

Ruimtelijke onderbouwing “Lochemseweg 3 Epse”

1. Aanleiding en doel

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het kappen van een aantal bomen, het aanleggen van parkeerplaatsen en het verbreden van de uitrit op het adres Lochemseweg 3 te Epse. Het aanleggen van de parkeerplaatsen past niet in het geldende bestemmingsplan “Kern Epse 2010” dat door de gemeenteraad op 27 juni 2011 is vastgesteld. Om de parkeerplaatsen te kunnen realiseren, is de gemeente Lochem voornemens om een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan, conform artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

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

2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten westen van het centrum van Epse, tussen de Lochemseweg en de Dortherweg.



Figuur 1: Luchtfoto perceel Lochemseweg 3, Epse

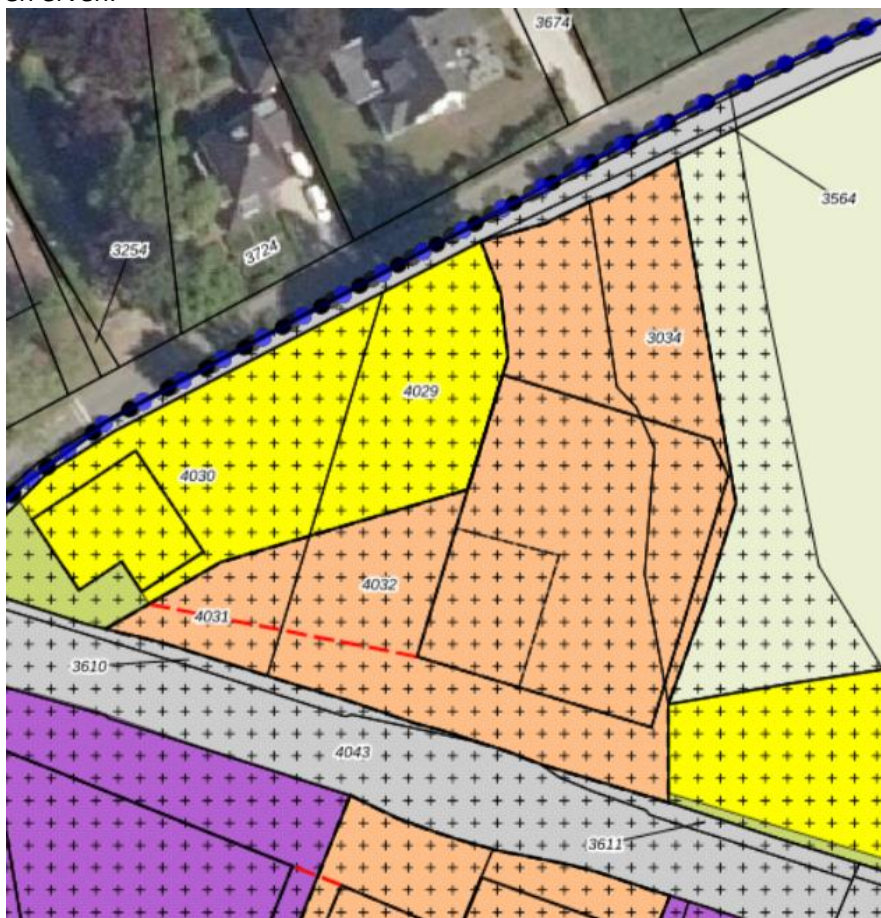
3. Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het geldende bestemmingsplan “Kern Epse 2010”. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 27 juni 2011. In dit geldende bestemmingsplan hebben de gronden binnen het plangebied de bestemming ‘Gemengd’. Op grond van artikel 7 van de planregels zijn de aangewezen gronden bestemd voor:

- detailhandel;
- dienstverlening;
- kantoren;
- horeca in categorie I zoals genoemd in de bij deze regels behorende Staat van horeca-activiteiten;

alsmede voor:

- een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning", met dien verstande dat per aanduiding maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;
- bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

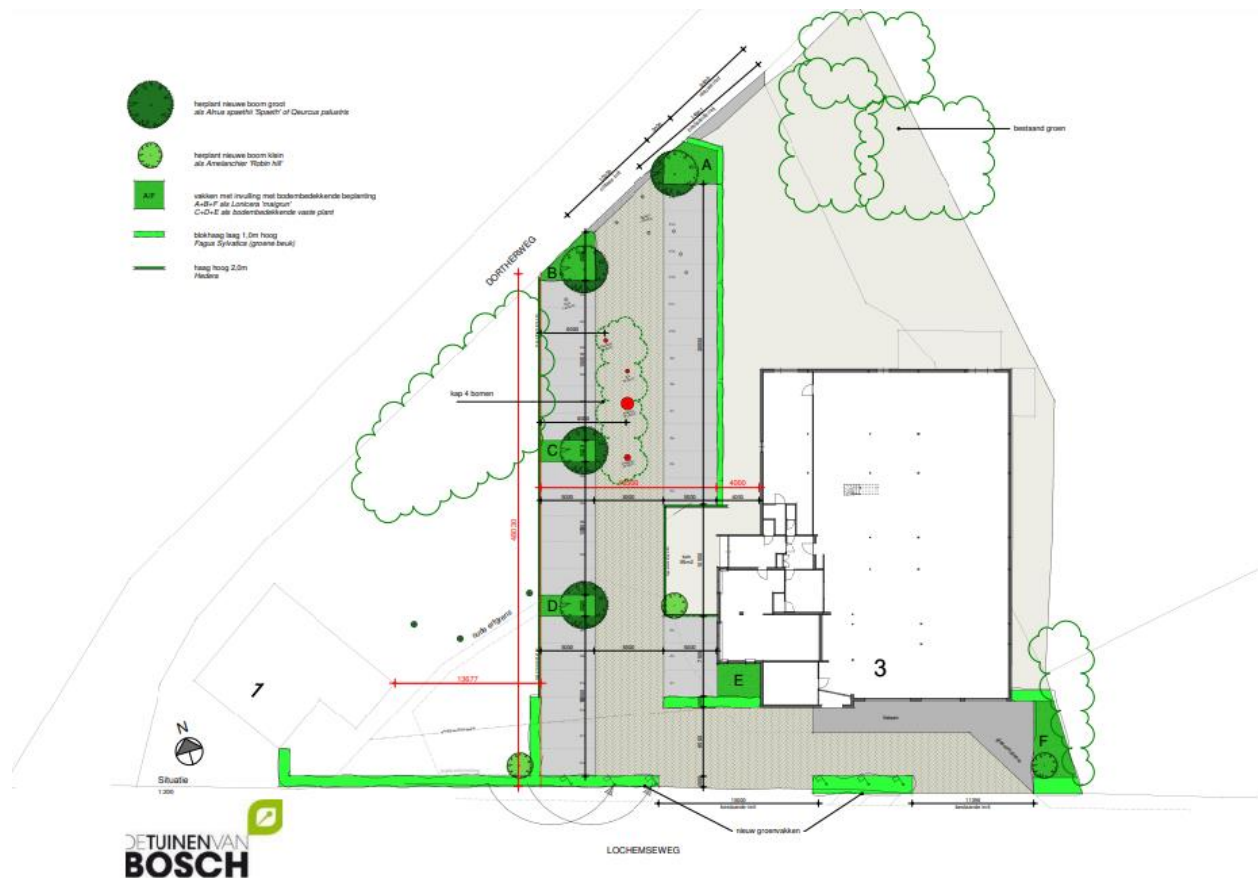


Figuur 2: Uittreksel uit geldend bestemmingsplan Kern Epse.

Het plangebied maakt tevens deel uit van het bestemmingsplan “Paraplubestemmingsplan Archeologie”. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 20 januari 2014. In dit geldende bestemmingsplan hebben de gronden binnen het plangebied de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 4”.

4. Beoogde situatie

Het beoogde plan voorziet in het veranderen van de inrichting van het terrein. Daarbij worden 32 parkeerplaatsen gerealiseerd en de uitrit wordt verbreed. Hiervoor is het kappen van een aantal bomen noodzakelijk. Een bestaand verhard gedeelte wordt betrokken bij de tuin van het perceel Lochemseweg 1. Het beoogde ruimtelijke beeld van de Lochemseweg wordt hiermee in positieve zin aangetast, het perceel krijgt een groenere uitstraling.



Figuur 3: Plattegrond beoogde situatie



Figuur 4: Aanzicht links voor beoogde situatie



Figuur 5: Aanzicht rechts voor beoogde situatie

Nu de aanvraag niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, dient dit te worden beschouwd als een verzoek om afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3 van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo).

5. Ruimtelijke afweging

Middels de aangevraagde omgevingsvergunning wordt gevraagd de aanleg van parkeerplaatsen, het kappen van bomen en het aanleggen van een verbrede uitrit mogelijk te maken. In augustus 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lochem overeenkomstig de uitgangspunten van de gemeentelijke erfgoedvisie het object De Hermitage (Lochemseweg 1 Epse) mee te nemen in de voorgenomen borging van cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ordening. Het doel hierachter is het tegen gaan van negatieve ontwikkelingen rond de entree van Epse. Onder andere het object De Hermitage wordt gezien als bepalend voor de uitstraling en herkenbaarheid van Epse. Het versterken van de uitstraling van de entree van Epse wordt gezien als een positieve ontwikkeling.

Voor de aanleg van de parkeerplaatsen worden een aantal bomen gekapt. Deze bomen hebben een beeldbepalend karakter en zijn in redelijk tot goede gezondheid. Echter, spelen er meer afwegingskaders mee. De standplaats van de bomen is ruimtelijk niet gunstig. Bij aanleg van de parkeerplaatsen zal er meer hittestress optreden bij de bestaande bomen. Een herplantingsplicht op het perceel is daarom gewenst. In het plan, conform figuur 3, worden een aantal bomen gekapt en herplant. Door de groene streken aan de randen van het perceel krijgt het gehele perceel een groenere uitstraling, wat ten positieve komt van de entree van Epse.

6. Beleidskader

In een goede ruimtelijke onderbouwing wordt de ruimtelijke ontwikkeling getoetst aan het beleid van Rijk, provincie, regio en gemeente. Het initiatief raakt uitsluitend het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Het streekplan en de streekplanuitwerkingen van de provincie zijn niet of nauwelijks direct van invloed op het bestemmingsplan. Het beleid van Rijk, provincie en regio, evenals het ruimtelijke beleid van de gemeente zoals verwoord in de ruimtelijke structuurvisie zijn niet aan de orde: het gaat om het kappen van bomen, aanleggen van parkeerplaatsen en verbreden van de uitrit met een inrichtingsplan dat de uitstraling van het perceel ten goede komt. In de ruimtelijke afweging is gemotiveerd waarom een afwijking van het geldende bestemmingsplan aanvaardbaar wordt geacht.

7. Milieuaspecten – randvoorwaarden

7.1 Geluid

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen voor geluidgevoelige bestemmingen (zoals woningen) is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent drie geluidbronnen waarvoor geluidzones gelden:

- railverkeerslawaaï;
- wegverkeerslawaaï;
- industrielawaaï.

Wanneer een ontwikkeling in een zone valt zoals aangegeven in de Wgh, moet akoestisch onderzoek aantonen dat aan de grenswaarden in deze wet wordt voldaan. Wordt niet voldaan aan deze grenswaarden, dan kunnen onder voorwaarden hogere grenswaarden vastgesteld worden. Hierbij wordt een procedure doorlopen die aan de eisen van de Wgh moet voldoen. Woning of ander geluidgevoelig gebouw Het gaat niet om een geluidgevoelig object. De activiteit zelf valt ook niet onder de Wgh. De Wet geluidhinder is niet van toepassing.

7.2 Bodem

Er is op dit moment sprake van detailhandel ter plaatse. Eerst een supermarkt en op dit moment een stoffenhandel. Tijdens milieucontroles in het recente verleden zijn er geen bijzonderheden geconstateerd en ook geen bodembedreigende activiteiten. In het geval van een detailhandel ligt dat ook niet in de lijn

der verwachting. Er gelden voor het aspect bodem dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

In algemene wordt de initiatiefnemer geadviseerd dat de volgende aanbevelingen in acht behoren te worden gehouden:

- Voor de toepassing van vrijkomende grond elders en/of toepassing grond en/of bouwstoffen op de locatie dienen de voorschriften uit het Besluit bodemkwaliteit te worden nageleefd.
- Wanneer tijdens graafwerkzaamheden waarnemingen worden gedaan die op een verontreiniging wijzen, dan moet het werk direct gestopt worden en moet met de ODA worden overlegd over de te nemen maatregelen (bodem@odachterhoek.nl).

7.3 Water

Ruimtelijke ordening en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en worden sterk beïnvloed door de klimaatverandering. Er is meer ruimte nodig voor water, omdat klimaatverandering zorgt voor hoge piekafvoeren in de zomer en een gemiddeld hogere waterafvoer in de winter. Het gaat ook om langduriger periodes van droogte en om extreem warm weer, waar vooral stedelijk gebied last van kan hebben. Ook veranderingen in ruimtegebruik hebben gevolgen voor het waterbeheer. Het waterschap wil vroegtijdig meedenken over plannen en ontwikkelingen om samen met de gemeente en andere partners te zoeken naar de bijdrage die water kan leveren aan de verbetering van de leefomgeving.

Het waterschap Rijn en IJssel zorgt voor het water in uw omgeving. 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. Onze ambitie is dat in 2050 de waterkeringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat we daarbij wendbaar inspelen op ontwikkelingen. We voeren ons beheer op een duurzame wijze uit en werken 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 willen we in 2050 onderdeel 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 gemeenten, 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.

Relevante wateraspecten

Wateroverlast

Door de ontwikkelingen in het plangebied neemt het verhard oppervlak nauwelijks toe. Er wordt een deel verharding verwijderd en elders wordt een deel verharding toegevoegd. Het gedeelte waar de verharding verwijderd wordt, zal ingericht worden als tuin met een groen karakter.

Waterkwaliteit

Het plan maakt geen functies mogelijk die tot verslechtering van de waterkwaliteit leiden.

Riolering en Afvalwaterketen

De ontwikkeling betreft geen toevoeging van bebouwing en bevat dus geen (extra) afvalwater.

Grondwaterbeheer

De ontwikkeling leidt niet tot wijziging van de grondwaterstand. Er wordt niet gebouwd in een gebied met een hoge grondwaterstand of kwel.

7.4 Luchtkwaliteit

Er is in deze situatie geen sprake van een gevoelige bestemming. Er is geen sprake van feitelijke of dreigende overschrijding van grenswaarden. Onderzoek met behulp van de nibm-tool moet aantonen of de ontwikkeling van de parkeerplaats niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Mocht dat het geval zijn, dan is aanvullend onderzoek naar luchtkwaliteit niet nodig en vormt het onderwerp luchtkwaliteit geen belemmering voor de aangevraagde ontwikkeling

7.5 Externe veiligheid

Een parkeerplaats (zonder overnachting) wordt in vigerende wetgeving niet gezien als beperkt kwetsbaar of kwetsbaar object. Een beoordeling vanuit externe veiligheid is dan ook niet benodigd. Externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

7.6 Ecologie

Voor de aanleg van de parkeerplaats en de bredere inrit moeten er 4 bomen worden gekapt en ondergroei worden verwijderd. De doorsnede van de stam van deze bomen varieert van 40 cm tot 60 cm. (op de tekening staat bij de esdoorn staat 120 cm, maar het betreft hier de gezamenlijk doorsnede

van twee dunnere stammen). Uitgaande van deze relatief geringe doorsnede en de goede gezondheid van de bomen is het niet aannemelijk dat er holtes in de stammen aanwezig zijn. Daarmee kunnen de bomen niet dienen als vaste nest- of verblijfplaats van boombewonende vleermuizen en in holtes broedende vogels.

De bomen zijn met klimop begroeid. In deze klimop kunnen vleermuizen een schuilplaats hebben en vogels broeden. Onder de bomen is ondergroei aanwezig. In deze ondergroei kunnen grondgebonden zoogdieren als kleine marterachtigen en egels een nest-, schuil-, of overwinteringsplaats hebben. Vanwege de zorgplicht vanuit de Wet natuurbescherming moet bij de aanleg van de paarkeerplaats en inrit rekening worden gehouden met deze soort(groep)en. Dit betekent dat de werkzaamheden alleen kunnen worden uitgevoerd in de periode waarin deze dieren het minst kwetsbaar zijn. Wanneer dit is, is in onderstaande tabel weergegeven. Waarbij rood de periode aangeeft wanneer de soort(groep)en op hun kwetsbaarst zijn en oranje de periode waarin dit iets minder het geval is.

	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
Winterslaap egel												
Nestperiode egel												
Nestperiode kleine marterachtigen												
Kwetsbare periode vleermuizen												
Broedperiode vogels												

Dit betekent dat het kappen van de bomen en het verwijderen van de ondergroei alleen kan geburen in de periode van half september tot en met oktober.

Wanneer echt niet anders dan buiten deze periode gewerkt kan worden, moeten bomen en ondergroei direct voorafgaand aan de werkzaamheden door een ecooloog gecontroleerd worden op de aanwezigheid van genoemde soort(groep)en. Pas als deze concludeert dat geen van deze soort(groep)en of andere bij wet beschermde soorten aanwezig zijn, kunnen de werkzaamheden van start.

Het advies is om na de broedperiode van vogels (vanaf half juli) de klimop door te zagen, zodat deze in de loop van de nazomer / begin van het najaar kan afsterven en daarmee ongeschikt wordt als schuilgelegenheid voor vleermuizen.

7.7 Archeologie

Voor deze ontwikkeling is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. De omvang en aard van de werkzaamheden geven geen aanleiding om een nader onderzoek uit te voeren.

7.8 Milieuzonering

Binnen de richtafstand van 30 meter van de aangevraagde activiteit bevinden zich enkele woningen. De omliggende woningen vormen mogelijk een belemmering voor de ontwikkeling. Ook het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen is hierbij mogelijk in het geding. Nadere onderbouwing met geluidsgegevens van het parkeerterrein is nodig om te garanderen dat er ter plaatse van de naastgelegen woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het onderwerp bedrijven en milieuzonering vormt mogelijk een belemmering voor de aangevraagde ontwikkeling.

7.9 Geur

De herontwikkeling van het parkeerterrein vindt plaats op voldoende afstand van woningen en andere geurgevoelige objecten. Die geurgevoelige objecten vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Ook het woon- en leefklimaat is hierbij niet in het geding. Het onderwerp geur industrie vormt geen belemmering voor de aangevraagde ontwikkeling.

8. Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Het Rijk

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

Provincie Gelderland

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

Waterschap Rijn en IJssel

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

8.3 Inspraakmogelijkheid

Zoals wettelijke voorgeschreven heeft de ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken ter inzage gelegd (17 november 2022 tot en met 28 december 2022). Gedurende de ter inzage legging kon iedereen een zienswijze ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling kenbaar maken bij burgemeester en wethouders van Lochem. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.