse soorten en streekeigen beplantingsvormen, daarnaast juridisch vastgelegd.

Tevens loopt het project voor het oplossen van de knelpunten van de N348. Ook gelet op de beoogde herontwikkeling, waarvoor al geruime tijd plannen bestaan, bestaat het plan voor een integrale benadering van het gebied vanuit de provincie. Sinds 2022 is het project opgepakt voor de N348. Met de beoogde ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan het oplossen van dit knelpunt.

Ten slotte wordt opgemerkt dat het voornemen regionaal is afgestemd. In overleg met de afdeling verkeer van provincie Gelderland en de gemeente Deventer kan een aanvaardbare ruimtelijke invulling van deze locatie met een ontsluiting via het A1 Bedrijvenpark Deventer worden gegeven.

Gelet op de historische context van het plangebied, de verandering van en rondom het plangebied en de beoogde maatschappelijke meerwaarde die gepaard gaat met het voornemen wordt geconcludeerd dat het afwijken van artikel 2.12 lid 1 en 2 van de Omgevingsverordening Gelderland in voorliggend geval ruimtelijk aanvaardbaar is.

Artikel 2.65b (klimaatadaptie)

1. Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, bevat de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.
2. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:
 - a. waterveiligheid;
 - b. wateroverlast;

- c. droogte; en
 - d. hitte.
3. De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.

Ten aanzien van het aspect ‘klimaatadaptatie’ wordt na raadpleging van de Klimaatatlas van de provincie Gelderland geconcludeerd dat het plangebied niet gevoelig is voor droogte en hitte. Wel neemt het verhard oppervlak als gevolg van de ontwikkeling toe waardoor het effect van de ontwikkeling op deze aspecten kan toenemen. Momenteel is het plangebied echter onbebouwd en niet voorzien van beplanting. Middels het landschappelijk inpassen van het geheel neemt de hoeveelheid bomen en beplanting aanzienlijk toe, wat een verkoelend effect heeft. De eventuele effecten van de ontwikkeling op de aspecten droogte en hitte worden hiermee sterk gemitigeerd.

Ten aanzien van de aspecten waterveiligheid en wateroverlast wordt verwezen naar Hoofdstuk 6 van deze toelichting. De in dit hoofdstuk opgenomen waterparagraaf is opgesteld na raadpleging van het waterschap Rijn en IJssel.

Artikel 3.25 lid 1 en 2 (boringen en graafwerkzaamheden binnen inrichtingen)

1. Het is verboden binnen een inrichting in een boringsvrije zone werken tot stand te brengen of handelingen te verrichten waardoor direct of indirect warmte aan de bodem of het grondwater wordt onttrokken of toegevoegd.
2. Het is verboden binnen een inrichting in een boringsvrije zone:
 - a. boringen te verrichten, in exploitatie te nemen of te hebben;
 - b. grond- en funderingswerkzaamheden uit te voeren op een diepte van meer dan drie meter onder het maaiveld.

Het plangebied ligt in een in de Omgevingsverordening aangewezen boringvrije zone. Binnen deze zone is het verboden om grond- en funderingswerkzaamheden uit te voeren op een diepte van meer dan 3 meter onder het maaiveld. De voorgenomen graafwerkzaamheden bij de aanleg van de fundering voor het bedrijfsgebouw en de woning blijven hier (ruimschoots) onder. Tevens worden er geen boringen gedaan voor een warmte-koude opslag (WKO).

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de van belang zijnde artikelen uit de Omgevingsverordening Gelderland.

4.2.3 Toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

Hier wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in lijn is met de provinciale beleidsambities zoals verwoord in de Omgevingsvisie Gelderland en verankerd in de Omgevingsverordening Gelderland.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie 2012-2020

4.3.1.1 Algemeen

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.

Het ruimtelijk beleid is ten eerste gericht op het ontwikkelen en versterken van levendige, economisch gezonde en aantrekkelijke kernen. De Lochemse kernen bieden een divers palet aan woon- en werkmilieus, variërend van landelijke ensembles, zoals Zwiëp, Joppe en Exel, levendige dorpen zoals Laren, Almen, Harfsen, Gorssel, Eefde, Epse en Barchem en de karakteristieke kern Lochem. Het tweede belangrijke onderwerp van ruimtelijk beleid is het ruimte geven aan economische dragers van het platteland. De agrarische sector is en blijft daarin de voornaamste, maar in toenemende mate zijn ook wonen, zorg, recreëren en kleinschalige bedrijvigheid wezenlijke onderdelen van de plattelandseconomie.

4.3.1.2 *Werkgemeente*

Alle groeirimte voor bedrijven- en kantoorterreinen is gesitueerd in en rond de stad Lochem. Hiermee zorgt de gemeente voor concentratie van werkgelegenheid bij de grootste woonconcentratie in de gemeente, die ook goed is ontsloten door weg en water.

Een zekere mate van bedrijvigheid in de kleinere kernen is essentieel voor de leefbaarheid en vitaliteit. Deze moet naar aard en omvang wel goed aansluiten bij het karakter van de kern. Er komt in beginsel geen uitbreiding of toevoeging van nieuwe bedrijventerreinen buiten de stad Lochem. De gemeente wil lokale bedrijvigheid wel ondersteunen en maatwerk mogelijk maken voor (her)vestiging (bijv. Scheggetdijk in Almen). Ook staat de gemeente open voor initiatieven vanuit ondernemers in de kern zelf, die bijvoorbeeld hun bedrijf willen verplaatsen. Het behalen van combinatievoordelen staat daarbij voorop: verplaatsing naar een plek waar dat gunstiger is wat betreft hinder of verkeer, waardevol en niet-hinderlijk hergebruik van het oude pand, realisatie van woon-werk-combinaties op de nieuwe plek enzovoort. Nadere afstemming en overleg met provincie en regio kan daarbij nodig zijn.

4.3.1.3 *Toetsing van het voornemen aan de Structuurvisie 2012-2020*

Met het voornemen kan lokaal geworteld bedrijf uitbreiden naar een nabijgelegen bedrijf in het buitengebied van de gemeente Lochem, nabij de kern Epse. Vanwege de binding van Delta Chesterfield met het dorp Epse kan zonder meer worden gesteld dat er sprake is van een ontwikkeling ten behoeve van een bedrijf dat naar aard en omvang goed aansluit bij het karakter van de kern. Met de ontwikkeling wordt daarnaast ruimte gereserveerd om een in de toekomst groter wordend verkeersknelpunt aan de N348 op te lossen, waarmee sprake is van het behalen van combinatievoordelen.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de Ruimtelijke Structuurvisie van de gemeente Lochem.

4.3.3 **Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid**

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling past binnen de kaders als gesteld in het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreffen de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, lichthinder, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een geluidsgevoelige object, namelijk de burgerwoning. Hieronder wordt nader ingegaan op de aspecten industrie-, wegverkeers- en railverkeerslawaai.

5.1.2.1 Industrielawaai

Het plangebied grenst ten noorden aan het bedrijventerrein A1 in de gemeente Deventer. Het A1 bedrijvenpark is géén geluidgezoneerd industrieterrein als bedoeld in de Wgh. Het plangebied ligt daarmee niet in binnen de geluidszone van een gezoneerd industrieterrein, waarmee het aspect industrielawaai geen belemmering vormt.

5.1.2.2 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben. De grootte van deze zone is opgenomen in onderstaande tabel.

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

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van N348 (Deventerweg). Deze weg heeft een snelheidsregime van 80 km/uur. Om de geluidbelasting afkomstig van deze weg op de gevel van de beoogde woning te beoordelen, is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd, waarvan de volledige rapportage is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Hieronder wordt nader ingegaan op de resultaten van dit onderzoek.

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

De geluidbelasting afkomstig van de N348 bedraagt inclusief aftrek (art. 110 Wgh) hoogstens 44 dB. Met deze waarde wordt ruimschoots voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. De

cumulatieve geluidbelasting bedraagt hoogstens 46 dB. Gelet op vorenstaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatste van de te realiseren woning met betrekking tot het aspect wegverkeerslawaaï.

5.1.2.3 Railverkeerslawaaï

Op basis van de Spoorkaart Nederland kan het aspect 'railverkeerslawaaï' in dit geval buiten beschouwing worden gelaten, omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op circa 1,5 kilometer afstand ligt.

5.1.3 Conclusie

De Wet Geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Situatie plangebied

Om te bepalen of de bodem geschikt kan worden geacht voor de beoogde herontwikkeling, is door Dumea een verkennend bodemonderzoek conform de NEN5740 en een Verkennend bodemonderzoek NEN5707 "asbest in bodem" & NEN5897 "asbest in puin" uitgevoerd, waarvan de volledige rapportage is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.

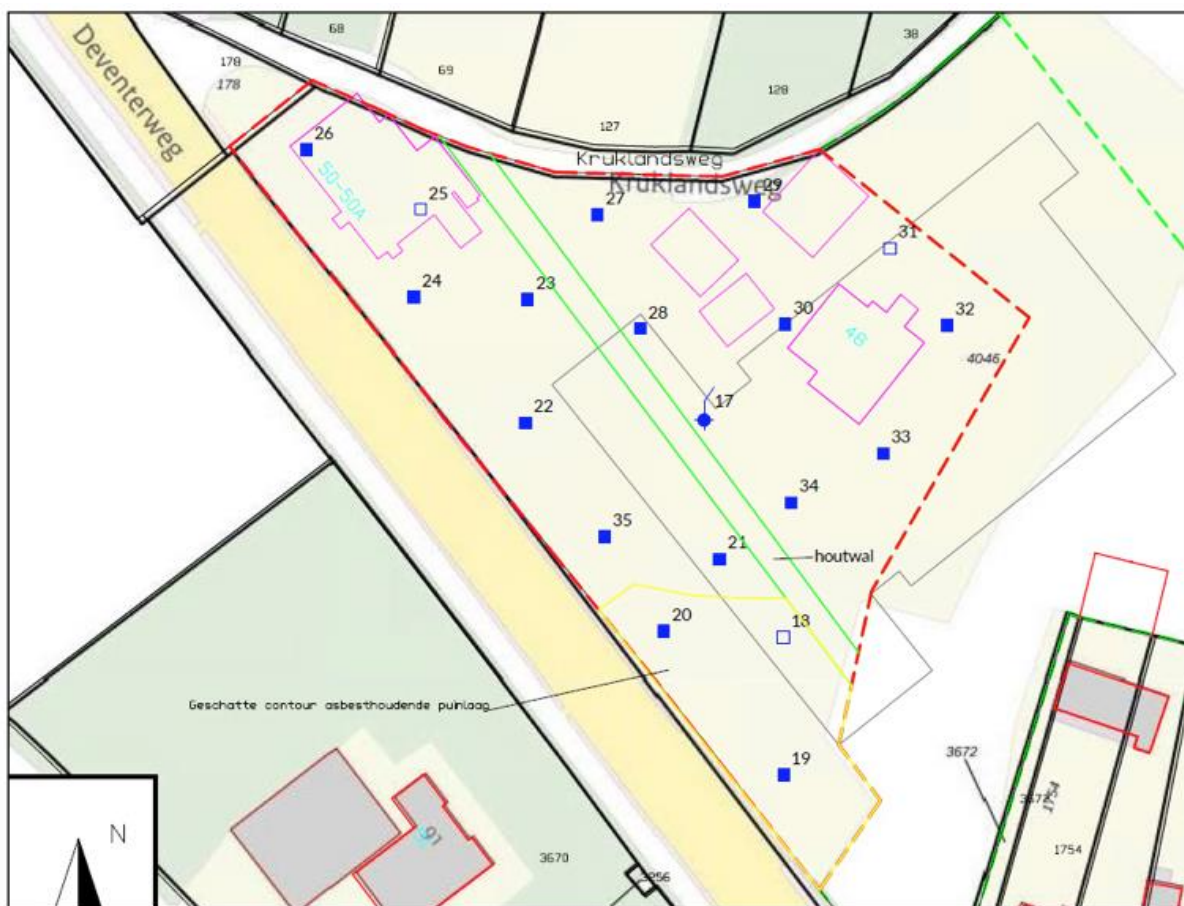
Het plangebied is opgedeeld in twee locaties. Het verdachte gedeelte dat voorheen uit het agrarische erf en hotel met parkeerplaats bestond en een onverdacht gedeelte dat uit landbouwgrond bestaat. Voor zover bekend heeft dit deel altijd uit landbouwgrond bestaan en is dit nooit bebouwd geweest. Hieronder worden de resultaten en conclusies nader beschreven.

Verkennend bodemonderzoek NEN5740

- *Erf gedeelte en voormalige horeca met parkeerplaats:*
 - In de bovengrondmengmonsters BM3 en BM4 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het bovengrondmengmonster BM5 is een lichte verhoging PAK 10 VROM aangetroffen. In het ondergrondmengmonster OM3 zijn geen verhogingen aangetroffen;
 - In het grondwatermonster Pb17wm1 zijn lichte verhogingen minerale olie aangetroffen;
 - In een aantal inspectiegaten is een asbesthoudende puinlaag aangetroffen.
- *Landbouwperceel:*
 - In de bovengrondmengmonsters BM1 en BM2 zijn geen verhogingen aangetroffen. In de ondergrondmengmonsters OM1 en OM2 zijn eveneens geen verhogingen aangetroffen;
 - In het grondwatermonster Pb1wm1 zijn lichte verhogingen nikkel en koper aangetroffen.

Verkennend bodemonderzoek NEN5707 "asbest in bodem" & NEN5897 "asbest in puin"

De totale gewogen asbestgehalten in de puinhoudende laag van de inspectiegaten 18 en 20, welke deel uitmaken van MM4, (grond en plaatmateriaal) zijn hoger dan de interventiewaarde (100 mg/kg ds). Door de omliggende boorpunten is de asbesthoudende puinlaag voldoende in beeld gebracht. De omvang van de asbesthoudende puinlaag wordt geschat op 710 m². Met een maximale waargenomen dikte van de puinlaag van 0,30 m komt dit neer op een geschatte hoeveelheid van 213 m³. Deze puinlaag dient in het geheel te worden gesaneerd. In afbeelding 5.1 is de contour van de puinlaag weergegeven.



Afbeelding 5.1 Geschatte contour asbesthoudende puinlaag (Bron: Dumea Milieu)

5.2.3 Conclusie

De puinlaag is in het geheel gelegen binnen de beoogde bestemming 'Verkeer'; in deze bestemming wordt daarom een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee juridisch wordt geborgd dat deze gronden pas in gebruik mogen worden genomen voor de verkeersbestemming na sanering van de puinlaag.

Het plangebied wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt, na sanering van de puinlaag, geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

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

5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

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

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

5.3.2 **Situatie plangebied**

In paragraaf 5.3.1.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat de voorliggende ontwikkeling ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging. Tevens wordt opgemerkt dat de functie niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 **Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.4 **Externe veiligheid**

5.4.1 **Algemeen**

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;

Uit de inventarisatie blijkt dat de volgende externe veiligheidsrisicobronnen relevant zijn:

Risicobron	Beoordeling
Hogedruk aardgasleidingen (Bevb)	Het plangebied ligt op circa 90 meter ten oosten van een hogedruk aardgasleiding. Voor deze buisleiding geldt een 1% en 100% letaliteitsgrens van 70 en 40 meter. Het plangebied bevindt zich daarmee buiten de risicocontouren van deze leidingen.
Inrichtingen (Bevi)	Het plangebied bevindt zich niet binnen de risicocontouren van inrichtingen.
Transport gevaarlijke stoffen over de weg (Bevt)	Het plangebied ligt op circa 580 meter ten zuiden van de A1. Voor deze weg geldt een PR-plafond van 12 meter; het plangebied ligt hier ruim buiten.
Transport gevaarlijke stoffen over het water (Bevt)	Het plangebied ligt op circa 900 meter ten oosten van een vaarweg. Het plangebied bevindt zich ruim buiten de bijbehorende brand- en explosieaandachtsgebieden.
Transport gevaarlijke stoffen over het spoor (Bevt)	Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van een spoorweg.

Bovenstaande brengt met zich mee dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de geldende wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid.

5.4.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vorm geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Lochem, waar voornamelijk agrarische gronden en woonpercelen zijn gevestigd. Daarom wordt voor dit plan uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden opgenomen.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden 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	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van de hoofdvestiging van Delta Chesterfield waar de toonzaal, winkel en het magazijn van dit meubelbedrijf worden gerealiseerd, alsmede een burgerwoning. De bedrijfsactiviteiten zijn te scharen onder een zeer lichte vorm van milieubelastende activiteiten (maximaal categorie 1), waarvoor in het buitengebied een richtafstand van 10 meter geldt. In onderstaande tabel zijn de meest nabijgelegen milieugevoelige objecten opgenomen met daarbij de afstand tot de bestemmingsgrens van de te realiseren bestemming 'Bedrijf' en de afstand tot het bouwvlak.

Adres	Afstand tot de bestemming 'Bedrijf'	Afstand tot het bouwvlak
Deventerweg 91	39 meter	52 meter
Deventerweg 44	0 meter	15 meter
Deventerweg 50 (te realiseren woning)	0 meter	12 meter

Gemeten vanaf het bouwvlak van het bedrijfsgebouw tot aan de grens van de nabijgelegen woonbestemmingen wordt aan alle richtafstanden voldaan. Daarom wordt aangenomen dat ter plaatse van de omliggende woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten. Woningen zijn hierin aangewezen als milieugevoelige objecten.

De te realiseren woning grenst aan het nieuw te realiseren bedrijvenpark A1. Bij de vaststelling van het bedrijvenpark is rekening gehouden met de ligging grenzend aan woonpercelen. Het bedrijventerrein is op basis van de richtafstanden ingedeeld in zones. Het betreft hier inwaartse zonering: bedrijven in een lichte milieucategorie aan de zuidzijde van het bedrijventerrein, waar ook andere gevoelige functies aanwezig (kunnen) zijn, en hogere milieucategorieën in het midden en noorden van het bedrijventerrein, verder van gevoelige functies vandaan. In de planregels van dat bestemmingsplan is, naast de zonering in milieucategorie, een koppeling gemaakt met een Staat van bedrijfsactiviteiten. Dit betekent dat bedrijven die zich willen vestigen op een bepaald deel van het bedrijventerrein moeten passen in de milieucategorie die daar wordt voorgeschreven én op de Staat van bedrijfsactiviteiten moet voorkomen. Ook in deze lijst zijn de bijbehorende richtafstanden genoemd.

De aan te houden richtafstand tussen bedrijven in milieucategorie 2 die op deze lijst voorkomen en woningen is maximaal 30 meter. De werkelijke afstand tussen de bedrijfsbestemming in deze milieucategorie en woningen (aan de Deventerweg) is ruim 50 meter. Omdat ruim aan de aan te houden afstanden wordt voldaan, is het toelaten van bedrijven in maximaal milieucategorie 2 in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. De ligging nabij het bedrijventerrein A1 vormt gelet op bovenstaande geen belemmering voor het woon- en leefklimaat van de te realiseren woning. In de rest van de directe omgeving bevinden zich geen noemenswaardige milieubelastende functies.

In paragraaf 5.5.3.2 is de afstand tussen de te realiseren woning en het te realiseren bedrijfsperceel reeds behandeld. De afstand tussen het te realiseren gebouw van Delta Chesterfield en de woning bedraagt ruim 10 meter, gemeten vanaf het bouwvlak. De te realiseren functies werken dus niet belemmerend voor elkaar. Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de te realiseren woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt verwacht en omgekeerd, dat omliggende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

Er wordt geconcludeerd dat het aspect ‘milieuzonering’ geen belemmering vormt voor de voorliggende ontwikkeling.

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

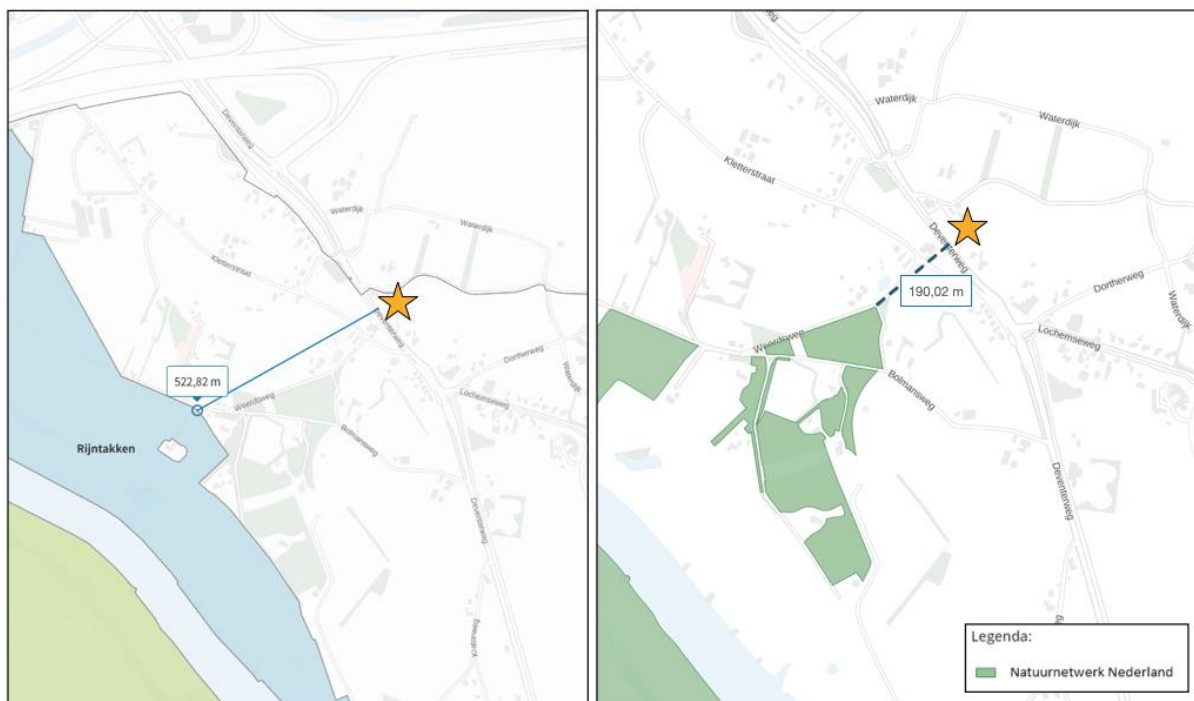
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.6.2 Gebiedsbescherming

5.6.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

In afbeelding 5.3 is in de linker afbeelding de ligging van het plangebied (oranje ster) ten opzichte van de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden opgenomen. Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 520 meter van het Natura 2000-gebied ‘Rijntakken’. Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder in de vorm van geluid, verstrooiing van licht etc. niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Om dit te beoordelen is door BJZ.nu een zogenaamde AERIUS berekening uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting. Hieronder wordt nader ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies van deze berekening.



Afbeelding 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden (links) en het NNN (rechts) (Bronnen: AERIUS.nl & Atlas Leefomgeving)

AERIUS-berekening

Uit de AERIUS-berekening is gebleken dat het effect op de Natura 2000-gebieden kleiner is dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/j. Bij een dergelijk effect zal de beoogde ontwikkeling niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van de berekening blijkt dat de voorliggende ontwikkeling niet vergunningplichtig is voor wat betreft het aspect stikstof.

5.6.2.2 Gelders Natuurnetwerk

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), in Gelderland het Gelders Natuurnetwerk (GNN) genaamd, is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het GNN is in de provinciale structuurvisie uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het GNN geldt het ‘nee, tenzij’-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

In de rechter afbeelding in afbeelding 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het GNN weergegeven. Het plangebied bevindt zich niet binnen het concreet begrensde GNN. Gezien de aard en

omvang van de ontwikkeling en de ligging buiten het GNN, kan worden geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het GNN.

5.6.3 Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

Het plangebied betreft in voorliggend geval een braakliggend terrein waar zich in het verleden de bebouwing behorende bij een wegrestaurant bevond. De bebouwing is inmiddels geruime tijd gesloopt. Er vinden daarmee geen sloopwerkzaamheden plaats om het voornemen mogelijk te maken. Daarnaast worden er geen bomen, struiken en dergelijke gerooid. Geconcludeerd wordt dat het voornemen geen negatieve effecten op beschermde flora en fauna met zich mee brengt, waardoor een quickscan soortenbescherming achterwege kan blijven.

5.6.4 Conclusie

Het aspect ‘ecologie’ vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.2 Situatie plangebied

Op basis van het geldende planologische regime is het plangebied geheel voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’. Middels deze dubbelbestemming dienen gebieden met een bepaalde archeologische verwachtingswaarde te worden beschermd. Op basis van de dubbelbestemming dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd bij ontwikkelingen met een oppervlakte groter dan 250 m² en die dieper gaan dan 30 centimeter. Aangezien deze oppervlaktes worden overschreden, is een archeologisch onderzoek vereist. In voorliggend geval is in 2015 door Econsultancy een archeologisch bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek is benodigd. Deze is in voorliggend geval uitgevoerd door Laagland Archeologie, waarvan de volledige rapportage is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting.

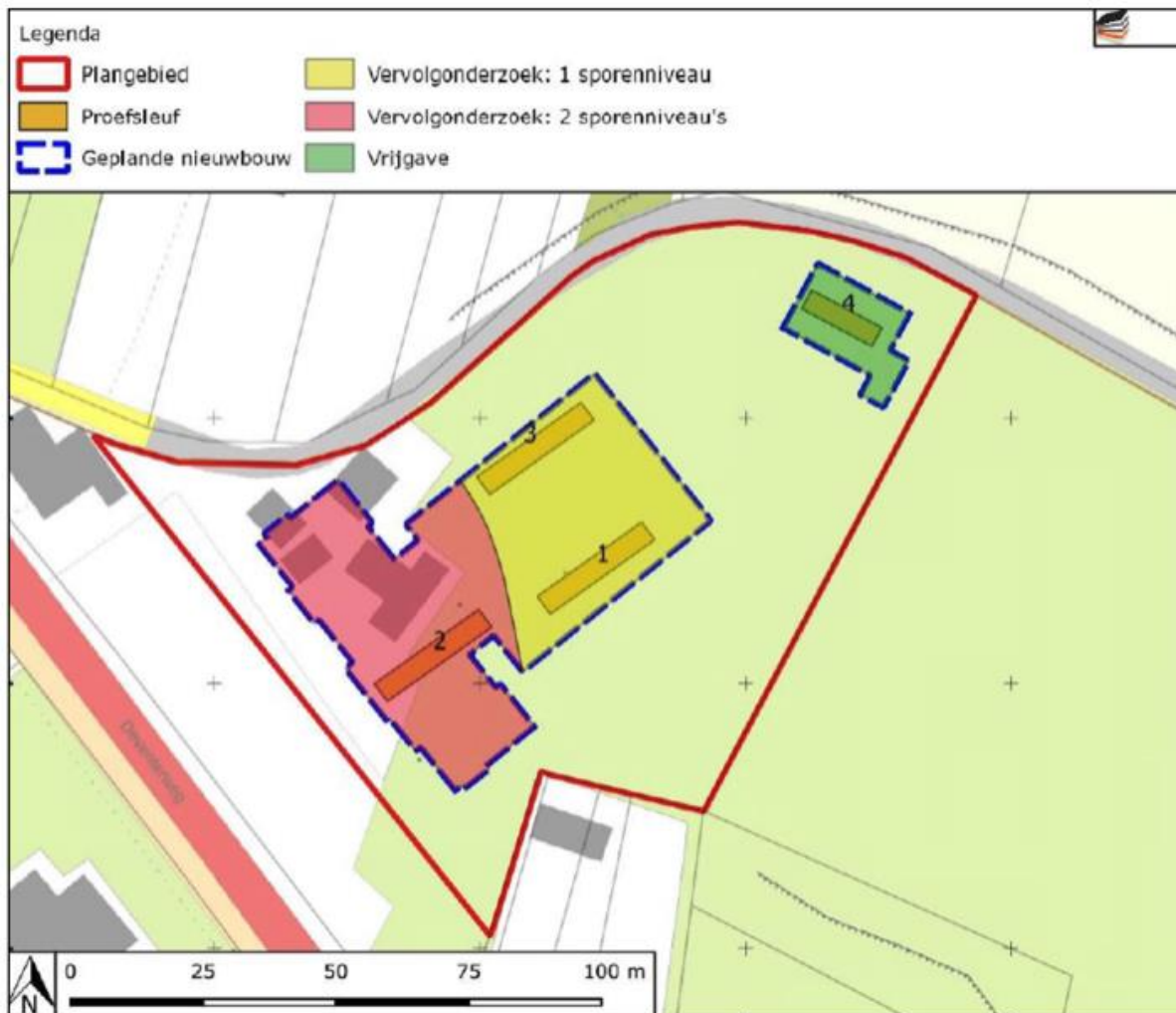
Resultaten proefsleuvenonderzoek

Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn twee vindplaatsen aangetroffen. De oudste vindplaats betreft een nederzittingslocatie uit de IJzertijd en de andere vindplaats betreft een nederzittingslocatie uit de Middeleeuwen. Beide vindplaatsen zijn op basis van de KNA-criteria als behoudenswaardig gewaardeerd. De vindplaatsen worden afgedekt door een antropogeen dek met een dikte van 50 – 75 centimeter. Sporen van beide vindplaatsen bevinden zich binnen de locatie van de westelijke nieuwbouw. In proefsleuf 2 werd een tweede vlak aangelegd waarbij één haardkuil (s26) werd aangetroffen.

Ter plaatse van de oostelijke geplande nieuwbouw zijn weinig antropogene resten aangetroffen. Het gaat om slechts één kuil en spitsporen. Deze sporen zijn niet behoudenswaardig.

Geadviseerd wordt om ter plaatse van de westelijke geplande nieuwbouw vervolgonderzoek uit te voeren indien de ingrepen dieper reiken dan 50 cm -mv en rekening te houden met een bufferzone van minimaal 1 meter rondom de geplande nieuwbouw. Voor de oostelijke geplande nieuwbouw wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd.

In afbeelding 5.4 zijn beide advieszones opgenomen.



Afbeelding 5.4 Overzichtskartaal advieszones (Bron: Laagland Archeologie)

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Atlas Leefomgeving, in het plangebied zelf en de directe omgeving geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. Daardoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.7.3 Conclusie

Op basis van het archeologisch onderzoek is vervolgonderzoek middels een vlakdekkende opgraving noodzakelijk binnen de rode advieszone (in naar verwachting twee vlakken) en binnen de gele advieszone (in naar verwachting één vlak) zoals opgenomen in afbeelding 5.4. De opgraving is noodzakelijk bij bodemingrepen die dieper reiken dan 50 centimeter. In voorliggend bestemmingsplan worden de archeologische waarden beschermd middels het overnemen van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven.

5.8.2 Situatie plangebied

5.8.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “Rijntakken” is gelegen op circa 520 meter afstand van het plangebied. Uit paragraaf 5.6.2.1 en uit de stikstofdepositieberekening in bijlage 4 is gebleken dat de voorgenomen herontwikkeling niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Per saldo is er daarmee geen sprake is van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Een nader onderzoek in de vorm van een passende beoordeling is niet noodzakelijk.

5.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor de ontwikkeling is een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. Uit deze aanmeldnotitie is gebleken dat ten gevolge van het plan geen significant negatieve effecten op de omgeving zullen optreden. Voor een uitgebreide beschrijving van de milieueffecten wordt verwezen naar de aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling, opgenomen in bijlage 6 bij deze toelichting.

5.8.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Voornamelijk de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal *Water* Programma 2022-2027 (vastgesteld 18 maart 2022). Dit document geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Het belangrijkste uitgangspunt is het werken aan schoon, veilig en voldoende *water* dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van *water* met andere sectoren. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Bestuursakkoord *Water* (2011) en de *Waterwet* (2009). In relatie tot de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

6.1.3 Provinciaal beleid

Het regionaal waterprogramma 2021-2027 bevat het waterbeleid van de provincie. De provincie Gelderland hanteert voor het waterbeleid drie uitgangspunten, namelijk:

1. Voorkomen is beter dan genezen. Het bodem- en watersysteem is een belangrijke basis voor de fysieke leefomgeving en een sleutel naar duurzaamheid en klimaatbestendigheid. De provincie werkt aan herstel en zorgt dat nieuwe functies en nieuwe ontwikkelingen het systeem versterken.
2. Als ontwikkelingen verwachte negatieve effecten hebben op het bodem- en watersysteem, verwacht de provincie van initiatiefnemers maatregelen om die te beperken en/of compenseren.
3. Diverse grote maatschappelijke opgaven waaraan de provincie met haar partners werken, vragen om een gebiedsgerichte aanpak. Denk aan het verminderen van stikstof en uitstoot van CO₂, de aanpak van PFAS, medicijnresten en nieuwe stoffen, aanpassing aan het veranderende klimaat, vergroten van de biodiversiteit, de stijgende vraag naar grond- en drinkwater, en ruimte voor nieuwe woningen of natuur. Deze opgaven komen samen in gebieden. Daarom is een aanpak per gebied het effectiefst. Waar mogelijk probeert de provincie hierbij gebruik te maken van innovatietechnieken en vormen van samenwerking.

6.1.4 Waterschap Rijn en IJssel

Het waterschap zorgt voor het water in de leefomgeving. Vanuit het leidend principe ‘Water en mens in hun element’ draagt het waterschap bij aan ruimtelijke kwaliteit en een duurzame leefomgeving. De zorg voor waterveiligheid, schoon water en voldoende water vraagt structureel aandacht en is continu in beweging. Dat doet het waterschap door het (grond)waterpeil te beheren, rioolwater te zuiveren en te zorgen voor schoon water in beken, sloten en rivieren en te zorgen voor stevige dijken.

Als belangrijkste speerpunt voor de periode 2022-2027 ziet het waterschap de opgave om zijn gebied veerkrachtiger te maken tegen klimaatverandering. Hiervoor werkt het waterschap toe naar een andere balans

van vasthouden-bergen-afvoeren (voorraadbeheer), rekening houdend met de meest recente inzichten over de snelheid van klimaatverandering.

In het waterbeheerprogramma 2022-2027 heeft het waterschap zijn doelen en werkzaamheden weergegeven in vier thema's.

- **Klimaatrobuust gebied:** Het doel is het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem zodanig te invullen, dat jaarrond een optimale balans tussen te nat en te droog wordt bereikt en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.
- **Veilig gebied:** Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. De ambitie is dat in 2050 de waterkeringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat het waterschap daarbij wendbaar kan inspelen op ontwikkelingen. Het waterschap voert zijn beheer op een duurzame wijze uit en werkt aan behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.
- **Circulaire Economie en Energietransitie:** Het waterschap wil in het uitvoeren van zijn primaire taak zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering. Daarbij is de ambitie om in 2050 onderdeel te zijn van een 100% circulaire economie waarin we onze taken klimaatneutraal uitvoeren.
- **Gezonde leefomgeving:** Als waterschap zorgen we voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Wij streven ernaar dat het water in onze leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Ons doel is een oppervlaktewatersysteem te bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en -buiten bevordert.

De samenhang van de wateropgaven met andere opgaven in het gebied vraagt om nauwe samenwerking met onze partners (zoals gemeenten en provincies), inwoners en bedrijven. Om de waterbelangen bij ruimtelijke ontwikkelingen tijdig en goed in beeld te krijgen en mee te kunnen wegen, gebruiken we de (digitale) watertoets.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsprocedure

Het waterschap Rijn en IJssel is in voorliggend geval geïnformeerd middels de digitale watertoets. Op basis van de watertoets volgt dat de zogenaamde 'normale procedure' van toepassing is. De watertoets is opgenomen als bijlage 7 van deze toelichting. Hieronder wordt nader ingegaan op de voor het plangebied van belang zijnde wateraspecten, zoals aangegeven door het waterschap.

Wateraspecten

Waterberging

Voor de toename van de verharding wordt geadviseerd de mogelijkheden te benutten om hemelwater te infiltreren en vertraagd af te voeren naar het oppervlaktewater. Een toename in het verharde oppervlak

resulteert in een versnelde afvoer van hemelwater. Als dit hemelwater niet vertraagd wordt afgevoerd wordt het watersysteem zwaarder belast en het waterbezwaar naar benedenstroomse gebieden afgewenteld. Vanuit het waterschap geldt hier de eis dat het toenemende verhard oppervlak in buitengebied gecompenseerd wordt d.m.v. een T10+10% bui (55mm). Dit komt neer op: $55\text{mm} / 1.000 (= 0,055) \times 1.200 \text{ m}^2 = 66 \text{ m}^3$ te compenseren. De compensatie vindt in voorliggend geval plaats middels het aanleggen van een sloot binnen het perceelgedeelte met de bestemming ‘Bedrijf’ tegen de scheiding met de woonbestemming. Hier is op eigen terrein ruim voldoende ruimte om te voorzien in een dergelijke waterbuffer.

Wateroverlast

Delen van het plangebied zijn mogelijk gevoelig voor wateroverlast. Bij het bouwen wordt daarom aanbevolen om 20 cm boven het wegpeil te bouwen zodat het water kan wegstromen. Hier wordt bij de aanvraag voor de bouwvergunning rekening mee gehouden.

6.2.3 Conclusie

Met het graven een sloot (waterberging) en het bouwen van de geplande nieuwbouw op de benodigde hoogte (wateroverlast) kan worden gesteld dat er in voldoende mate rekening wordt gehouden met de wateraspecten en dat het aspect ‘water’ de uitvoerbaarheid van het voornemen niet in de weg staat.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, etc.);

- Nadere eisen: burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing;
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarden mag worden afgeweken van de opgenomen bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval toegestaan dan wel strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarden mag worden afgeweken van de opgenomen gebruiksregels.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Hierin worden de beperkingen aangegeven waaraan het gebruik van de gronden en bouwwerken zijn gebonden.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de regels beschreven die gelden vanwege de ligging van het plangebied binnen de aanduiding ‘overige zone – landschapstype essenlandschap’.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 11)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Aanvullende werking bouwverordening (Artikel 12)*
In dit artikel wordt beschreven dat de voorschriften van de bouwverordening van de gemeente Lochem ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard onverminderd van toepassing blijven.
- *Overige regels (Artikel 13)*
In dit artikel zijn regels ten aanzien van parkeren en laden en lossen opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Bedrijf (Artikel 3)

De gronden waarop de bedrijfsbebouwing wordt gerealiseerd zijn voorzien van de enkelbestemming ‘Bedrijf’ met de aanduiding ‘meubeltoonzaal’. Deze gronden zijn bestemd voor een bedrijf, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding ‘meubeltoonzaal’ uitsluitend een meubeltoonzaal is toegestaan, opslag en een ondergeschikt aan het bedrijf en bij het bedrijf behorende werkplaats. Tevens zijn de gronden bestemd voor de bij het bedrijf behorende bebouwing, erven, terreinen en voorzieningen, waaronder begrepen groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en geluidwerende voorzieningen.

Binnen de bestemming zijn twee voorwaardelijke verplichtingen opgenomen waarmee de landschappelijke inpassing van het bedrijfsp perceel respectievelijk de uitvoering van de archeologische opgraving juridisch zijn geborgd.

Ten slotte is een binnenplanse mogelijkheid opgenomen om middels een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels voor de vestiging van een ander bedrijf dan een meubeltoonzaal, mits het te vestigen bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met het rechtstreeks toegelaten bedrijf.

Verkeer (Artikel 4)

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie, met de daarbij behorende voorzieningen, groen, water, parkeren, nutsvoorzieningen en straatmeubilair. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan met een maximale bouwhoogte van 2 meter.

In de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee de sanering van de puinlaag wordt geborgd.

Wonen (Artikel 5)

De nieuwe woning en de bijbehorende gronden zijn voorzien van de enkelbestemming ‘Wonen’. Deze gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of kleinschalige bedrijvigheid aan huis, met de bijbehorende tuinen en erven. Binnen het bestemmingsvlak is maximaal 1 woning toegestaan. In de bouwregels is opgenomen dat een woning binnen het bouwvlak dient te worden gebouwd, met een maximale inhoud van 750 m³, een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

Om te komen tot een adequate landschappelijke inpassing, zijn een aantal voorwaarden voor de landschappelijke inpassing van het woonperceel bepaald. In de bouwregels is bepaald dat de omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning slechts wordt verleend indien hiervoor door de aanvrager een landschappelijk inrichtingsplan wordt overlegd die naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoet aan deze voorwaarden, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een planschadeovereenkomst (anterieure overeenkomst) met de initiatiefnemer gesloten. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN

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

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Gelderland

Voorliggend bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de provincie Gelderland.

9.1.3 Provincie Overijssel

Voorliggend bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de provincie Overijssel.

9.1.4 Waterschap Rijn en IJssel

Voorliggend bestemmingsplan is ter beoordeling naar het waterschap verstuurd. Eventuele opmerkingen van het waterschap zullen worden verwerkt.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval wordt een voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat het ontwerpbestemmingsplan voor 6 weken ter inzage heeft gelegen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing bedrijfshal

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa

Bijlage 3 Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 4 AERIUS berekening

Bijlage 5 Proefsleuvenonderzoek

Bijlage 6 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 7 Watertoets