

TOELICHTING

VAN HET
WIJZIGINGSPLAN

DE GARVE LOCHEM
(behorend bij het bestemmingsplan Binnenstad Lochem)

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.243

IDnr. : NL.IMRO.0262.loDeGarveLo-WP41

Datum : januari 2016

Versie : v3.1

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 26 januari 2016 / besluitnr. 2015-017124

INHOUD

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	8
2	BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	9
2.1	Bestaande situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	10
3	BELEIDSKADER	15
3.1	Algemeen	15
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	16
4	TOETSING VOORWAARDEN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID	19
4.1	Inhoud wijzigingsvoorwaarden moederplan	19
4.2	Toets plan aan wijzigingsvoorwaarden moederplan	20
4.3	Conclusie	23
5	RANDVOORWAARDEN - OMGEVINGSASPECTEN	25
5.1	Inleiding	25
5.2	Geluid	25
5.3	Bodem	29
5.4	Bedrijven en milieuzonering	30
5.5	Luchtkwaliteit	32
5.6	Externe veiligheid	33
5.7	Water	35
5.8	Ecologie	37
5.9	Archeologie	38
5.10	Cultuurhistorie	40
6	JURIDISCHE ASPECTEN	41
6.1	Algemeen	41
6.2	Verbeelding	41
6.3	Regels	42
7	UITVOERBAARHEID	43
7.1	Economische uitvoerbaarheid	43
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
	BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	45
1.	Van der Poel Milieu Advies B.V., 'Verkennd bodemonderzoek Burgemeester Leenstraat 11 Lochem', maart 2014	
2.	Nota van zienswijzen, januari 2016	

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor voorliggend plan is het samenvoegen van de Meester G. Propschool en de CBS Prins Hendrikschool op de locatie 'De Garve'. In de "notitie huisvesting basisscholen kern Lochem" die de basis voor dit besluit vormt, staat onder meer dat een aantal schoolgebouwen in de kern Lochem dringend aan vervanging toe is, waaronder de voornoemde scholen. Daarnaast laat de leerlingenprognose (januari 2013) zien dat het leerlingenaantal van beide scholen daalt. Dit betekent dat er in de toekomst een over-dimensionering is aan onderwijshuisvesting. Door een nieuwe dubbele school te realiseren kan groei en krimp worden opgevangen binnen flexibele huisvesting. Verder zien de scholen ook voordelen van de inhoudelijke samenwerking met elkaar.

De locatie 'De Garve' is centraal gelegen aan het zuidrand van het centrum van Lochem tussen Zuiderbleek, Burgemeester Leenstraat, Slootwijkersteeg en Groene Kruisstraatje. Het betreft een locatie waar vroeger het sociaal cultureel centrum 'De Garve' en het kinderopvangcentrum 'Merlijn' gevestigd waren. Beide locaties waren tijdelijk niet in gebruik voor deze functies. Inmiddels is in het gebouw 'Merlijn' weer kinderopvang gevestigd en is het oude gebouw van 'De Garve' gesloopt. Ter plekke moet de nieuwe dubbele school opgericht worden. Het gebouw 'Merlijn' wordt vooreerst gehandhaafd en valt hiermee buiten het plangebied.

Op 19 maart 2013 is door de gemeenteraad besloten om de locatie van de Burgemeester Leenstraat aan te wijzen als nieuwbouw voor 'De Garve'. De beoogde locatie maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Binnenstad Lochem' (vastgesteld op 14 juni 2010), het zogenaamde 'moederplan'. Volgens artikel 21.1.2 van de bijbehorende regels zijn burgemeester en wethouders bevoegd het plan te wijzigen zodat de realisatie van de scholen mogelijk wordt, mits voldaan wordt aan een aantal wijzigingsvoorwaarden.

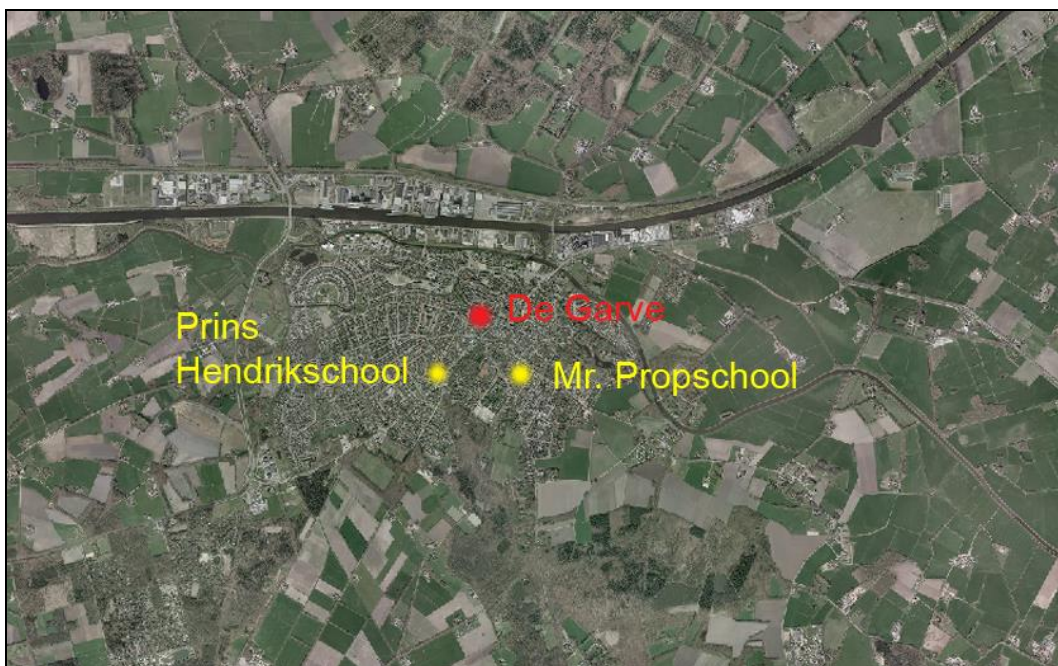
Met het onderhavige wijzigingsplan 'De Garve Lochem' is dan ook beoogd om met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 21.1.2 van het "moederplan" het plan zodanig te wijzigen dat de nieuwe dubbele school gerealiseerd kan worden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied 'De Garve' ligt in de binnenstad van Lochem, aan het zuidrand van het historische centrum.

Het plangebied omvat een groot deel van het perceel aan de hoek Slootwijkersteeg en Burgermeester Leenstraat. In het noorden een oosten grenst het locatie aan burgerwoningen.

In de bijgaande figuur is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven alsook de huidige locatie van de twee te verplaatsen scholen.

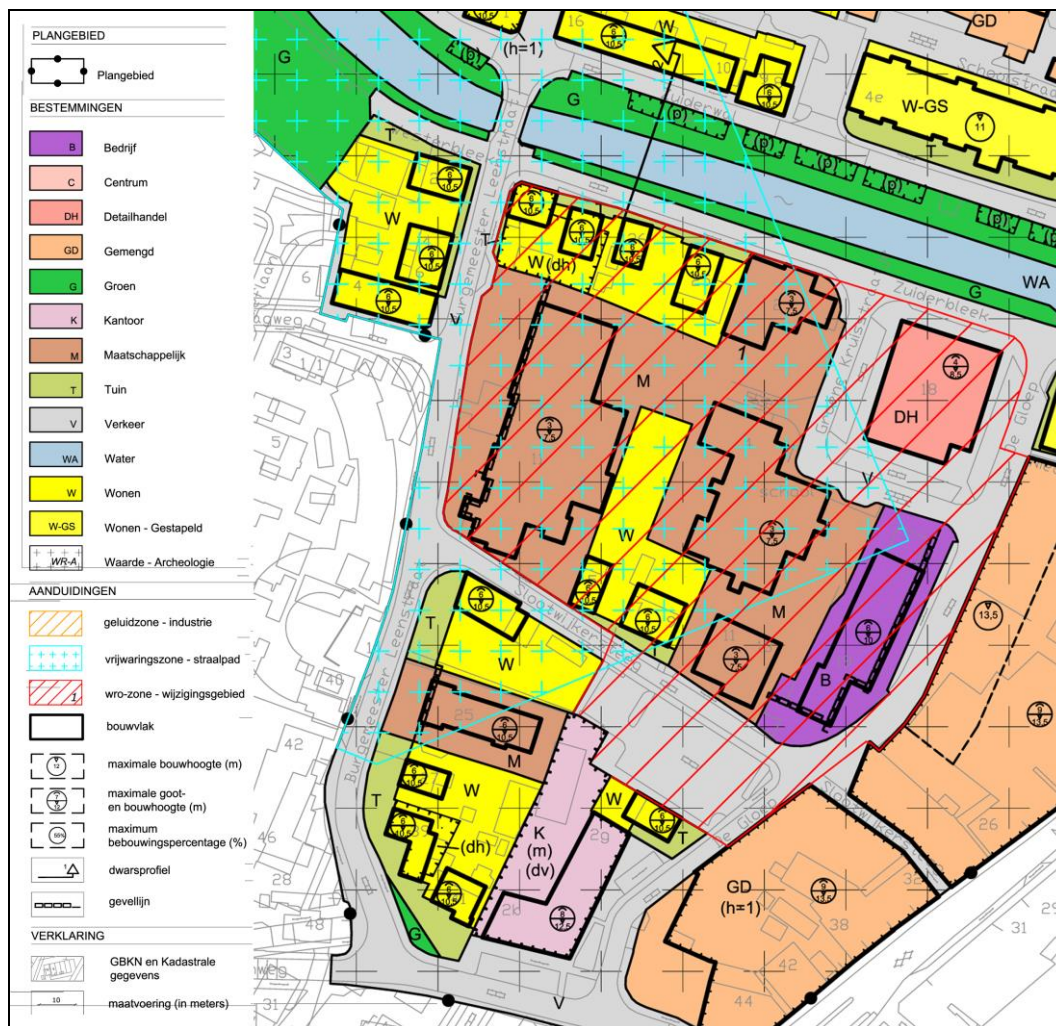


Globale ligging huidige en toekomstige schollocatie in het kern Lochem



Ligging plangebied 'De Garve' (bron: ruimtelijke plannen)

1.3 Vigerend bestemmingsplan



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Binnenstad Lochem'

Zoals genoemd maakt het plangebied van voorliggend wijzigingsplan deel uit van het vastgestelde bestemmingsplan 'Binnenstad Lochem' (vastgesteld op 14 juni 2010).

De gronden zijn ter plaatse bestemd voor 'Maatschappelijk' als bedoeld in artikel 9 van de bijbehorende regels. Daarmee is het uitoefenen van activiteiten gericht op sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder begrepen gezondheidszorg, zorg en welzijn, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, religie, bibliotheken, openbare dienstverlening, verenigingsleven toegestaan.

Verder geldt ter plaatse van het plangebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Dit plan is door de gemeenteraad vastgesteld op 20 januari 2014. In dit plan heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 7'. Gronden met deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een archeologische waarde.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

Allereerst wordt in hoofdstuk 2 kort ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied, waarna ook de beoogde ontwikkeling wordt beschreven.

Vervolgens is in hoofdstuk 3 het beleidskader kort toegelicht.

Daarna wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de randvoorwaarden uit het moederplan 'Binnenstad Lochem'.

Hoofdstuk 5 verwoordt de resultaten van diverse uitgevoerde (milieu)onderzoeken en omgevingsaspecten.

Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de planregels alsook verbeelding en geeft aan waarom voor een bepaalde regeling is gekozen.

Ten slotte komt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid aan de orde.

2 BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Bestaande situatie

De locatie 'De Garve' is centraal gelegen aan de zuidelijke rand van de historische kern van Lochem. Het perceel ligt op de hoek aan de Burgermeester Leenstraat en de Slootwijkerweg en heeft een oppervlak van 3.135m² grond.

Tot begin 2014 stond hier het gebouw van het voormalige sociaal cultureel centrum 'De Garve' die niet meer in gebruik was. Inmiddels is het gebouw gesloopt en staan de gronden leeg.

In het noorden en oosten grenst het perceel aan privaat eigendom met name aan burger woningen. Ten zuiden en westen vormen de openbare wegen de perceelgrens. Ter hoogte van het Groene Kruisstraatje is het perceel verbonden met de gronden van het kinderopvangcentrum 'Merlijn'.

In het huidige situatie vormt de Burgermeester Leenstraat een onsluitings- en verbindingsweg voor het kern Lochem die vaak als "sluiproute" gebruikt wordt. Het is de enige weg met twee richtingenverkeer, de overige wegen in de directe omgeving, zoals Zuiderbleek en Slootwijkersteeg, zijn eenrichtingsverkeer. Het parkeren in de omgeving wordt vooral langs de wegen en rondom het voormalige Aldi-terrein opgelost. Verder bevindt zich een parkeerterrein met een capaciteit van 42 plaatsen aan de Slootwijkerweg.

De huidige inrichting van de Burgermeester Leenstraat sluit niet meer aan bij het gebruik en de komst van de nieuwe school. Daarom is besloten om samen met de herontwikkeling ook de weg aan te passen.



huidige verkeers- en parkeersituatie rond 'De Garve' (bron: Bono Traffics 2013)

Onderstaand twee afbeeldingen van het locatie en omgeving met de oude "Garve".



Het inmiddels gesloopte gebouw vanuit het noorden/burgermeester Leenstraat (bron: Street view)



Plangebied vanuit hoek burgermeester Leenstraat en Slootwijkersteeg (bron: Street view)

2.2 Toekomstige situatie

Het initiatief

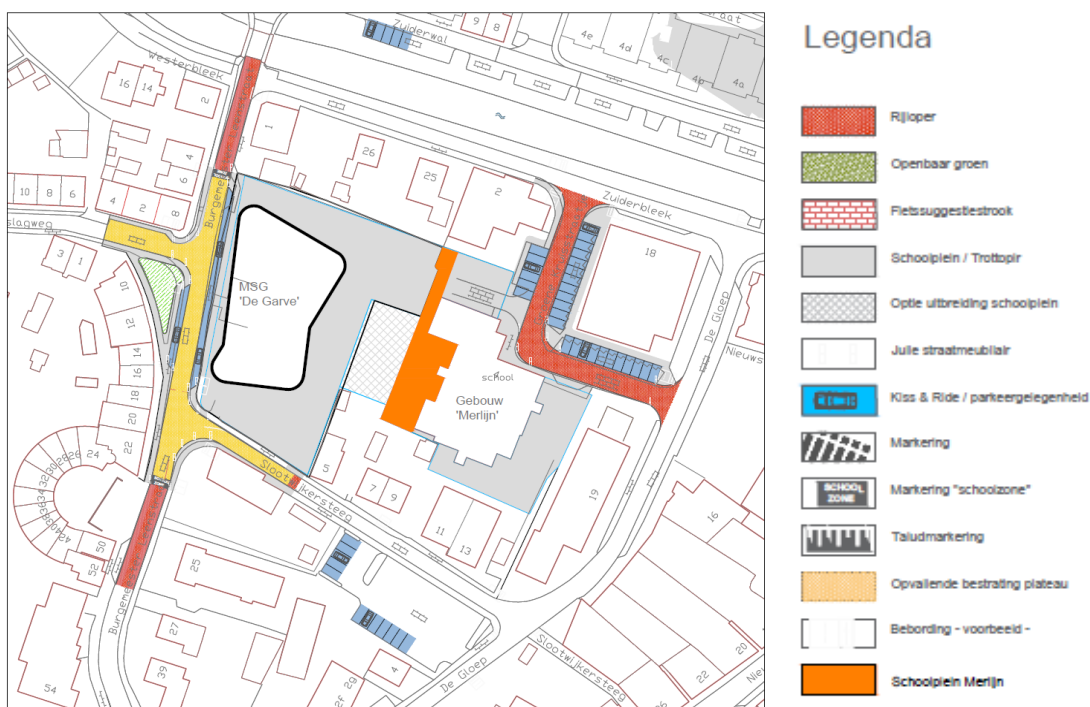
De Gemeente Lochem, Stichting Poolster en Vereniging Christelijk Basisonderwijs hebben besloten om op de locatie 'De Garve' twee bestaande basisscholen samen te voegen. Beide scholen zitten op hun huidige locatie in verouderde gebouwen.

De gemeente heeft in de "notitie huisvesting basisscholen Lochem" de keuze gemaakt deze beide scholen toekomstig in één gebouw te vestigen. Als locatie hiervoor heeft de gemeenteraad in maart 2012 de locatie van het voormalige sociaal cultureel centrum 'De Garve' aan het rand van het historische stadcentrum aangewezen.

Inmiddels is het oude gebouw gesloopt en is er een definitief ontwerp voor het nieuwe schoolgebouw gemaakt. Voorwaarde hiervoor was dat de nieuwbouw rekening met de bestaande (woon)omgeving houdt qua zichtlijnen, gevelindeling en vormgeving. De schaal en de massa van de omgeving was voor het nieuwe ontwerp leidend.

Bij de positionering van het gebouw op het perceel is eveneens rekening met de herinrichting van het Burgermeester Leenstaats gehouden. Deze

herinrichting is geen onderdeel van onderhavig wijzigingsplan maar zal wel om logistieke en praktische reden samen met dit project uitgevoerd worden.



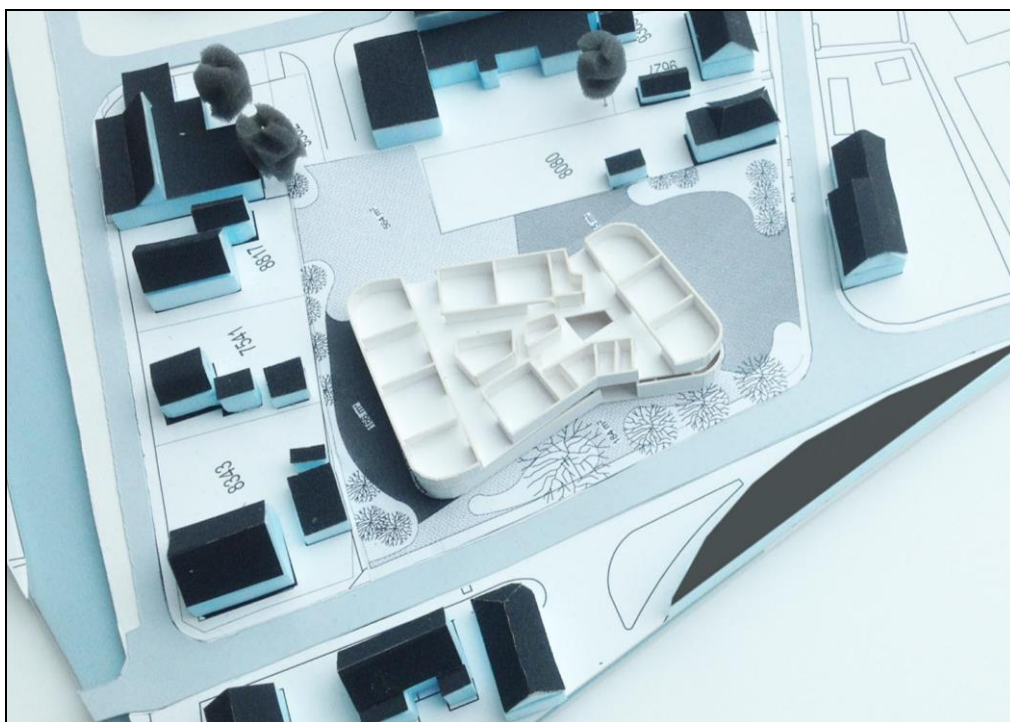
Indicatieve inrichting schoolomgeving. Bron: gemeente Lochem

Bebouwing

Zoals al genoemd houdt de toekomstige bebouwing rekening met de omgeving en de ligging dicht bij het historisch centrum van Lochem. Bij de dimensionering van het gebouw is rekening gehouden met de leerlingenprognose die de gemeente Lochem in 2013 heeft laten opstellen. De prognose laat volgens verwachting zien dat beide scholen in toekomst zullen krimpen. Er is daarom besloten om als uitgangspunt het leerlingenaantal van 2023 te hanteren. Vanaf de verwachte opening van de school tot 2023 zullen de scholen nog gebruik moeten maken van drie lokalen in het gebouw Merlijn om het "overschot" van ca. 80 leerlingen (3 groepen) op te vangen. Vanaf 2023 zijn deze tijdelijke lokalen niet meer nodig, er wordt dan uitgegaan van 338 leerlingen voor beide scholen.

Er komt een gebouw met een individueel karakter en een omvang van 2.295 m² in twee bouwlagen, dus een grondoppervlak van 1.155m². De maximale bouwhoogte is 7,5 meter. Hiermee past de bouwmassa goed in de omgeving die vooral uit woningen met één of tweebouwlagen met kap bestaat.

Behalve het schoolgebouw zelf komt er geen verdere bebouwing op het terrein. Door de bouwmassa zo dicht als mogelijk aan de westelijke perceelgrens te schuiven, blijft er maximaal ruimte voor het schoolplein en de fietsenstalling van beide scholen.



Maquette van het toekomstige schoolgebouw

Verkeer en parkeren

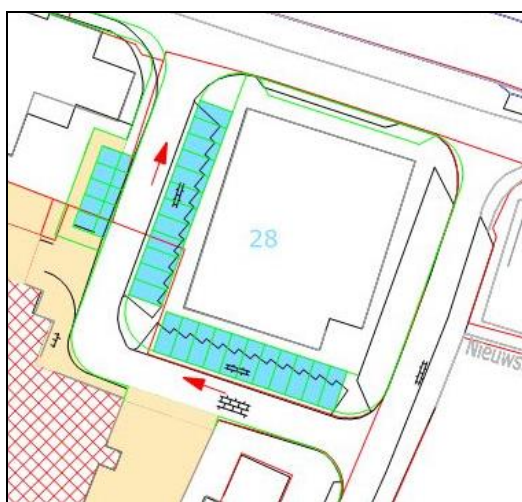
De voorgenoemde ontwikkeling is van invloed op de verkeers- en parkeersituatie in de directe omgeving van het plangebied. Om inzicht te bieden in de (verkeerskundige) consequenties van de beoogde relocatie van de twee basisscholen naar een dubbele school, is door verkeerskundig adviesbureau Bono Traffics een onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is gepresenteerd op een buurtbijeenkomst in oktober 2013 en een geactualiseerde versie op een informatieavond in juli 2015.

Er wordt uitgegaan van een tijdelijke en een uiteindelijke prognose voor de parkeerbehoefte in samenhang met de krimp van het leerlingenaantal tot 2023. De kinderopvang op de locatie Merlijn is in deze berekeningen meegenomen. Onderstaande figuren geven de uitkomst van dit onderzoek weer, hierbij zijn de normen van het gemeentelijke 'Nota Mobiliteit' in acht genomen.

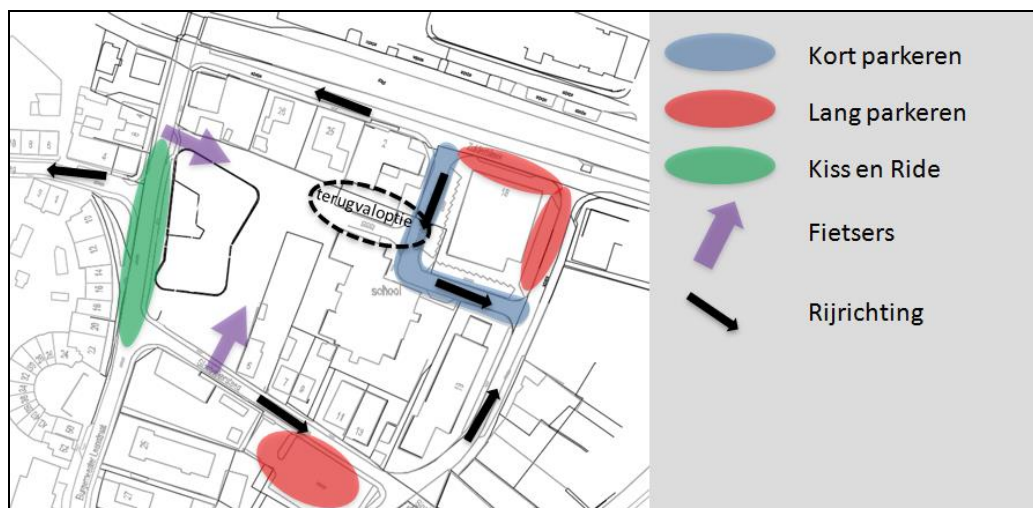
Tijdelijk	Prognose 2023
• Lang parkeren: 22 pp werknemers • 16 lokalen • 3 tijdelijke lokalen (Merlijn) • 250 m2 kinderdagverblijf • Kort parkeren 18 pp • Onderbouw • Kinderdagverblijf • Kiss & Ride (nog korter parkeren) 17 pp • Midden/Bovenbouw	• Lang parkeren: 19 pp werknemers • 16 lokalen • 250 m2 kinderdagverblijf • Kort parkeren 16 pp • Onderbouw • Kinderdagverblijf • Kiss & Ride (nog korter parkeren) 14 pp • Midden/Bovenbouw

Onderzoek naar het parkeerbehoefte dubbele school en kinderopvang (bron: BonoTraffics)

De volgende figuren laten de locatie van de verschillende parkeerzones zien. Lang parkeren vindt plaats op de bestaande openbare parkeerterreinen aan de Slootwijkersteeg (12 plaatsen), het Groenekruisstraatje (5 plaatsen) en de Zuiderwal (5 plaatsen). Een parkeerdrukmeting uit 2014 geeft aan dat hiervoor voldoende capaciteit op deze terreinen beschikbaar is. Bovendien is per 31 juli 2015 de Aldi verhuisd naar de Hanzeweg. Ook het kort parkeren zal in dit gebied opgelost worden. Van de 35 benodigde plekken worden er een aantal langs de Burgemeester Leenstraat gerealiseerd (kiss&ride) en de overige 28 aan het Groenekruisstraatje. Mocht er in de toekomst bovenop de hier gehanteerde CROW parkeernormen extra parkeerruimte nodig zijn, dan is er een terugvaloptie op het terrein zelf tussen het voormalige Groene Kruisgebouw en het gebouw Merlijn. Hierbij wordt een kantoorvleugel van het 'Merlijn' gesloopt en het vrijkomende gebied kan multifunctioneel als parkeer- en speelruimte ingericht worden.



Voorstel voor de herinrichting van het openbare ruimte rond het voormalig Aldi terrein (bron: Bono Traffics 2015)



Voorgestelde oplossing parkeren (bron: Bono Traffics 2015)

Het aantal ritten van en naar het plangebied zal, als gevolg van de realisatie van school, in de toekomstige situatie licht toe gaan nemen met ca. 5%. Met de herinrichting van de Burgemeester Leenstraat wordt gewaarborgd dat dit extra verkeer verwerkt kan worden en een schoolzone met herkenbare

inrichtingsmaterialen ingesteld wordt. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de "kiss & ride" zone en het fietsverkeer op deze weg.

De fietsenstallingen voor de scholen worden op eigen terrein ondergebracht, waarbij de toegang naar het ene schoolterrein vanuit de Burgemeester Leenstraat gebeurt en voor de andere school vanuit het Slootwijkersteeg.

In de aan-en afvoerroutes naar de scholen worden aanvullende verkeersmaatregelen getroffen: naast de herinrichting van de Burgemeester Leenstraat en de aansluitingen erop van de Olijslagweg en de Slootwijkersteeg wordt er een voorrangsweg gerealiseerd van en naar de Ooster-en Zuiderbleek en wordt het kruispunt Albert Hahnweg – Burgemeester Leenstraat heringericht. Onderstaande afbeeldingen laten hiervan de principes zien.



3 BELEIDSKADER

3.1 Algemeen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen, zoals een wijzigingsplan, moet rekening worden gehouden met het beleidskader van verschillende overheden.

Tegelijkertijd wordt opgemerkt dat in het 'moederplan' (Binnenstad Lochem) reeds uitgebreid is ingegaan op de verschillende beleidsaspecten op zowel rijks-, provinciaal, regionaal en gemeenlijk niveau.

Hoewel de beleidsmatige afweging van onderhavige wijziging dus al heeft plaatsgevonden in het moederplan, wordt een aantal belangrijke beleidsuitgangspunten die betrekking hebben op het plangebied hieronder kort aangestipt.

Ook zal in hoofdstuk 4 en 5 nog worden ingegaan op de afweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening, onder andere als uitwerking van de voorwaarden die in het moederplan zijn opgenomen.

3.2 Provinciaal beleid

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

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

1. Duurzame economische structuurversterking

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

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

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

Verstedelijking

Tot nu toe waren de rol en ambitie van de provincie rond stedelijke ontwikkelingen vooral gericht op het clusteren van groei, bereikbaarheid en het faciliteren van culturele voorzieningen, wonen en werken clusteren rond kernen en stedelijke clusters. Dit om een impuls te geven aan geconcentreerde 'rode' stedelijke economische motoren en aan bescherming van andere meer 'groene en blauwe' waarden. Deze wens was ruimtelijk ingegeven en wordt aangeduid als 'bundelen en spreiden.' Deze aanpak wordt nu nadrukkelijk niet meer uitsluitend gekoppeld aan specifieke zones voor wonen, werken of landschappen, maar aan de toepassing van de Gelderse

ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Deze ladder komt overeen met de rijksladder voor duurzame verstedelijking.

Bundelen richt zich op benutten van de bestaande voorraad gebouwen en gronden in het stedelijk gebied en op mogelijke toevoegingen grenzend aan het stedelijk gebied en nabij multimodale knooppunten. Er is een verschuiving van focus op nieuwbouw naar focus op beheer en vernieuwing van bestaand stedelijk gebied. Bundelen houdt rekening met de regionale vraag en samenhang, gebiedskwaliteiten, mogelijkheden en onmogelijkheden van de bestaande voorraad en de regionale structuur. Toch mag bundeling niet leiden tot het volbouwen van de stad en het stedelijk gebied, omdat dat ten koste gaat van de kwaliteit van het woon- en werkmilieu.

Relatie met het plangebied

Aangezien het plangebied deel uitmaakt van het bestaande stedelijk gebied van de kern Lochem, voldoet de ontwikkeling van het schoolgebouw in het plangebied aan het provinciale beleid dat inzet op bundeling.

3.2.1 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. De Omgevingsverordening betreft de juridische vertaling van de nieuwe provinciale Omgevingsvisie Gelderland en vervangt daarmee de Ruimtelijke Verordening Gelderland uit 2010.

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, landbouw/veehouderij, natuur en landschap, grond- en drinkwater, milieu, verkeer en energie. In de Omgevingsverordening zijn geen specifieke regels opgenomen voor maatschappelijke ontwikkelingen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2012-2020

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

De structuurvisie is onder meer bedoeld om het gemeentebestuur een instrument te geven waarmee ze de burgers en maatschappelijke organisaties actief kan informeren en betrekken bij de ruimtelijke visie op het bebouwde gebied. De visie geeft zowel hoofdlijnen voor de gemeentelijke ontwikkeling, alsook concrete ideeën en visies over de ontwikkeling van de kernen weer. Wat betreft het toetsingskader van de landschappelijke waarde in het plangebied is het Landschapsonwikkelingsplan (LOP) van belang.

In de visie voor de kern Lochem wordt het schoollocatie 'De Garve' (Zuiderbleek) expliciet genoemd:

Met zes basisscholen en een middelbare school heeft de stad Lochem een breed aanbod aan onderwijsvoorzieningen. Een aantal basisscholen zal de komende jaren worden vernieuwd en geconcentreerd. Hiervoor zijn de locaties Zuiderbleek en Zuiderenk gekozen voor huisvesting van twee keer twee scholen.

De beoogde vernieuwing en clustering van twee scholen op de locatie 'De Garve' en ligt in de lijn met het beschreven belang voor de vernieuwing en concentratie van onderwijsvoorzieningen.

3.3.2 Notie huisvesting basisscholen Lochem

Meerdere scholen in de kern Lochem hebben nieuwe huisvesting nodig. Het college van B & W van Lochem heeft samen met de schoolbesturen verschillende mogelijkheden onderzocht. Hierbij is naar ruimtelijke, economische en demografische uitgangspunten gekeken. Eén van de randvoorwaarden was de clustering van scholen bij nieuwbouw om zo in de toekomst een veranderend leerlingenaantal beter op te kunnen vangen of leegstaande ruimtes beter te kunnen benutten.

Deze uitkomsten zijn in maart 2012 aan de raad gepresenteerd in vorm van de 'Notitie huisvesting basisscholen Lochem'. De gemeenteraad heeft een keuze gemaakt voor nieuwbouw van de Mr. G. Propschool en de Prins Hendrikschool ter plaatse van het voormalig sociaal cultureel centrum 'De Garve'.

4 TOETSING VOORWAARDEN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

In dit hoofdstuk komen de wijzigingsvoorwaarden aan de orde voor het kunnen toepassen van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Binnenstad Lochem', ook wel het moederplan genoemd.

4.1 Inhoud wijzigingsvoorwaarden moederplan

Feitelijk wordt met het voorliggende wijzigingsplan alleen het bouwvlak in het plangebied aangepast. Op grond van het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel immers al de bestemming 'Maatschappelijk', waarmee het gebruik van de gronden voor scholen al is toegestaan. Deze maatschappelijke bestemming blijft gehandhaafd.

De wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt om in het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk' te handhaven en het bouwvlak aan te passen, is opgenomen in artikel 21.1.1. in samenhang met artikel 21.1.2 van het bestemmingsplan 'Binnenstad Lochem'. Deze artikelen luiden als volgt:

21.1.1 Algemeen:

Burgemeester en wethouders zijn conform het bepaalde in artikel 3.6 Wro bevoegd het plan binnen de aangeduide gebiedsaanduidingen 'wro-zone wijzigingsgebied' te wijzigen, mits:

- a. bodemonderzoek heeft uitgewezen dat de desbetreffende gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;*
- b. akoestisch onderzoek heeft uitgewezen dat kan worden voldaan aan de wettelijke grenswaarden krachtens de Wet Geluidhinder of een ontheffing is verkregen voor hogere waarden;*
- c. archeologisch onderzoek is gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden;*
- d. natuuronderzoek is gedaan in verband met een ontheffing krachtens de Flora- en faunawet;*
- e. tenminste 10% van de gronden betrokken bij de wijziging worden aangewend voor open waterberging, tenzij uit overleg met de waterbeheerder blijkt dat met een lager percentage kan worden volstaan;*
- f. de woningdifferentiatie bij woningbouw in overeenstemming is met de doelstellingen van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid;*
- g. bij de wijziging de navolgende regels in acht genomen worden*

21.1.2 Wro-zone-wijzigingsgebied 1 (herstructurering Zuiderbleek e.o):

Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied - 1' kunnen de daar geldende bestemmingen worden gewijzigd in de bestemmingen 'Groen', 'Maatschappelijk', 'Verkeer', 'Water', 'Wonen' en 'Wonen - Gestapeld', mits:

- a. niet meer dan 70 woningen worden toegestaan met bijbehorende infrastructuur en openbare ruimte;*
- b. parkeren op eigen terrein geschiedt en/of voldoende nieuwe parkeervoorzieningen in de openbare ruimte worden gecreëerd.*

4.2 Toets plan aan wijzigingsvoorwaarden moederplan

In deze paragraaf zal het voorliggende wijzigingsplan puntsgewijs worden getoetst aan de in paragraaf 4.1 genoemde wijzigingsvoorwaarden.

21.1.1

a.

De bodemonderzoek heeft uitgewezen dat de desbetreffende gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;

Ten behoeve van de te realiseren nieuwbouw is door Van der Poel Milieu Advies B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Hieruit is naar voren gekomen dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor het bouwplan. Oftewel, de betreffende gronden zijn geschikt voor het beoogde gebruik. Zie ook paragraaf 5.3.

b.

akoestisch onderzoek heeft uitgewezen dat kan worden voldaan aan de wettelijke grenswaarden krachtens de Wet Geluidhinder of een ontheffing is verkregen voor hogere waarden

De wegen in de directe nabijheid van het plangebied, de Burgemeester Leenstraat, Sloopwijkstraat, De Gloep, Zuiderbleek en Groene Kruisstraatje, zijn 30 km/uur wegen en hebben daarom conform de Wet geluidhinder (Wgh) geen geluidzone. De Wgh is derhalve niet van toepassing op deze wegen. Dit betekent dat er geen grenswaarden gelden voor deze wegen. Akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting van deze wegen is daarom niet nodig.

Naar aanleiding van de zienswijzen is nader akoestisch onderzoek uitgevoerd, die als bijlage bij het bestemmingsplan (bijlage 2 van de nota van zienswijzen) is toegevoegd.

In het akoestisch onderzoek is de bestaande situatie doorgerekend, alsmede de situatie wanneer er in het oorspronkelijke gebouw van de Garve een basisschool zou zijn gevestigd en de situatie met een geheel nieuwe school, conform dit bestemmingsplan. Bedacht moet worden dat in de huidige ook sprake is van een maatschappelijke bestemming en kan een basisschool worden gerealiseerd op deze locatie, zonder bestemmingswijziging. De voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan heeft alleen betrekking op een grotere bouwhoogte. In plaats van één verdieping met kap in de huidige situatie, beoogt onderhavig wijzigingsplan de bouw in twee lagen mogelijk te maken. In het akoestisch onderzoek is zoals genoemd een vergelijk gemaakt tussen

- De bestaande situatie zonder school.
- De huidige bestemde situatie met de huidige bebouwing en Merlijn.
- De toekomstige situatie met nieuw schoolgebouw, gebouw Merlijn.

Er is onderscheid gemaakt tussen het wegverkeerslawaai en het stemgeluid van de spelende kinderen.

Wegverkeerslawaai

De totale geluidsbelasting vanwege het wegverkeer wijkt in de toekomstige situatie maar gering af van de huidige bestemde situatie. De toename is ten hoogste 1 dB(A). Waar sprake is van een toename,

is de geluidsbelasting ten hoogste 55 dB(A), dat als acceptabel mag worden gezien in deze stedelijke situatie.

Ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking van de school in de huidige bestemde situatie nemen de geluidsbelastingen op de Burgemeester Leenstraat tussen de 0 en +1 dB toe. Op de Slootwijkersteeg en De Gloep is de toename met circa +3 tot +4 dB wat groter. Op de Slootwijkersteeg en De Gloep is de toename met circa +4 tot +5 dB eveneens wat groter.

De Wet geluidhinder staat de realisatie van de school derhalve niet in de weg.

Geluidniveaus stemgeluid

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat voor de woningen Zuiderbleek 25 en 26 het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ten gevolge van het stemgeluid van spelende kinderen op het schoolplein in de huidige bestemde situatie ten hoogste 63 dB(A) zou zijn en in de toekomstige situatie ten hoogste 64 dB(A) bedraagt, ter plaatse van de woning aan de Zuiderbleek 25. Als de toekomstige situatie wordt vergeleken met de huidige bestemde situatie bedraagt de toename tussen de 1 en 2 dB(A). Dit komt doordat er in de toekomstige situatie sprake is van meer kinderen op het schoolplein.

Voor de woningen Burgemeester Leenstraat 1 en 4 t/m 20 blijkt uit de berekeningsresultaten dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ten gevolge van het stemgeluid van spelende kinderen op het schoolplein in de huidige bestemde situatie ten hoogste 62 dB(A) zou zijn geweest en in de toekomstige situatie ten hoogste 63 dB(A) bedraagt en treedt op bij de woning op nummer 4 en 16. Als de toekomstige situatie wordt vergeleken met de huidige bestemde situatie bedraagt de toename tussen de -1 en +2 dB(A).

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ter plaatse van de woningen aan de Slootwijkersteeg 5 t/m 9 bedraagt als gevolg van het stemgeluid van spelende kinderen op het schoolplein in de huidige bestemde situatie ten hoogste 68 dB(A) en in de toekomstige situatie ten hoogste 70 dB(A) en treedt op bij de woning op nummer 5. Een vergelijk tussen de toekomstige situatie met de huidige bestemde geeft een toename tussen de +2 en +8 dB(A).

De langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus worden volledig bepaald door het stemgeluid van spelende kinderen op het schoolplein. Volgens het Activiteitenbesluit hoeft het stemgeluid afkomstig van kinderen op het schoolplein niet te worden betrokken bij toetsing aan de grenswaarden volgens dit besluit.

Vanuit dat gegeven kan worden geconcludeerd dat het stemgeluid van de spelende kinderen geen probleem vormt voor het bouwen van de school.

De gemeente kan bovendien met het treffen van maatregelen in de vorm van erfafscheidingen die als geluidscherm kunnen dienen, de geluidniveaus sterk reduceren.

C.

archeologisch onderzoek is gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden

In het plangebied bevond zich in het verleden een sociaal-cultureel centrum. Dit gebouw is enige tijd geleden gesloopt. Bij de bouw en sloop van dit gebouw is de grond dermate diep en grootschalig geroerd dat er geen archeologische waarden meer worden verwacht in het plangebied. In het wijzigingsplan zijn bovendien de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 4 en 7' opgenomen. Deze zijn overgenomen uit het geldende Paraplubestemmingsplan Archeologie. Deze dubbelbestemmingen waarborgen dat bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen nogmaals wordt gekeken naar het aspect archeologie in relatie tot het specifieke bouwplan en zo nodig alsnog op dat moment nader gericht onderzoek wordt verricht naar archeologische waarden.

d.

natuuronderzoek is gedaan in verband met een ontheffing krachtens de Flora- en faunawet

Het plangebied maakt deel uit van het bestaande stedelijk gebied van de kern Lochem. Dit gebied is jarenlang in gebruik geweest voor een sociaal-cultureel centrum en was destijds grotendeels verhard met bestrating en bebouwing. Enige tijd geleden (begin 2014) zijn alle gebouwen gesloopt. Sindsdien ligt het perceel braak. Dit betekent dat er ten behoeve van de realisatie van de nieuwe scholen geen bebouwing meer hoeft te worden gesloopt of waardevolle groenelementen moeten worden verwijderd. Ook is er geen sprake van het dempen van wateren. Gelet op al deze omstandigheden, is het niet aannemelijk dat er vaste rust- of verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten door de uitvoering van het plan verloren gaan of worden aangetast. Een ontheffing krachtens de Flora- en faunawet zal dan ook niet nodig zijn.

e.

tenminste 10% van de gronden betrokken bij de wijziging worden aangewend voor open waterberging, tenzij uit overleg met de waterbeheerder blijkt dat met een lager percentage kan worden volstaan

Het plangebied werd in het verleden gebruikt voor een sociaal-cultureel centrum. Destijds was het gebied grotendeels verhard met bebouwing en terreinverharding. Ten opzichte van deze situatie neemt de verharding in het plangebied niet toe met de realisatie van de nieuwe scholen. Dit betekent dat er geen waterberging benodigd is. Zie ook paragraaf 5.7.

f.

de woningdifferentiatie bij woningbouw in overeenstemming is met de doelstellingen van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid

In het plangebied wordt geen woningbouw gerealiseerd.

g.

bij de wijziging de navolgende regels in acht genomen worden
Zie hieronder.

21.1.2

a.

niet meer dan 70 woningen worden toegestaan met bijbehorende infrastructuur en openbare ruimte;

In het plangebied worden geen woningen gerealiseerd.

b.

parkeren op eigen terrein geschiedt en/of voldoende nieuwe parkeervoorzieningen in de openbare ruimte worden gecreëerd

Ten behoeve van de nieuwe scholen wordt voorzien in voldoende parkeervoorzieningen. Uit onderzoek van BonoTraffics blijkt dat er tijdelijk (tot 2023) een parkeerbehoefte is voor lang parkeren van 22 plaatsen (voor werknemers), voor kort parkeren (voor onderbouw en kinderdagverblijf) van 18 plaatsen en kiss&ride (nog korter parkeren) van 17 plaatsen. Vanaf 2023 daalt de parkeerbehoefte voor lang parkeren naar 19 plaatsen, voor kort parkeren naar 16 plaatsen en voor kiss&ride naar 14 plaatsen. In paragraaf 2.2.3 is aangegeven op welke plaatsen in de parkeerbehoefte, mede door herinrichting van de Burgemeester Leenstraat en het Groene Kruisstraatje, als gevolg van herontwikkeling van het Aldi-terrein, dan wel een parkeerlus op eigen terrein, wordt voorzien. Om de realisatie van voldoende parkeervoorzieningen te waarborgen is in de regels van het wijzigingsplan ook opgenomen dat bouwen uitsluitend is toegestaan als in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

4.3 Conclusie

Het wijzigingsplan voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden, die gesteld zijn in het moederplan.

5 RANDVOORWAARDEN - OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een ruimtelijk plan, waaronder een wijzigingsplan, verplicht om inzicht te bieden in relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In het moederplan is hier al uitgebreid aandacht aan besteed.

Desalniettemin dient bij een wijzigingsplan in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' voor een aantal milieu- en omgevingsaspecten een nadere onderbouwing, c.q. toetsing, plaats te vinden. In dit hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.

5.2 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 gezonde 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 waarbij geluidgevoelige objecten gerealiseerd worden een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

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

Wegverkeerslawaa

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.

Grenswaarden

Geluidgevoelige 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 geluidgevoelige 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 geluidgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

Geluid in relatie tot het bouwplan

De wegen in de directe nabijheid van het plangebied, de Burgemeester Leenstraat, Sloopwijkensteeg, De Gloep, Zuiderbleek en Groene Kruisstraatje, zijn 30 km/uur wegen en hebben daarom conform de Wet geluidhinder (Wgh)

geen geluidzone. De Wgh is derhalve niet van toepassing op deze wegen. Dit betekent dat akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting van deze wegen niet nodig is.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening heeft nader akoestisch onderzoek plaatsgevonden, waarin de verkeerssituatie als gevolg van de nieuwe school en het geluid van de spelende kinderen zijn onderzocht. De resultaten van het onderzoek zijn als bijlage 2 bij de Nota van zienswijzen bij het bestemmingsplan gevoegd.

In het akoestisch onderzoek is de bestaande situatie doorgerekend, alsmede de situatie wanneer er in het oorspronkelijke gebouw van de Garve een basisschool zou zijn gevestigd en de situatie met een geheel nieuwe school, conform dit bestemmingsplan.

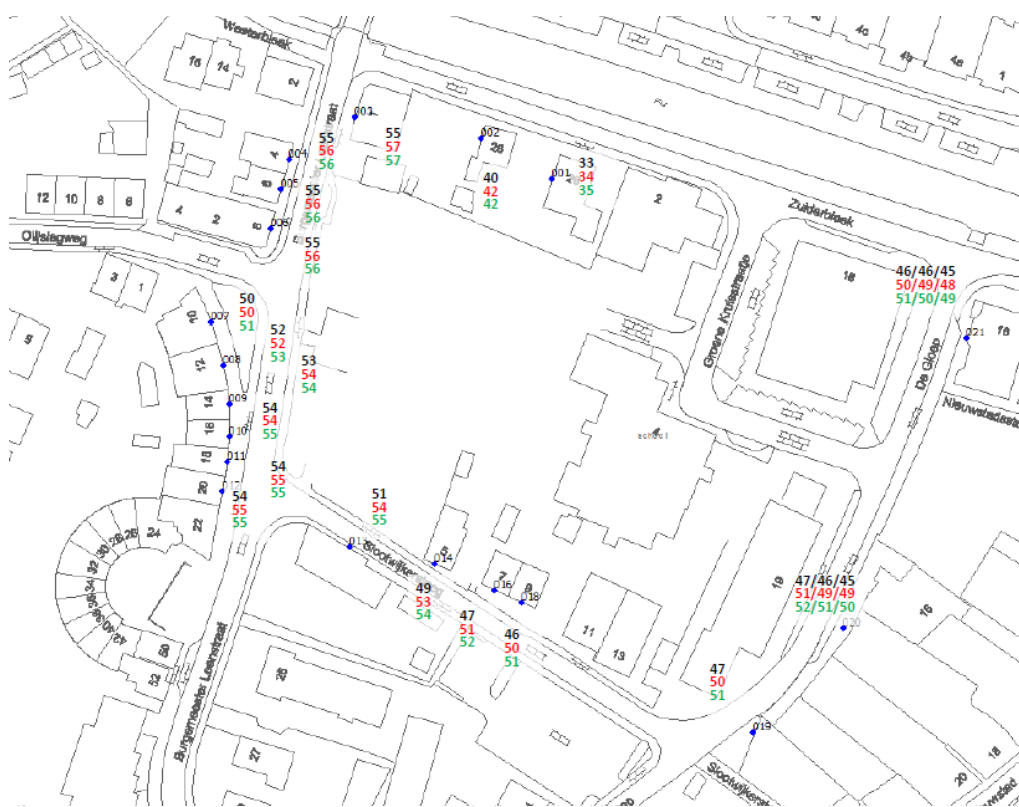
Bedacht moet worden dat in de huidige ook sprake is van een maatschappelijke bestemming en kan een basisschool worden gerealiseerd op deze locatie, zonder bestemmingswijziging. De voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan heeft alleen betrekking op een grotere bouwhoogte. In plaats van één verdieping met kap in de huidige situatie, beoogt onderhavig wijzigingsplan de bouw in twee lagen mogelijk te maken.

In het akoestisch onderzoek is zoals genoemd een vergelijk gemaakt tussen

- De bestaande situatie zonder school.
- De huidige bestemde situatie met de huidige bebouwing en Merlijn.
- De toekomstige situatie met nieuw schoolgebouw, gebouw Merlijn.

Geluid wegverkeer

De totale geluidsbelasting vanwege het wegverkeer wijkt in de in de toekomstige situatie maar gering af van de huidig bestemde situatie. De toename is ten hoogste 1 dB(A). Waar sprake is van een toename, is de geluidsbelasting ten hoogste 55 dB(A), dat als acceptabel mag worden gezien in deze stedelijke situatie.



Resultaten equivalente geluidsniveau ten gevolge van huidige verkeersbeeld en inrichtingsgebonden verkeer op de maatgevende beoordelingspunten (het bovenste getal is het huidige verkeersbeeld, middelste getal (rood) is het huidige verkeersbeeld met de huidig bestemde situatie en onderste getal (groen) het huidige verkeersbeeld met de gewijzigde situatie in dB(A). Bron: Alcedo bv

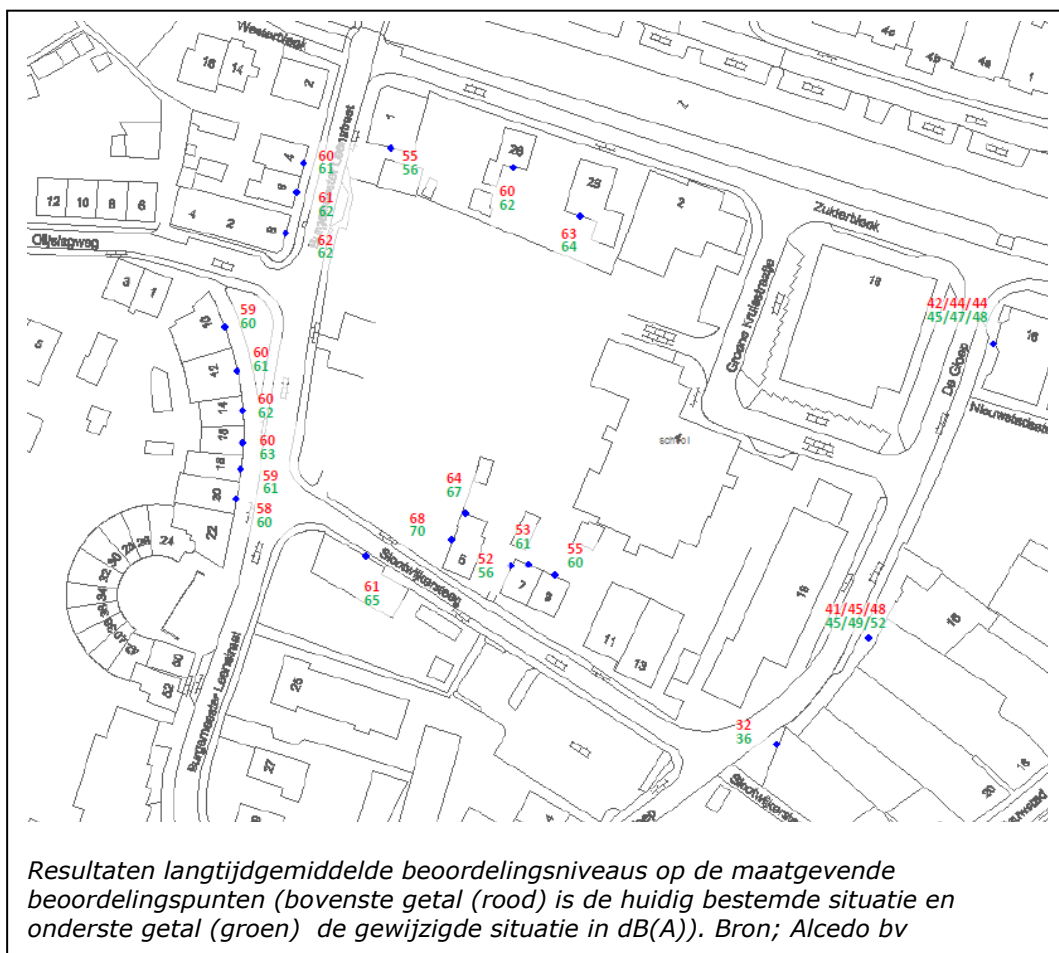
Stemgeluid kinderen

In het akoestisch onderzoek is eveneens het stemgeluid in beeld gebracht. Hierbij moet in ogenschouw worden genomen dat de wetgever heeft besloten het stemgeluid van de spelende kinderen buiten het Activiteitenbesluit te houden en niet bij de beoordeling wordt betrokken omdat anders veel scholen niet inpasbaar zijn als ook sprake is van woningen in de omgeving.

Desondanks kan, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, niet voorbij gegaan worden aan de geluidssituatie vanwege stemgeluid en is vanuit dat kader nader onderzoek uitgevoerd.

Uit het onderzoek blijkt dat als de toekomstige situatie wordt vergeleken met de huidige bestemde situatie met de vestiging van een basisschool in het gebouw de Garve, de toename van het geluidniveau tussen de 1 en 2 dB(A) bedraagt de toename tussen de -1 en +2 dB(A).

Voor de woningen aan de Sloopwikersteeg 5 t/m 9 geeft een vergelijk tussen de toekomstige situatie met de huidige bestemde situatie een toename tussen de +2 en +8 dB(A).



In het onderzoek is eveneens het maximale geluidniveau, als gevolg van stemgeluid van spelende kinderen berekend.

Daaruit blijkt dat voor de woningen Zuiderbleek 25 en 26 de maximale geluidsniveaus ten gevolge van het stemgeluid van spelende kinderen op het schoolplein in de huidige bestemde situatie (met vestiging van een school in de gebouwen van de Garve) ten hoogste 80 dB(A) en in de toekomstige situatie

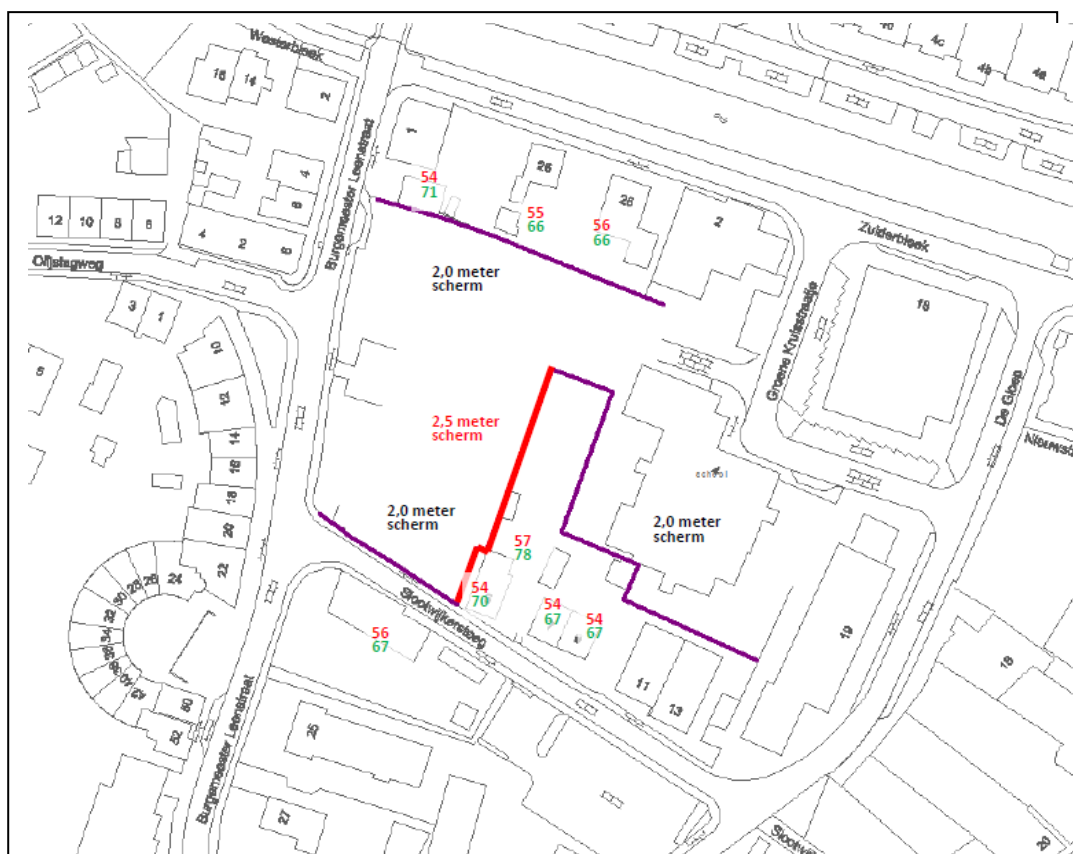
eveneens ten hoogste 80 dB(A) bedraagt. Als de toekomstige situatie wordt vergeleken met de huidige bestemde situatie kan geconcludeerd worden dat de optredende maximale geluidsniveaus gelijk blijven.

Voor de woningen Burgemeester Leenstraat 1, 4 t/m 20 blijkt uit de berekeningsresultaten dat de maximale geluidsniveaus ten gevolge van het stemgeluid van spelende kinderen op het schoolplein in de huidige bestemde situatie ten hoogste 79 dB(A) en in de toekomstige situatie ten hoogste 78 dB(A). Hier is derhalve sprake van een toename tussen de -1 en +2 dB(A).

Voor de woningen Slootwijkersteeg 5 t/m 9 blijkt dat de maximale geluidsniveaus ten gevolge van het stemgeluid van spelende kinderen op het schoolplein in de huidige bestemde situatie ten hoogste 97 dB(A) en in de toekomstige situatie ten hoogste 97 dB(A) bedraagt. Ook hier een toename tussen de 0 en +1 dB(A) in de vergelijking tussen de huidige bestemde situatie met school in de gebouwen van de Garve en de toekomstige school.

Maatregelen

Uit het onderzoek blijkt dat niet aan de standaard grenswaarden volgens het Activiteitenbesluit kan worden voldaan. Omdat de wetgever zoals gemeld bewust heeft geoordeeld dat stemgeluid niet hoeft te worden beoordeeld, is het redelijk om een ruimer toetsingskader dan de standaard voorschriften volgens het Activiteitenbesluit te hanteren.



Benodigde schermhoogte om te kunnen voldoen aan het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van circa 60 dB(A) en het maximale geluidsniveau van circa 80 dB(A) op maatgevende beoordelingspunten. Het rode getal is het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het groene getal het maximale geluidsniveau in dB(A).Bron; Alcedo bv

Bij de afweging van een ruimer toetsingskader is het geluidsniveau in de geluidsgevoelige ruimten van de omliggende woningen van belang. Deze dienen bij voorkeur niet hoger te zijn dan een langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van 35 dB(A) en een maximaal geluidsniveau van 55 dB(A). De geluidswering van een gemiddelde woning bedraagt circa 20 dB(A). De geluidswering van een goed geïsoleerde woning is wat hoger (tot circa 25 dB(A)). Op grond hiervan kan worden overwogen dat een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 55 dB(A) en een maximaal geluidsniveau van 75 dB(A) bij een gemiddelde woning aanvaardbaar is. Bij een goed geïsoleerde woning is een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 60 dB(A) en een maximaal geluidsniveau van 80 dB(A) aanvaardbaar. Dit houdt concreet een 5 respectievelijk 10 dB(A) ruimer toetsingskader in.

Uitgaande van een ruimer toetsingskader van 10 dB(A) zijn de schermhoogten doorgerekend die tevens als erfafscheiding naar de woningen kunnen functioneren.

In bijgaande figuur is aangegeven welke schermhoogtes gehanteerd moeten worden om bij de achterliggende woningen te voldoen aan een 10 dB(A) ruimer toetsingskader.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect geluid voor de ontwikkelingen in het plangebied. Gemeente gaat in overleg met de omwonenden waarin wordt gezien in hoeverre geluidschermen, erfafscheiding hierin een positieve rol kunnen spelen.

5.3 Bodem

Algemeen

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

Bodemkwaliteit in relatie tot het plangebied

Van der Poel Milieu Advies B.V.¹ heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. De onderzoeksrapportage is opgenomen in de bijlage. Uit het onderzoek komen de volgende resultaten naar voren.

In het verleden hebben diverse onderzoeken plaatsgevonden op en rondom het plangebied. Bij deze onderzoeken zijn ten hoogste achtergrondwaarde overschrijdingen aangetroffen, verder geen bijzonderheden. Voor zover bekend zijn er op de locatie geen stoffen opgeslagen (geweest) en/of activiteiten ontplooid die een mogelijke bodemverontreiniging hebben veroorzaakt.

Uit de veld en laboratoriumwerkzaamheden is het volgende naar voren gekomen:

- De bodem van de onderzochte locatie is tot 2,8 m-mv opgebouwd uit matig fijn, zwak siltig, zwak grindig, matig roesthoudend zand. De

¹ Van der Poel Milieu Advies B.V., 'Verkennd bodemonderzoek Burgemeester Leenstraat 11 Lochem', maart 2014

bovenlaag (0-0,5 m-mv) bestaat bij boring 3 uit sterk zandig veen. Bij boring 1 bevat de ondergrond (2,4-2,8 m-mv) resten van planten. Tijdens de veldwerkzaamheden bevond het grondwater zich op een diepte van circa 1,3 m-mv.

- Het opgeboorde materiaal is in het veld zintuiglijk beoordeeld. Hierbij zijn, behoudens sporen van puin en slakken geen bijzonderheden waargenomen die duiden op het voorkomen van een mogelijke bodemverontreiniging. Tijdens het veldwerk is door de veldmedewerkers ter plaatse van de boringen in de bodem en op het maaiveld van de locatie zintuiglijk geen asbest verdacht materiaal waargenomen.
- In de bovengrond (0-0,5 m-mv) is een kwik-, lood- en PAK-gehalte gemeten dat de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijdt. In het grondwater overschrijdt de concentratie barium en naftaleen de desbetreffende streefwaarde. Verder zijn in grond en grondwater geen van de onderzochte componenten gemeten in gehalten/concentraties die de achtergrondwaarden/streefwaarden en/of rapportagegrenzen overschrijden. De gemeten waarden voor de pH en de EGV kunnen als normaal worden beschouwd.

De gemeten overschrijdingen zijn dusdanig dat aanvullende maatregelen en/of analyses niet noodzakelijk worden geacht.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie.

Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de ontwikkelingen in het plangebied.

5.4 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.

Bedrijfszonering in relatie tot het plangebied

Het plangebied maakt deel uit van 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 scholen. Scholen behoren tot categorie B. Het nieuwe scholencomplex betreft een vrijstaand gebouw dat bouwkundig is afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies in de omgeving. Dit betekent dat het scholencomplex qua milieuzonering inpasbaar is in de omgeving.

In de directe omgeving komen functies voor die tot categorie A (detailhandel) en B (maatschappelijke voorzieningen en bedrijven) worden gerekend. Het nieuwe schoolcomplex betreft zoals gezegd een vrijstaand gebouw dat bouwkundig is afgescheiden van andere panden (niet-aanpandig). Derhalve

levert het scholencomplex 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 en bedrijven. Detailhandel behoort tot categorie A. De maatschappelijke voorzieningen en bedrijven worden gerekend tot categorie B. Omdat het nieuwe schoolgebouw 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 de ontwikkelingen in het plangebied vanuit het aspect milieuzonering.

5.5 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.

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (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.

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

De voorgenomen nieuwbouw van het schoolgebouw in het plangebied zal 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Hoewel scholen niet voorkomen in de getalsmatige (kwantitatieve) grenzen uit de Regeling NIBM, kan hierbij wel aansluiting worden gezocht om dit aannemelijk te maken. In deze regeling ligt voor woningbouwplannen de NIBM-grens bij 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg. Als verkeerskundig kengetal kan voor 1.500 woningen een aantal verkeersbewegingen van circa 7.500 motorvoertuigen per etmaal worden gehanteerd (5 motorvoertuigen per etmaal, per woning). Bij het onderhavige plan zal het aantal extra verkeersbewegingen ruim onder het verkeerskundig kengetal van de nibm-grens blijven. Het voorgaande betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling in het plangebied voldoet aan het wettelijk kader.

Scholen worden in het Besluit gevoelige bestemmingen aangemerkt als gevoelige bestemming. Het plangebied ligt echter niet binnen 300 meter van rijks- of provinciale wegen N312. Het Besluit gevoelige bestemmingen is daardoor niet van toepassing. Overigens worden de grenswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide in Lochem 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 het onderhavige wijzigingsplan.

5.6 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, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. 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 tot 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 plaatsvindt.

Conclusie

Conclusie is dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor het wijzigingsplan.

5.7 Water

Beleidskader

Op verschillende bestuursniveau (Europees, landelijk, provinciaal, regionaal en gemeenlijk) is beleid opgesteld voor het wateraspect binnen de ruimtelijke ordening. In het 'moederplan' is hierop uitgebreid ingegaan. Belangrijk onderdeel is de zogenaamde 'watertoets' (waterparagraaf) waarin het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen worden beschreven.

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft in dit kader een watertoetstabel opgesteld om na te gaan in welke mate zij als waterbeheerder betrokken willen zijn bij het opstellen van de waterparagraaf.

Water in relatie tot het plangebied

Tot de sloop van het voormalige sociaal-cultureel centrum De Garve begin 2014, was het plangebied vrijwel geheel verhard met gebouwen en terreinverharding. Met de realisatie van het nieuwe schoolgebouw zal de oppervlakte aan verharding ten opzichte van deze situatie niet toenemen. De verhardingsgraad zal waarschijnlijk iets dalen, omdat in de nieuwe situatie een deel van de buitenruimte onverhard zal blijven. Dit is gunstig vanuit waterhuishoudkundig oogpunt. Dit betekent tevens dat het niet nodig is om watercompensatie te realiseren.

Het huishoudelijk afvalwater vanuit het nieuwe gebouw zal afgevoerd worden via het rioleringssysteem dat ter plaatse aanwezig is. Het hemelwater dat op de daken en terreinverharding neerkomt, zal gescheiden worden afgevoerd. Dit water zal worden geïnfiltreerd. Hiermee wordt wateroverlast en verdroging voorkomen. De locatie ligt in een gebied waar de grondwaterstand (blijkens het bodemonderzoek circa 1,3 m -mv) en bodemsamenstelling (fijn zand) geschikt zijn voor infiltratie. Hierbij is het wel belangrijk om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitloogbare materialen bij het bouwen zoveel mogelijk te worden vermeden.

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. In intrekgebieden mogen volgens het beleid van de provincie Gelderland geen bestemmingen worden aangewezen die de winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas mogelijk maken. Het voorliggende wijzigingsplan voldoen hieraan, aangezien het niet voorziet in dergelijke bestemmingen.

In bijgaande watertoetstabel zijn de relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's met betrekking tot het plangebied 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 rioolgemaal 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?	Nee	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

Uit deze watertoetstabel blijkt dat de verkorte watertoetsprocedure kan worden doorlopen.

Conclusie

De nieuwbouw van het scholencomplex heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving.

5.8 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 en de soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet

De 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.

Gelders Natuurnetwerk

Naast de bescherming van de Natuurbeschermingswet kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of Groene Ontwikkelingszone (GO) (voorheen beiden Ecologische Hoofdstructuur). Op gronden binnen het GNN mogen geen nieuwe functies mogelijk worden gemaakt, tenzij er geen reële alternatieven aanwezig zijn, redenen zijn van groot openbaar belang en negatieve effecten op het gebied worden beperkt. Uitbreiding van bestaande functies in het GNN kan alleen als de kernkwaliteiten van het gebied per saldo worden versterkt. Op gronden die deel uitmaken van het GO zijn nieuwe ontwikkelingen of uitbreiding van bestaande functies alleen mogelijk als dat niet leidt tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van dat gebied.

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 de aard en omvang van het plan, worden er geen negatieve effecten op het Natura 2000-gebied verwacht ten gevolge van het plan.

Het plangebied is niet gelegen in het Gelders Natuurnetwerk of de Groene Ontwikkelingszone.

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

Soortenbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die

bescherming behoeven. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Soortenbescherming geldt voor elk plangebied. In elk gebied kunnen bijzondere soorten voorkomen en / of elk plangebied kan geschikt zijn voor deze soorten. Voor iedereen in Nederland geldt dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. In het kader van de soortenbescherming dient beoordeeld te worden wat via het ruimtelijke project wordt toegelaten. Zo is sloop van bebouwing of het verrichten van werken (maaien, kappen etc.) vaak ook al mogelijk zonder een ruimtelijk besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Soortenbescherming in relatie tot het plangebied

Het plangebied maakt deel uit van het bestaande stedelijk gebied van de kern Lochem. Dit gebied is jarenlang in gebruik geweest voor een sociaal-cultureel centrum en was destijds grotendeels verhard met bestrating en bebouwing. Enige tijd geleden (begin 2014) zijn alle gebouwen gesloopt en is het perceel volledig ruim gemaakt. Sindsdien ligt het perceel braak. Het is daarom niet aannemelijk dat in het plangebied vaste rust- of verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten aanwezig zijn. Bovendien hoeven voor de nieuwbouw van het schoolcomplex geen waardevolle groenelementen te worden verwijderd of waterpartijen te worden gedempt. Concluderend kan gesteld worden dat het plan naar verwachting niet zal leiden tot de aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten. Wel zal tijdens de uitvoering van werkzaamheden uitvoering moeten worden gegeven aan de algemene Zorgplicht uit de Flora- en faunawet. Dit betekent onder meer dat de aantasting en verstoring van vogels dient te worden voorkomen door bijvoorbeeld de werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) uit te voeren.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het wijzigingsplan.

5.9 Archeologie

Algemeen

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988. Deze is nader uitgewerkt in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) 2007, en daarmee samenhangend de Ontgrondingenwet, de Wet milieubeheer, de Woningwet en de Wet ruimtelijke ordening. De wet regelt:

- Bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem;
- Inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening;
- Financiering onderzoek: de veroorzaker betaalt.

In het kader van het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken 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 noordelijk deel van het plangebied is categorie 4 van toepassing en voor het zuidelijk deel categorie 7. De beleidsuitgangspunten van deze categorieën luiden als volgt:

Categorie 4: Historische stads- of dorpskern

In feite geldt voor deze categorie hetzelfde als voor categorie 3 (terreinen waarvan is aangetoond dat er archeologische waarden aanwezig zijn). Het verschil zit vooral in het bronmateriaal. Deze terreinen zijn op basis van de eerste kadasterkaarten rond 1830 en historisch-topografische kaarten van rond 1900 opgevoerd.

Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 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).

Vertaling in wijzigingsplan

In het plangebied bevond zich in het verleden een sociaal-cultureel centrum. Dit gebouw is enige tijd geleden gesloopt. Bij de bouw en sloop van dit gebouw is de grond dermate diep en grootschalig geroerd dat er geen archeologische waarden meer worden verwacht in het plangebied. Desalniettemin zijn in het wijzigingsplan de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 4 en 7' opgenomen. Deze zijn overgenomen uit het geldende Paraplubestemmingsplan Archeologie. Deze dubbelbestemmingen waarborgen dat bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen nogmaals wordt gekeken naar het aspect archeologie in relatie tot het specifieke

bouwplan en dat zo nodig op dat moment nader gericht onderzoek wordt verricht naar archeologische waarden, indien de bodemingrepen dieper gaan dan 30 cm en groter dan 100 m² (Waarde-Archeologie 4) of 2.500 m² (Waarde-Archeologie 7).

Conclusie

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

5.10 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, en in het verlengde daarvan een wijzigingsplan, 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 ruimtelijke plannen.

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 wijzigingsplan behoeven.

Conclusie

In het wijzigingsplan hoeft geen beschermende regeling te worden opgenomen voor cultuurhistorische waarden.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

Bij het opstellen van een wijzigingsplan dient het college van burgemeester en wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde regels, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad Lochem', het zogenaamde moederplan. Het wijzigingsplan vormt daarom geen zelfstandig nieuw bestemmingsplan.

Met dit wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid voor de herstructurering van de Zuiderbleek e.o., zoals opgenomen in artikel 21.1.2 uit het moederplan.

Het wijzigingsplan heeft alleen betrekking op het perceel Burgemeester Leenstraat 11 te Lochem, de schoollocatie De Garve.

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. Daarnaast zijn er algemene regels, overgangsregels en slotregels opgenomen. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het wijzigingsplan. De toelichting van dit wijzigingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het plan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het wijzigingsplan.

Digitaliseringvereisten

Omdat het wijzigingsplan na 1 juli 2013 in procedure wordt gebracht en het moederplan al is opgesteld conform de destijds geldende RO-standaarden (SVBP2008), moet het wijzigingsplan digitaal beschikbaar worden gesteld en gelden bovendien de landelijke RO-standaarden (2012). Aangezien het wijzigingsplan geen zelfstandig plan is, maar onderdeel gaat uitmaken van het 'moederplan', kan voor de begrippen gebruik worden gemaakt van de begrippen van het moederplan, ook al is dit plan volgens de SVBP2008 opgesteld. Het voorliggende wijzigingsplan voldoet aan de meest recente digitale verplichting.

6.2 Verbeelding

Het wijzigingsplan voorziet feitelijk uitsluitend in een aanpassing van het bouwvlak op het perceel Burgemeester Leenstraat 11. De bestemming 'Maatschappelijk' en daarmee de gebruiksmogelijkheden, waren al aanwezig in het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad Lochem'. Op de betreffende gronden vervangt de verbeelding van het voorliggende wijzigingsplan de verbeelding uit het moederplan.

De onderliggende bestemming 'Maatschappelijk' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - straalpad' zijn overgenomen uit het moederplan en blijven onverkort van toepassing.

Daarnaast blijven de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4 en 7' van toepassing. Deze zijn overgenomen uit het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 20 januari 2014.

6.3 Regels

Op het wijzigingsplan zijn de betreffende regels van het bestemmingsplan 'Binnenstad Lochem' van toepassing. Daarop zijn enkele aanvullingen c.q. wijzigingen gedaan vanwege het specifieke karakter van het voorliggende plan. Vanwege de platte afdekking van het voorziene gebouw is een specifieke regel opgenomen voor de aanduiding 'maximum bouwhoogte' (deze ontbrak in het moederplan) en is de dakhellingsregeling voor kappen uit het moederplan niet van toepassing verklaard. In verband met het vervallen van de aanvullende werking van de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening voor nieuwe bestemmingsplannen per 29 november 2014, is een parkeerbepaling in het wijzigingsplan opgenomen. Deze waarborgt dat er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken en zijn (net als het moederplan) afgestemd op de landelijke 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen':

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

In hoofdstuk 1 zijn de inleidende regels opgenomen die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken. Het onderhavige wijzigingsplan is in dit hoofdstuk gedefinieerd, alsook het moederplan en het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', waarbij verder verwezen wordt naar de regeling uit het moederplan.

In hoofdstuk 2 is de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen, evenals de twee van toepassing zijnde dubbelbestemmingen, te weten 'Waarde – Archeologie 4 en 7'. Hier wordt verwezen naar de regels van het moederplan en 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Deze zijn, voor zover relevant, één op één van toepassing.

In hoofdstuk 3 zijn algemene bouw-, gebruiks-, aanduidings- en afwijkingsregels (ontheffingsregels) opgenomen. Omdat deze eveneens identiek zijn aan het moederplan, wordt hiernaar verwezen.

Tot slot staan in hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. Ook hier wordt een verwijzing gemaakt naar het moederplan, waarbij in de slotregel uiteraard de naam van het onderliggende wijzigingsplan is aangehaald.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 van de Wro is het verplicht voor gronden waarvoor een wijzigingsplan wordt opgesteld een exploitatieplan vast te stellen. In artikel 6.12 lid 2 Wro is bepaald dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering (als bedoeld in art 6.13 Wro) niet noodzakelijk is, en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels (als bedoeld in artikel 6.13 Wro) niet noodzakelijk is.

De voorgestane ontwikkeling in het plangebied, de realisatie van scholen, betreft een initiatief van de gemeente Lochem. De gemeente heeft ook alle gronden in het plangebied in eigendom. De kosten die verbonden zijn aan het plan komen derhalve voor rekening van de gemeente. De gemeente heeft hiervoor voldoende middelen gereserveerd. Gelet hierop is kostenverhaal niet aan de orde en bovendien anderszins verzekerd door het gemeentelijk grondeigendom. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Gezien de aard en schaal van de beoogde ontwikkeling en het gegeven dat sprake is van een wijzigingsplan, waarin voor het moederplan al het nodige overleg in het kader van artikel 3.1.1. Bro is gevoerd, is voor dit plan geen vooroverleg gevoerd.

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

In artikel 3.9a van de Wro is aangegeven dat op de voorbereiding van een wijzigingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen naar voren brengen.

Het ontwerp wijzigingsplan De Garve Lochem heeft vanaf 24 september tot en met 4 november 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad.

In deze periode zijn 45 zienswijzen ingediend, waarvan er 43 ontvankelijk zijn. Na 4 november 2015 is nog 1 zienswijze ontvangen, deze is niet ontvankelijk.

De binnengekomen zienswijzen zijn in een aparte nota van zienswijzen samengevat en beantwoord. Deze nota is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING