

GEMEENTE LOCHEM

WIJZIGINGSPLAN

Hanzeweg 17-18 Lochem

(behorend bij het bestemmingsplan Hanzeweg e.o.)

Opdrachtnummer	: 08.248
ID nr.	: NL.IMRO.0262.loHanzeweg17en18-WP41
Datum	: oktober 2014
Versie	: 5
Auteurs	: <i>mRO</i> b.v.
Vastgesteld d.d.	: 30 september 2014 – besluitnr. 2013-000477

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.4	LEESWIJZER.....	7
2	BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	9
2.1	BESTAANDE SITUATIE.....	9
2.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	10
3	BELEIDSKADER	13
3.1	ALGEMEEN.....	13
3.2	PROVINCIAAL BELEID	13
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	13
4	TOETSING VOORWAARDEN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID	15
4.1	INHOUD WIJZIGINGSVOORWAARDEN MOEDERPLAN	15
4.2	TOETS PLAN AAN WIJZIGINGSVOORWAARDEN MOEDERPLAN	15
4.3	CONCLUSIE	17
5	RANDVOORWAARDEN - OMGEVINGSASPECTEN	19
5.1	INLEIDING.....	19
5.2	GELUID	19
5.3	BODEM	20
5.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	22
5.5	LUCHTKWALITEIT	25
5.6	EXTERNE VEILIGHEID	25
5.7	WATER.....	28
5.8	ECOLOGIE	30
5.9	ARCHEOLOGIE	34
5.10	CULTUURHISTORIE	36
6	JURIDISCHE ASPECTEN	37
6.1	ALGEMEEN.....	37
6.2	VERBEELDING.....	37
6.3	REGELS	38
7	UITVOERBAARHEID	39
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	39

Bijlagen bij plantoelichting:

1. Verkeersonderzoek Aldi supermarkt Lochem, BVA (14 april 2014);
2. Addendum verkeersonderzoek Aldi, BVA (28 april 2014);
3. Beschouwing externe veiligheid Hanzeweg te Lochem, Mees ruimte en milieu (20 maart 2013);
4. Diverse bodemonderzoeken;
5. Quickscan Flora en Fauna Hanzeweg 17 te Lochem, Econsultancy (13 mei 2014);
6. Archeologisch bureauonderzoek en gecombineerd verkennend en karterend booronderzoek Hanzeweg 17 te Lochem, Econsultancy (4 april 2013);
7. Distributie-planologisch onderzoek t.b.v. een discount supermarkt Hanzeweg te Lochem, MKB Reva (10 april 2012).
8. Nota van Zienswijzen.

N.B.

De bovengenoemde bijlagen zijn in analoge vorm in een separaat boekwerk ('Bijlagen bij de toelichting - behorend bij het wijzigingsplan Hanzeweg 17 en 18') opgenomen.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Lochem heeft in januari 2013 van Ten Brinke Vastgoedontwikkelaars (hierna: initiatiefnemer) een verzoek ontvangen om op de hoek Hanzeweg / Haalmansweg een supermarkt te realiseren. Het betreft de verplaatsing (relocatie) van de huidige Aldi-supermarkt aan de Zuiderbleek ten zuiden van het centrum van Lochem,

De nieuwe beoogde locatie, Hanzeweg 17 en 18, maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Hanzeweg e.o.' (vastgesteld 11 februari 2013), het zogenaamde 'moederplan'. Volgens artikel 15.1 van de bijbehorende regels zijn burgemeester en wethouders bevoegd het plan geheel of gedeeltelijk te wijzigen zodat de vestiging van een supermarkt is toegestaan, mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden.

Op 9 juli 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders een principebesluit genomen over de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor de locatie, zodat medewerking kan worden verleend aan het mogelijk maken van een supermarkt.

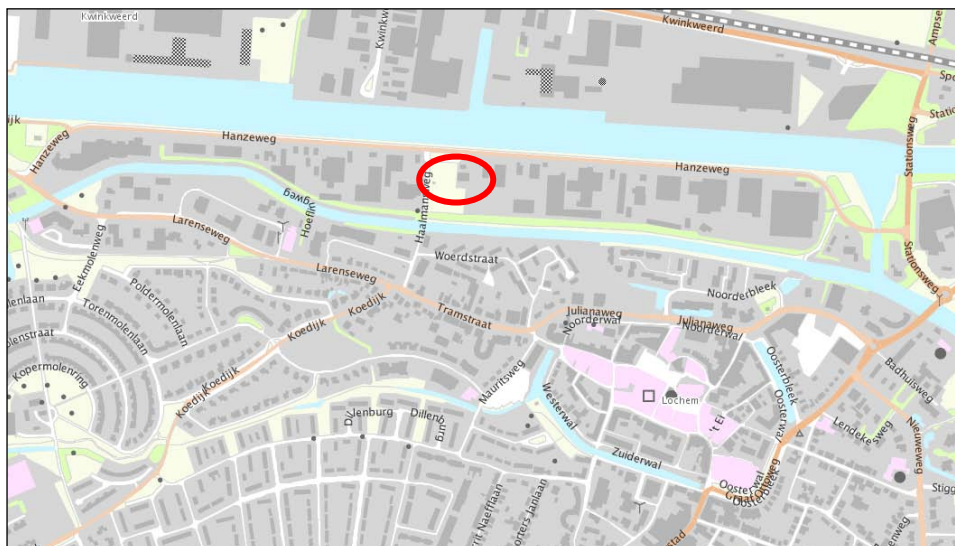
Met het onderhavige wijzigingsplan 'Hanzeweg 17 en 18 Lochem' is dan ook beoogd om met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 15.1 van het "moederplan" het plan zodanig te wijzigen dat op de hoek Hanzeweg / Haalmansweg een supermarkt gerealiseerd kan worden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied maakt deel uit van het bedrijventerrein Hanzeweg, gelegen tussen de Berkel en het Twentekanaal, ten noorden/noordwesten van het centrum van de kern Lochem.

De locatie ligt op de hoek van de Hanzeweg – Haalmansweg en heeft betrekking op de gronden behorend bij de (voormalige) bedrijven aan de Hanzeweg 17, 17 a en 18.

In bijgaande figuren is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Globale ligging
plangebied op de
topografische kaart

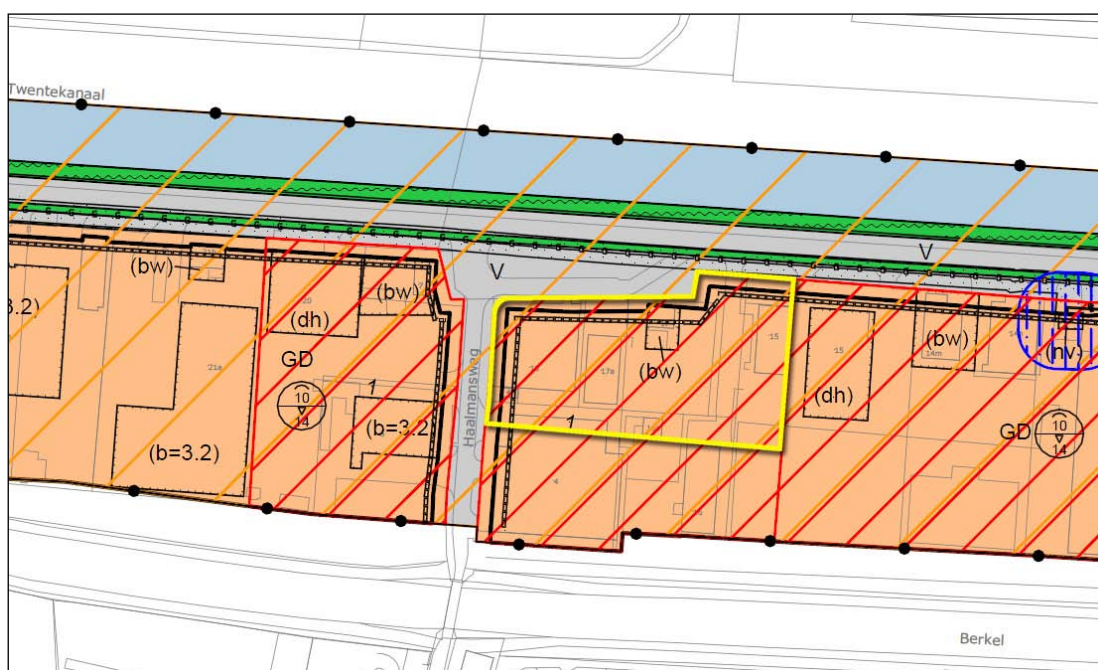


Begrenzing plangebied op de luchtfoto

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Zoals genoemd maakt het plangebied van voorliggend bestemmingsplan deel uit van het vastgestelde bestemmingsplan 'Hanzeweg e.o.' (d.d. 11 februari 2013, Identificatienummer NL.IMRO.0262.loHanzewegeo-BP42).

De gronden zijn ter plaatse bestemd voor 'Gemengd' als bedoeld in artikel 3 van de bijbehorende regels. Daarmee zijn bedrijven (uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten), kantoren en maatschappelijke voorzieningen toegestaan, alsmede bijbehorende voorzieningen, zoals erven en terreinen, (ontsluitings)wegen, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water. De bedrijfswoning gelegen aan de Hanzeweg 17 is ook als zodanig aangeduid.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Hanzeweg e.o.', in relatie tot het plangebied (in geel)

De (bedrijfs)gebouwen zijn uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak toegestaan, waarbij de gebouwen met hun voorzijde (hoofdtoegang) georiënteerd dienen te worden op de aangeduide 'gevellijn'. De maximale goot- en bouwhoogte is bepaald op respectievelijk 10 en 14 meter.

Tevens is een tweetal gebiedsaanduidingen op het plangebied van toepassing, te weten 'geluidzone- industrie' en 'wro-zone – wijzigingsgebied 1'. Eerstgenoemde heeft betrekking op de geluidzone van het nabijgelegen gezoneerde industrieterrein "Kwinkweerd-Goorseweg". Nieuwe geluidgevoelige objecten zoals woningen zijn hier alleen toegestaan als kan worden voldaan aan het bepaalde in de Wet geluidhinder. Op grond van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' in combinatie met artikel 15.1 zijn burgemeester en wethouders bevoegd om de gronden met inachtneming van diverse voorwaarden geheel of gedeeltelijk te wijzigen ten behoeve van de vestiging van supermarkten en/of woningbouw (met bijbehorende tuinen, erven, ontsluiting, groen en water).

Zoals genoemd is met het onderhavige wijzigingsplan beoogd om met gebruikmaking van de bovengenoemde wijzigingsbevoegdheid het vigerende plan zodanig te wijzigen dat op de hoek Hanzeweg / Haalmansweg een supermarkt gerealiseerd kan worden.

In het vervolg van deze plantoelichting worden de voorwaarden voor gebruikmaking van deze wijzigingsregels in relatie met de voorliggende plannen nader in beeld gebracht en afgewogen.

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 'Hanzeweg e.o.'.

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. Ook de resultaten van de inspraak en het overleg zijn in dit hoofdstuk opgenomen.

2 BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied maakt deel uit van het bedrijventerrein Hanzeweg, een langgerekt bedrijventerrein tussen de Berkel en het Twentekanaal in het noorden van de kern Lochem.

In het gebied is een breed scala aan bedrijven gesitueerd, waarbij de nadruk ligt op de meer kleinschalige industriële bedrijvigheid. Aanwezige functies zijn kantoren, ambachtelijke bedrijven, (groot)handel, bouwbedrijven (aannemers), etc. Tevens is sprake van enkele detailhandelfuncties, die overigens gerelateerd zijn aan de industriële bedrijvigheid.

Op ongeveer 250 meter ten oosten van het plangebied is het nieuwe gemeentehuis van Lochem gesitueerd.

Het plangebied zelf heeft betrekking op de gronden behorend bij de (voormalige) bedrijven aan de Hanzeweg 17, 17 a en 18 en heeft een totale omvang van ca. 6.100 m². De bebouwing op de hoek van de Hanzeweg – Haalmansweg is reeds gesloopt, waardoor een groot deel van de planlocatie als braakliggend terrein is aan te merken. In het noordoostelijk deel van het terrein is nog de

bedrijfswoning en een loods van het voormalige aannemersbedrijf Grondweg b.v. gesitueerd.

De planlocatie grenst in het noorden aan de Hanzeweg, in het oosten aan het bedrijf Te Koppele en in het westen aan de Haalmansweg.

De gronden direct ten zuiden van het plangebied liggen eveneens braak en worden in het zuiden begrensd door de opgaande beplanting langs de Berkel.



Ligging en begrenzing plangebied op de luchtfoto

Het terrein wordt primair ontsloten door de Hanzeweg, een weg met een relatief ruim profiel welke volgens het 'duurzaam veilig principe' is ingericht. Zo is er bijvoorbeeld een speciaal pad voor langzaamverkeer aangelegd, gescheiden van de hoofdweg. Ter hoogte van het plangebied is een in- en uitrit aanwezig die in verbinding staat met de Haalmansweg. Daardoor is er over een lengte van ca. 60 meter parallel aan de Hanzeweg min of meer sprake van een 'ontsluitingslus'.

In het westen sluit de Hanzeweg aan op de Larenseweg en in het oosten op de Stationsweg. De verbinding met het centrum/binnenstad vindt grotendeels plaats via langzaam verkeerroutes. De in het westen aangrenzende Haalmansweg speelt hierbij een belangrijke rol.

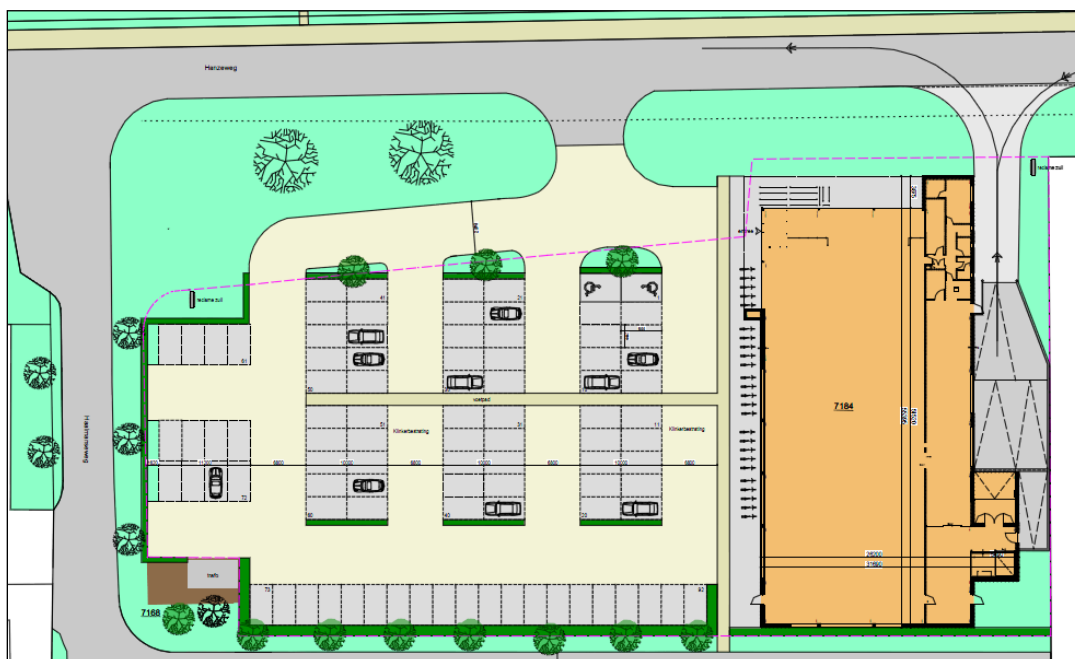
2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Het initiatief

Zoals ook in de inleiding van deze plantoelichting is aangegeven is met voorliggend wijzigingsplan beoogd om de huidige Aldi-supermarkt met een aan de Zuiderbleek te verplaatsen.

De beperkte uitbreidingsmogelijkheden op de huidige locatie in combinatie met de parkeer- en verkeerssituatie ter plaatse, die als onprettig worden ervaren en een belasting voor de leefomgeving betekenen, hebben hierbij een belangrijke rol gespeeld.

Het project heeft betrekking op de realisatie van een supermarkt van ca. 1.350 m² bruto vloeroppervlak (b.v.o.) met passende parkeervoorziening op maaiveld niveau. In bijgaande inrichtingsschets en impressies is de beoogde ontwikkeling weergegeven.



*Inrichtingsschets nieuwe situatie
(bron: Ten Brinke Bouw, 5 mei 2014)*

Legenda

- Perceelsgrens
- Groen conform beplantings bestek ALDI
- Voetgangersgebied
- Primaire weg
- Parkeerplaats
- Secundaire weg
- Boom nieuw
- Boom bestaand

2.2.2 Bebouwing

De nieuwe supermarkt heeft verkoopvloeroppervlak (v.v.o) van ca. 1.150 m², bijna een verdubbeling van het huidige aantal vierkante meters (600 m² v.v.o.).

Het gebouw heeft een rechthoekige vorm, is plat afgedekt en is op de Hanzeweg georiënteerd, waardoor het binnen de huidige bebouwingsstructuur past. De maximale bouwhoogte bedraagt 6 meter.

Aan de west- en noordgevel van het gebouw is een luifel voorzien. Doordat de hoofdentree van de winkel aan de noordwestzijde van het gebouw is gesitueerd, wordt de oriëntatie van het gebouw op de Hanzeweg extra benadrukt.

De expeditieruimte en het aangrenzende magazijn bevindt zich aan de oostzijde van het gebouw. Het oostelijk deel van het terrein wordt hiervoor zodanig ingericht dat ruimte geboden wordt voor een opstelplaats (vrachtwagen) voor laden en lossen.

2.2.3 Verkeer en parkeren

De voorgenomen ontwikkeling is van invloed op de verkeerssituatie in de directe omgeving van het plangebied. Het aantal ritten van en naar het plangebied zal, als gevolg van de realisatie van de supermarkt, in de toekomstige situatie toe gaan nemen. Dit heeft niet alleen invloed op de verkeerssituatie op wegen in de directe omgeving, maar ook bijvoorbeeld op de parkeersituatie in het plangebied zelf.

Om inzicht te bieden in de (verkeerskundige) consequenties van de beoogde relocatie van de Aldi supermarkt is door verkeerskundig adviesbureau BVA een onderzoek uitgevoerd (Verkeersonderzoek Aldi supermarkt Lochem, 14 april 2014). Dit onderzoek is als bijlage bij de plantoelichting opgenomen.

Op grond van dit onderzoek, waarbij gebruik is gemaakt van de CROW publicatie 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie", blijkt dat het kencijfer voor de (maximale) verkeersgeneratie voor een discountsupermarkt op een gemiddelde weekdag 118,0 ritten per 100 m² bvo bedraagt.

De totale verkeersgeneratie voor deze ontwikkeling (1.350 m² bvo) bedraagt daarmee circa 1.600 (1.593) ritten op een gemiddelde weekdag.

Ten gevolge van deze extra ritten wijzigen de intensiteiten in de directe omgeving van het plangebied. Voor de verdeling van de extra ritten is aangenomen dat het verkeer zich gelijkmatig verdeeld. 50% vanuit en naar oostelijke richting en 50% van en naar westelijke richting. De realisatie van de supermarkt heeft een groei van de intensiteit op de Hanzeweg van circa 14% tot gevolg.

De Hanzeweg kan dit extra verkeer prima verwerken.

De beoogde nieuwe supermarkt vraagt bovendien om voldoende parkeergelegenheid, mede ook om overlast in de directe omgeving te voorkomen.

Voor berekening van de parkeervraag wordt eveneens gebruik gemaakt van de landelijke CROW-normen en wordt gekeken naar het aantal vierkante meters van de nieuwe supermarkt.

Voor een discountsupermarkt met een bruto vloeroppervlakte wordt in dit kader uitgegaan van maximaal 6,6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. De parkeerbehoefte voor deze voorziening bedraagt daarmee 89 (1350/100*6,6) parkeerplaatsen.

Om aan de parkeervraag te voldoen wordt het westelijk deel van het terrein ingericht als parkeerplaats, waar ruimte is gereserveerd voor 92 (waarvan twee invaliden parkeerplaatsen). Het nieuwe parkeerterrein biedt daarmee genoeg ruimte om aan de parkeervraag, c.q. parkeernorm, te voldoen. De parkeerplaats wordt ontsloten via de reeds aanwezige 'ontsluitingslus' als onderdeel van de Hanzeweg. Bovendien wordt zuidelijk van het terrein een extra weg aangelegd zodat het parkeerterrein ook in zuidelijke richting wordt ontsloten. De nieuw aan te leggen weg sluit aan op de Haalmansweg.

Zoals reeds genoemd vindt de bevoorrading van de supermarkt aan de oostzijde van het gebouw plaats. Daarmee worden de verschillende verkeersstromen, bezoekers enerzijds en bevoorrading anderzijds, zoveel mogelijk gescheiden, wat de verkeersveiligheid ten goede komt. Daarbij wordt opgemerkt dat het zuidelijk deel van de Haalmansweg, inclusief de voet/ fietsverbinding over de Berkel, vrij toegankelijk blijft en geen onderdeel uitmaakt van onderhavig project.

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' (Hanzeweg e.o.) 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

Het plangebied betreft een binnenstedelijke locatie en maakt, als onderdeel van het bedrijventerrein Hanzeweg, deel uit van het zogenaamde rode raamwerk. De beoogde ontwikkeling (relocatie van een supermarkt) voldoet daarmee aan een belangrijk uitgangspunt uit het provinciale beleid zoals dat in de 'Structuurvisie Gelderland 2005' is verwoord: 'inbreiding boven uitbreiding'.

Op het gebied van detailhandel en (grootschalige) voorzieningen wordt ruimte geboden om veranderingen in vraag en aanbod mogelijk te maken. Hierbij geldt wel dat de bestaande voorzieningenstructuur niet duurzaam mag worden aangetast. In dit kader is specifiek voor het plangebied een distributief planologisch onderzoek uitgevoerd. In hoofdstuk 4 van deze plantoelichting wordt hierop nader ingegaan.

3.3 Gemeentelijk beleid

Onder de naam Etalage naar de Toekomst (Endt) werkt de gemeente Lochem, in samenwerking met de provincie Gelderland en marktpartijen aan de transformatie van een bedrijventerrein tot een uniek woon- werklandschap. In dit landschap is een combinatie van functies voorzien: bedrijven, culturele voorzieningen, wonen, groen/ natuur en recreatie. In diverse gemeentelijke (beleids)notities, zoals de toekomstvisie, is dit verwoord en nader uiteengezet. Deze transformatie moet bijdragen aan de uitbreiding, versterking van en binding van het gebied met het centrum. Met de komst van het nieuwe gemeentehuis in deze zone is de eerste aanzet een feit. De (gevraagde) dynamiek op het terrein aan de Hanzeweg nabij de Haalmansweg wordt in het bestemmingsplan 'Hanzeweg e.o.' daarbij specifiek benoemd voor een potentiële locatie voor de relocatie van supermarkten. De supermarkten in Lochem zijn namelijk voor het overgrote deel gelegen in de periferie van de binnenstad. De gemeente wordt steeds vaker geconfronteerd met uitbreidingswensen en soms nieuwvestiging van

supermarkten in de genoemde periferie. In de periferie van de binnenstad is echter in veel gevallen relatief weinig ruimte (meer) aanwezig om de aanvragen positief te kunnen beoordelen. Bovendien is de aanwezigheid van voldoende parkeerplaatsen van groot belang voor een goed functioneren van deze vorm van detailhandel. Ook op dat vlak doen zich veelal problemen voor. Het terrein Hanzeweg is in principe geschikt voor de opvang van deze detailhandelondernemingen. De bereikbaarheid per auto en voor het langzaam verkeer is uitstekend. Tevens is op de percelen ook ruimte aanwezig om te voorzien in het parkeren op eigen terrein. Om die reden is in het 'moederplan' de mogelijkheid opgenomen ook supermarkten te realiseren. Deze vestigingsvorm is echter niet overal toegestaan. De gemeente wenst alleen de zone nabij de Haalmansweg geschikt te maken voor de vestiging van supermarkten. Door een verplaatsing en schaalvergroting van één of meer supermarkten naar de perifere locatie aan de Haalmansweg ontstaat de kans om de in sommige gevallen matige (huidige) vestigingscondities te verbeteren. Aan de Haalmansweg kunnen deze supermarkten een moderne maatvoering realiseren op een goed bereikbare locatie. Bovendien kan hiermee ingespeeld worden op de eisen van de moderne en kritische consument.

In de 'Ruimtelijke Structuurvisie 2012-2020' (vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juli 2013) wordt ook gerefereerd aan het project 'Endt': "Ter aanvulling op het historische centrum wordt de Etalage naar de Toekomst gerealiseerd. Hierin kunnen aansluitend op het historische centrum de meer grootschalige centrumfuncties een plaats krijgen en kunnen moderne combinaties van wonen en werken worden geïntroduceerd. Deze Etalage wordt hiermee geen monofunctioneel gebied zoals de woonwijk Molengronden (alleen wonen) of het bedrijventerrein Aalsvoort (alleen werken) maar een combinatie van de functies 'wonen en werken'. In de Etalage naar de toekomst wordt het nieuwe gemeentehuis van de gemeente Lochem gebouwd. Zo worden de Etalage van het Verleden en de Etalage naar de Toekomst mogelijk complementair aan elkaar. Het gebied tussen de oude kern en de Etalage naar de Toekomst kan fraai en functioneel worden ontwikkeld, zodat er optimale verbindingen ontstaan in het totaal en in delen van dit gebied. (....)

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."

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling past binnen het geldende gemeentelijke beleid.

4 TOETSING VOORWAARDEN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

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

4.1 Inhoud wijzigingsvoorwaarden moederplan

De wijzigingsbevoegdheid die voor het plangebied van toepassing is om de gronden ter plaatse te wijzigen voor de vestiging van een supermarkt, is opgenomen in artikel 15.1, onder a van het bestemmingsplan 'Hanzeweg e.o.'. Dit artikel luidt als volgt:

15.1 Wro - zone - wijzigingsgebied - 1

- a. *Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'Wro - zone - wijzigingsgebied - 1' de aldaar voorkomende bestemming(en), geheel of gedeeltelijk te wijzigen ten behoeve van de vestiging van supermarkten, mits:*
 1. *voor de vestiging van supermarkten in totaal niet meer dan 3.000 m² verkoopvloeroppervlakte wordt toegestaan en met een distributie planologisch onderzoek is aangetoond dat de vestiging niet leidt tot een duurzame ontvruchting van de detailhandelsstructuur in de binnenstad van Lochem;*
 2. *voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein;*
 3. *de bevoorrading op eigen terrein wordt opgelost;*
 4. *de ter plaatse aangeduide 'maximale goot- en bouwhoogte' wordt aangehouden;*
 5. *een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor in de omgeving gelegen woningen is verzekerd;*
 6. *bodemonderzoek heeft uitgewezen dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;*
 7. *het verhaal van kosten van grondexploitatie voor de gemeente over de in het wijzigingsplan begrepen gronden via een exploitatieplan of anderszins is verzekerd;*

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.

1.

Voor de vestiging van supermarkten in totaal niet meer dan 3.000 m² verkoopvloeroppervlakte wordt toegestaan en met een distributie planologisch onderzoek is aangetoond dat de vestiging niet leidt tot een duurzame ontvruchting van de detailhandelsstructuur in de binnenstad van Lochem. De beoogde plannen gaan uit van een nieuwe supermarkt met een verkoopvloeroppervlak (v.v.o) van ca. 1.150 m². Daarmee voldoet het plan ruimschoots aan de metrage die in de wijzigingsvoorwaarde is opgenomen. Er blijft zelfs voldoende ruimte over voor de relocatie van een tweede supermarkt naar het gebied rondom de Haalmansweg.

Bovendien is specifiek voor de beoogde verplaatsing en vergroting van de Aldi-supermarkt een distributie-planologisch onderzoek (dpo) opgesteld, "Distributie-planologisch onderzoek t.b.v. een discount supermarkt Hanzeweg te Lochem" (MKB Reva, 10 april 2012) genaamd.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat naar verwachting geen onevenredige schade voor de bestaande detailhandelsstructuur in de binnenstad zal ontstaan.

Het betreffende dpo is als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste redenen voor de bovengenoemde conclusie zijn hieronder kort samengevat:

- De detailhandel in de binnenstad richt zich voornamelijk op recreatief winkelen, terwijl de supermarkten bij uitstek een functie voor de dagelijkse boodschappen hebben. De verplaatsing van Aldi zal daarom maar zeer beperkt van invloed zijn op omzetten van binnenstadsondernemers. Schade aan de detailhandelsstructuur (het collectief) is zeer onwaarschijnlijk.
- Doorgaans is in winkelgebieden van de omvang van Lochem tussen beide functies sprake van synergievoordelen, wat betekent dat er goede verbindingen dienen te bestaan tussen de binnenstad enerzijds en de aan de rand van de binnenstad gelegen supermarkten anderzijds.
- De Aldi heeft op de huidige locatie nauwelijks synergie met de binnenstad door de beperkte omvang (geen trekkracht), het ontbreken van een heldere verbinding, de slechte zichtbaarheid/bereikbaarheid en de parkeergelegenheid.
- Op de nieuwe locatie worden deze problemen opgelost. Door de ligging in het EndT-gebied worden goede en aantrekkelijke verbindingen met het centrum gecreëerd.
- Een Aldi van circa 1.100-1.200 m² v.v.o. voldoet aan de eisen die aan een hedendaagse discounter gesteld worden, waarmee Aldi beter dan in de huidige situatie een trekkersfunctie kan vervullen. De afvloeiing van koopkracht naar concurrerende winkelgebieden wordt hiermee verminderd, wat ook positief uitpakt voor de overige detailhandel in Lochem.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

2.

Voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein.

Zoals uit paragraaf 2.3 van deze plantoelichting blijkt wordt een nieuwe parkeerplaats op eigen terrein aangelegd dat ruimte biedt aan 92 parkeerplaatsen. Daarmee wordt voldaan aan de geldende parkeernormen en derhalve ook aan deze wijzigingsvoorwaarde.

3.

De bevoorrading op eigen terrein wordt opgelost;

De expeditieruimte en het aangrenzende magazijn bevindt zich aan de oostzijde van het nieuwe gebouw. Het oostelijk deel van het terrein wordt hiervoor zodanig ingericht dat ruimte geboden wordt voor een opstelplaats (vrachtwagen) voor laden en lossen.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

4.

De ter plaatse aangeduide 'maximale goot- en bouwhoogte' wordt aangehouden;

Op grond van het 'moederplan' is een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 10 en 14 meter toegestaan.

De voorliggende plannen voor de relocatie van de Aldi-supermarkt gaan uit van een nieuw gebouw met een maximale bouwhoogte van 7 meter. Deze wordt ook als zodanig op de verbeelding behorend bij het wijzigingsplan vastgelegd.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

5.

Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor in de omgeving gelegen woningen is verzekerd;

In hoofdstuk 5 van deze plantoelichting zijn de resultaten opgenomen van de onderzoeken naar de diverse milieu- en omgevingsaspecten. Hieruit blijkt dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de in de omgeving gelegen woningen is verzekerd. Derhalve wordt aan wijzigingsvoorwaarde 5 voldaan.

6.

Bodemonderzoek heeft uitgewezen dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;

De gronden voor de relocatie van de Aldi-supermarkt zijn middels verschillende bodemonderzoeken in beeld gebracht. In paragraaf 5.3 wordt hierop uitgebreid ingegaan en derhalve naar verwezen.

Op grond van deze onderzoeken wordt geconcludeerd dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

7.

Het verhaal van kosten van grondexploitatie voor de gemeente over de in het wijzigingsplan begrepen gronden via een exploitatieplan of anderszins is verzekerd.

De initiatiefnemer van het plan zal een kostenverhaalovereenkomst afsluiten met Burgemeester en Wethouders van Lochem. Deze zal in ieder geval voor de vaststelling van het wijzigingsplan worden afgesloten. Derhalve wordt aan wijzigingsvoorwaarde 7 voldaan.

4.3 Conclusie

Het wijzigingsplan voldoet aan alle 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 (o.a. bestemmingsplan, partiële herziening) verplicht om inzicht te bieden in relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In het moederplan is hier al uitgebreid aandacht aan besteed.

Als gevolg van de beoogde relocatie van de Aldi-supermarkt aan de Hanzeweg 17-18 dient 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

Omdat de beoogde planontwikkeling betrekking heeft op een functiewijziging van het terrein, dient in beeld gebracht te worden of het plan voldoet aan de Wet geluidhinder (Wgh). Hoewel met het plan zelf geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dienen de akoestische effecten wel in beeld te worden gebracht aangezien er in de (directe) omgeving wel bedrijfswoningen aanwezig zijn.

5.2.1 *Wegverkeerlawaa*

Specifiek voor de relocatie van de Aldi-supermarkt is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Verkeersonderzoek Aldi supermarkt Lochem, BVA, 14 april 2014). Dit onderzoek is als bijlage bij de plantoelichting opgenomen. De belangrijkste resultaten voor wat betreft het onderdeel geluid zijn hieronder weergegeven.

De toename van de geluidsbelastingen op de geluidgevoelige objecten (woningen) in de omgeving van het plangebied als gevolg van het extra verkeer van de beoogde planontwikkeling is gering (gemiddeld circa 0,35 dB). De geluidcontour van de voorkeursgrenswaarde komt maximaal 4 meter verder het plangebied in te liggen.

Omdat in het 'moederplan' hogere grenswaarden zijn vastgesteld, zijn deze waarden opnieuw berekend. Dit om te bepalen of de vastgestelde waarden worden overschreden.

Geconcludeerd wordt dat de vastgestelde hogere waarden ook na de realisatie van de Aldi supermarkt niet worden overschreden.

5.2.2 *Industrielawaai*

Het plangebied ligt binnen de 50 dB(A) contour van het gezoneerde industrieterrein 'Kwinkweerd en Goorsegweg'.

Omdat met voorliggend wijzigingsplan geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) worden toegestaan doen er zich wat dat betreft geen problemen voor.

Volledigheidshalve wordt de betreffende geluidzone wel als gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' op de verbeelding behorend bij het voorliggende wijzigingsplan opgenomen.

5.2.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect geluid voor de ontwikkelingen in het plangebied.

5.3 Bodem

5.3.1 Bodemonderzoeken

Op en nabij het terrein aan de Hanzeweg 17-18 zijn in het verleden diverse bodemonderzoeken verricht en is ook een bodemsanering uitgevoerd. In dit kader zijn de volgende rapporten beschikbaar:

- a. Verkennend bodemonderzoek Hanzeweg 17a, 18 en Haalmansweg 4 te Lochem, Econsultancy (rapportnummer 05072320 LOC.REG.NEN, 17 januari 2006);
- b. Nader bodemonderzoek Hanzeweg 17a, 18 en Haalmansweg 4 te Lochem, Econsultancy, (rapportnummer 05112501 LOC.REG.NAD, 19 januari 2006);
- c. Aanvullend bodemonderzoek Haalmansweg 4 en Hanzeweg 17a-18 te Lochem, Econsultancy, (rapportnummer 07116005 LOC.H18.AAN, 6 februari 2008);
- d. Plan van aanpak bodemsanering Haalmansweg 4 en Hanzeweg 17a-18, Econsultancy, (rapportnummer 08015058 LOC.H02.SAN, 8 maart 2008);
- e. Evaluatie bodemsanering Haalmansweg 4, Hanzeweg 17a en 18 te Lochem, Search ingenieursbureau (projectnummer 258413.1, 1 oktober 2008);
- f. Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem Hanzeweg 17 te Lochem, Econsultancy (rapportnummer 13035263 LOC.TBV.NEA, 22 april 2013).

Hierna is een kort overzicht van de onderzoeksresultaten en uitgevoerde bodemsanering gegeven. De bovengenoemde onderzoeken zijn volledigheidshalve als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd.

Sub. A t/m E

In januari 2006 is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek heeft zich gericht op het gehele perceel, inclusief 4 verdachte deellocaties. Ter plaatse van een voormalige olietank met tankplaats incl. leidingwerk (Haalmansweg 4) is in de grond en het grondwater een sterke verontreiniging met minerale olie aangetoond. Zeer plaatselijk zijn in de grond lichte verontreinigingen met lood, PAK of minerale olie aangetoond. In het grondwater zijn plaatselijk licht verontreinigingen met nikkel, chroom, xylenen of naftaleen aangetoond.

In januari 2006 is nader bodemonderzoek verricht naar de aard en omvang van de verontreiniging met minerale olie. Uit het onderzoek is gebleken dat de omvang van de grondverontreiniging grotendeels overeen komt met de

grondwaterverontreiniging. De totale omvang van de grond-/ grondwaterverontreiniging met minerale olie bedroeg circa 65 m³. Hiervan is circa 40 m³ sterk verontreinigd. Geconcludeerd is dat er op de locatie sprake zou zijn van een niet-spoedeisend geval van ernstige bodemverontreiniging.

In januari 2008 is middels aanvullend bodemonderzoek de aard en omvang van de sterke verontreiniging meer in detail vastgesteld. Geconcludeerd is destijds dat de omvang van de sterke grondverontreiniging (met minerale olie) circa 20 m³ bedroeg en er derhalve geen sprake was van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Bevoegd gezag in deze was de gemeente Lochem.

In maart 2008 is, ten behoeve van de sanering van de minerale olieverontreiniging, een plan van aanpak opgesteld, dat is goedgekeurd door de gemeente Lochem. In september 2008 is de verontreiniging met minerale olie door Search Ingenieursbureau gesaneerd. De werkzaamheden bestonden uit het ontgraven en afvoeren van de met minerale olie verontreinigde grond. In totaal is circa 238 ton verontreinigd materiaal ontgraven en afgevoerd naar een erkend verwerker.

Uit de resultaten van de depotbemonstering en controlebemonstering is gebleken dat aan het gestelde uitgangspunt, het saneren tot aan de tussenwaarde (terugsaneerwaarde), is voldaan. Op basis van de resultaten van de uitgevoerde sanering hoeven er met betrekking tot minerale olie en BTEXN geen beperkingen meer te worden gesteld aan het toekomstig gebruik van de locatie. Er bestaan geen risico's meer voor de volksgezondheid en het milieu als gevolg van de aanwezigheid van een bodemverontreiniging.

Sub. F

Het onderzoek heeft zich gericht op het gehele perceel, inclusief 2 verdachte deellocales. In de boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. De locatie kan op grond van de onderzoeksresultaten als onverdacht ten aanzien van de aanwezigheid van asbest worden aangemerkt.

5.3.2 Conclusie

Op grond van de uitgevoerde bodemonderzoeken is een compleet beeld verkregen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op de te ontwikkelen locatie. Over het algemeen kan worden gesteld dat de grond en het grondwater schoon zijn dan wel slechts licht verontreinigd met enkele metalen, PAK en/of minerale olie.

Het geval van bodemverontreiniging met minerale olie is gesaneerd.

In de grond zijn hooguit lichte verontreinigingen met minerale olie en xylenen achtergebleven. In het grondwater zijn geen verontreinigingen meer aanwezig.

Op basis van de onderzoeksresultaten en de uitgevoerde sanering kan worden gesteld dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmering vormt voor de herontwikkeling van de locatie ten behoeve van een supermarkt.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

5.4.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet beoordeeld worden of de bestemmingsplansystematiek en de beoogde ontwikkelingen die daaruit voortvloeien geen belemmering opleveren voor de bedrijfsvoering van bestaande bedrijvigheid in de omgeving. Bovendien mag de bestemmingsregeling geen onaanvaardbare milieubelasting voor de omgeving tot gevolg hebben en moet een goed woon- en leefmilieu gegarandeerd kunnen worden.

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 en bedrijfswoningen van derden) in ruimtelijke plannen.

Om dit goed in beeld te brengen is in het 'moederplan' reeds gebruik gemaakt van een Staat van Bedrijfsactiviteiten die is afgeleid van de meest recente VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

5.4.2 Bedrijfszonering in relatie tot het plangebied

Van oudsher kenmerkt het gebied aan de Hanzeweg zich door een zekere mate van functiemenging; bedrijven, kantoren en (bedrijfs)woningen komen naast elkaar voor. Het gebied kent dus al een zekere mate van milieubelasting, zodat het plangebied en de directe omgeving gerekend wordt tot het type 'gemengd gebied'.

In het 'moederplan' is daarop voortgeborduurd door het terrein aan de Hanzeweg de bestemming 'Gemengd' toe te kennen. Binnen deze bestemming zijn bij recht bedrijven toegestaan tot en met categorie 3.1. Voor deze bedrijven geldt een maximale richtafstand van 30 meter.

Een supermarkt is op basis van de bovengenoemde VNG-publicatie ingedeeld in categorie 1. Op grond van het gebiedstype 'gemengd gebied' bedraagt de afstand tot milieugevoelige functies 0 meter. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

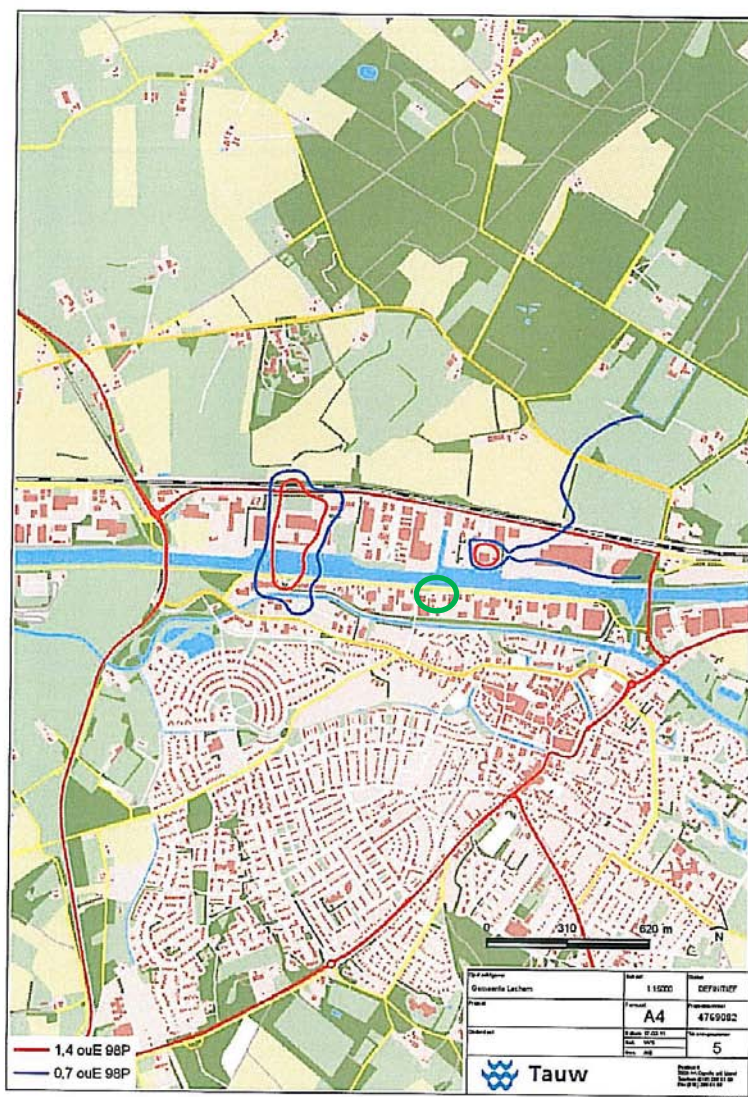
Aan de overzijde van de Hanzeweg is het bedrijf Food for Farmers gevestigd op het bedrijventerrein Kwinkweerd. Naar aanleiding van een zienswijze is bekeken of de vestiging van een supermarkt beperkingen met zich meebrengt voor de bedrijfsvoering/ontwikkelingsmogelijkheden van Food for Farmers.

Uit het Luchtkwaliteitsonderzoek Bestemmingsplan Hanzeweg d.d. 26 november 2010 van Tauw blijkt dat binnen het plangebied wordt voldaan aan de richtwaarde voor wonen en de streefwaarde voor werken van het Gelders geurbeleid.

In dat Luchtkwaliteitsonderzoek was nog geen rekening gehouden met de milieuvergunning van ForFarmers van 25 februari 2011, omdat deze vergunning ten tijde van het opstellen van het Luchtkwaliteitsonderzoek nog niet was verleend.

Naar aanleiding van de zienswijze die is ingebracht tegen het Bestemmingsplan Bedrijventerrein Hanzeweg heeft Tauw een aanvullende (gecumuleerde) geurberekening (21 februari 2011) uitgevoerd. De

uitgangspunten van dat onderzoek zijn nog steeds actueel, er zijn geen wijzigingen in de vergunningen die voor geur relevant zijn. In variant 3, die wordt weergegeven in figuur 2 (zie hieronder) van de aanvullende geurberekening (feb 2011) is rekening gehouden met de nieuw vergunde situatie bij For Farmers.



Figuur 2. Geurcontouren voor het 98 percentiel (ouE/m^3) voor Variant 3

De bovenstaande afbeelding geeft een volledig beeld van de gecumuleerde geurcontour van de bedrijven Hendrix UTD en For Farmers ten opzichte van de het plangebied Etalage naar de Toekomst aan de Hanzeweg. Hieruit blijkt dat de gecumuleerde geurcontour van 0,7 OU e/m³ als 98 percentiel (de norm voor nieuwe situaties- en derhalve de strengste norm – uit de Bijzondere regeling van de NeR) in de meest ongunstige situatie uitsluitend aan de westelijke kant over het bedrijventerrein Hanzeweg valt. Dit deel van het bedrijventerrein kent geen wijzigingsbevoegdheid en blijft als bedrijventerrein in gebruik. Het gebied waar via het voorliggende

wijzigingsplan de realisatie van een Aldi Supermarkt wordt mogelijk gemaakt is op de afbeelding weergegeven in het groen.

De inpasbaarheid van de Aldi op het aspect geur is mogelijk.

De twee geurrelevante mengvoederbedrijven op het bedrijventerrein Kwinkweerd zorgen individueel niet voor een belemmering voor de realisatie van de Aldi. De vergunde contouren gaan niet over het plangebied van de Aldi heen.

Er kan worden vastgesteld dat in het onderhavige wijzigingsgebied de gecumuleerde geurbelasting kleiner is dan 0,7 OUe/m³ als 98 percentiel. Wij zijn van mening dat er binnen het wijzigingsgebied sprake is van een acceptabel geurhinderniveau. De uitspraak van de Raad van State in het kader van het Bestemmingsplan Bedrijventerrein Hanzeweg heeft dit bevestigd.

Wat betreft Stikstof is als volgt gereageerd op de zienswijze dat de vestiging van Aldi zal leiden tot het beperken van de bedrijfsvoering/ontwikkelmogelijkheden van Food for Farmers. De Aldi verhuist van haar huidige locatie aan de Zuiderbleek 18 naar de Hanzeweg 17-18. Het verkoopvloeroppervlak, en daarmee het assortiment, zal worden vergroot. Het verzorgingsgebied blijft ongewijzigd, wel is de verwachting dat er per bezoeker meer zal worden omgezet. Per dag zal, net als in de huidige situatie, 1 vrachtwagen zorgen voor de bevoorrading.

De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden zijn Stelkampsveld en Rijkstakken deelgebied Uiterwaarden IJssel. Het naturagebied Stelkampsveld is op circa 5,6 en 6,2 kilometer gelegen vanaf respectievelijk de huidige en beoogde locatie van de Aldi. Het Natura 2000 gebied Uiterwaarden IJssel is op circa 15,4 en 14,9 kilometer gelegen vanaf respectievelijk de huidige en beoogde locatie van de Aldi.

De Programmatistische Aanpak Stikstofdepositie (PAS) waar de indiener van de zienswijze naar verwijst zal naar verwachting medio 2015 in werking treden en is op dit moment nog niet van kracht. Er wordt nu nog geen ontwikkelingsruimte uitgegeven, aangezien dit pas zal gebeuren als de PAS in werking treedt.

Op het moment de PAS in werking is getreden geldt inderdaad, zoals door de indiener van de zienswijze is aangegeven het principe: wie het eerst komt, die het eerst maalt. Met de PAS zal er in principe voldoende ontwikkelingsruimte zijn voor een economische groei van 2,5 %. In de PAS zal ook een grenswaarde worden gehanteerd. Dat betekent dat voor toenames kleiner dan 1 mol geen vergunning nodig is, maar een melding. Hiervoor wordt dus ook geen beroep gedaan op de beschikbare ontwikkelingsruimte.

Uit contact met het Aerius team, dat de invoering van de PAS begeleidt en een rekeninstrument heeft ontwikkeld voor het berekening van stikstofdepositie, blijkt dat de verplaatsing en uitbreiding van de Aldi tot een verwaarloosbare toename van depositie zal leiden. De norm in de PAS van maximaal 1 mol wordt niet overschreden. Zij geven aan dat de effecten verwaarloosbaar zijn.

Daarmee vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de uitvoering van het plan.

5.5 Luchtkwaliteit

5.5.1 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 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 betekenende 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 conform het oude Besluit Luchtkwaliteit 2005 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.

5.5.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Door adviesbureau BVA is in april 2014, als onderdeel van het verkeersonderzoek, ook onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit. Uit dit onderzoek (Verkeersonderzoek Aldi supermarkt Lochem, BVA, 14 april 2014) en de bijbehorende aanvulling (Addendum verkeersonderzoek Aldi, 28 april 2014) blijkt dat de berekende gecumuleerde concentraties NO₂ en PM₁₀ ruimschoots onder de gestelde grenswaarden liggen. Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit zijn er dan ook geen knelpunten te verwachten bij de komst van een supermarkt aan de Hanzeweg.

Conclusie is dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit voor het onderhavige wijzigingsplan.

5.6 Externe veiligheid

5.6.1 Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke

stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt tengevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen dient op dit moment de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen te worden gehanteerd. Op dit moment wordt echter wel gewerkt aan nieuwe wet- en regelgeving te weten Wet Basisnet en Besluit transport gevaarlijke stoffen, met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Beleidsvisie externe veiligheid

In 2008 is de beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Uitgangspunt van deze visie is dat nieuwe risicobronnen alleen nog zijn toegestaan op bedrijventerreinen, met uitzondering van propaantanks in het buitengebied. Nieuwe risicobedrijven die onder het Bevi vallen kunnen door middel van een afwijkingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt op de bedrijventerreinen. Als voorwaarde geldt wel dat de PR 10^{-6} contour (plaatsgebonden risico) zich niet buiten de inrichtinggrens van het nieuwe bedrijf mag bevinden en dat het invloedsgebied voor het groepsrisico niet over een woonwijk is gelegen. Daarnaast is in de beleidsvisie bepaald dat het groepsrisico ten gevolge van een risicobron niet groter mag zijn dan 1 maal de oriëntatiewaarde.

5.6.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Specifiek voor het plangebied is door adviesbureau 'Mees ruimte en milieu' een beoordeling gemaakt van welke externe veiligheidsconsequenties voortvloeien uit de wijziging van het bestemmingsplan. De bijbehorende rapportage, 'Beschouwing externe veiligheid Hanzeweg te Lochem' (20 maart 2013) genaamd, is als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd. De belangrijkste resultaten worden hieronder weergegeven.

In de nabijheid van het projectgebied liggen zijn de volgende relevante risicobronnen aanwezig:

- gasdrukmeet- en regelstation Hanzeweg;
- provinciale weg N346;
- Twentekanaal;
- Hogedrukaardgastransportleiding.

De invloedsgebieden van het gasdrukmeet- en regelstation Hanzeweg, de provinciale weg N346 en het Twentekanaal reiken niet tot aan het projectgebied en vormen daarmee geen belemmering voor de realisatie van de supermarkt.

Het invloedsgebied hogedrukaardgastransportleiding reikt wel tot aan het projectgebied. Hierover wordt het volgende opgemerkt.

Plaatsgebondenrisico

Uit de risicoberekening van deze leiding, berekend in het kader van het 'Masteplan Lochem' (Risicoberekening gastransportleidingen N-560-01 en N-560-07, Kema, d.d. 23 september 2010), blijkt dat er geen plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6} -contour) rond de buisleiding aanwezig is. Hiermee levert het PR geen beperking op voor de planontwikkeling.

Wel dient de belemmeringstrook bij de realisatie van bouwwerken ongeroerd te blijven. Deze stook bedraagt 4 meter aan weerszijden van de leiding. De realisatie van de supermarkt blijft buiten deze strook waardoor dit geen belemmering vormt.

Groepsrisico

De hoogedrukaardgastransportleiding bestaat uit twee segmenten: N560-07 en N560-01 die separaat van elkaar zijn doorgerekend. Het projectgebied is binnen het invloedsgebied van beide segmenten gelegen. Uitkomst van de berekening van het GR leert dat voor segment N560-07 het groepsrisico 0,00 maal de oriëntatiewaarde bedraagt. Er is hiermee geen GR voor dit segment en verantwoording van het GR is niet noodzakelijk.

Voor segment N560-01 neemt het GR na verwezenlijking van het masterplan van 0,01 maal de oriëntatiewaarde in de huidige situatie toe tot 0,02 maal de oriëntatiewaarde. Door de toename van het GR dient het groepsrisico verantwoord te worden. Dit heeft reeds in het kader van het 'moederplan' plaatsgevonden. Uitkomst hiervan is dat de risico's zodanig beperkt zijn dat er geen beperkingen gelden voor de planlocatie.

De hogedrukaardgastransportleiding vormt hiermee geen belemmering voor de realisatie van een supermarkt

5.6.3 Conclusie

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

5.7 Water

5.7.1 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.

5.7.2 Kenmerken watersysteem en gewenste ontwikkelingen

In bijgaande watertoetstabel zijn de relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's met betrekking tot het plangebied inzichtelijk gemaakt.

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt 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. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2

water)	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
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	4. Beoogt het plan dempen van perceelstoppen of andere wateren?	Nee	1
	5. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt 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?	Ja	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. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Ja	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.

Veiligheid

In de KEUR-zone van de kade worden geen ontwikkelingen/activiteiten uitgevoerd (bebouwing, graven e.d.) die de functie van de kade kunnen belemmeren. Hierdoor blijft de veiligheid gewaarborgd. Het gaat hierbij om de kade langs het Twentekanaal.

Riolering en afvalwaterketen

Daar waar bij nieuwe ontwikkelingen het afvalwater toeneemt is het uitgangspunt dat het afvalwater wordt afgevoerd naar het bestaande

gemengde stelsel, waarbij regenwater niet wordt afgevoerd via het riool (zie thema wateroverlast). Het rioolsysteem is hierop ontworpen.

Wateroverlast

Uitgangpunt bij de ontwikkelingen, zoals voorliggend wijzigingsplan, is het afkoppelen van verhard oppervlak van het rioolstelsel zodat de kans op wateroverlast door toekomstige regenbuien wordt verminderd. De trits vasthouden - bergen – afvoeren speelt hierbij nadrukkelijk een rol.

Grondwateroverlast

In de wateratlas van de provincie Gelderland is het noorden van de kern Lochem, waaronder het plangebied, aangewezen als een gebied waar kwel kan optreden. Bij de gemeente is echter niet bekend dat er in het plangebied sprake is van kwel. Bij de uitwerking van het plan zal dit aspect echter wel nauwlettend in de gaten worden gehouden.

Natte natuur

Het plangebied ligt nabij de Ecologische Verbindingszone (EVZ) van de Berkel. De beoogde ontwikkelingen vormen geen belemmering voor de EVZ (zie hiervoor ook paragraaf 5.8 van deze plantoelichting).

Inrichting en beheer

Het plangebied ligt nabij het oppervlaktewater van de Berkel, dat in het beheer is bij het waterschap.

5.7.3 Conclusie

Het waterschap adviseert zoveel mogelijk water in de bodem te laten infiltreren in plaats van het aansluiten op het rioolstelsel. Er mogen geen uitlogende materialen worden toegepast in het gebied. Het betreft hierbij zowel tijdens de bouw- als de beheerfase. De functiewijziging naar supermarkt met parkeren heeft in beginsel geen gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving, omdat de verharding/bebouwd oppervlak niet of nagenoeg niet zal toenemen.

De waterparagraaf is vooraf ter controle naar het waterschap Rijn en IJssel verzonden. Op 16 april 2013 heeft het waterschap aangegeven in te kunnen stemmen met de waterparagraaf, waarbij is aangegeven dat de watertoetstabel volledig is opgenomen en de relevante waterthema's voldoende zijn uitgewerkt.

5.8 Ecologie

5.8.1 Algemeen

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

5.8.2 Ecologie in relatie tot het plangebied

Om te beoordelen wat de effecten zijn van de beoogde ontwikkeling op het terrein aan de Hanzeweg 17-18 op de natuur, is door adviesbureau

Econsultancy in april 2013 een natuurtoets uitgevoerd, waarin zowel op de gebiedsbescherming, alsook soortenbescherming is ingegaan. De resultaten zijn verwoord in de rapportage 'Quickscan Flora en Fauna Hanzeweg 17 te Lochem' (13 mei 2014) en is als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd.

De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder weergegeven.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat is aangewezen als Natura 2000. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden het Stelkampsveld en de Rijntakken deelgebied Uiterwaarden IJssel bevinden zich op respectievelijk 6,2 en 14,9 kilometer afstand van het het onderhavige wijzigingsgebied.

Gelet op deze afstand, de beperkte omvang van de ontwikkeling en het gegeven dat het om de verplaatsing van een bestaande winkelfunctie in de kern Lochem gaat, worden er geen negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden verwacht ten gevolge van het plan.

Het plangebied ligt ook niet in de EHS. De onderzoekslocatie ligt wel in de nabijheid van een verbindingsgebied en verwevingsgebied, behorend tot de EHS. Het betreft de ten noorden van Lochem gelegen gebied "het Ampelse Veld", de landgoederen rond "Havezate Ampsen" en het zuidelijk gelegen bosgebied "de Lochemse Berg". De ten zuiden gelegen Berkel behoort tot een verbindingsgebied van de EHS, voor zover gelegen buiten de bebouwing van Lochem.

Aangezien de onderzoekslocatie op ca. 50 meter van de Ecologische verbindingzone de Berkel ligt, welke recentelijk is ingericht als EVZ, is aantasting niet aan de orde.

Soortenbescherming

Broedvogels (nest jaarrond beschermd, volgens beschermingscategorie 1 t/m 4).

Het pand op de onderzoekslocatie is voorzien van een plat dak. Hierdoor is de bebouwing ongeschikt als broedlocatie voor jaarrond beschermde soorten als huismus of gierzwaluw. Ook overige soorten waarvan de nesten jaarrond zijn beschermd, zoals roofvogels en uilen kunnen op basis van het ontbreken van habitat op de onderzoekslocatie worden uitgesloten.

De broedvogels onder de beschermingscategorie 5

Dit zijn voornamelijk hollenbroeders, maar ook zwaluwen. De bomen op de onderzoekslocatie zijn gecontroleerd op aanwezigheid van holtes, maar deze zijn niet aangetroffen. De bebouwing is ongeschikt voor huiszwaluwen wegens het ontbreken van overstekende dakranden. Op de onderzoekslocatie zijn daarom geen soorten uit beschermingscategorie 5 te verwachten.

Broedvogels (nest niet jaarrond beschermd, bescherming alleen gedurende broedseizoen)

Door de aanwezigheid van een siertuin met struiken, heggen en coniferen zijn er op de onderzoekslocatie geschikte nestlocaties aanwezig voor algemene vogels als merel, heggenmus, winterkoning, roodborst en houtduif. Voor

dergelijke algemene soorten geldt dat, indien het groen op de onderzoekslocatie, buiten het broedseizoen wordt verwijderd, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot broedvogels. In de Flora- en faunawet wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. De bebouwing is ongeschikt als broedlocatie voor vogels.

Slaapplaatsen

Sommige vogelsoorten zoals houtduif, kauw en huismus, maar ook ransuilen, maken vooral buiten het broedseizoen gebruik van gemeenschappelijke slaapplaatsen. Meestal wordt hierbij beschutting gezocht in de vorm van dichte begroeiing, hoge bomen, of de veiligheid van open water. Er zijn geen indicaties dat op de onderzoekslocatie een gemeenschappelijke slaapplaats aanwezig is.

Vleermuizen

Uit gegevens van Zoon (2010) blijkt dat in de omgeving van de onderzoekslocatie de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger zijn waargenomen. Beide soorten maken voor hun verblijfplaatsen gebruik van gebouwen.

Verblijfplaatsen op de onderzoekslocatie

De bebouwing op de onderzoekslocatie is weinig geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Er zijn geen geschikte openingen aanwezig die toegang verlenen tot de spouwmuren. Op enkele plekken ruimtes achter betimmeringen waargenomen waar vleermuizen gebruik van kunnen maken. De bebouwing is geschikt als verblijfplaats voor gewone dwergvleermuis. Voor laatvlieger is de ruimte tussen de betimmering en de buitenmuur te klein. De gewone dwergvleermuis kan de bebouwing in principe gebruiken als zomerverblijf en als baltsverblijf.

De functie als kraamverblijf en winterverblijf kan redelijkerwijs worden uitgesloten aangezien er geen toegang tot een spouw is. Indien de bedrijfswoning in het kader van herontwikkeling wordt geamoveerd is het mogelijk dat er overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot vleermuizen. Ondanks de geringe geschiktheid van de bebouwing voor vleermuizen kan op basis van de huidige onderzoeksinspanning geen zekerheid worden verstrekt ten aanzien van de aanwezigheid van een vaste rust- of verblijfplaats. Nader onderzoek naar vleermuizen kan dit uitwijzen.

Verblijfplaatsen buiten de onderzoekslocatie

Het is door de onderlinge afstand tot de bebouwing in de omgeving niet aannemelijk dat er in de directe invloedssfeer van de onderzoekslocatie potentiële verblijfplaatsen aanwezig zijn die negatieve invloed kunnen ondervinden van de werkzaamheden.

Foeragerende vleermuizen

De onderzoekslocatie is ongeschikt als foerageergebied voor vleermuizen.

Vliegroutes

Vleermuizen maken veelal gebruik van lijnvormige (donkere) landschapselementen als houtsingels, beken en lanen om zich te verplaatsen tussen verblijfplaatsen en foerageergebieden. Doordat dergelijke lijnvormige elementen ontbreken op de onderzoekslocatie, worden er geen potentiële vliegroutes verstoord. Het Twentekanaal aan de noordzijde en de Berkel aan de zuidzijde van de onderzoekslocatie kunnen een dergelijke functie hebben. Deze functie is echter in het kader van de planvorming op de onderzoekslocatie niet in het geding.

Overige zoogdieren

Het voorkomen van overige grondgebonden zoogdieren waarvoor geen vrijstelling geldt, is tijdens het veldbezoek niet vastgesteld. Vanwege het ontbreken van geschikt habitat kan het voorkomen ervan worden uitgesloten.

Reptielen, amfibieën en vissen

Wegens het ontbreken van wateroppervlakten als beekjes, sloten en plassen op de onderzoekslocatie is het uit te sluiten dat er voortplantingsmogelijkheden zijn op de locatie voor amfibieën en vissen. Wegens het ontbreken van geschikt landhabitat is het uitgesloten dat er voortplantings- en overwinteringsmogelijkheden zijn van amfibieën en reptielen.

Ongewervelden

Libellen

Voor libellen geldt dat water nodig is ter voortplanting. Gezien het ontbreken hiervan kan gesteld worden dat deze soortgroep niet in staat is zich in de huidige situatie te vestigen.

Dagvlinders

Beschermde dagvlinders stellen specifieke eisen aan het voortplantingshabitat met waard- en nectarplanten. Het is uitgesloten dat er binnen de onderzoekslocatie geschikt habitat aanwezig is voor een (deel)populatie van een beschermde vlindersoort.

Overige ongewervelden

Overige beschermde ongewervelde soorten, zoals vliegend hert, Europese rivierkreeft en platte schijfhoorn, zijn niet op de onderzoekslocatie te verwachten. Er is geen geschikt habitat voor dergelijke beschermde soorten op de onderzoekslocatie aanwezig.

Vaatplanten

Aangezien de locatie geheel bestaat uit bebouwing, verharding en tuin is het niet te verwachten dat er beschermde of zeldzame plantensoorten op de locatie te vinden zijn. Door Zoon (2010) zijn in de omgeving van de onderzoekslocatie enkele beschermde soorten aangetroffen, zoals wilde marjolein, gewone vogelmelk en grote kaardenbol. Deze soorten zijn te vinden op het talud langs de Goorseweg. Op de onderzoekslocatie zijn voor dergelijke soorten geen geschikte groeiomstandigheden aanwezig. Op de bebouwing is tijdens het veldbezoek geen (beschermde) muurflora aangetroffen.

5.8.3 Conclusie

Ondanks de geringe geschiktheid van de bebouwing voor vleermuizen kan op basis van de huidige onderzoeksinspanning geen zekerheid worden verstrekt ten aanzien van de aanwezigheid van een vaste rust- of verblijfplaats. Nader onderzoek naar vleermuizen kan dit uitwijzen. Dit onderzoek dient voorafgaand aan de sloop van de bedrijfswoning plaats te vinden. Als uit dit onderzoek blijkt dat er wel rust- of verblijfplaatsen voor vleermuizen in het gebouw aanwezig zijn, dan dient de sloop van het gebouw begeleid te worden met een vooraf goedgekeurd activiteitenplan. Daarmee wordt een overtreding van de flora- faunawet voorkomen.

Aangezien de bebouwing tot voor kort als kantoor- en praktijkruimte in gebruik is geweest, is de aanwezigheid van de steenmarter momenteel uit te sluiten. Bij langdurige leegstand kan de soort zich op de onderzoekslocatie gaan vestigen. Er wordt geadviseerd om er voor te zorgen dat de bebouwing niet toegankelijk wordt voor steenmarter.

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd het aspect 'natuur' de uitvoering van het wijzigingsplan niet bij voorbaat in de weg staat. Wel dient een nader onderzoek naar vleermuizen te worden uitgevoerd (voorafgaand aan de sloop van de voormalige bedrijfswoning) en dient ten alle tijden rekening te worden gehouden met de zorgplicht (art. 2 Flora – en faunawet).

5.9 Archeologie

5.9.1 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.

Archeologiebeleid gemeente Lochem

Recentelijk is het archeologiebeleid binnen de gemeente Lochem gewijzigd en planologisch vastgelegd middels het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' (vastgesteld door de gemeenteraad op 20 januari 2014).

Op de nieuwe archeologische beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in verschillende archeologische categorieën. Daarnaast zijn er gebieden waar door bijvoorbeeld vergravingen geen archeologie meer wordt verwacht. 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

5.9.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Het plangebied maakt deel uit van 'Categorie 4: Historische stads- of dorpskern'. Concreet betekent dit dat bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm onder het maaiveld, een inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Gezien de beoogde functiewijziging, en bijbehorende bodemingrepen, is een door adviesbureau Econsultancy een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De bijbehorende rapportage 'Archeologisch bureauonderzoek en gecombineerd verkennend en karterend booronderzoek Hanzeweg 17 te Lochem' (4 april 2013) is als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder weergegeven.

Resultaten archeologisch onderzoek

Het bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd, in de vorm van een gecombineerd verkennend en karterend booronderzoek.

Hieruit blijkt dat op basis van het ontbreken van archeologische relevante indicatoren, kan worden geconcludeerd dat er binnen het plangebied geen archeologische vindplaats aanwezig is. Er zijn dus geen gevolgen voor de

voorgenomen bodemingrepen. Voor het plangebied kan de hoge archeologische verwachting bijgesteld worden naar geen verwachting.

Selectieadvies

Op grond van de verstoorde bodemopbouw binnen een deel van het plangebied, de variatie in verstoringsdiepte en het ontbreken van archeologisch relevante indicatoren ter plaatse van waar nog sprake is van een enigszins intact bodemprofiel, wordt geadviseerd geen vervolgonderzoek te laten plaatsvinden.

Bovenstaande conclusie en aanbeveling is voorgelegd aan de regioarcheoloog Stedendriehoek en ook als zodanig akkoord bevonden.

5.9.3 Conclusie

Het aspect archeologie staat de beoogde ontwikkelingen niet in de weg. Op grond van het uitgevoerde archeologisch onderzoek wordt tevens geen beschermingsregeling (in de vorm bijvoorbeeld een dubbelbestemming) in het plan opgenomen.

5.10 Cultuurhistorie

5.10.1 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.

5.10.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een (beschermde) cultuurhistorisch waardevol gebied. Bovendien liggen er nabij het plangebied geen gebieden en/of structuren met een belangrijke cultuurhistorische waarde. Ook zijn er in het plangebied geen rijksmonumenten en/of gemeentelijke monumenten als object (gebouw) aanwezig.

Het aspect 'cultuurhistorie' staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

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 'Hanzeweg e.o.', het zogenaamde moederplan. Het wijzigingsplan vormt daarom geen zelfstandig nieuw bestemmingsplan.

Met dit wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid voor de realisering van een supermarkt, zoals opgenomen in artikel 15.1, onder a, van het moederplan.

De wijziging heeft alleen betrekking op de gronden gelegen aan de Hanzeweg 17 en 18 die in het moederplan zijn aangeduid als 'Wro-zone – wijzigingsgebied 1'.

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. De 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 plan. 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 januari 2013 is vastgesteld, gelden bovendien de landelijke RO-standaarden (2012) en moet het wijzigingsplan eveneens digitaal beschikbaar worden gesteld. Omdat 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 als dit plan volgens de SVBP2008 is opgesteld.

Het voorliggende wijzigingsplan 'Hanzeweg 17 en 18' voldoet aan deze digitale verplichting.

6.2 Verbeelding

Het wijzigingsplan voorziet in een verplaatsing en vergroting (relocatie) van de Aldi supermarkt naar de Hanzeweg 17 en 18, waarbij de verbeelding van het wijzigingsplan de verbeelding uit het moederplan vervangt voor wat betreft de genoemde gronden.

Op de verbeelding zijn de betreffende gronden bestemd voor 'Gemengd' en is tevens de aanduiding 'supermarkt' opgenomen. Verder is het bouwvlak verkleind en specifiek afgestemd op het beoogde bouwplan. Concreet betekend dit dat het bouwvlak op de hoek Haalmansweg – Hanzeweg is verwijderd, aangezien in dit deel van het terrein een nieuwe parkeerplaats wordt beoogd. De maximale bouwhoogte van het nieuw op te richten gebouw is op de verbeelding aangeduid en is tevens afgestemd op het bouwplan.

De gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie' is overgenomen uit het moederplan en blijft onverkort van toepassing.

6.3 Regels

Op het wijzigingsplan zijn de regels van het moederplan van toepassing, met enkele aanvullingen/wijzigingen die uit de wijzigingsvoorwaarden voortvloeien.

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, waarbij verder verwezen wordt naar de regeling uit het moederplan.

In hoofdstuk 2 is de bestemming 'Gemengd' opgenomen. Hierbij wordt enerzijds verwezen naar de regels uit het moederplan en daar waar de regels worden aangevuld is dit ook specifiek aangegeven.

Dit heeft met name betrekking op de bestemmingsomschrijving (artikel 3.1), waarin de aanduiding 'supermarkt' wordt toegevoegd, alsook de bouwregels voor de supermarkt.

Bovendien wordt ook het strijdige gebruik in de specifieke gebruiksregels afgestemd op de verwijzing naar de nieuwe aanduiding 'supermarkt'.

In hoofdstuk 3 zijn algemene bouw-, gebruiks-, aanduidings- en afwijkingsregels 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

De voorgestane ontwikkeling is een particulier initiatief. De kosten van het plan komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. In dit kader zal met de initiatiefnemer een (anterieure) overeenkomst worden afgesloten, waarin afspraken zullen worden vastgelegd inzake het kostenverhaal.

Derhalve is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig: het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp wijzigingsplan “Hanzeweg 17-18 Lochem” heeft gedurende 5 juni 2014 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is 1 zienswijze ingediend die is beantwoord in de Nota van Zienswijzen. De Nota van Zienswijzen is als bijlage in dit plan opgenomen.