

GEMEENTE LOCHEM

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Albert Hahnweg 2, Lochem

Auteurs : mRO b.v.
Opdrachtnummer : 08.236
Datum : februari 2014
Versie : 3
Inhoud : Ruimtelijke Onderbouwing

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING EN DOEL	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.4	OPZET VAN DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	7
2	BESTAANDE SITUATIE.....	9
2.1	HET PLANGEBIED IN DE OMGEVING	9
2.2	RUIMTELIJK-FUNCTIONELE STRUCTUUR PLANGEBIED	10
3	BELEIDSKADER	13
3.1	RIJKSBELEID.....	13
3.2	PROVINCIAAL BELEID	16
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	17
4	BEOOGDE SITUATIE	25
5	MILIEUASPECTEN - RANDVOORWAARDEN	29
5.1	GELUID	29
5.2	BODEM	30
5.3	WATER	31
5.4	LUCHTKWALITEIT.....	34
5.5	EXTERNE VEILIGHEID	36
5.6	ECOLOGIE.....	38
5.7	ARCHEOLOGIE	42
5.8	CULTUURHISTORIE	43
5.9	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	44
6	UITVOERBAARHEID.....	47
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	47
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	47

Bijlage(n):

1. Alcedo bv, 'Woonzorgcomplex aan de Albert Hahnweg te Lochem – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï', 9 oktober 2013;
2. De Klinker Milieu Adviesbureau, 'Verkennd bodemonderzoek volgens NEN5740 – Albert Hahnweg Lochem', 16 juli 2013;
3. Zoon Ecologie, 'Quickscan Natuur project Woonzorg Lochem', 23 oktober 2013;
4. Foreest Groen Consult, 'Mitigatie-/compensatieplan soortgroep vleermuis, Huismus en Gierzwaluw – Albert Hahnweg 2 Lochem', 14 november 2013;
5. Foreest Groen Consult, 'Bevindingen Albert Hahnweg 2, Lochem', 3 december 2013.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

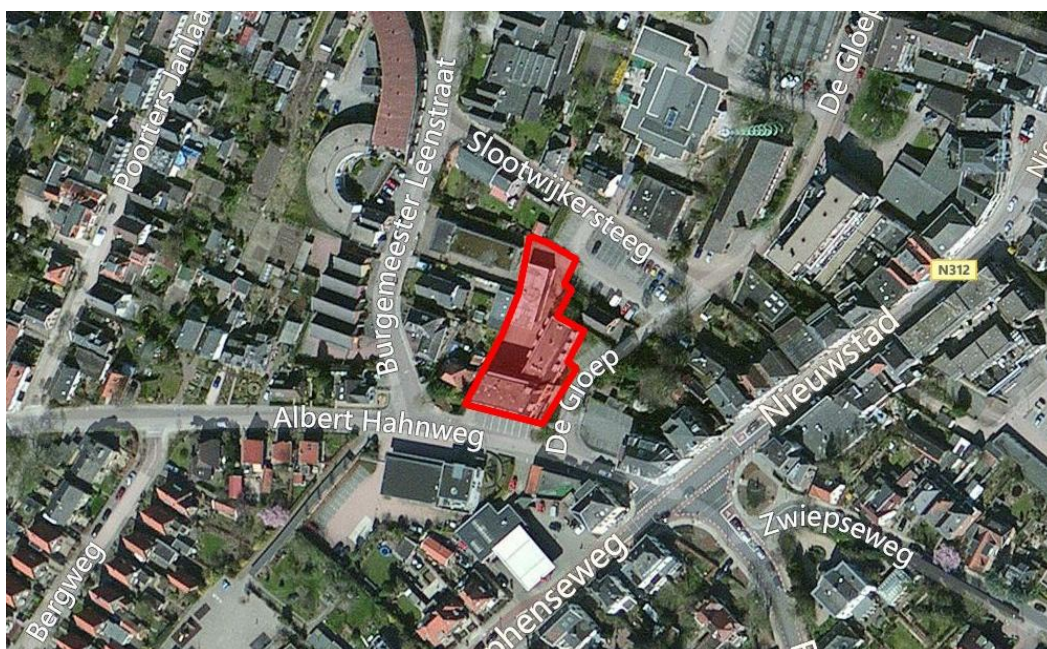
Zorgaanbieder Zozijn is voornemens om op het perceel Albert Hahnweg 2 te Lochem een woonzorgcomplex voor verstandelijk gehandicapten te realiseren. De gewenste nieuwbouw bestaat uit 20 eenheden voor 24-uurszorg en dient ter vervanging van bestaande huisvesting op een drietal locaties elders in Lochem. Op het perceel Albert Hahnweg 2 bevindt zich nu een kantoorgebouw dat al geruime tijd leeg staat. Dit gebouw zal worden gesloopt voor de bouw van het woonzorgcomplex.

Het plan past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad Lochem'. Om het bouwplan 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.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de kern Lochem, net buiten het historische centrum, en omvat het gehele perceel Albert Hahnweg 2. Dit perceel ligt op de hoek Albert Hahnweg – De Gloep. Deze wegen vormen ook de zuid- en oostgrens van het plangebied. In het westen grenst het plangebied aan de percelen Burgemeester Leenstraat 41, 27 en 25 en in het noorden aan het perceel Albert Hahnweg 4 en een parkeerterrein aan de Slootwijkersteeg. In de bijgaande figuur is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



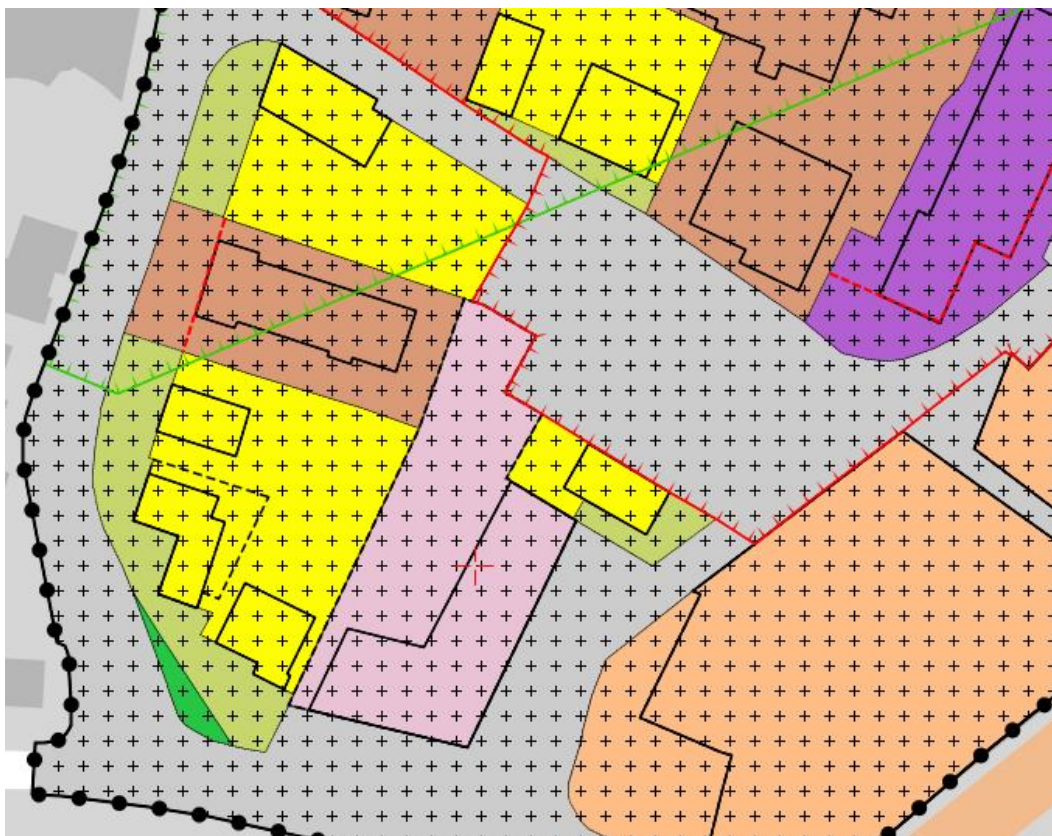
Ligging en begrenzing van het plangebied (bron: Bingmaps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Binnenstad Lochem'. Dit plan is door de gemeenteraad vastgesteld op 14 juni 2010. In dit plan hebben de gronden binnen het plangebied de bestemming 'Kantoor', met de aanduidingen 'maatschappelijk' en 'dienstverlening'.

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor een kantoor. Ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' zijn de gronden ook bestemd voor maatschappelijke functies. Ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' zijn de gronden tevens bestemd voor dienstverlenende functies.

Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven. De gronden binnen het bouwvlak mogen volledig worden bebouwd. De goothoogte mag maximaal 8 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 12,5 meter. Buiten het bouwvlak mag maximaal 30% worden bebouwd. De goothoogte van gebouwen mag hier niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Binnenstad Lochem' voor het plangebied en omgeving

Afwijking bouwplan ten opzichte van vigerend bestemmingsplan

Het bouwplan voorziet in de realisatie van een nieuw gebouw met 20 woonzorgeenheden. Dit betreft een maatschappelijke functie die toegestaan is op grond van de aanduiding 'maatschappelijk'.

Het beoogde gebouw ligt echter deels buiten het aangegeven bouwvlak. De bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan buiten het bouwvlak biedt, zijn ontoereikend om het gebouw te kunnen realiseren. De hier toegestane goot- en bouwhoogte (3 respectievelijk 5 meter) zijn onvoldoende. De goot- en bouwhoogte die toegestaan zijn binnen het bouwvlak (8 respectievelijk 12,5 meter) zijn wel ruimschoots voldoende.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het beoogde bouwplan op het perceel Albert Hahnweg 2 uitsluitend kan worden gerealiseerd als met een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

1.4 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing

In de onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie van het plangebied omschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 kort aandacht besteed aan het bestaande beleid op zowel rijks-, provinciaal- als gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 omschrijft de beoogde situatie en de ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden van het voorgenomen bouwplan. Daarna wordt het bouwplan in hoofdstuk 5 getoetst aan diverse milieuaspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 kort ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.

2 BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. Alvorens wordt ingezoomd op het plangebied is het van belang de bestaande structuur van het omliggende gebied te beschrijven en te analyseren. In het navolgende wordt daarom eerst een korte beschrijving van de ruimtelijke en functionele structuur rondom het plangebied uiteengezet.

2.1 Het plangebied in de omgeving

Het plangebied is gelegen in het gebied tussen de Zuiderbleek, De Gloep, Burgemeester Leenstraat en Albert Hahnweg. Dit gebied grenst aan de Lochemse binnenstad. Hier heeft in de loop van de tijd functiemenging en nieuwbouw plaatsgevonden. Hiermee is de dorpsachtige structuur verdwenen en zijn grote onderlinge verschillen in de ruimtelijke opbouw ontstaan. Diverse functies met een eigen schaal- en maatverhouding, zoals horeca, wonen, detailhandel, kantoren, maatschappelijke doeleinden en parkeervoorzieningen bepalen momenteel het beeld. Het is vooral deze verscheidenheid aan functies die zorgt voor een onsamenvangende stedenbouwkundige structuur.

Over het algemeen is de bouwmassa/architectuur op zichzelf staand en houdt geen rekening met de omgeving. De onsamenvangende structuur heeft tot gevolg dat de belevingswaarde van de omgeving Zuiderbleek als matig tot slecht wordt ervaren. Ook de achterkant situatie van de bebouwing aan de Nieuwstad heeft stedenbouwkundig een negatieve invloed op de kwaliteit van het gebied. Een uitzondering hierop vormt het karakteristieke pand op de



Luchtfoto bestaande situatie plangebied (bron: Bingmaps)

hoek van de Zuiderbleek/Nieuwstad, evenals de statige, zeer karakteristieke gebouwen op de hoek van de kruising Nieuwstad-Zutphenseweg-Albert Hahnweg. Laatst genoemde fungeert als herkenningspunt van het gebied en vormt tevens de overgang naar een wat lossere gemengde (villa-achtige) woonbebouwing langs het verdere verloop van de Zutphenseweg in zuidelijke richting.

De functionele relatie van dit gebied met de binnenstad loopt via de Burgemeester Leenstraat naar de Blauwe Torenstraat en via de Nieuwstad naar de Smeestraat. De ligging van de historische invalsweg naar de kern van Lochem heeft de vestiging van winkels aan de Nieuwstad tot gevolg gehad. Deze winkels worden onder andere via de Gloep bevoorraad. Ten behoeve van het winkelende publiek is aan de Slootwijkersteeg een parkeerterrein gelegen. De voetgangersverbinding tussen dit parkeerterrein en de Nieuwstad vindt plaats via de doorgang in het verlengde van de Slootwijkersteeg. De Burgemeester Leenstraat vormt eveneens een rechtstreekse toegangsweg tot de binnenstad. In tegenstelling tot de Nieuwstad heeft deze straat geen duidelijk herkenbare winkelfunctie.

Een opvallend element in dit gebied is een fors gebouw van de KPN, met op de kop van het gebouw een spiraalvormige straalzendmast.

2.2 Ruimtelijk-functionele structuur plangebied

Hieronder wordt kort ingegaan op de bestaande situatie in het plangebied. Daarvoor wordt de ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied beschreven.

Op het perceel Albert Hahnweg 2 is een kantoorgebouw aanwezig. Dit gebouw staat al ruime tijd leeg. Het gebouw bestaat uit een L-vormig bouwvolume. De korte zijde bevindt zich langs de Albert Hahnweg en de lange zijde langs De Gloep. Het voorste deel van het gebouw, op de hoek Albert Hahnweg - De Gloep, heeft 2 bouwlagen met een afgeknotte kap. Het achterste deel, langs



Voorzijde bestaand kantoorgebouw op het perceel Albert Hahnweg 2 (bron Google Streetview)

De Gloep, bestaat uit 1 bouwlaag met een soortgelijke kap. Door deze kapvorm is het grootste deel van het gebouw plat afgedekt.

Het gebouw heeft een opvallende verschijningsvorm. Dit komt met name door de balkons aan de voorzijde, die verbonden zijn met de bouwlaag onder de kap, en de afdaken boven de deur- en raampartijen op de begane grond, die als het ware een doortrekking vormen van de kap. Achter het kantoorgebouw is een bijgebouw gesitueerd met forse afmetingen. Dit gebouw bestaat uit één bouwlaag en is plat afgedekt. De gebouwen op het perceel zorgen ervoor dat het plangebied voor het overgrote deel bebouwd is.

Rondom het gebouw is verharding aanwezig. Het terrein aan de achterzijde van het gebouw is vrijwel geheel verhard en aan de voorzijde en oostzijde is verharding aanwezig ten behoeve van stoepen en parkeerplaatsen. Aan de oostzijde is tussen de stoep, die direct langs de gevel loopt, en de weg De Gloep en de hieraan gesitueerde parkeerplaatsen een kleine groenzone in de vorm van een plantsoen aanwezig. Dit betreft echter gemeentegrond welke niet bij het plangebied behoort. Aan de achterzijde van het gebouw is op eigen terrein een klein gebiedje, grenzend aan de woning Albert Hahnweg 4, groen ingericht.

Het plangebied wordt rechtstreeks ontsloten vanaf de Albert Hahnweg. Tussen het bestaande kantoorpand en het perceel Burgemeester Leenstraat 41 is daartoe een oprit aanwezig waarmee het achterterrein bereikt kan worden. De Albert Hahnweg is een belangrijke ontsluitingsweg voor de woongebieden ten zuiden van de historische binnenstad. Deze weg sluit aan op de hoofdontsluitingswegen Zutphenseweg-Nieuwstad-Graaf Ottoweg. Daarnaast wordt het plangebied ook aan de achterzijde ontsloten via het parkeerterrein aan de Slootwijkersteeg.

Op het achterterrein kan geparkeerd worden. Tevens is parkeergelegenheid aanwezig langs de Albert Hahnweg, De Gloep en op het parkeerterrein aan de Slootwijkersteeg. Deze laatste drie parkeervoorzieningen bevinden zich allen op gemeentegrond.



Zijaanzicht bestaand kantoorgebouw op het perceel Albert Hahnweg 2 (bron Google Streetview)

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich als een gemengd gebied. Hier komen verschillende functies direct naast elkaar voor. Aan de Burgemeester Leenstraat, direct ten westen van het plangebied, bevinden zich woningen en een bedrijf. Aan de overzijde van de Albert Hahnweg is een brandweerkazerne gesitueerd en op de hoek van de Albert Hahnweg-Zutphenseweg-Nieuwstad is een winkel gelegen. Ten noorden van het plangebied, tussen de Zuiderbleek en Sloopwijkersteeg zijn diverse maatschappelijke functies te vinden, evenals een mast van de KPN. Langs de Nieuwstad zijn diverse winkels, horeca en dienstverleners te gevestigd.



Achterzijde bestaand kantoorgebouw en bijgebouw op het perceel Albert Hahnweg 2 (bron Google Streetview)

3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsaspecten nader toegelicht. Onderscheid is aangebracht in rijksbeleid (paragraaf 5.1) provinciaal beleid (paragraaf 5.2) en gemeentelijk beleid (paragraaf 5.3).

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. De SVIR vervangt een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, doormiddel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

Het roer om

Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en de gebruiker komt centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijksregimes in het natuurdomein. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. De sturing op verstedelijking laat het Rijk los. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Noordvleugel en Zuidvleugel) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

Rijksdoelen en nationale belangen

Het Rijk heeft in de SVIR drie doelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;

- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt in de SVIR 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. Het betreft de volgende belangen:

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kader voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Bij dit laatste belang gaat het onder meer om het vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen, wat nodig is om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen.

Relatie met het plangebied

Gezien de ligging van de gemeente Lochem, en in dit kader de kern Lochem, en de beoogde ontwikkeling die in het plangebied mogelijk worden gemaakt zijn geen nationale belangen in het geding.

Wel is belang 13 van toepassing (een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming). Bij het onderhavige bouwplan is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik omdat ingezet wordt op de herstructurering en transformatie van bestaand stedelijk gebied. Bij de voorbereiding van het plan wordt de wettelijk voorgeschreven procedure gevolgd en in het plan is een ruimtelijke

onderbouwing met belangenafweging is opgenomen. Daarmee is een zorgvuldige afweging van belangen en transparante besluitvorming geborgd.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

- Rijksvaarwegen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Relatie met het plangebied

Met de ontwikkelingen in het plangebied worden zijn geen onderwerpen uit het Barro in het geding.

Waterbeleid

Kaderrichtlijn water

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.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. In de Waterwet is vastgelegd dat het rijk dit plan eens in de zes jaar opstelt. Het is de opvolger van de Vierde Nota waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens structuurvisie. De grondgedachte voor duurzaam waterbeheer wordt 'meebewegen met natuurlijke processen waar het kan, weerstand bieden waar het moet en kansen voor welvaart en welzijn benutten'. Voor een duurzaam en integraal

waterbeleid is het belangrijk om waar nodig en mogelijk water de ruimte te geven en mee te bewegen met en gebruik te maken van natuurlijke processen, zoals dit bijvoorbeeld wordt toegepast bij Ruimte voor de Rivier. Het rijk vindt het daarbij van belang dat bij alle wateropgaven en -maatregelen maximaal wordt meegekoppeld met andere opgaven en maatregelen en dat problemen zo min mogelijk worden afgewenteld.

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 wordt in hoofdstuk 5 nader ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

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 Wet ruimtelijke ordening 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.

Relatie met plangebied

Aangezien het plangebied een binnenstedelijke locatie is en er bovendien sprake is van vervangende nieuwbouw, voldoet de beoogde ontwikkeling aan het gestelde (provinciale) uitgangspunt 'inbreiding boven uitbreiding'.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 15 december 2010 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) 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. De RVG vormt daarmee een beleidsneutrale vertaling van reeds vastgesteld ruimtelijk beleid. In de verordening zijn dus geen beleidswijzigingen of nieuw beleid opgenomen.

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw.

Relatie met plangebied

Ook in RVG is het plangebied aangeduid als bestaand bebouwd gebied. Nieuwbouw t.b.v. wonen en werken is in principe uitsluitend binnen deze gebieden toegestaan. Voorliggend plan betreft vervangende nieuwbouw in bestaand stedelijk gebied en past daarmee binnen de beleidskaders van de RVG.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2012-2020

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

De Structuurvisie is onder meer bedoeld om het gemeentebestuur een instrument te geven waarmee ze de burgers en maatschappelijke organisaties actief kan informeren en betrekken bij de ruimtelijke visie op het bebouwde gebied. Met de structuurvisie wordt het kader geschetst waarbinnen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende 10 jaar verder kunnen worden uitgewerkt.

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

- *Toekomstvisie 2030*. Deze visie bevat een ruw toekomstbeeld van de Gemeente Lochem. Een belangrijk onderdeel van de toekomstvisie is de Strategische Agenda. De acht punten uit deze agenda bevatten bepaalde ruimtelijke aspecten. Waar mogelijk is getracht hiermee een verbinding te leggen, zodat de toekomstvisie dan ook vertaald is in deze structuurvisie.
- *De Regionale Structuurvisie De Voorlanden (2009)* en de *Regionale Structuurvisie Stedendriehoek (2007)* vormen de ruimtelijke grondslag op bovengemeentelijk niveau. In regionaal verband zijn voorts de ruimtelijke programma's voor wonen en werken bepaald.
- In 2010 is het *Bestemmingsplan Buitengebied* voor de gemeente vastgesteld. Dit plan is zodanig recent dat er geen aanleiding is voor grote koerswijzigingen ten aanzien van beleid voor het buitengebied.
- *Nota Mobiliteit Lochem (september 2008)*. Deze nota geeft sturing aan doelstellingen ten aanzien van een bereikbare, leefbare en verkeersveilige Gemeente.

Specifiek voor de kern Lochem is onder meer het volgende opgenomen in de structuurvisie.

Sterke kern

De gemeente Lochem heeft de afgelopen jaren fors geïnvesteerd in de openbare ruimte van de stad Lochem, met name in en om het centrum.

Het centrum van de stad Lochem is op ruimtelijk-structuurniveau de belangrijkste 'asset' en vertegenwoordigt een grote economische, sociale en historische waarde. Een waarde die behouden moet blijven, maar ook mee moet in de ontwikkelingen. De dynamiek is groot en de marktomstandigheden kunnen snel wijzigen. Het oude centrum is een kleinschalige kern met kracht en kansen, maar ook met beperkingen en bedreigingen. Om deze kleinschalige kern ligt een grootschaliger schil. Om afstanden op 'Lochemse maat' na te streven is een te grote schil funest omdat het leegzuigt i.p.v. versterkt. Daarom dient deze gezien te worden in twee delen, een centrumschil rondom de kern en een buitenschil daar omheen.

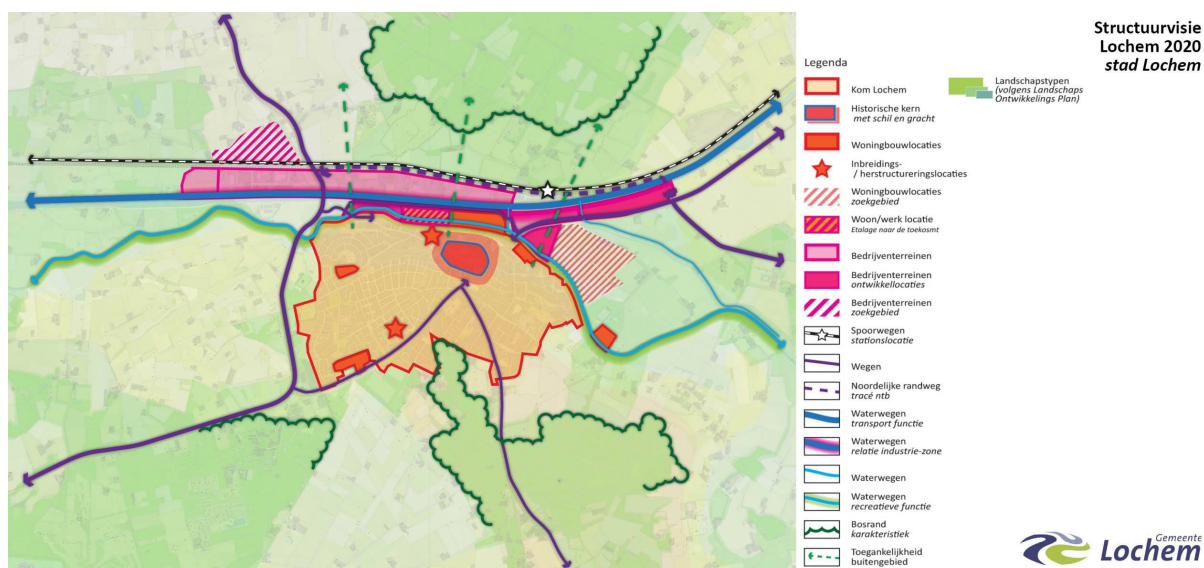
De centrumschil is het gebied rond de grachten incl. het Graafschapterrein, parkeerterrein Mauritsweg, Julianaweg en Nieuwstad. De supermarkten, grootschalige centrumfuncties, toevoerwegen alsmede parkeerterreinen hebben of krijgen een plek in deze schil. Het uitgangsprincipe is dat deze schil faciliterend dient te zijn voor de kern.

De buitenschil biedt plaats voor de 'Endt' (Etalage naar de toekomst) met gemeentehuis, woon-werk combinaties en zorgfuncties, alsmede maatschappelijke voorzieningen, zoals de geplande nieuwbouw van scholen rond het huidige Alditerrein. In deze schil bevinden zich de centrumfuncties die aanvullend zijn voor de functienoodzaak van de kern, met een maat en massa die passend is in deze schil. Supermarkten en het gemeentehuis, parkeerterreinen, woon-werkcombinaties en zorgfuncties, alsmede maatschappelijke voorzieningen hebben of krijgen een plek in deze schil. Het uitgangsprincipe is dat de schil faciliterend dient te zijn voor de kern.

De oude stadskern dient als hoofdingrediënt gezien te worden en de schil als aanvullend. Dit is op termijn de beste garantie dat het draagvlak en de draagkracht in het oude historische centrum niet verloren gaat. Het centrum zal moeten inspelen op de gewijzigde consumentenvraag naar meer beleving in het winkelen. De consument trekt steeds meer een harde grens tussen boodschappen doen (het liefst one-stop shopping, efficiënt winkelen) en winkelen (verblijven, recreëren, boeiend winkelen). Ook binnen de kern moet er sprake zijn van stimulering en faciliteren. Er moet sprake zijn van stimulering van ontwikkeling aan de Markten en de drie hoofdtoevoerstraten moeten faciliterend zijn voor de rest van de kern. Daarnaast moeten de grenzen en de aard van de ontwikkelingsmogelijkheden in de schil goed bewaakt worden. Ze dienen in dienst te staan van de oude kern en niet in concurrentie met de oude kern. Vooral de schaal en aard spelen hierin de hoofdrol.

Ruimtelijke uitgangspunten

- Kleinschalige voorzieningen en functies in de historische binnenstad
- Grootschalige centrumfuncties in principe in de centrumschil
- Concentratie van het zgn. boeiende winkelen (incl. horeca en cultuur) op de twee markten en in de drie toeleidingsstraten in de kern
- Verplaatsen winkelvoorzieningen in schil en daarbuiten naar de kern



Structuurvisiekaart kern Lochem

Lef in wonen

Al sinds jaren staat Lochem voor de keuze hoe om te gaan met de begrenzing van de stedelijke contour. Hierbij is na de keuze voor het laatste grote uitbreidingsplan Molengronden in de jaren negentig geen verdere uitbreidingsrichting gekozen. Inbreiding voor uitbreiding was en is een centraal uitgangspunt.

Bij de inbreidingen staat het aansluiten of de bestaande Lochemse kracht in het wonen voorop en kunnen daarnaast nieuwe woonmilieus tot ontwikkeling komen die iets toevoegen aan de Lochemse woningmarkt.

Belangrijk aandachtspunt wordt de huishoudensontwikkeling. Een sterke kern met veel voorzieningen trekt huishoudens. De groei in het aantal huishoudens gaat de komende jaren regionaal verminderen en in 2025 wordt een daling verwacht. Daarnaast is er het actuele probleem van de vraaguitval en de vertrouwenscrisis. Reden te meer om als kern onderscheidend te zijn. Het zijn met name jonge gezinnen die de stad Lochem aantrekt, afkomstig uit de regiogemeenten in de Stedendriehoek. De stad verliest per saldo huishoudens aan de Achterhoek. Van buiten het kerngebied rondom de stad wordt maar weinig naar Lochem toe verhuisd. Er is geen sprake van een 'grijze' instroom van pensionado's.

Bij het ontwerp en beheer van de openbare ruimte staan de diverse gebruiksgroepen centraal. Door goede processturing aan de voorzijde worden beheerproblemen rondom locaties ten behoeve van jongeren voorkomen of minimaal ingekaderd.

Ruimtelijke uitgangspunten

- Prioriteit inbreiding ten behoeve van wonen
- Diversiteit in woonmilieus: focus op de vraagzijde
- Vernieuwende woonconcepten (zorgvastgoed)
- Behoud van de kracht: ruim en groen

Relatie met het plangebied

De realisatie van een woon-zorgcomplex in het plangebied past binnen de structuurvisie. Het plangebied is gelegen in de buitenschil, waar ruimte is voor maatschappelijke voorzieningen en zorgfuncties. Er is sprake van inbreiding ten behoeve van wonen. De focus ligt op de vraagzijde: de ontwikkeling komt voort uit een maatschappelijke behoefte.

Concluderend kan gesteld worden dat de ontwikkeling van het woon-zorgcomplex in het plangebied in overeenstemming is met de structuurvisie.

Woonvisie Lochem 2012-2020

De Woonvisie beschrijft het gemeentelijk beleid op het gebied van wonen in de periode 2012 – 2020. De woonvisie geeft inzicht in het kwantitatieve en kwalitatieve woonbeleid van de gemeente Lochem.

Het doel van de gemeente is om de woningmarkt zodanig te beïnvloeden dat voldoende goede en bereikbare woningen voor handen zijn. De gemeente richt zich op het zodanig laten bouwen en aanpassen van woningen dat invulling wordt gegeven aan de wensen van inwoners en potentiële nieuwe bewoners. Woonwensen kunnen worden gerealiseerd door nieuwe bouwontwikkelingen. Maar ook door aanpassing van de bestaande voorraad en door vernieuwing van bestaand stedelijk gebied kan voor een deel aan de doelstellingen worden voldaan. De gemeente Lochem ziet zichzelf als regisseur in de ontwikkeling en uitvoering van het woonbeleid, maar zoekt daarbij nadrukkelijk de samenwerking met maatschappelijke partners.

Beleidsmatige uitgangspunten Woonvisie

- Het regionale woonbeleid en woningbouwprogrammering vormen het uitgangspunt bij de ontwikkeling van het gemeentelijke woonbeleid.
- De gemeente Lochem speelt in op de Lochemse woningbehoefte. Dat betekent niet dat uitsluitend wordt gebouwd voor de ontwikkeling van de huidige Lochemse bevolking. De gemeente Lochem kiest er ook voor om ruimte te bieden aan mensen die graag in de gemeente komen wonen.
- De gemeente Lochem kiest ervoor om in alle kernen ruimte te bieden voor nieuwbouw. Op deze manier kan de bevolking van de dorpen in stand blijven en wellicht nog groeien, waarbij het opvangen van de eigen behoefte centraal staat.
- Inbreiding gaat boven uitbreiding. Dit houdt in dat de ontwikkeling van woningbouwlocaties in bestaand stedelijk gebied voorrang heeft boven uitleglocaties.
- De aandacht in de woningbouw verschuift van uitbreiding naar inbreiding en vervolgens meer en meer richting herstructurering en stedelijke vernieuwing. De bestaande woningvoorraad wordt steeds belangrijker. Niet alleen moet de kwaliteit van de bestaande voorraad op peil blijven, ook moet er voor worden gezorgd dat de bestaande woningvoorraad aansluit bij de woningbehoefte van de inwoners van Lochem.
- Lochem houdt in haar woonbeleid rekening met en biedt ruimte voor de ontwikkeling van onderscheidende woonconcepten.
- De gemeente plant geen bouwopgave in het buitengebied. Wel blijft er ruimte voor vrijkomende agrarische bedrijven om onder voorwaarden woningen te bouwen in ruil voor sloop van vrijgekomen agrarische gebouwen.

Uitwerking beleid naar doelgroepen

- Starters: in de komende jaren zal er aandacht blijven voor starters. Zeker in dorpen waar het aanbod aan betaalbare woningen beperkt is. Van belang is dat nieuwe betaalbare woningen voldoende kwaliteit hebben en voldoende toekomstbestendig zijn.
- Huishoudens met een laag inkomen: een van de belangrijkste doelstellingen van gemeenten en corporaties is het voorzien in voldoende huisvesting voor huishoudens met een laag inkomen, de zogenaamde doelgroepen van beleid. Deze huishoudens kunnen over het algemeen moeilijk zelfstandig in hun huishouden voorzien en vormen dus een belangrijke aandachtsgroep voor de gemeente, Viverion en De Groene Waarden.
- Huishoudens met een middeninkomen: de gemeente Lochem wil de ontwikkeling van huurwoningen in het prijssegment van € 650,- tot € 850,- graag stimuleren door voorrang te geven aan de ontwikkeling van dergelijke huurwoningen. Het kan daarbij zowel gaan om grondgebonden huurwoningen als om huurappartementen.
- Senioren en zorgvragers: om deze groep goed te bedienen is het van belang het woningaanbod af te stemmen op de wensen van de senioren. Dit stelt eisen aan de woningvoorraad die momenteel nog onvoldoende is toegerust op de groeiende groep senioren. Het Masterplan Wonen, Welzijn en Zorg geeft aan dat er een grote behoefte is aan verzorgd wonen. De gemeente Lochem staat open voor de ontwikkeling van meer van dergelijke woonvormen. In het bijzonder als er sprake is van een vernieuwend woonconcept voor senioren.
- Gezinnen en kleine huishoudens jonger dan 55 jaar: De gemeente wil niet alleen ruimte bieden aan vestigers, maar ook doorstromers die nu al in de gemeente wonen. Door deze groep goed te bedienen komen er voor starters geschikte woningen vrij en kunnen vooral gezinnen aan Lochem worden gebonden.

Wonen, welzijn en zorg

De gemeente Lochem kent een groot aantal bijzondere woongebouwen. In de nota "De Lochemse kernen in woonzorg-perspectief" is per kern het aanbod en de behoefte aan gewoon wonen, voor ouderen potentieel geschikte woningen, verzorgd wonen, beschermd wonen en intramuraal verblijf weergegeven.

Hieruit blijkt een duidelijke concentratie van beschermd en intramuraal wonen in Eefde, Gorssel en Lochem, waarbij er bovendien in Gorssel en Lochem sprake is van een overschot. De verwachting is dat dit overschot de komende jaren zal afnemen. Enerzijds komt dit doordat er sprake is van extramuralisering, anderzijds vanwege de kwaliteitsslag die zorgaanbieders aan het maken zijn. Veel woonzorggebouwen zijn verouderd en voldoen niet meer aan de eisen van de huidige tijd. De komende jaren worden op verschillende plekken herontwikkeling van woonzorggebouwen verwacht. Naar verwachting zal daarbij het aantal intramurale plaatsen in Lochem en Gorssel verminderen, deels ten gunste van verzorgd wonen en deels ten gunste van decentralisatie waarbij ook in andere kernen beschermd wonen en intramuraal verblijf wordt aangeboden. Dit houdt ook verband met het streven om over te gaan naar meer kleinschalige woonvoorzieningen. Deze kleinschaligheid heeft echter zijn grenzen: de ondergrens ligt om

bedrijfseconomische redenen veelal bij 20-24 wooneenheden. Hierdoor is het niet in alle kernen in de gemeente Lochem mogelijk om een woonzorggebouw te realiseren.

Ten aanzien van woonzorggebouwen ziet de gemeente Lochem voor zichzelf een regisserende rol in de komende jaren. Net als op de reguliere markt dient een overaanbod voorkomen te worden door als gemeente te sturen op locaties en planinvulling.

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.



Uitsnede deelgebieden kern Lochem Bron: Welstandsnota Lochem 2007

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. Het plangebied is in dit kader aangewezen als 'gemengde bebouwing' (H4, welstandsniveau 2).

Volgende (hoofd)criteria worden gehanteerd:

ligging

- de panden moeten met een eigen entree en entreegebied georiënteerd zijn op de openbare ruimte/straatzijde;
- verspringingen in de rooilijn en dakgoothoogte moeten binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing blijven;
- de indeling van het perceel en de hoofdopzet van het pand moeten worden afgestemd op de stedenbouwkundige karakteristiek van de locatie;
- zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dienen als voorgevel behandeld te worden;

- bij panden die een stedenbouwkundig geheel vormen dienen toevoegingen per pand ondergeschikt te zijn aan de hoofdstructuur en de ritmiek van het geheel. Hierbij is de eenmaal toegevoegde toevoeging in beginsel de standaard uitvoering voor de overige panden;
- de hoofdvorm van de gebouwen moet eenduidig zijn;
- de vormgeving van het dak moet afgestemd zijn op de stijl van het betreffende pand en passen in het bekappingsbeeld van de omgeving.

massa

- bij renovatie en/of nieuwbouw dienen de oorspronkelijke gevelopbouw en het materiaal- en kleurgebruik gerespecteerd te worden;
- de onderpui en de bovengevel dienen een samenhangend geheel te vormen;
- de hoofdvorm is eenvoudig (geen bouwmassa, opgebouwd uit diverse vormen) en blijft ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar;
- traditionele kapvormen hebben de voorkeur;
- terughoudend omgaan met toepassing van luifels; indien toegepast dan: passend bij de architectuur van het pand; geen massief ogende zware constructies; niet breder dan het pand, doortrekken over meerdere panden is niet toegestaan, maximaal 1,5 m diep.

materialen en kleuren

- bij renovatie en verbouwing dient het oorspronkelijke materiaalgebruik uitgangspunt te zijn;
- bij panden die een stedenbouwkundig geheel vormen moeten de kleuren van gevels, daken, kozijnen, ramen en deuren evenals de aangebouwde delen op elkaar afgestemd zijn.

detailering

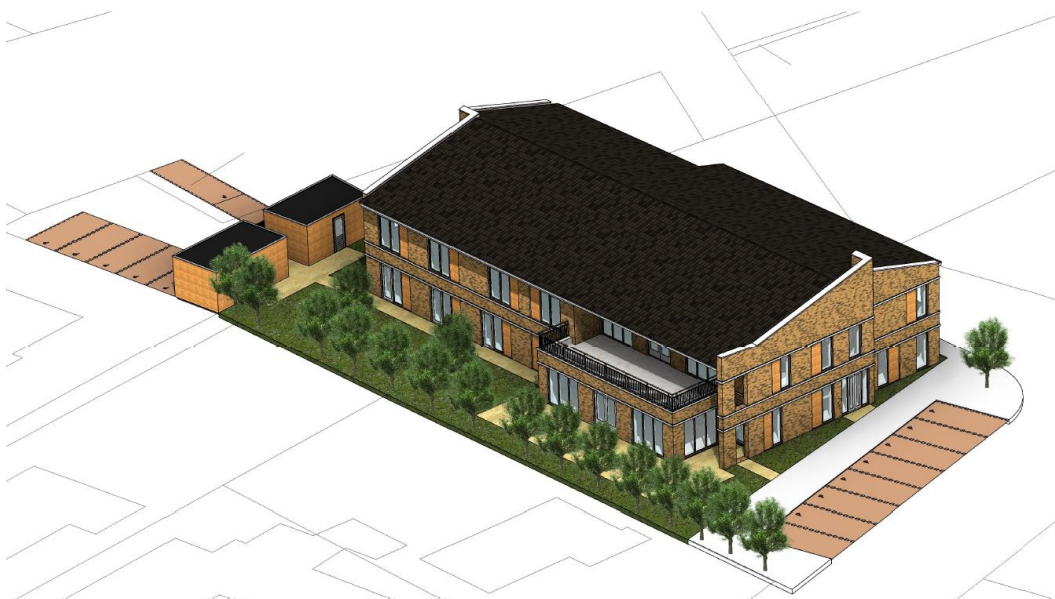
- de gevel is samenhangend vormgegeven.

4 BEOOGDE SITUATIE

Zorgaanbieder Zozijn beoogt om in het plangebied een woonzorgcomplex te ontwikkelen ten behoeve van 24-uurszorg voor verstandelijk gehandicapten. In het complex zullen 20 woonzorgeenheden worden gerealiseerd. De nieuwbouw dient ter vervanging van bestaande huisvesting op een drietal locaties in de kern Lochem. Met de nieuwbouw wordt voorzien in moderne huisvesting, die aan de huidige eisen voldoet die aan woonzorgvoorzieningen gesteld worden. De clustering van drie locaties bij elkaar op één nieuwe locatie levert bovendien efficiencyvoordelen op. Het plangebied is geschikt voor de woonzorgfunctie in verband met de gunstige ligging ten opzichte van het centrum en de aanwezigheid van andere voorzieningen op korte afstand. Daarnaast biedt het perceel voldoende ruimte om het plan te kunnen realiseren.

Het nieuwe woonzorggebouw wordt centraal op de kavel gesitueerd en zal bestaan uit twee bouwlagen met een flauwe kap. De goothoogte bedraagt circa 6 meter en de bouwhoogte circa 9 meter. Hiermee neemt het bouwvolume niet toe ten opzichte van het bestaande gebouw op het perceel.

De afstand van het nieuwe gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens met het perceel Burgemeester Leenstraat bedraagt circa 6 meter en tot het perceel Albert Hahnweg 4 minimaal 1 meter. Hiermee komt het nieuwe gebouw op een grotere afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen dan het bestaande gebouw. Dit is vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt een verbetering. Ook zal het nieuwe woonzorgcomplex op grotere afstand van de Albert Hahnweg worden gesitueerd dan het bestaande gebouw. Het gebouw zal recht op de kavel worden geplaatst, parallel aan de gevel van de woning Burgemeester Leenstraat 41 en volgt dus niet de loop van de Albert Hahnweg. Zo wordt een goede aansluiting op de stedenbouwkundige structuur van de omgeving bereikt. Bovendien ontstaat hierdoor ruimte tussen het nieuwe gebouw en de stoep, die groen ingericht kan worden. Dit komt de belevingswaarde van het gebied ten goede en zorgt ervoor dat het stenige karakter afneemt.



Impressie voorzijde te bouwen woonzorgcomplex (bron: Palazzo Architectuur & Stedenbouw)

Zowel op de begane grond als op de verdieping van het gebouw zijn 10 woonzorgeenheden voorzien. Deze hebben elk uit een kamer en badkamer. De kamer heeft een oppervlakte van circa 20 m². Verder wordt op zowel de begane grond als op de verdieping voorzien in een woonkamer en overige dienstruimten, zoals kantoor, wasruimte en sanitaire ruimte.



Situering te bouwen woonzorgcomplex (bron: Palazzo Architectuur & Stedenbouw)

Op het achterterrein van het nieuwe woonzorgcomplex zijn twee kleine bergingen voorzien. Deze krijgen een bouwhoogte van circa 3 en worden plat afgedekt.

Op het achterste deel van het perceel, direct grenzend aan het parkeerterrein aan de Slootwijkersteeg, zullen 7 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Deze worden ontsloten via de Slootwijkersteeg. In de openbare ruimte rond het perceel, aan De Gloep en de Albert Hahnweg, zijn ook nog 12 parkeerplaatsen gesitueerd die gebruikt kunnen worden ten behoeve van het te realiseren woonzorgcomplex. In totaal zijn hierdoor 19 parkeerplaatsen beschikbaar voor het complex, 7 op eigen terrein, 8 aan de Albert Hahnweg en 4 aan De Gloep. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de CROW parkeernorm van 0,7 parkeerplaatsen per wooneenheid.



Impressie voorzijde te bouwen woonzorgcomplex (bron: Palazzo Architectuur & Stedenbouw)

De verkeersgeneratie die het woonzorgcomplex met zich meebrengt is vanuit verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar. De verkeersaantrekkende werking is namelijk beperkt. Bovendien staat hier het wegvallen van het verkeer van het kantoorgebouw tegenover. De (potentiële) verkeersaantrekkende werking van het kantoorgebouw is vele malen groter dan die van het woonzorgcomplex. Voorts betreft de Albert Hahnweg een belangrijke ontsluitingsweg, welke direct aansluit op de Nieuwstad-Zutphenseweg-Barchemseweg, welke tot de hoofdontsluitingswegen van Lochem behoren.

De buitenruimte bij het nieuwe gebouw zal grotendeels groen ingericht worden in de vorm van tuin/erf bij het nieuwe gebouw. Hiertoe zal diverse beplanting worden aangebracht. In de buitenruimte zijn ook een terras en paden voorzien voor de gebruikers van het gebouw.

5 MILIEUASPECTEN - RANDVOORWAARDEN

In dit hoofdstuk komen een aantal milieuaspecten aan de orde die van belang (kunnen) zijn voor het bouwplan.

5.1 Geluid

Algemeen

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

In het kader van deze ruimtelijke onderbouwing is alleen wegverkeerslawaaï van belang. Er liggen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen gezoneerde bedrijventerreinen en spoorwegen.

Wegverkeerslawaaï

Geluidzones

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

Tabel 1: Overzicht Rijstroken en zonebreedte

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

Grenswaarden

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

Geluid in relatie tot het bouwplan

Een woonzorgcomplex wordt in het kader van de Wgh aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Het plangebied is gelegen in stedelijk gebied, binnen de zone (200 meter) van de 50 km/uur wegen Nieuwstad, Barchemseweg en Zutphenseweg. Akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting van deze wegen is daarom noodzakelijk. De Albert Hahnweg betreft een 30 km/uur weg en heeft daarom geen zone. Akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting van deze weg is daarom formeel gezien niet nodig. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient het geluidsniveau wel inzichtelijk te worden gemaakt.

Alcedo bv heeft akoestisch onderzoek verricht naar de optredende geluidsbelastingen als gevolg van de gezoneerde wegen Nieuwstad, Barchemseweg en Zutphenseweg. Tevens is onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van de niet gezoneerde Albert Hahnweg. De rapportage met de resultaten is als bijlage opgenomen¹.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van Nieuwstad, Zutphenseweg en Barchemseweg lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Verder blijkt uit de berekeningsresultaten dat de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Albert Hahnweg maximaal 57 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde wordt hier dus overschreden. Omdat de Albert Hahnweg geen gezoneerde weg is, is geen procedure voor een hogere grenswaarde nodig. Wel zal de initiatiefnemer bij de bouwaanvraag moeten aantonen dat het binnenniveau in de wooneenheden ten gevolge van wegverkeerslawaaï voldoet aan de gestelde wettelijke eisen om een goed akoestisch klimaat te waarborgen.

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat ter plaatse van het te realiseren woonzorgcomplex de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Dit geldt voor de gezoneerde wegen. De geluidsbelasting ten gevolge van de niet gezoneerde Albert Hahnweg overschrijdt wel de voorkeursgrenswaarde. Om een goed akoestisch klimaat in het gebouw te waarborgen zal de initiatiefnemer bij de bouwaanvraag moeten aantonen dat het binnenniveau voldoet aan de wettelijk gestelde eisen. Al met al zijn er voor het verlenen van de afwijking geen belemmeringen vanuit het aspect geluid.

5.2 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

¹ Alcedo bv, 'Woonzorgcomplex aan de Albert Hahnweg te Lochem – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï', 9 oktober 2013.

worden gebracht. Als blijkt dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd.

Bodemkwaliteit in relatie tot het plangebied

De Klinker Milieu Adviesbureau² heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. De onderzoeksrapportage is opgenomen in de bijlage. Uit het onderzoek komen de volgende resultaten naar voren.

De bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie bestaat uit matig fijn tot zeer grof, zwak tot matig siltig zand. De bovengrond is lokaal matig humeus. De bodem is plaatselijk zwak tot sterk grindig. De kleur van het zand varieert van geel bruin tot roest beige. Tijdens de monsterneming is de grondwaterstand aangetroffen op een diepte van 389 cm-mv.

Zintuiglijk is in één boring (traject 0-50 cm-mv) een bijmenging van sporen puin aangetroffen.

Tijdens het veldonderzoek is in de bodem op zintuiglijke wijze geen 'asbestverdacht' materiaal aangetroffen.

Uit de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- In één bovengrondmengmonster een lichte verontreiniging met kwik is aangetroffen;
- In één ondergrondmengmonster geen van de onderzochte stoffen zijn aangetroffen in een concentratie boven de streefwaarde van de desbetreffende stof;
- In het grondwater uit één peilbuis een lichte verontreiniging met barium is aangetroffen.

Op basis van de aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond en het grondwater dient de hypothese "locatie is onverdacht" verworpen te worden.

Nader onderzoek naar de lichte verontreinigingen wordt niet noodzakelijk geacht. De bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie voldoet aan de kwaliteitsklasse wonen. Derhalve zijn er geen milieuhygiënische belemmeringen voor de uitvoering van het bouwplan in het plangebied.

Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoering van het bouwplan.

5.3 Water

Algemeen

De gemeente Lochem is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het Waterschap beoordeelt of de

² De Klinker Milieu Adviesbureau, 'Verkennd bodemonderzoek volgens NEN5740 – Albert Hahnweg Lochem', 16 juli 2013

waterbelangen voldoende gewaarborgd zijn. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven.

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. Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. De wijze van verwerking van het hemelwater door de gemeente moet wel passen binnen het beleid van het waterschap. Verder heeft de gemeente de zorgplicht om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied te voorkomen of te beperken.

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.

Water in relatie tot het plangebied

Momenteel is het perceel Albert Hahnweg 2 vrijwel geheel verhard met gebouwen en terreinverharding. De realisatie van het nieuwe woonzorgcomplex zal er voor zorgen dat de oppervlakte aan verharding afneemt. De verhardingsgraad zal naar schatting dalen naar circa 75%. Dit komt omdat in de nieuwe situatie een deel van de buitenruimte groen ingericht zal worden. Dit is gunstig vanuit waterhuishoudkundig oogpunt.

Het hemelwater dat neerkomt op het nieuwe gebouw en de nieuwe verharde buitenruimte dient zoveel mogelijk te worden geïnfiltreerd. De locatie ligt in een gebied waar de grondwaterstand en bodemsamenstelling geschikt zijn voor infiltratie. Binnen het plangebied kunnen hiertoe diverse goed functionerende infiltratievoorzieningen worden gerealiseerd, bijvoorbeeld infiltratiekratten.

Om het hemelwater van verhardingen en daken zo schoon mogelijk te houden, zodat het zuiveringsproces zo eenvoudig mogelijk is (bij afvoer via het gescheiden rioolstelsel), is het gewenst om bij het bouwen rekening te houden met de materiaalkeuze. Het gebruik van zink, lood of andere uitlogende materialen dient daarbij zoveel mogelijk vermeden te worden.

De afvoer van het huishoudelijk afvalwater van het nieuwe woonzorgcomplex zal op dezelfde wijze gaan geschieden als de afvoer van het water vanuit het huidige gebouw. Hiervoor wordt het gebouw aangesloten op het ter plaatse aanwezige rioleringsstelsel.

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het plan voorziet niet in het graven of dempen van watergangen. In het plangebied bevinden zich geen waterkeringen of andere waterstaatkundige werken. Het plangebied ligt niet in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Wel ligt het

binnen een intrekgebied voor een waterwingebied voor drinkwaterwinning. Intrekgebieden zijn gebieden waar het grondwater binnen 100 jaar de pompputten van het waterbedrijf bereikt. Voor deze gebieden is geen bijzonder beleid opgesteld door provincie Gelderland.

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

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Veiligheid	1. Licht in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Licht het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Licht in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Licht in of nabij het plangebied een RWZI of rioolemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelstoppen of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Licht het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Licht in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1
# IT de intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op bovenstaande vragen.			

Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.

Watertoetstabel

Conclusie

De functiewijziging naar wonen en de realisatie van de extra woning heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving.

5.4 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. 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 -PM₁₀- en stikstofdioxide -NO₂-);
2. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt 'niet in betekenende 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 Betekenende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de

luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

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

1. 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;
2. 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 PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In de Regeling NIBM bijdragen is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

Besluit gevoelige bestemmingen

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

Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bouwplan voorziet in de realisatie van een woonzorgcomplex met 20 eenheden. Dit zal per saldo niet leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Weliswaar brengt dit nieuwe complex verkeersbewegingen met zich mee die van invloed zijn op de luchtkwaliteit, maar daartegenover staat het wegvallen van de verkeersbewegingen van het kantoorgebouw. Aangezien het kantoorgebouw veel meer verkeer kon genereren dan het nieuwe woonzorgcomplex zal doen, zal er per saldo geen sprake zijn van een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Verzorgingshuizen worden in het Besluit gevoelige bestemmingen aangemerkt als gevoelige bestemming. Een woonzorgcomplex is hiermee gelijk te stellen, waardoor dit ook gezien moet worden als een gevoelige bestemming. Het plangebied ligt niet binnen 300 meter van rijkswegen, maar wel net binnen 50 meter van de provinciale weg N312 (Zutphenseweg-Nieuwstad). Hier worden

de grenswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide niet overschreden en dreigen in de toekomst ook niet te worden overschreden (bron: NSL Monitoringstool en Grootschalige Concentratiekaart RIVM).

Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoering van het bouwplan.

5.5 Externe veiligheid

Algemeen

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

Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en de onderliggende regelgeving. De wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt, in samenhang met het vaststellen van het zogenaamde Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, momenteel herzien. Volgens de laatste inzichten zal deze wijziging pas in 2014 geëffectueerd zijn.

Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

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

Gemeentelijk beleid

Overeenkomstig het gestelde in de Externe Veiligheidsvisie (EV-visie) van Lochem conformeert de gemeente Lochem zich aan het wettelijke kader voor

het omgaan met de externe veiligheidsproblematiek en behandelt de circulaire als of deze wet zijn. Verder geeft de EV-visie richtinggevende uitspraken over:

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

Externe veiligheid in relatie met het plangebied

Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt.

Risicovolle inrichtingen

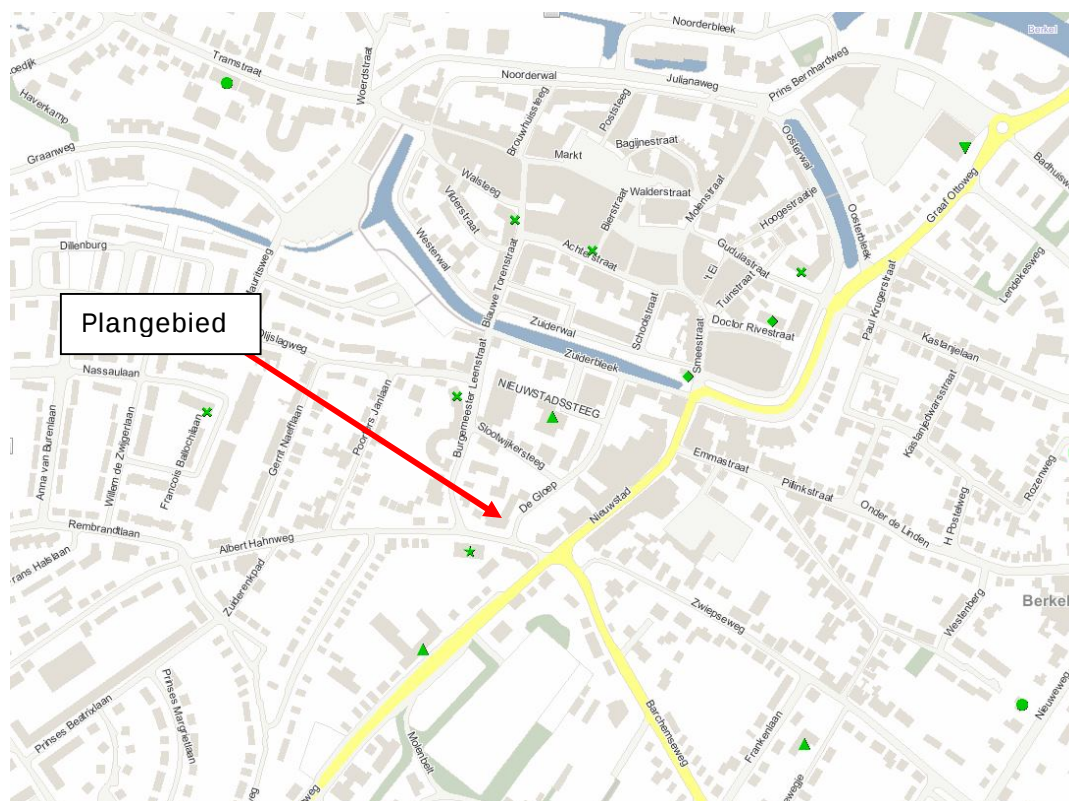
Uit de risicokaart blijkt dat in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

In het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig. Direct nabij het plangebied zijn ook geen transportroutes voor dergelijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig.

Buisleidingen

Uit de risicokaart komt naar voren dat in of nabij het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen



Uitsnede risicokaart voor het plangebied (bron: www.risicokaart.nl)

plaatsvindt.

Conclusie

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

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 gebiedsbescherming (natuurtoets) en de 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 plangebied is niet gelegen in of direct nabij Natura 2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten of andere natuurgebieden die beschermd worden door de Natuurbeschermingswet. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied 'Stelkampsveld'. Dit gebied bevindt zich op een afstand van circa 5 kilometer. Gelet op deze afstand, het feit dat tussen dit Natura 2000-gebied en het plangebied bestaand stedelijk gebied van de kern Lochem is gelegen en het gegeven dat doelhabitats en doelsoorten van dit Natura 2000-gebied niet in het plangebied voorkomen, worden er geen negatieve effecten op het Natura 2000-gebied verwacht ten gevolge van het plan.

Het plangebied is niet gelegen in of nabij de EHS. Wel ligt het plangebied op korte afstand van de EHS Lochemse berg en Berkeldal, maar uit onderzoek van Zoon Ecologie³ (opgenomen in de bijlage) blijkt dat het plangebied geen enkele van de kenmerkende waarden uit die gebieden heeft. Derhalve heeft het plan geen negatieve effecten op de EHS.

Conclusie gebiedsbescherming

Concluderend kan gesteld worden dat er vanuit het aspect gebiedsbescherming geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het bouwplan.

³ Zoon Ecologie, 'Quickscan Natuur project Woonzorg Lochem', 23 oktober 2013

Soortenbescherming

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.

Beschermingscategorieën Flora- en faunawet	
Tabel 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).
Tabel 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.
Tabel 3	Zeldzame soorten, waarvoor altijd ontheffing aangevraagd moet worden. Ontheffing wordt alleen verleend als voldaan wordt aan alle volgende criteria: - én - er sprake is van een in de wet genoemd belang (hier: ruimtelijke ontwikkeling) - én - er geen alternatieven zijn - én - de ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort Voor Habitatrichtlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), die alle in tabel 3 staan, is geen ontheffing bij ruimtelijke ontwikkeling mogelijk, omdat deze ontheffingsgrond niet genoemd wordt in de Europese Habitatrichtlijn.

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 EZ.

Soortenbescherming in relatie tot het plangebied

Om te bezien of er in het plangebied beschermde soorten voorkomen, is door Zoon Ecologie⁴ een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in de bijlage. Uit de quickscan komen de volgende resultaten naar voren.

Resultaten quickscan

Verwachting voor beschermde soorten

Gezien de situatie in en rond het plangebied is het mogelijk dat er gewone dwergvleermuizen in de gele gootkasten aan de westzijde van het gebouw hun verblijfplaats hebben. Alle andere vergelijkbare gootkasten rondom het gebouw zijn hermetisch gesloten.

⁴ Zoon Ecologie, 'Quickscan Natuur project Woonzorg Lochem', 23 oktober 2013

In de spouw van de schoorsteen aan de oostzijde kunnen gewone dwergvleermuizen of laatvliegers hun verblijf hebben, met als toegang twee open stootvoegen.

Plekken waarvan normaliter huismussen en gierzwaluwen gebruik van maken (openingen langs dakkapellen), zijn zeer goed dichtgemaakt. Voor deze soorten lijkt alleen toegang tot het dak via de aansluiting van de schoorsteen mogelijk.

Aangetroffen beschermde soorten

Er zijn geen beschermde soorten op locatie aangetroffen. Enkele oude woningen met kierende pannen en groene tuinen in de directe omgeving zijn veel geschikter voor de huismus en de gierzwaluw dan het dak in het plangebied.

Voor het waarnemen van vleermuizen in groepsverblijven was het bezoek in de verkeerde tijd (dit moet in de voorzomer).

Bestaande gegevens van beschermde soorten

- Uit de periode 2008-2013 zijn van het plangebied geen waarnemingen bekend van de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger.
- Uit de periode 2000-2007 is de laatvlieger bekend uit de omgeving van het plangebied, maar de gewone dwergvleermuis niet.
- Uit de periode 2008-2013 zijn de huismus en de gierzwaluw bekend uit de omgeving van het plangebied.

Belang van het plangebied voor beschermde soorten

Nader onderzoek zal moeten uitwijzen of het plangebied van belang is voor beschermde soorten.

Effecten van het plan op beschermde soorten

Mogelijk gaan door de sloop van het gebouw verblijfplaatsen verloren van laatvlieger, gewone dwergvleermuis, huismus of gierzwaluw.

Het gebouw in het plangebied dat gesloopt zal worden, toont enkele mogelijkheden voor verblijfplaatsen van beschermde vleermuizen en jaarrond beschermde vogels.

Van de vleermuizen zijn alleen oudere gegevens (voor 2008) uit de directe omgeving bekend. Van de broedvogels huismus en gierzwaluw zijn recente gegevens (na 2008) uit de directe omgeving bekend.

Het plan heeft daardoor mogelijk invloed op beschermde soorten. Nader onderzoek naar verblijfplaatsen is nodig.

Nader onderzoek

Het is noodzakelijk om nader onderzoek te doen naar de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger en naar de huismus en gierzwaluw.

Als bij nader onderzoek beschermde soorten worden aangetroffen, kan het plan alleen doorgaan als het ecologisch functioneren van het plangebied voor deze soorten gegarandeerd is.

Mitigatie-/compensatieplan soortgroep vleermuis, huismus en gierzwaluw

Naar aanleiding van de resultaten van de quickscan is door Foreest Groen Consult⁵ een Mitigatie- en compensatieplan opgesteld voor de soortgroepen vleermuis, huismus en gierzwaluw. Dit plan is opgenomen in de bijlage. Het doel van het plan is om schade aan flora en fauna die mogelijk in het pand aanwezig zijn uit te sluiten. Door de sloop van het pand mogen eventueel aanwezige soorten geen gevaar lopen.

De wetgever heeft bij het opstellen van de geldende regels beoogd dat de soorten een duurzame bescherming krijgen. Voor de vleermuis geldt dat het verblijf, foerageer en vliegroutes niet aangetast mogen worden. Voor de gierzwaluw geldt dat nestplaatsen behouden dan wel gemitigeerd/gecompenseerd moeten worden. Dit geldt ook voor de huismus, maar bovendien geldt voor deze soort ook de functionaliteit van de verblijfplaats. Met andere woorden de omgeving moet geschikt blijven.

De maatregelen die genomen moeten worden dienen de aanwezige soorten duurzaam te beschermen. Omdat de aanwezigheid niet vaststaat, moet de mitigatie en compensatie maximaal zijn. Alle functies moeten behouden blijven. Het mitigatie compensatieplan is daarom zwaar.

Het mitigatie compensatieplan is voor de vleermuis volledig uitgewerkt. Voor de huismus en gierzwaluw is in het plan globaal aangegeven wat er moet gebeuren. Bij de sloop wordt gekeken of nesten van deze soorten aanwezig zijn. Zo ja, dan moet het plan ook voor deze soorten verder worden uitgewerkt. Worden er geen nesten aangetroffen dan zijn deze soorten niet aanwezig.

Voor de exacte inhoud van het mitigatie- en compensatieplan wordt verwezen naar het plan zelf (zie bijlage). Het plan zal bij de sloop en nieuwbouw worden uitgevoerd en is deels nu al uitgevoerd (zie onder). Uitvoering van het plan waarborgt dat schade aan eventueel aanwezige beschermde soorten wordt voorkomen en dat er geen belemmeringen zijn voor het bouwplan vanuit het aspect soortenbescherming.

Bevindingennotitie

Om te bezien of de maatregelen uit het Mitigatie- en compensatieplan daadwerkelijk zijn uitgevoerd, heeft Foreest Groen Consult⁶ een controle uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn neergelegd in een zogenoemde bevindingennotitie. Deze notitie is opgenomen in de bijlage. Conclusie van de notitie is dat alle maatregelen zijn uitgevoerd om het gebouw ongeschikt te maken voor het verblijf van vleermuizen. Vleermuizen die mogelijk in het gebouw verbleven zijn door deze maatregelen vertrokken. Fase 1 van het mitigatie- en compensatieplan is hiermee afgerond. Bij het vervolg van de werkzaamheden dienen de overige aanbevelingen uit het plan te worden opgevolgd.

⁵ Foreest Groen Consult, 'Mitigatie-/compensatieplan soortgroep vleermuis, Huismus en Gierzwaluw – Albert Hahnweg 2 Lochem', 14 november 2013

⁶ Foreest Groen Consult, 'Bevindingen Albert Hahnweg 2, Lochem', 3 december 2013

Conclusie soortenbescherming

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect soortenbescherming voor de uitvoering van het bouwplan, mits het Mitigatie- en compensatieplan in acht wordt genomen. Tevens dient te allen tijde rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

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 ruimtelijke plannen 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 bodemversturende activiteiten. Hierbij gaat de Wamz uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijk ordeningsproces. Voor een ruimtelijke onderbouwing is het daarom noodzakelijk om in beeld te brengen in hoeverre de betreffende gronden van archeologische waarde kunnen zijn.

Archeologie in relatie tot het plangebied

Recentelijk is het archeologiebeleid binnen de gemeente Lochem gewijzigd. Onderdeel hiervan is de archeologische beleidskaart. Op de archeologische beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in verschillende archeologische categorieën. De volgende categorieën worden onderscheiden:

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

- categorie 7: lage archeologische verwachting
- categorie 8: zonder een archeologische verwachting

Voor het voorste deel van het plangebied (aan de Albert Hahnweg) is categorie 6 van toepassing en voor het achterste deel categorie 7. De beleidsuitgangspunten van deze categorieën luiden als volgt:

Categorie 6: Middelmatige archeologische verwachting.

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van minder veel bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een middelmatige kans hebben op archeologische resten in de bodem.

Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 1000 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Categorie 7: Lage archeologische verwachting.

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van weinig bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een lage kans hebben op archeologische resten in de bodem. Hieronder vallen ook de gebieden met een verhoogde kans op archeologische off-site resten (met bijzondere vondstcategorieën, zoals bruggen, dammen, fuiken en rituele deposities).

Geen noodzaak tot streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Bodemingrepen

De bodemingrepen die ten behoeve van het bouwplan zullen plaatsvinden in het voorste deel en achterste deel van het plangebied zijn kleiner dan 1.000 m² respectievelijk 2.500 m². Dit betekent dat voor de bodemingrepen in het plangebied geen archeologisch onderzoek benodigd is.

Conclusie

Het aspect archeologie staat vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bouwplan.

5.8 Cultuurhistorie

Algemeen

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

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

Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

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

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie staat de ontwikkelingen in het plangebied niet in de weg.

5.9 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor 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 en/of instellingen niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Om mogelijke hinder van bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. Bedrijven zijn in deze publicatie ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies, de zogenaamde richtafstanden.

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

De bovengenoemde richtafstanden gaan uit van het principe van functiescheiding. Binnen gemengde gebieden – gebieden met functiemenging – is echter veeleer sprake van milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Bij gebieden met een dergelijke functiemenging kan gedacht worden aan stads- en wijkcentra, horecaconcentratiegebieden en woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid. Het kan gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen.

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

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt deel uit de schil rondom het centrumgebied van Lochem. Dit is een gebied waar in de bestaande situatie een sterke mate van functiemenging aanwezig is: wonen, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven komen naast elkaar voor. Bovendien wordt in dit gebied bewust een zekere mate van functiemenging nagestreefd. Om die reden wordt bij het bepalen van de milieuzonering voor het plangebied uitgegaan van functiemenging (A, B en C indeling).

Invloed plangebied op omgeving

In het plangebied wordt voorzien in de realisatie van een woonzorgcomplex. Dit is geen milieubelastende functie en kent derhalve geen milieuzonering.

In de omgeving komen functies voor die tot categorie A (detailhandel), B (maatschappelijke voorzieningen en bedrijven) en C (brandweerkazerne) worden gerekend. Het woonzorgcomplex betreft een vrijstaand gebouw dat bouwkundig is afgescheiden van andere panden (niet-aanpandig). Derhalve levert het woonzorgcomplex geen belemmeringen op voor functies in de omgeving bij de uitvoering van hun activiteiten.

Invloed omgeving op plangebied

In de directe omgeving van het plangebied, zijn diverse functies aanwezig: detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, bedrijven en een brandweerkazerne. Detailhandel behoort tot categorie A. De maatschappelijke voorzieningen en bedrijven worden gerekend tot categorie B. De brandweerkazerne wordt aangemerkt als categorie C. Omdat het nieuwe woonzorggebouw een vrijstaand gebouw is, dat bouwkundig afgescheiden is van de andere functies (niet-aanpandig), werpen de genoemde functies geen belemmeringen op voor het bouwplan.

Conclusie

Concluderend zijn er geen belemmeringen voor het bouwplan vanuit het aspect milieuzonering.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

Het voorliggende bouwplan maakt de realisatie van een woonzorgcomplex met 20 woonzorgeenheden mogelijk. De realisatie van het complex is een initiatief van zorgaanbieder Zozijn. De financiering van alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bouwplan komen voor rekening van Zozijn. Hierdoor zijn er geen kosten voor de gemeente Lochem aan de ontwikkeling verbonden.

De gemeente zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afsluiten inzake planschade en kostenverhaal. Hierdoor is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig.

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Algemeen

De initiatiefnemer van het bouwplan heeft de direct omwonenden van het perceel Albert Hahnweg 2 geïnformeerd over de beoogde ontwikkelingen op het perceel.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) juncto artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zal het waterschap op de hoogte worden gesteld van het plan.

Vorbereidingsprocedure

Voor de verlening van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo van toepassing. Dit betekent dat het bouwplan de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure conform Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) doorloopt. In dit kader heeft het ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken ter inzage gelegen van 19 december 2013 tot en met 29 januari 2014. Tijdens deze periode kon eenieder zienswijzen tegen het plan indienen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

