

GEMEENTE LOCHEM

BESTEMMINGSPLAN

ZWIEPSEWEG 165 LOCHEM

Opdrachtnummer	: 08.190
ID nr.	: NL.IMRO.0262.buZwiepseweg165Lo-BP41
Datum	: november 2011
Versie	: 03
Auteurs	: mRO b.v.
Vastgesteld d.d.	: 23 januari 2012

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1.	ALGEMEEN	5
1.2.	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3.	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.4.	OPZET VAN DE TOELICHTING	7
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	9
3.	BELEIDSKADER	11
3.1.	RIJKSBELEID	11
3.2.	PROVINCIAAL BELEID	14
3.3.	REGIONAAL BELEID	14
3.4.	GEMEENTELIJK BELEID	16
4.	PLANBESCHRIJVING	19
4.1.	BEOOGDE INRICHTING	19
4.2.	FUNCTIONELE BESCHRIJVING	21
5.	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	23
5.1.	GELUID	23
5.2.	LUCHTKWALITEIT	23
5.3.	EXTERNE VEILIGHEID	25
5.4.	BODEM	28
5.5.	WATER	29
5.6.	ECOLOGIE	31
5.7.	ARCHEOLOGIE	32
5.8.	BEDRIJFVIGHEID EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	34
6.	JURIDISCHE ASPECTEN	37
6.1.	ALGEMEEN	37
6.2.	ANALOGIE VERBEELDING (PLANKAART)	37
6.3.	PLANREGELS	37
6.4.	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING	38
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
8.	VOOROVERLEG	43
8.1.	VOOROVERLEG EN INSPRAAK	43
8.2.	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	43

Bijlage(n) bij toelichting:

1. Van der Poel Consult bv, Verkennend bodemonderzoek Zwiepseweg Lochem (projectnr. 11.003.078), april 2010.

1. INLEIDING

1.1. Algemeen

De aanleiding voor het voorliggende bestemmingsplan is gelegen in het feit dat de huurder van de bestaande molen aan de Zwiepseweg 165 in Lochem, beter bekend als de Zwiepse Molen, eind 2010 een bouwplan heeft ingediend voor de verbouwing van het pand. Naast de huidige functies is het de bedoeling dat een restaurant geëxploiteerd kan worden. Hoewel het restaurant qua vloeroppervlakte ruimtelijk gezien bijna gelijk is aan de overige functies, wordt de horecafunctie in verband met het frequenter gebruik wel als meest bepalende functie (en daarmee de hoofdfunctie) beschouwd.

Het voornemen wijkt weliswaar af van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2010, maar sluit er wel bij aan. Het betreft in hoofdzaak een functiewijziging, zonder noemenswaardige oppervlakte uitbreidingen. Desalniettemin is een nieuw bestemmingsplan nodig om de beoogde ontwikkeling planologisch juridisch vast te leggen.

Voorliggend bestemmingsplan 'Zwiepseweg 165 Lochem' dient ertoe het gemeentebestuur van Lochem, op basis van de Wet ruimtelijke ordening, een passend beleidsinstrument te geven voor de functiewijziging van de planlocatie aan de Zwiepseweg 165.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten zuidoosten van de kern Lochem, aan de rand van het dorp Zwiep en is ca. 1.875 m² groot.



Afbeelding 1: Plangebied en omgeving

Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan de Zwiepseweg, aan de westzijde aan de tuin van een naastgelegen woning en aan de noord- en oostzijde aan het buitengebied. De ligging en begrenzing van het plangebied is in bijgaande figuur (vorige bladzijde) weergegeven.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

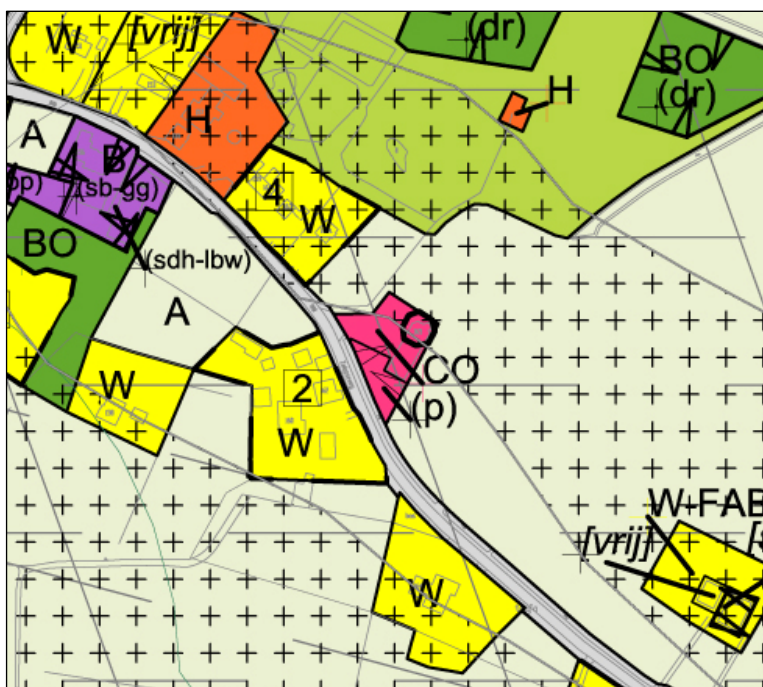
Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' dat op 7 december 2010 door de raad is vastgesteld. Dit bestemmingsplan is op 24 juni 2011 in werking getreden.

De gronden hebben daarin de bestemming 'Cultuur en Ontspanning' (CO) gekregen. Dit betekent onder meer dat een atelier, een creativiteitscentrum, een expositiecentrum, een museum en ondersteunende horeca is toegestaan. De bestaande bebouwing mag daarbij met maximaal 10% wordt uitgebreid. De goothoogte van de bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 4 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 9 meter.

De parkeervoorzieningen zijn aan de straatzijde specifiek aangeduid middels de aanduiding 'parkeerterrein' (p).

Bovendien is het noordelijk deel van het terrein van een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie – 2' voorzien, in verband met mogelijk aanwezige archeologische waarden.

Overigens is er op de verbeelding binnen de bestemming 'Cultuur en Ontspanning' ook een bouwvlak opgenomen. Op grond van de systematiek in het bestemmingsplan Buitengebied Lochem 2010 heeft deze echter geen status, het betreft een omissie in het geldende plan. Reden van deze aanduiding is dat in een eerdere versie van het bestemmingsplan alle rijksmonumenten werden aangeduid (ter signalering). Deze aanduiding is in de vastgestelde versie van het bestemmingsplan verwijderd, maar het bouwvlak is abusievelijk blijven staan.



Afbeelding 2: Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2010

De aanvraag voor een horecafunctie past wat betreft het gebruik niet binnen de vigerende regeling. Ook zal de parkeerplaats, aangeduid met 'parkeerterrein' worden uitgebreid.

Het bovenstaande impliceert dat, om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken, het bestemmingsplan moet worden herzien. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.4. Opzet van de toelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie beschreven.

Hoofdstuk 5 gaat in op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 6 "Juridische aspecten", een toelichting op de verbeelding (plankaart en de planregels) volgt. Hoofdstuk 7 omvat de economische uitvoerbaarheid van het plan. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en het overleg van het plan uiteen.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Lochem aan de rand van het dorp Zwiep. De dorpskern kent een menging van functies zoals woningen, de molen, (horeca) uitspanning de Witte Wieven en een agrarisch hulpbedrijf. Het omliggende landschap is hoofdzakelijk agrarisch van aard.



Afbeelding 3: Aanzicht vanaf de Zwiepseweg (bron: Google maps)



Afbeelding 4: Aanzicht vanaf de Zwiepseweg (bron: Google maps)

De Zwiapse Molen is in 1851 gebouwd op de 'Kale Berg' nabij Barchem. In verband met ongunstige windvang werd de molen een aantal keer verplaatst waarna in 1880 de molen zijn huidige plek langs de Zwiapseweg heeft gekregen. De laatste grootschalige reparatie is in 1995 afgerond. De molen is een zogenaamde 'Stellingmolen' en heeft altijd als korenmolen gefunctioneerd die aan een bijbehorende bakkerij leverde. Tegenwoordig wordt er nog slechts op vrijwillige basis gemalen. Behalve de molen zelf zijn op het perceel ook enkele bijgebouwen aanwezig.

De molen is een stedenbouwkundige karakteristiek element in de oostelijke entree van de kern Zwiap en kent een grote landschappelijke waarde. De molen heeft een monumentale status en is in de databank van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten omschreven als 'achtkantige bovenkruier met stelling (1840, gerestaureerd 1961-'62)'. De bijgebouwen, bestaande uit 1 bouwlaag met een flauwe kap, zijn niet als monument aangemerkt, maar wel direct verbonden met de molen. Tussen de Zwiapseweg en de gebouwen ligt een parkeerplaats.

De instandhouding van de molen als vertegenwoordiger van het lokale industriële erfgoed is, in zijn huidige verschijningsvorm, gewenst. Zoals in hoofdstuk 4 wordt beschreven, zal dit ook het geval zijn met de nieuwe functie.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt in eerste instantie het actuele planologische beleid kort uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (3.1), provinciaal beleid (3.2), regionaal beleid (3.3) en gemeentelijk beleid (3.4).

3.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin het nationaal ruimtelijk beleid zoveel mogelijk is ondergebracht. In deze nota gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten, en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren, waarbij speciaal aandacht wordt besteed aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie. Meer specifiek richt het rijk zich in het nationaal ruimtelijk beleid op: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale waarden en borging van de veiligheid. Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven van het rijk voor de kortere en langere termijn.

In de Nota Ruimte wordt een sturingsfilosofie onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', gehanteerd. Dit betekent dat het rijk zich intensief zal bemoeien met de uitwerking van het beleid en de uitvoering die betrekking heeft op de selectie van gebieden en netwerken die onderdeel uitmaken van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). De gebieden en netwerken die het rijk van nationaal belang acht zijn opgenomen in de RHS. Buiten de RHS stelt het rijk zich terughoudend en selectief op. Wel is in de nota een beperkt aantal regels opgenomen die moeten zorgen voor een generieke basiskwaliteit in heel Nederland. Deze basiskwaliteit geldt als een soort spelregel, een ondergrens.

Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het bijvoorbeeld om het bundelingbeleid, locatiebeleid, een goede balans tussen rode en groen/blauwe functies, milieuwetgeving en veiligheid.

Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water en het groen in en om de stad.

Tot de RHS behoren op het terrein van economie, infrastructuur en verstedelijking onder meer de hoofdverbindingssassen voor spoor, weg en water, de belangrijkste economische kerngebieden van Nederland (met de mainports en greenports) en een aantal stedelijke netwerken van nationaal belang, waaronder Randstad Holland. Op het gebied van water, natuur en landschap behoren onder meer de grote rivieren en wateren, Vogel- en

Habitatrichtlijngebieden, Natuurbeschermingswetgebieden de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Nationale landschappen tot de RHS.

Relatie met het plangebied

Het plangebied is gelegen in landelijk gebied. Uit de bovengenoemde vier hoofddoelstellingen van het nationaal ruimtelijk beleid vloeien een aantal doelstellingen voor het ruimtelijk beleid voort die van belang zijn voor het landelijk gebied. Deze zijn het behoud en ontwikkeling van natuur-, cultuurhistorische en landschappelijke waarden en de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit. De vitaliteit en kwaliteit van het platteland wil het rijk versterken door ruimte te geven aan hergebruik van bebouwing en nieuwbouw in het buitengebied (ruimte voor ruimte, rood voor groen, etc.), vergroting en aanpassing van de toeristisch recreatieve mogelijkheden en door ruimte te bieden aan een duurzame en vitale landbouw en overige economische activiteiten die zich verdragen met de kwaliteit van het landschap. Ruimtelijke strategieën die hierbij horen zijn 'investeren in de kwaliteit van natuur' en 'landschap ontwikkelen met kwaliteit'.

Niet onbelangrijk is verder dat een deel van het buitengebied van de gemeente Lochem, waaronder ook het plangebied, tot het Nationaal landschap Graafschap behoort. Kernkwaliteiten in dit nationaal landschap zijn: veel kleinschaligheid, het groene karakter, onder andere door buitenplaatsen, en een kenmerkend waterhuishoudingsstelsel.

Volgens de Nota Ruimte zijn nationale landschappen gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van deze landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk versterkt worden. In samenhang hiermee zal de toeristisch recreatieve betekenis moeten toenemen. In deze landschappen is daarom 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid. De landschappelijke kwaliteiten zijn medesturend voor de wijze waarop ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Uitgangspunt is dat de Nationale landschappen zich in sociaal-economisch opzicht voldoende moeten kunnen blijven ontwikkelen, terwijl de bijzondere kwaliteiten van het gebied worden behouden of worden versterkt. In algemene zin geldt daarom dat in deze landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt: het 'ja, mits'-regime.

AMvB Ruimte

Nieuwe structuurvisies, zo ook de Nota Ruimte, moeten volgens de Wro een beschrijving bevatten waaruit blijkt hoe het rijk de in de structuurvisie verwoorde nationale ruimtelijke belangen wil verwezenlijken. Het overzicht van alle nationale ruimtelijke belangen uit de verschillende PKB's en de voorgenomen verwezenlijking daarvan worden gebundeld in één Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (integratie van Realisatieparagraaf Nota Ruimte en de realisatieparagrafen voor de andere PKB's). Deze zogenoemde AMvB Ruimte zal de ruimtelijke kaders uit de vigerende PKB's bevatten, die daadwerkelijk borging in regelgeving behoeven. Het ontwerpbesluit AMvB Ruimte (d.d. 29 mei 2009) heeft inmiddels ter inzage gelegen.

De AMvB zal gefaseerd worden opgesteld en in werking treden doordat een deel van de beleidskaders nog in ontwikkeling is en nieuw rijksbeleid in voorbereiding is. Naar verwachting zal de eerste tranche in 2011 in werking treden; de tweede tranche een jaar daarna. De eerste tranche bevat uitsluitend een vertaling van kaderstellende uitspraken. Vooralsnog is geen sprake van nieuw of aanvullend beleid of regelgeving.

In de realisatieparagraaf benoemt het kabinet 34 nationale ruimtelijke belangen. Deze omvatten globaal de nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap, de ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties, de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën en ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie. Het plangebied maakt, ook in de nieuwe begrenzing, onderdeel uit van het Nationaal Landschap De Graafschap. In het voorgaande is hier al op ingegaan.

Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

Archeologie

Nederland heeft als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Valletta (Malta, 1992) ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Ter implementatie van het Verdrag van Valletta is per 1 september 2007 een nieuwe wet van kracht geworden, de 'Wet op de archeologische en monumentenzorg (Wamz)' genaamd. De Wamz maakt formeel gezien deel uit van de 'Monumentenwet 1988'.

Het belangrijkste doel van de Wamz is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten. Hierbij gaat de Wamz uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijk ordeningsproces.

In paragraaf 5.7 wordt hier specifiek op ingegaan.

Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Flora- en faunawet, besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.2. Provinciaal beleid

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 15 december 2010 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland het de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. De regels in de verordening hebben betrekking op het hele provinciale grondgebied, delen daarvan of gebiedsgerichte thema's. De regels in de Verordening zijn gebaseerd op het Streekplan Gelderland 2005 (zie navolgende), die sinds 1 juli 2008 ingevolge de Invoeringswet Wet Ruimtelijke Ordening wordt aangemerkt als Provinciale Structuurvisie. De verordening vormt daarmee een beleidsneutrale vertaling van reeds vastgesteld ruimtelijk beleid. In de verordening zijn dus geen beleidswijzigingen of nieuw beleid opgenomen.

Structuurvisie / Streekplan Gelderland 2005

Het provinciaal beleid dat voor Lochem van toepassing is, ligt onder andere verankerd in het Streekplan Gelderland 2005 (vastgesteld door Provinciale Staten op 29 juni 2005).

Aangezien op 1 juli 2008 de nieuwe Wro in werking is getreden, wordt formeel niet meer gesproken over een 'streekplan'. De nieuwe wet verandert niets aan de inhoud van het 'Streekplan Gelderland 2005'. Het enige is dat in de nieuwe wet de term 'streekplan' niet meer gebruikt wordt. Daarvoor in de plaats heet het streekplan nu 'structuurvisie'.

In dit plan wordt meer dan voorheen nadruk gelegd op de 'ontwikkelingsgerichtheid en afstemming op regionale schaal', de zogenaamde netwerkbenadering.

Het gevolg is dat de kwantitatieve sturing aan bijvoorbeeld het woningbouwprogramma (contingentering) wordt verlaten. Deze aanpak biedt alle gemeenten de mogelijkheid om bouwprogramma's te ontwikkelen waarin – intergemeentelijke afstemming naar tempo, opvang, aard en type – in de kwalitatieve behoeften kan worden voorzien die lokaal en regionaal bestaan. Hierbij ligt de nadruk op een optimale benutting van de ruimte in bestaand bebouwd gebied (inbreidingslocaties boven uitbreidingslocaties), waarin intensivering en meervoudigheid van het ruimtegebruik een belangrijke rol spelen.

Hiertoe heeft de gemeente Lochem een zogenaamde samenhangende ruimtelijke visie (SRV) opgesteld waarin voor het hele grondgebied van de gemeente is aangegeven waar een uitbreiding van de functie wonen en werken wordt voorgestaan.

Hoewel het plangebied wordt aangemerkt als buitengebied past het hergebruik van deze bestaande locatie goed in dit beleid.

3.3. Regionaal beleid

Watervisie Waterschap Rijn en IJssel

Het waterschap Rijn en IJssel heeft een watervisie opgesteld die als basis dient voor een nieuw waterbeheersplan. In deze visie beschrijft het waterschap wat, met betrekking tot de waterhuishouding, belangrijk wordt

gevonden. Aangegeven wordt dat ruimtelijke keuzen de oplossingen van waterproblemen dichterbij kunnen brengen.

Belangrijke aanleiding is tevens de verwachting dat het aanbod van water toeneemt en modern waterbeheer en ruimtelijke ordening gestoeld moeten worden op veiligheid en duurzaamheid. Onder duurzaamheid wordt verstaan dat watersystemen tegen een stootje moeten kunnen. Calamiteiten (extreme neerslag, droogte, verontreiniging etc) zouden niet mogen leiden tot grote financiële, ecologische of maatschappelijke gevolgen of onomkeerbare aantasting van het watersysteem.

Nieuw in de strategie zijn de voorkeur voor natuurlijke dynamiek in het watersysteem boven technologische oplossingen, het aanpakken van de problemen bij de bron: eerst vasthouden, dan bergen en dan pas afvoeren, en tot slot het onderkennen van stroomgebieden als grondslag voor de ruimtelijke planning. Grondwater wordt gezien als de motor van het watersysteem hetgeen betekent dat wordt gestreefd naar maximale infiltratie van onbelast regenwater in de grootste infiltratiegebieden.

In paragraaf 5.5 van dit bestemmingsplan wordt nader ingegaan op de wateraspecten in het plangebied.

Regionale Structuurvisie De Voorlanden Stedendriehoek 2030 (Visie op het niet-bundelingsgebied)

De regio Stedendriehoek legt de ruimtelijke visie voor het landelijke gebied voor de komende twintig jaar vast. Samen met de in 2007 vastgestelde Regionale Structuurvisie van het bundelingsgebied is hiermee een samenhangend kader voor beleid en uitvoering voor de gehele Stedendriehoek gereed.

De structuurvisie is op 9 november 2009 vastgesteld, alsmede de aanvulling RSV Stedendriehoek 2030.

De visie richt zich op het versterken en uitbouwen van de eigen kwaliteiten van natuur en landschap, de gevarieerde en hoogwaardige woon- en werkomgeving, de sterke landbouw en het toeristische profiel. Een belangrijke peilers in dit regionaal beleid vormt de ontwikkeling van toerisme en recreatie als troefkaart. Daarin worden de volgende keuzes gemaakt:

- cultuurhistorie als drager van de toeristische topgebieden;
- versterking toeristisch-recreatieve infrastructuur;
- initiatieven van de markt;
- ontwikkeling van nieuwe concepten voor plattelandstoerisme.

Verschillende manieren om daar uiting aan te geven zijn o.a.:

- uitbreiden zwerfnetwerk;
- creëren van uitvalsbases (recreatieve transferia);
- het faciliteren van marktinitiatieven die bij het toeristisch-recreatieve profiel passen;
- ruimtelijke kwaliteit als ontwerpogave.

De beoogde ontwikkeling in de vorm van functiewijziging past binnen de hierboven gestelde kaders.

3.4. Gemeentelijk beleid

Beleidsplan Recreatie en Toerisme

In het Beleidsplan Recreatie en Toerisme "Schetsen van beleid voor recreatie en toerisme in Lochem, voortuin van de Achterhoek" (april 2007) is aangegeven dat Lochem een duurzame toeristisch-recreatieve sector nastreeft en daarmee twee doelen wil realiseren, te weten:

1. Versterking van de lokale economie;
2. Optimale recreatiemogelijkheden voor inwoners en bezoekers van Lochem.

In het kader daarvan dient een gedifferentieerd en onderscheidend aanbod van kwalitatief hoogwaardige voorzieningen aanwezig te zijn. Overigens dienen de bestedingen en werkgelegenheid in de toeristisch-recreatieve sector ook in de lokale economie toe te nemen. Horecavoorzieningen dragen hieraan bij: ze ondersteunen de goede mogelijkheden voor fietsen, wandelen en andere routegebonden activiteiten. Hierdoor ontstaat toegevoegde waarde aan de beleving van het landschap en dit is interessant voor recreanten en toeristen. De herbestemming van de Zwiepse Molen draagt bij aan de genoemde doelstellingen op het gebied van recreatie en toerisme.

Welstandsnota Gemeente Lochem

Bouwaanvragen kunnen uitsluitend aan welstandseisen worden getoetst, op grond van criteria zoals die zijn benoemd in de welstandsnota. Vanaf mei 2007 is integraal welstandsbeleid van kracht voor het gehele grondgebied van de gemeente Lochem en worden bouwplannen die ter advisering aan de welstandscommissie worden voorgelegd, beoordeeld aan deze welstandsnota. Een belangrijk uitgangspunt van de nota is de 'gebiedsgerichte benaderingswijze'. Met de gebiedsgerichte benaderingswijze zijn de karakteristieken van wijken en samenhangende gebieden in heel de gemeente Lochem vastgelegd en gewaardeerd. Hiermee moeten de ontwerpers van nieuwe bouwplannen rekening mee houden en het biedt de welstandscommissie handvatten voor het formuleren van een welstandsadvisering.

De toetsingscriteria voor het plangebied zijn terug te vinden onder hoofdstuk 4 'Gebiedsgerichte criteria' van de nota. Deze criteria hebben betrekking op samenhangende stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen.

In de welstandsnota wordt onderscheid gemaakt in 'landgoederen en buitenplaatsen' (welstandsniveau 1) en 'overig buitengebied' (welstandsniveau 3). Het plangebied is aangewezen als gebiedscategorie 'overige buitengebied' en daarvoor wordt welstandsniveau 3 gehanteerd. Hierbij worden de volgende welstandscriteria gehanteerd.

Ligging

- bij het bepalen van de erfopzet en de groepering van gebouwen op een perceel dient ingespeeld te worden op de aanwezige karakteristieke landschappelijke structuren en elementen en de bestaande bebouwing. Het gaat hierbij met name om schaal, korrelgrootte en het verkavelingspatroon;
- bijgebouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van het gebouw of complex.

Massa

- de massa van de bebouwing is gerelateerd aan de omliggende bebouwing;
- een eenduidige hoofdvorm geniet de voorkeur;
- blinde gevels naar de zijde van de openbare ruimte gericht zijn niet gewenst.

Materialen en kleuren

- het gebruik van opvallende (schreeuwende) kleuren is niet toegestaan.

Het verbouwingsplan dient te worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

Nota Mobiliteit Lochem

Het gemeentelijk beleid op het gebied van parkeren is vastgesteld in de Nota Mobiliteit Lochem. Hierin heeft de gemeenteraad zich uitgesproken dat voor iedere ruimtelijke uitbreiding of nieuwe ontwikkeling voldaan moet worden aan de maximale parkeernorm conform de CROW publicatie 182 (Parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering). CROW is het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. Bovendien dient zoveel mogelijk op eigen terrein geparkeerd te worden. In het navolgende hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Beoogde inrichting

Op de locatie aan de Zwiepseweg 165 is het de bedoeling dat, naast de huidige functies in de Zwiepse Molen en bijbehorende bebouwing, een restaurant geëxploiteerd kan worden. Deze horecafunctie is voorzien in het bestaande bijgebouw, direct grenzend aan de molen. De verschijningsvorm van de molen blijft daarbij zoals het is.

Hoewel het restaurant qua vloeroppervlakte ruimtelijk gezien bijna gelijk is aan de overige functies, wordt de horecafunctie in verband met het frequenter gebruik wel als meest bepalende functie (en daarmee de hoofdfunctie) beschouwd.

Naast de functiewijziging is er ook een kleine uitbreiding van het bijgebouw voorzien. Het betreft een overkapping van ongeveer 30 m² aan de zijde van de Zwiepseweg. Omdat de huidige bebouwing ruim 300 m² beslaat, valt deze uitbreiding binnen de 10%-regeling zoals die in de bouwregels van het bestemmingsplan is opgenomen. Bovendien is de uitstraling van de uitbreiding in lijn met de huidige bebouwing zodat er geen verstoring van het bestaande beeld optreedt.

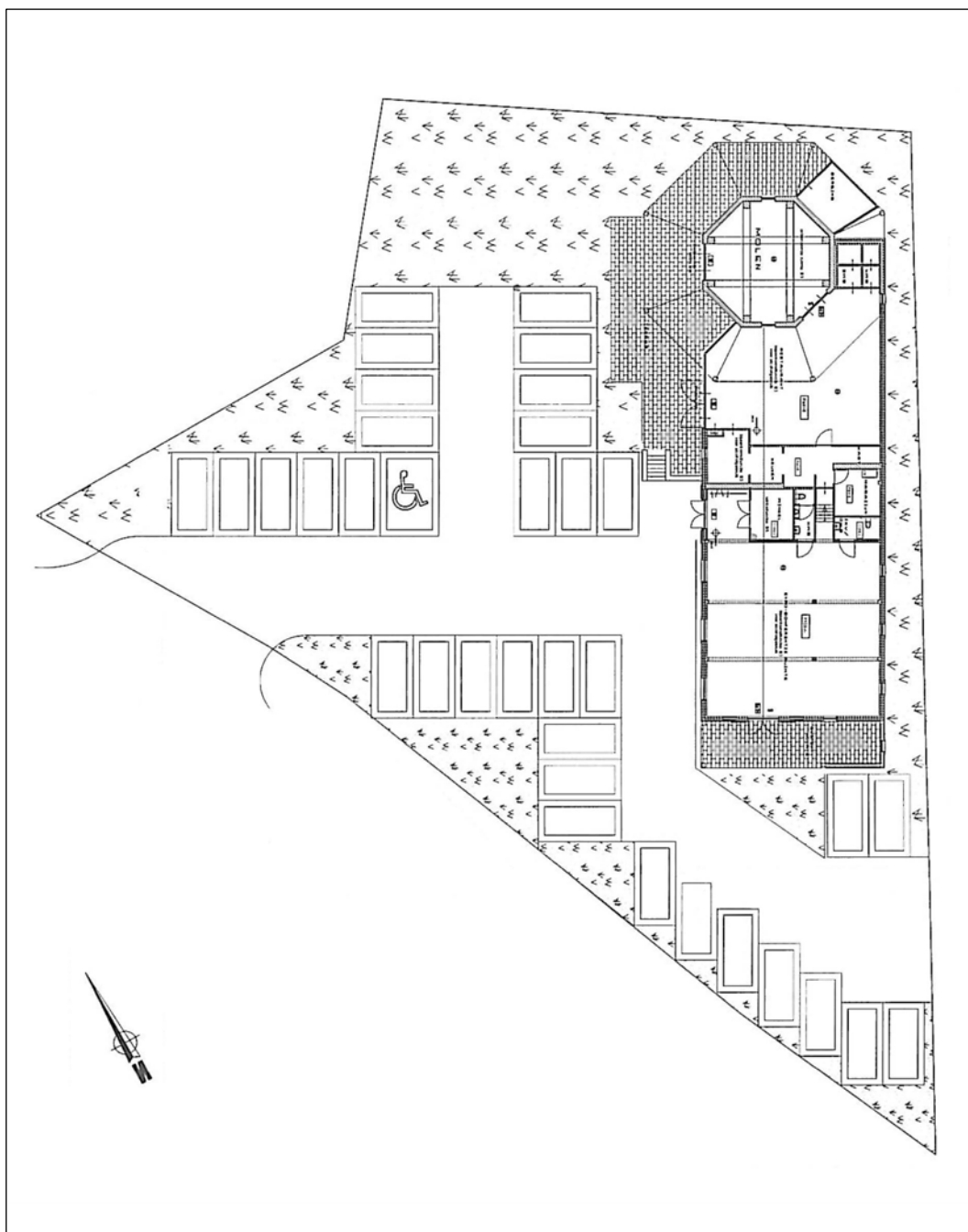
Aan de zuid- en westzijde van het perceel wordt de bestaande parkeergelegenheid uitgebreid naar 35 parkeerplaatsen. Hiermee voldoet het plan aan de, in verband met de verwachte stijging van parkeerbehoefte, benodigde aantal parkeerplaatsen volgens de normering van het CROW. Bij de berekening is uitgegaan van het nu voorliggende plan om in het bijgebouw van de Zwiepse Molen een restaurant (124 m²) en Expo/conferentieruimte (139 m²) te realiseren.

Op basis van de CROW-normering (16 parkeerplaatsen per 100 m² bvo voor een restaurant en 11 parkeerplaatsen per 100 m² bvo voor een conferentieruimte)

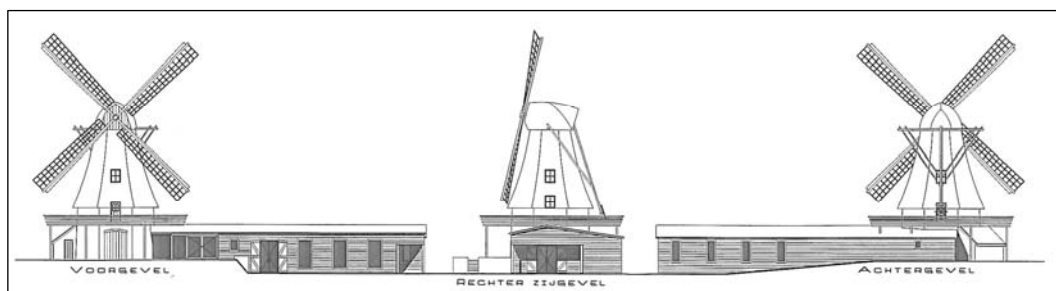
In verband met de verwachte stijging van de parkeerbehoefte wordt de bestaande parkeerplaats aan de zuid- en westzijde van het perceel uitgebreid. Bij de berekening voor het benodigd aantal parkeerplaatsen is uitgegaan van het nu voorliggende plan om in het bijgebouw van de Zwiepse Molen een restaurant (124 m²) en Expo/conferentieruimte (139 m²) te realiseren. Op basis van de CROW-normering (16 parkeerplaatsen per 100 m² bvo voor een restaurant en 11 parkeerplaatsen per 100 m² bvo voor een conferentieruimte) blijkt dat in totaal 35 parkeerplaatsen nodig zijn. Het voorliggende plan is hierop afgestemd waarbij uitgegaan wordt van 34 'reguliere' parkeerplaatsen en één gehandicaptenparkeerplaats.

Omdat de uitbreiding op eigen terrein plaatsvindt, past de ontwikkeling ook binnen het gemeentelijk parkeerbeleid.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat bij een eventuele gewijzigde functieverdeling, c.q. functieverandering van het gebouw, de parkeerbehoefte opnieuw beoordeeld dient te worden.



Afbeelding 5 plattegrond volgens bouwplan



Afbeelding 6: Inrichtingsschets en aanzichten volgens bouwplan

4.2. Functionele beschrijving

De herbestemming van de Zwiapse Molen als horecagelegenheid draagt bij aan de toeristische beleidsdoelstellingen. Het ondersteunt de mogelijkheden voor recreatie in de vorm van wandelen, fietsen en andere routegebonden activiteiten voor bewoners en bezoekers van de kern Zwiap.

Daarnaast vormt de nieuwe functie, restaurant met expositie/conferentieruimte met winkeltje, een belangrijke drager van de economische houdbaarheid van de monumentale molen.

Tenslotte is de verwachting dat de horecafunctie een bijdrage zal leveren aan de leefbaarheid van het dorp en haar omgeving. Het ontstaan van een nieuw ontmoetingspunt voor bewoners en bezoekers zal verpaupering tegengaan en mogelijkheden bieden voor versterking van bestaande activiteiten in het dorp en directe omgeving.

5. RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk worden een aantal milieuonderwerpen toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen.

5.1. Geluid

Algemeen

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

Geluid in relatie tot het plangebied

Hoewel het plangebied grenst aan de Zwiepseweg, een gezoneerde weg in het kader van de Wgh, is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï in voorliggend bestemmingsplan niet noodzakelijk.

Dit vanwege het feit dat er in het plangebied geen geluidsgevoelige functies, zoals woningen, mogelijk worden gemaakt.

5.2. Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. Deze grenswaarden en richtwaarden zijn overal van kracht met uitzondering van bedrijventerreinen en boven het asfalt van wegen. De grenswaarden zijn harde milieukwaliteitseisen die in acht moeten worden genomen. In de praktijk van de ruimtelijke ordening zijn alleen de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof van belang, omdat deze in Nederland veelvuldig worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden in de regel in Nederland niet meer overschreden.

De nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de 'Wet luchtkwaliteit' (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, voor zowel van fijn stof - PM_{10} - en stikstofdioxide - NO_2 -);
2. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
4. een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Deze grenswaarde is conform het oude Besluit Luchtkwaliteit 2005 gesteld op $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2 .

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Aantonen dat een project binnen getalsmatige grenzen van een categorie (woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen) uit de 'Regeling NIBM' valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Als verkeerskundig kengetal kan voor een wijk van 1500 woningen een aantal verkeersbewegingen van circa 7500 motorvoertuigen per etmaal worden gehanteerd (5 motorvoertuigen per etmaal, per woning).

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden

voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

Dit wordt bereikt door de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het besluit ziet zowel op nieuwbouw als uitbreiding van gevoelige bestemmingen alsmede op de functiewijziging van bestaande gebouwen naar een gevoelige bestemming. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone.

Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Aangezien in voorliggend bestemmingsplan een functiewijziging mogelijk wordt, anders dan wonen en/of kantoren, valt het project niet binnen de getalsmatige (kwantitatieve) grenzen uit de 'Regeling NIBM'. In een dergelijk geval schrijft de Wet luchtkwaliteitseisen voor dat op een andere wijze aannemelijk gemaakt moet worden dat een project voldoet aan het 3% criterium.

Omdat het beoogde plan uitsluitend een functiewijziging van bestaande gebouwen betreft (zonder noemenswaardige oppervlakte uitbreidingen), wordt aangenomen dat de functieverandering niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, aangezien de vergelijking met 7500 verkeersbewegingen per etmaal (een woonwijk van 1500 woningen) dit voldoende aannemelijk maakt.

Bovendien wordt een horecafunctie volgens het Besluit gevoelige bestemmingen ook niet gerekend tot een gevoelige bestemming.

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit voor het onderhavige bestemmingsplan.

5.3. Externe veiligheid

Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Deze risico's worden onderverdeeld in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de te realiseren basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Het wordt uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ($PR=10^{-6}$) wordt aanvaardbaar geacht. De $PR 10^{-6}$ is een harde grenswaarde welke niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom de risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen liggen.
- Het GR is bedoeld voor het beperken van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR is een maat voor de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en van een daardoor veroorzaakte calamiteit. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het aantal maximaal aanwezige personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Het gaat om een richtwaarde. Het bevoegd gezag mag, mits afdoende gemotiveerd, van deze richtwaarde afwijken (de verantwoordingsplicht). De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, dus ook als de OW niet wordt overschreden.

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen. Voor externe veiligheid ten aanzien van inrichtingen, de zogenoemde stationaire bronnen, is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) van kracht en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, de zogenoemde mobiele bronnen, is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, alsmede de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (NVGS) bepalend. Deze nota is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en de toename van transporten van gevaarlijke stoffen. Conform de NVGS wordt er een Basisnet Weg vastgesteld. Dit omvat een netwerk van rijks- en hoofdwegen waarlangs het transport van gevaarlijke stoffen wettelijk wordt verankerd.

De regelgeving voor ondergrondse buisleidingen valt per 1 januari 2011 onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het Bevb gaat uit van de systematiek zoals die in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt toegepast. Dit betekent dat het Bevb uitgaat van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR).

De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor), het risico voor de omgeving te berekenen. Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.).

Beleidsvisie externe veiligheid

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

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



Afbeelding 7: Risicokaart plangebied en omgeving (bron: website Risicokaart)

Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Door de provincie zijn alle risicobronnen in de provincie in de zogenaamde 'Risicokaart' samengebracht. Op voorgaande afbeelding is te zien dat er geen risicovolle inrichtingen in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn. Ditzelfde geldt voor transportroutes voor gevaarlijke stoffen over het de weg, het spoor of water.

Ook liggen er in of nabij het plangebied geen buisleidingen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan.

5.4. Bodem

Algemeen

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN 5740) in beeld te worden gebracht. Als blijkt dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd.

Bodem in relatie tot het plangebied

Door Van der Poel Consult bv is een verkennend bodemonderzoek (projectnr. 11.003.078, april 2010) ter plaatse van het plangebied. Het rapport is als bijlage bij de plantoelichting gevoegd. De belangrijkste conclusies en resultaten worden hieronder weergegeven.

De bodem van de onderzochte locatie is tot 3,1 m-mv opgebouwd uit zand. De bovenlaag (tot 0,5 m-mv) is plaatselijk humeus. In de ondergrond is plaatselijk grind aangetroffen. Tijdens de veldwerkzaamheden bevond het grondwater zich op een diepte van circa 1,6 m-mv.

Er zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op het voorkomen van een mogelijke bodemverontreiniging.

In de bovengrond (0-0,5 m-mv) overschrijden de gehalten aan minerale olie, PCB en PAK plaatselijk de desbetreffende achtergrondwaarden. Verder zijn in zowel de bovengrond als de ondergrond geen van de onderzochte componenten gemeten in gehalten die de desbetreffende achtergrondwaarden en/of rapportagegrenzen overschrijden.

In het grondwater overschrijden de gehalten aan barium, koper en zink de desbetreffende streefwaarden. Ook hier zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in gehalten die de desbetreffende achtergrondwaarden en/of rapportagegrenzen overschrijden.

Geconcludeerd wordt dat de overschrijdingen dusdanig zijn dat geen aanvullende maatregelen en/of analyses niet noodzakelijk worden geacht. Wel wordt opgemerkt dat door de aanwezigheid van de bijmengingen (puin, kooldelen en sintels) de gehalten kunnen variëren.

Bovendien wordt aangegeven dat door de in de grond aangetroffen componenten de grond niet geschikt is voor onbepaald hergebruik; de grond kan niet zonder meer in het grondverkeer worden gebracht. Geadviseerd wordt om eventueel vrijkomende grond op de locatie toe te passen.

Conclusie

Uit het bodemonderzoek blijkt dat de grond geschikt is voor het beoogde gebruik. Er zijn geen nadere acties met betrekking tot bodemkwaliteit nodig.

5.5. Water

Algemeen

Om waterbeheer en ruimtelijke ordening goed op elkaar af te stemmen is de watertoets ontwikkeld. Met deze watertoets moet duidelijkheid worden geboden over de randvoorwaarden die gelden voor ruimtelijke en/of stedenbouwkundige aanpassingen ten opzichte van het oppervlakte- en grondwater in het plangebied en omgeving. Zo dient bij de aanleg van nieuw verhard oppervlak o.a. inzicht geboden te worden hoe wordt omgegaan met de opvang van hemelwater.

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

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

Kenmerken watersysteem en gewenste ontwikkelingen

Het plangebied, evenals de rest van het dorp Zwiep, is gelegen in het beekdallandschap op een hogere rug op enige afstand van de Berkel.

Op het perceel en directe omgeving is derhalve geen sprake van wateroverlast of ondiepe grondwaterstanden. De bodem is vrij zandig en derhalve goed doorlatend.

Het is geen toeval dat de Zwiepseweg, de Zwiepse Molen en overige bebouwing van Zwiep op deze hogere rug is gelegen. In de nabije omgeving ligt de Lochemseberg, deze zandige verhoging, met ook grind in de ondergrond, is het restant van een stuwwal. Op deze 'berg' vindt drinkwaterwinning plaats. Mede als gevolg hiervan zijn de grondwaterstanden vrij diep.

In de bestaande situatie is op de planlocatie bebouwing aanwezig (molen en bijgebouw) dat is aangesloten op het bestaande gescheiden rioolstelsel. Door de functiewijziging, alsmede de kleine uitbreiding (30 m²) aan de straatzijde, neemt het afvalwater nauwelijks toe.

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van ca. 1.875 m², waarvan ca. 300 m² is bebouwd en ca. 860 m² is ingericht (verhard) als parkeerplaats.

Als gevolg van de beoogde functiewijziging wordt de parkeerplaats heringericht, zodat ruimte geboden wordt voor 35 parkeerplaatsen.

Hiervoor is op de verbeelding een aanduiding 'parkeerterrein' (ca. 1.100 m²) opgenomen. Op grond van de inrichtingsschetsen uit hoofdstuk 4 blijkt dat dit parkeerterrein niet geheel wordt verhard (ca. 885 m²), maar er ook ruimte is

gereserveerd voor een groene inpassing. De herinrichting van de parkeerplaats betekent dat ca. 25 m² extra wordt verhard. Aangenomen wordt dat een dergelijke kleine uitbreiding geen invloed heeft op de waterhuishouding en derhalve als niet significant kan worden beschouwd.

In bijgaande watertoetstabel zijn de relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's nog eens inzichtelijk gemaakt.

HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)?	Nee
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?	Ja, maar niet significant
	2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja
	3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee
	3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel?	Nee
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee
	2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee
AANDACHTS-THEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Tabel 1: Watertoetstabel

Conclusie

De functiewijziging op het perceel en de (kleinschalige) verbouwwerkzaamheden hebben in beginsel geen gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving. Op het perceel zal de omvang van de bebouwing en verharding niet significant worden vergroot, dit zal daarom geen negatieve invloed hebben op het wegzijgen van overtollig regenwater.

5.6. Ecologie

Algemeen

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

Gebiedsbescherming

De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet beschermt drie typen gebieden: Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), Beschermde natuurmonumenten en Wetlands.

Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.

Naast de bescherming van de Natuurbeschermingswet kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot de ecologische hoofdstructuur (EHS). Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in de EHS niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS significant aantasten.

Gebiedsbescherming in relatie tot het plangebied

Het betreffende perceel ligt niet in of nabij een Natura-2000 gebied, Beschermde Natuurmonument of EHS. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied, het Stelkampsveld, ligt op ca. 3 km afstand.

Gelet op het bovenstaande zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan vanuit het aspect gebiedsbescherming.

Soortenbescherming

De toets in het kader van de soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet (FFW). De FFW bevat verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. Bij elk plan dat ingrijpt op dergelijke plaatsen dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten. De wet en bijbehorend Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ('vrijstellingenbesluit') kent drie verschillende beschermingsregimes voor diverse soorten:

Categorie 1	algemene soorten waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden bij bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkeling. Anders is wel ontheffing nodig voor verstoren of vernietigen en geldt altijd de zorgplicht (art.2).
Categorie 2	soorten waarvoor ontheffing aangevraagd moet worden, behalve als er gewerkt wordt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode. Ontheffing kan worden verleend als de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt.
Categorie 3	zeldzame soorten, Habitatrichtlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels). Altijd moet ontheffing aangevraagd worden. Ontheffing wordt alleen verleend als voldaan wordt aan alle volgende criteria: én - er sprake is van een in de wet genoemd belang én - er geen alternatieven zijn én - de ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort

Voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet). Indien het voortbestaan op locatie van beschermde soorten planten of dieren uit categorie 2 en 3 door een ingreep negatief beïnvloed worden, is het daarnaast nodig ontheffing aan te vragen van verboden handelingen op grond van de Flora- en faunawet. Het bevoegd gezag hierin is het Ministerie van ELI.

Soortenbescherming in relatie tot het plangebied

De beoogde ontwikkeling bestaat in hoofdzaak uit een functiewijziging van het bestaande gebouw, waarbij een interne verbouwing aan de orde is.

Gezien het huidige gebruik van het gebouw, in combinatie met het feit dat er in het gebouw (waar de functiewijziging plaatsvindt) geen spleten/kieren aanwezig zijn, wordt niet verwacht dat er beschermde fauna (zoals vleermuizen) voorkomen.

Bovendien is een groot deel van het perceel verhard. De uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen vindt plaats op een gedeelte van het terrein dat momenteel in gebruik is als gras/gazon. Het is zeer onwaarschijnlijk dat ter plaatse beschermende planten of dieren verblijven.

Gelet op het bovenstaande wordt aangenomen dat een nadere ecologische toets met betrekking tot eventueel beschermde soorten niet nodig is er derhalve geen belemmeringen aanwezig zijn voor de uitvoering van het plan vanuit het aspect soortenbescherming.

5.7. Archeologie

Algemeen

In 1992 heeft Nederland als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Malta ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Eén van de verdragsverplichtingen voor de Nederlandse overheid is dat zij moet streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening, door er op toe te zien dat archeologen worden betrokken bij het planningsbeleid ten einde te komen tot evenwichtige strategieën voor de bescherming, het behoud en het beter tot hun recht doen komen van plaatsen van archeologisch belang. De Nederlandse overheid dient waarborgen te creëren dat archeologen, stedenbouwkundigen en planologen stelselmatig met elkaar overleggen ten einde te komen tot wijziging van ontwikkelingsplannen die het archeologische erfgoed zouden kunnen aantasten. Daartoe zou bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moeten worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en bij de aanwezigheid van archeologische waarden zouden beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'.

Ter implementatie van het Verdrag van Malta is per 1 september 2007 een nieuwe wet van kracht geworden, de 'Wet op de archeologische en monumentenzorg (Wamz)' genaamd. De Wamz maakt formeel gezien deel uit van de 'Monumentenwet 1988'.

Het belangrijkste doel van de Wamz is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van

bodemverstorende activiteiten. Hierbij gaat de Wamz uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijk ordeningsproces.

Specifiek voor het bestemmingsplan is hierop artikel 38a, lid 1 van de Wamz van toepassing: *'De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan (...) en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten'*.

In de plantoelichting van een bestemmingsplan is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de betreffende gronden van archeologische waarde kunnen zijn.

Archeologie in relatie tot het plangebied

De provincie Gelderland heeft samen met de Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) de archeologische vindplaatsen en de gebieden met archeologische verwachtingen in kaart gebracht. Bovendien is in het kader van het recent vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Lochem is een aanvullend onderzoek naar archeologie uitgevoerd door het adviesbureau "Missing link".

Hierop is het buitengebied van de gemeente Lochem verdeeld in diverse gebieden waar een archeologische dubbelbestemming van kracht is. Onderscheid wordt gemaakt in drie verschillende beschermingregimes, te weten:

1. Waarde – Archeologie -1: AMK terreinen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van terreinen met archeologische waarden. Hier moet archeologisch onderzoek verricht worden, indien er bebouwing opgericht wordt met een oppervlakte van meer dan 50 m² en grondbewerkingen dieper dan 40 cm plaats gaat vinden;
2. Waarde – Archeologie -2: specifiek voor de zogenaamde esdekken en gebieden met een hoge verwachting. Voor esdekken geldt een ondergrens voor bebouwing van 100 m² en voor bodemingrepen met een diepte van 40 cm onder het maaiveld. In de overige gebieden met een hoge verwachting geldt een ondergrens van 500 m² voor bebouwing en een diepte van 40 cm;
3. Waarde – Archeologie -3: gebieden met een middelhoge verwachting, waarbij een ondergrens voor bebouwing van 1.000 m² en voor bodemingrepen met een diepte van 40 cm onder het maaiveld gehanteerd wordt.

Verder geldt voor alle dubbelbestemmingen dat geen archeologisch onderzoek is vereist als op basis van documenten kan worden aangetoond dat de grond al eerder is verstoord (dieper dan 40 cm).

Het plangebied ligt voor een deel in een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde (géén esdek). Om die reden is een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-2' opgenomen. Het gaat daarbij om een strook aan de noordelijke rand van het plangebied.

In het kader van de functiewijziging en de bijbehorende verbouwing zal de ondergrens van dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie -2' (500 m² en 40 cm –mv) niet worden overschreden.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de beoogde overkapping van ca. 30 m² aan de straatzijde van het bestaande gebouw, alsmede de uitbreiding van het parkeerterrein, buiten de dubbelbestemming liggen.

5.8. Bedrijvigheid en milieuzonering (omgevingsanalyse)

Algemeen

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

Op landelijk niveau is de Wet milieubeheer van kracht. Op basis van deze wet kan het bevoegd gezag voorschriften (bijvoorbeeld grenswaarden) opleggen aan bedrijven. Als de activiteiten van een bedrijf niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan, mag een aanvraag voor een milieuvergunning worden geweigerd. Een grote groep van bedrijven valt onder het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit is een AMvB op basis van de Wet milieubeheer die standaardvoorschriften bevat voor een grote groep van bedrijven met standaardprocessen. Als een bedrijf in het bezit is van vergunning of voldoet aan het Activiteitenbesluit betekent niet dat deze bedrijven geen hinder kunnen veroorzaken.

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

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een "rustig buitengebied". Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.

Op basis van de 'grootste afstand' tot woonbebouwing zijn de bedrijven ingedeeld in categorieën. Deze worden weergegeven in tabel 2.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m

Tabel 2: Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied (Bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)

De milieucategorieën variëren van heel licht (categorie 1) tot heel zwaar (categorie 6). Uit de tabel blijkt heel duidelijk dat naarmate een bedrijf zwaarder is, er een grotere afstand moet worden aangehouden tot een rustige woonwijk. De categorisering betreft een indicatieve indeling die is onder meer is gebaseerd op de emissies van bedrijven op het gebied van geur, stof, geluid en gevaar. Omdat de afstanden indicatief zijn, kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken.

Milieuzonering in relatie tot het plangebied

In het plangebied worden activiteiten toegestaan die een belemmering kunnen vormen voor gevoelige objecten (o.a. woningbouw) in de omgeving. Gezien de huidige en beoogde activiteiten in het plangebied, zijn op grond van

SBI-code (2008)	Omschrijving (inrichting)	Afstanden in meters				Categorie
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
5510	o.a. congrescentra	10	0	10	10	1
561	Restaurants, cafetaria's snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen, etc.	10	0	10 C	10	1

Tabel 3: Richtafstanden voor een tuincentrum (Bron: Bedrijven en Milieuzonering, VNG)

de 'Staat van inrichtingen en bedrijven' de volgende inrichtingen met bijbehorende hinderzones (richtafstanden) van toepassing:

Uit tabel 3 blijkt dat de grootste richtafstand 10 meter bedraagt, als gevolg van het aspect geur, geluid en gevaar.

Invloed plangebied op omgeving

In de omgeving van het plangebied is aan de overzijde van de Zwiepseweg, ten zuiden van de Zwiepse Molen, een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig. De huidige woning staat op ca. 25 m. van de beoogde horecafunctie. Ten noordwesten van het plangebied ligt een woning, de afstand tot deze woning is ongeveer 60 m. Op afbeelding 8 zijn de afstanden tot de geluidgevoelige objecten weergegeven.

Geconcludeerd wordt dat beide geluidsgevoelige objecten op een grotere afstand dan de richtafstand (10 meter) van de inrichting liggen en er derhalve geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling te verwachten zijn.



Afbeelding 8: Afstanden omringende bebouwing

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat een horecafunctie onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer valt, onder het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). In het Activiteitenbesluit zijn voorschriften verbonden ten aanzien van geluid. De initiatiefnemer dient hieraan te voldoen.

Invloed omgeving op plangebied

Nabij het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die in hun bedrijfsuitvoering belemmerd worden als gevolg van de beoogde planontwikkeling, i.c. de functiewijziging naar horeca.

Aan de noordzijde grenst het plangebied immers aan het buitenterrein van uitspanning De Witte Wieven en ten oosten grenst het plangebied aan het buitengebied met agrarische bestemmingen (zonder bebouwing).

Conclusie

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de functiewijziging geen belemmering zal vormen voor de geluidsgevoelige objecten en bedrijvigheid in de omgeving.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1. Algemeen

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie 'Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008' (SVBP2008), bindende afspraken met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog) van het Ministerie van VROM en 'Op de digitale leest', standaard aanbevelingen voor de kaart en de planregels van het digitaal uitwisselbare bestemmingsplan, een uitgave van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting.

De SVBP2008 is een landelijke standaard en opvolger van de SVBP2006, en is vanaf 1 januari 2010 verplicht geworden. De basis werd gelegd in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden. In de Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels 2008 van toepassing zijn. De standaarden zijn wettelijk verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De inwerkingtreding van de digitale paragraaf van de Wro (Ministeriële regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening) geldt vanaf 1 januari 2010. Dit betekent dat nieuwe bestemmingsplannen die na 1 januari 2010 in procedure worden gebracht (ter visie worden gelegd) digitaal gemaakt en beschikbaar gesteld moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Zwiepseweg 165 Lochem' is conform de landelijke RO-standaarden (2008) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2. Analoge verbeelding (plankaart)

Voor de ondergrond van de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van de meest actuele Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN, 2009), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart en aan de hand van luchtfoto's. Straatnamen en huisnummers zijn op de kaart weergegeven. De kaart is op een schaal van 1:1000 geplot.

In de legenda op de plankaart is de versie van het bestemmingsplan vermeld. Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

6.3. Planregels

Zoals gezegd is voor de planregels de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP2008 gebruikt. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat de voorgeschreven elementen volgens de standaardopbouw niet verplicht zijn en alleen worden gebruikt indien nodig / wenselijk.

6.4. Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP2008.

Artikel 3 Horeca

Binnen deze bestemming is het beoogde restaurant toegestaan. Aangesloten is bij de systematiek van het bestemmingsplan Buitengebied Lochem. Dit betekent onder meer dat de bestaande gebouwen nog met maximaal 10% mogen worden uitgebreid.

Bovendien is een aanduiding 'cultuur en ontspanning' opgenomen waarbinnen een atelier, creativiteitscentrum, expositiecentrum, een museum en ondergeschikte detailhandel toegestaan. Daarbij is zoveel mogelijk aangesloten bij de reeds bestaande functies.

De parkeervoorzieningen zijn aan de straatzijde specifiek aangeduid middels de aanduiding 'parkeerterrein' (p). Tevens is de voorwaarde gesteld dat een omgevingsvergunning voor bouwen alleen wordt verleend als op eigen terrein kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hierbij zijn de parkeernormen voor diverse functies expliciet benoemd en vastgelegd.

Artikel 4 Waarde – Archeologie-2

De dubbelbestemming voor archeologie heeft betrekking op gebieden met hoge archeologische verwachtingswaarden (Waarde – Archeologie-2). Alvorens hier grondbewerkingen volgens de onderliggende bestemmingen kunnen plaatsvinden, moet er eerst archeologisch onderzoek plaatsvinden om te bezien of er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Een uitzondering is gemaakt voor geldt voor bebouwing van 500 m² of voor bodemingrepen met een diepte van 40 cm onder het maaiveld.

Artikel 5 Anti-dubbelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 9 Aanvullende werking bouwverordening

Hier is de voorrang van het bestemmingsplan boven de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening geregeld. Maar voor een aantal bepalingen in de bouwverordening zoals die ten aanzien van parkeren en laad- en losmogelijkheden bij gebouwen is een uitzondering gemaakt. Op de hier genoemde punten vult de bouwverordening aan.

Het was de bedoeling om deze regeling in artikel 9 van de Woningwet te wijzigen zodat het niet meer nodig is dit in het bestemmingsplan op te nemen. Vooralsnog laat deze wijziging echter nog op zich wachten. Daarom is deze regeling hier in het bestemmingsplan opgenomen.

Artikel 10 Overgangsrecht

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

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

Artikel 11 Slotregel

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

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De voorgenomen werkzaamheden ten behoeve van de verbouwing en gebruikswijziging betreft een particulier initiatief.

De financiering van alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan komen dan ook voor rekening van initiatiefnemer

De gemeente Lochem zal met de initiatiefnemer een overeenkomst sluiten omtrent de uitvoering van het plan.

Concluderend kan gesteld worden dat er geen kosten voor de gemeente verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan. Dit betekent dat wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro, omdat dekking van het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

8. VOOROVERLEG

8.1. Vooroverleg en inspraak

In voorliggend plan wordt een functiewijziging met interne verbouwing mogelijk maakt, die derhalve geen noemenswaardige ruimtelijke consequenties met zich mee brengen.

In dit kader is met de gebruikelijke vooroverlegpartners geen vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gevoerd over het plan.

Het plan behoort immers niet tot het provinciaal belang en is primair een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Daarnaast zijn er geen andere gemeenten of waterschappen betrokken bij dit plan.

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

8.2. Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Zwiepseweg 165 Lochem' heeft met ingang van 29 september 2011 voor de duur van zes weken (tot en met 9 november 2011) ter inzage gelegen.

In deze periode zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Het bestemmingsplan zal dan ook ongewijzigd worden vastgesteld.