

TOELICHTING
VAN HET
BESTEMMINGSPLAN
Julianaterrein
en
Prins Bernhardweg 11
GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.315
IDnr. : NL.IMRO.0262.loJulianaterrein-BP41
Datum : juni 2018
Versie : 8
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 15 oktober 2018 / besluitnr. 2018-111600

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.....	8
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	10
2.1	INLEIDING.....	10
2.2	BESTAANDE SITUATIE JULIANATERREIN (DEELGEBIED 1)	10
2.3	BESTAANDE SITUATIE PRINS BERNHARDWEG 11 (DEELGEBIED 2).....	13
2.4	TOEKOMSTIGE SITUATIE JULIANATERREIN (DEELGEBIED 1)	14
2.5	TOEKOMSTIGE SITUATIE PRINS BERNHARDWEG 11 (DEELGEBIED 2).....	22
3	BELEIDSKADER	23
3.1	INLEIDING.....	23
3.2	RIJKSBELEID	23
3.3	PROVINCIAAL BELEID	25
3.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	29
4	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	35
4.1	GELUID	35
4.2	BODEM	39
4.3	LUCHTKWALITEIT	41
4.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE).....	42
4.5	EXTERNE VEILIGHEID	44
4.6	WATER.....	47
4.7	ECOLOGIE	51
4.8	ARCHEOLOGIE	54
4.9	CULTUURHISTORIE	55
5	JURIDISCHE ASPECTEN	56
5.1	ALGEMEEN.....	56
5.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	57
5.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	57
6	UITVOERBAARHEID	62
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	62
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	62
	BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	64

1. Bureau Stedelijke Planning bv, 'Onderbouwing verplaatsing en uitbreiding Lidl Lochem', 11 januari 2018;
2. Alcedo bv, 'Bestemmingsplanwijziging Lidl, Julianaweg 15 te Lochem, akoestisch onderzoek industrielaai', 10 januari 2018; Rapport nr. 20176132.R02.V01
3. Notitie Geluidsisolatie Noorderwal 20, Alcedo, 11 januari 2018
4. mRO bv, 'Nota reacties informatieavond d.d. 12 juli 2017', augustus 2017
5. "Watertoets Lidl, Julianaweg te Lochem"d.d. 22 mei 2018 van E-consultancy en opgenomen in de bijlage van dit bestemmingsplan.
6. Nota van Zienswijzen, mei 2018

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voormalige terrein van de Gasfabriek in Lochem (GAMOG) zal worden herontwikkeld. Doel is de realisering van een nieuwe supermarkt op het terrein en parkeervoorzieningen voor zowel de binnenstad als de supermarkt. In 2009-2010 is het terrein gesaneerd.

In mei 2012 besloot de gemeenteraad dat aan de Julianaweg in Lochem een supermarkt gerealiseerd kan worden. Dat heeft uiteindelijk geleid tot een aantal ontwikkelingsplannen die geen doorgang hebben gevonden.

In 2017 is een plan ingediend, dat voorziet in een verplaatsing van de bestaande supermarkt Lidl aan de Prins Bernhardweg 11, naar de locatie van de voormalige gasfabriek, ook wel Julianaterrein genoemd.

De beoogde herontwikkeling/verplaatsing naar het Julianaterrein is op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Lochem Noord' (1995), niet mogelijk. Om de nieuwe ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig.

Tegelijkertijd is het de bedoeling dat op de huidige locatie van de supermarktvestiging aan de Prins Bernhardweg 11, geen nieuwe supermarkt (meer) mogelijk wordt gemaakt. Met het voorliggende bestemmingsplan 'Julianaterrein en Prins Bernhardweg 11' wordt hieraan invulling gegeven.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden:

1. De beoogde nieuwe locatie van de supermarkt op het Julianaterrein;
2. Het perceel van de huidige locatie van de supermarktvestiging aan de Prins Bernhardweg 11.

Deelgebied 1 ligt in het noorden van de kern Lochem, tussen de binnenstad en de waterloop de Berkel. Het gebied wordt begrensd door de Julianaweg in het zuiden, de voormalige loop van de Berkel aan de noord- en oostzijde en de achtertuinen van de bestaande woningen aan het Woerd- en Berkelplein aan de westzijde.

Ruim 300 meter in oostelijke richting is deelgebied 2 gesitueerd. Ook dit deelgebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Berkel. In het oosten grenst het gebied aan een parkeerplaats en in het westen aan een erf / tuin behorend bij een bestaand kantoorpand. De Prins Bernhardweg zorgt voor de begrenzing in het zuiden.

In bijgaande figuren (1 en 2) is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 1: Ligging van beide deelgebieden op een topografische ondergrond (bron: Kadaster)



Figuur 2: Begrenzing deelgebied 1 en 2 op de BGT (Basisregistratie Grootchalige Topografie, in grijs) en de Kadastrale kaart (LKI, in rood)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt momenteel deel uit van een drietal bestemmingsplannen, te weten:

1. Vesting;
2. Lochem-Oost 2011;
3. Paraplubestemmingsplan Archeologie.

1.3.1 Vesting (1970)

Het Julianaterrein (deelgebied 1) maakt momenteel deel uit van het bestemmingsplan 'Vesting' zoals dat is vastgesteld door de raad op 18 juni 1970. Hoewel het betreffende deelgebied vervolgens ook was opgenomen in het later opgestelde bestemmingsplan 'Lochem Noord, 1994' (vastgesteld op 29 mei 1995 door de gemeenteraad) en aan de gronden de bestemming 'Woon-, Kantoor- en Bedrijfsdoeleinden (WKB), uit te werken ex art. 11 WRO' was toegekend, onthielden Gedeputeerde Staten van Gelderland in 1996 echter hun goedkeuring aan delen van dat bestemmingsplan. Het betrof ondermeer de bestemming "WKB" voor het Julianaterrein, omdat voor deze gronden een nader bodemonderzoek en een saneringsplan ontbraken. Gevolg hiervan is dat het bestemmingsplan 'Vesting' uit 1970 voor deelgebied 1 (het Julianaterrein) formeel nog steeds van toepassing is.

De gronden in het oostelijk deel hebben hierin de bestemming 'Openbare en bijzondere bebouwing' (artikel 7), gecombineerd met de bestemming 'Openbaar groen' (artikel 14). Binnen de bestemming 'Openbare en bijzondere bebouwing' zijn bedrijfsgebouwen binnen het aangeduide vlak toegestaan, waarbij de maximale goothoogte op 8,5 meter is gesteld. Het westelijke en noordelijke deel van het deelgebied zijn bestemd voor 'Verzorgende bedrijven' (artikel 10). Toegestaan is bedrijvigheid in handel en nijverheid van overwegend plaatselijk verzorgende aard, waarbij de bedrijfsgebouwen een goothoogte van maximaal 6,5 meter mogen hebben. Een klein gedeelte van het betreffende deelgebied, nabij de waterloop de Molenbeek, is bestemd voor 'Industriële bebouwing' (artikel 9). Ook hierbinnen zijn bedrijfsgebouwen met een maximale goothoogte van 6,5 meter toegestaan.

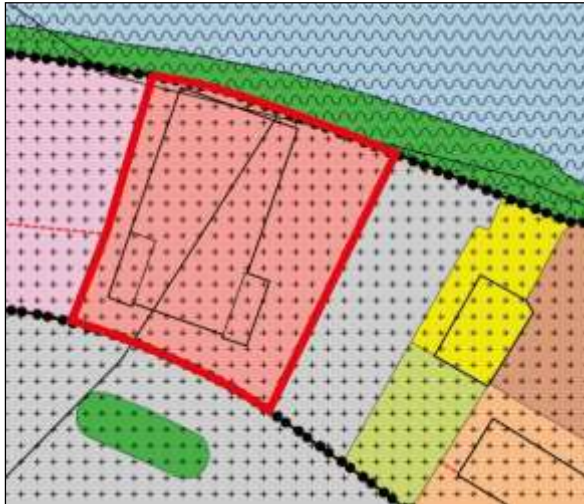


Figuur 3: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Vesting' (1970) ter hoogte van deelgebied 1

1.3.2 Lochem-Oost 2011

Het perceel Prins Bernhardweg 11 (deelgebied 2) valt binnen het bestemmingsplan 'Lochem-Oost 2011' dat op 3 december 2012 door de gemeenteraad vastgesteld.

De gronden hebben hierin de bestemming 'Detailhandel' als bedoeld in artikel 6 van de bijbehorende regels. Concreet betekent dit dat uitsluitend detailhandel in de vorm van een supermarkt is toegestaan, evenals met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.



Figuur 4: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Lochem-Oost 2011', in relatie tot deelgebied 2 (in rood) (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het op de verbeelding / plankaart aangeduide bouwvlak mag volledig worden bebouwd met gebouwen. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte zijn daarbij op de verbeelding aangeduid. Buiten het bouwvlak mag per bouwperceel nog maximaal 30% van de bij het hoofdgebouw behorende gronden worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.3.3 Paraplubestemmingsplan Archeologie

Naast de genoemde bestemmingsplannen 'Vesting' en 'Lochem-Oost 2011' geldt voor beide deelgebieden het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Dit plan is op 20 januari 2014 door de gemeenteraad van Lochem vastgesteld. Dit ter bescherming van mogelijke archeologische waarden in het gebied. Deelgebied 1 ligt in zijn geheel in een gebied met hoge archeologische waarde en deelgebied 2 deels in een gebied met hoge waarde en deels in een gebied met lage archeologische verwachting.

Ter bescherming van deze terreinen is in het parapluplan een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' (hoge waarde) en 'Waarde - Archeologie 7' (lage verwachtingswaarde) opgenomen.

Volgens deze dubbelbestemmingen is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 4.8 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

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.
Hoofdstuk 4 verwoordt de resultaten van diverse uitgevoerde (milieu)onderzoeken en omgevingsaspecten.
Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de planregels alsook verbeelding en geeft aan waarom voor een bepaalde regeling is gekozen.
Ten slotte komt in hoofdstuk 6 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid aan de orde. Ook de resultaten van de inspraak en het overleg zijn in dit hoofdstuk opgenomen.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van het plangebied gegeven, zowel van de bestaande situatie alsook voor de nieuwe situatie.

Daarbij wordt de indeling van de deelgebieden uit het vorige hoofdstuk aangehouden, te weten het Julianaterrein (deelgebied 1) en het perceel aan de Prins Bernhardweg 11 (deelgebied 2).

2.2 Bestaande situatie Julianaterrein (deelgebied 1)

Het plangebied ligt ten noorden van de historische kern van Lochem en ten zuiden van de Berkel. Het gebied heeft een sterke relatie met de aanliggende binnenstad.

Ter plaatse is aan de oostzijde van het plangebied een (tijdelijke) parkeerplaats gerealiseerd. Aan de westzijde ligt het gebied braak.

2.2.1 Historie

Rond 1900 werden veel gasfabrieken gebouwd. De komst van gemeentelijke gasfabrieken kan als een eerste stap worden gezien, in een energievoorziening die iedereen onder gelijke condities toegang geeft tot betrouwbare, betaalbare en – toen nog fossiele - energie.

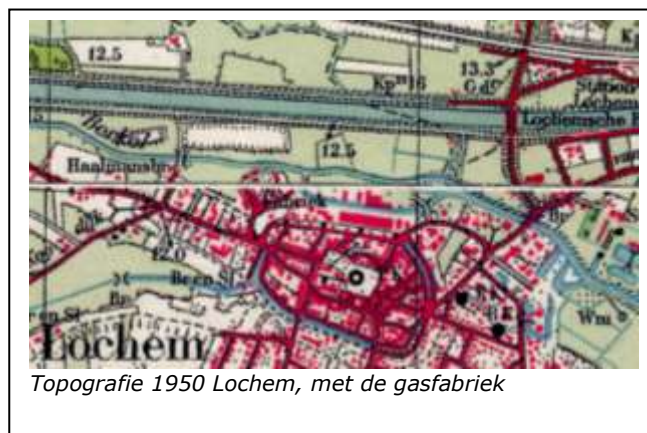
Veel gemeenten bouwden in de negentiende, begin twintigste eeuw gasfabrieken. Het steenkoolgas, verkregen door droge destillatie van steenkool (verhitting zonder zuurstof), werd aanvankelijk gebruikt voor straatverlichting, later ook voor verlichting van woningen en gebouwen, verwarming en koken.



Figuur 5: Voormalige gasfabriek op het Julianaterrein Lochem

De gasfabriek is in 1863 geopend en na 90 jaar onafgebroken gaslevering in 1953 gesloten.

Met de komst van het aardgas in de jaren zestig verdwenen de karakteristieke gashouders weer uit het stedelijk beeld. Wat helaas niet verdween was de erfenis aan bodemverontreiniging die het gevolg was van de winning van gas uit steenkool. Ook in Lochem heeft dit aspect een belangrijke rol gespeeld. Het terrein is in de periode in 2009 en 2010 gesaneerd. De relatief zware bodemvervuiling was een belangrijke oorzaak waarom het terrein niet eerder (wederom) in ontwikkeling is genomen (zie ook paragraaf 4.2).



Figuur 6: Historische topografische kaarten



Figuur 7: Huidige situatie van het Julianaterrein, gelegen tussen de Berkel en de binnenstad (bron: Kadaster)

2.2.2 Ruimtelijke en functionele situatie

Het terrein ligt opgesloten tussen de woonbebouwing aan de noordoostelijke kant en aan de westzijde. Tussen het noordoostelijke woongebied en het plangebied ligt de Molenbeek, een dode arm van de voormalige loop van de Berkel. Aan de zuidzijde de Julianaweg, met grenzend daaraan de binnenstad van Lochem.



Beeld op het braakliggende terrein

Het terrein is in de huidige situatie deels tijdelijk ingericht voor parkeren, voor onder meer de bezoekers van de binnenstad.



Populieren op de planlocatie

De Julianaweg is onderdeel van de hoofdontsluitingstructuur van Lochem en draagt zorg voor een goede verkeersontsluiting en bereikbaarheid van het gebied. De Julianaweg zal met het openstellen van de toekomstige noordelijke rondweg aan belang inboeten en meer een lokale ontsluitingsweg gaan vormen. De groenstructuur in het gebied benadrukt de oorspronkelijke wal en vestingfunctie van de binnenstad en wordt, ter plaatse van het plangebied vooral gevormd door de populieren die in het recente verleden zijn gepland.



Huidig beeld van de Julianaweg, gezien vanuit oostelijk richting, ter hoogte van de kruising met de Noorderbleek

Figuur 8: Foto's bestaande situatie van het Julianaterrein (bron: Google Streetview)

De bestaande fietswinkel Goossens, gesitueerd in een pand aan de Julianaweg 11 in het zuidoostelijk deel van deelgebied 1, zal worden gesloopt en de winkel (inclusief werkplaats) verhuist naar Prins Bernhardweg 11. Ten westen van dit pand is op het perceel Julianaweg 9 is een ruitersportwinkel aanwezig. Deze winkel ligt eveneens in het plangebied.

Bijgaande foto's in figuur 8 en 9 geven een indruk van de bestaande situatie van het Julianaterrein en directe omgeving.



Figuur 9: Beeld vanaf de Julianaweg, met de fietswinkel Goossens op de achtergrond (deel uitmakend van het plangebied) en de ruitersportwinkel Country Lochem op de voorgrond (binnen het plangebied) (bron: Google Streetview)

2.3 Bestaande situatie Prins Bernhardweg 11 (deelgebied 2)

Ter plaatse van de Prins Bernhardweg 11 is de huidige vestiging van Lidl gesitueerd, met 80 parkeerplaatsen. Parkeren vindt aan de zijkant (oostzijde) van de supermarkt plaats.

De bevoorrading van de supermarkt vindt plaats aan de westzijde. Vrachtwagens moeten vanaf de Julianaweg achteruitrijdend de laad-losstrook benaderen.

De Lidl vestiging maakt hier onderdeel uit van een cluster van supermarkten, waaronder de Albert Heijn en Jumbo op het ten zuiden gelegen Graafschap terrein.

Het gebouw waar de supermarkt in gevestigd is bestaat uit één bouwlaag en heeft aan de zijde van de Julianaweg twee bebouwingsaccenten, op de hoeken van het gebouw. De omvang van de huidige Lidl vestiging is 1430 m² bruto vloeroppervlak (b.v.o.).



Beeld vanaf de Prins Bernhardweg op de huidige Lidl vestiging



Beeld op de huidige Lidl-vestiging met de aangrenzende bestaande parkeerplaats

Figuur 10: Foto's bestaande situatie van het perceel Prins Bernhardweg 11 (bron: Google Streetview)

2.4 Toekomstige situatie Julianaterrein (deelgebied 1)

2.4.1 Het initiatief

Voor het gebied Julianaterrein zijn in het verleden verschillende ontwikkelingsvoorstellen gedaan. Allen gingen uit van een combinatie wonen en supermarkt met parkeren. Deze ontwikkelingen bleken niet haalbaar.

Het nu voorliggende plan gaat uit van een verplaatsing van de supermarktvestiging Lidl van de Prins Bernhardweg 11 naar het Julianaterrein, gecombineerd met de nodige parkeervoorzieningen. In bijgaande figuren (11 t/m 16) is de beoogde situatie weergegeven.



2.4.2 Ruimtelijk en functioneel

De nieuwe supermarkt is op het oostelijke deel van het Julianaterrein geprojecteerd. Aan de westzijde bevinden zich de nieuwe parkeerplaatsen. De bevoorrading van de supermarkt zal plaatsvinden aan de voorzijde van de supermarkt (zie ook navolgende paragraaf 2.4.3).

Voor de beoogde ontwikkeling zal het bestaande pand aan de Julianaweg nr. 11 (pand Goossens) met een grondoppervlakte van 504 m², alsmede het pand van de ruitersportwinkel (Country Lochem) worden gesloopt.



*Figuur 12: Beeldimpressie vanaf de Julianaweg in oostelijke richting
(bron: Bessels architecten en interieur)*



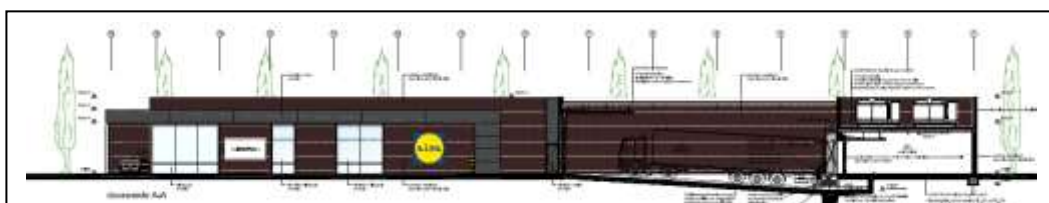
*Figuur 13: Beeldimpressie vanaf de Noorderbleek in westelijke richting
(bron: Bessels Architecten en interieur)*



Figuur 14: Impressie van de nieuwe Lidl, gezien vanaf de Julianaweg in noordelijke richting (bron: Bessels architecten en interieur)

De supermarkt is circa 68 meter lang en ca. 37 meter breed en heeft een oppervlakte van ca. 2.315 m² bruto vloer oppervlak (b.v.o.). Dit is inclusief de laad- en losruimte. De bouwhoogte van de nieuwe supermarkt is 6 meter en wordt plat afgedekt. De afzuigings- en koelinstallaties ter plaatse van de koelcellen zijn uit het zicht onttrokken, door ze achter een borstwering te plaatsen

In bijgaande doorsnede is dit weergegeven.



Figuur 15: Geveltekening van de nieuwe Lidl, gezien vanaf de Julianaweg in noordelijke richting (bron: Bessels architecten en interieur)

De entree van de supermarkt is op het hoekpunt Julianaweg en de nieuwe parkeerplaats gesitueerd.

Aan de achterzijde en de oostzijde van de supermarkt wordt het gebied begrensd door de waterpartij de Molenbeek (de oude loop van de Berkel). Langs deze waterpartij staan populieren die gekapt worden. Daarvoor in de plaats zal een haag met leibomen worden geplaatst.

Aan de oostzijde is sprake van een parkeervoorziening voor de bezoekers van de binnenstad. Maar ook klanten van de supermarkt kunnen hiervan gebruik maken.

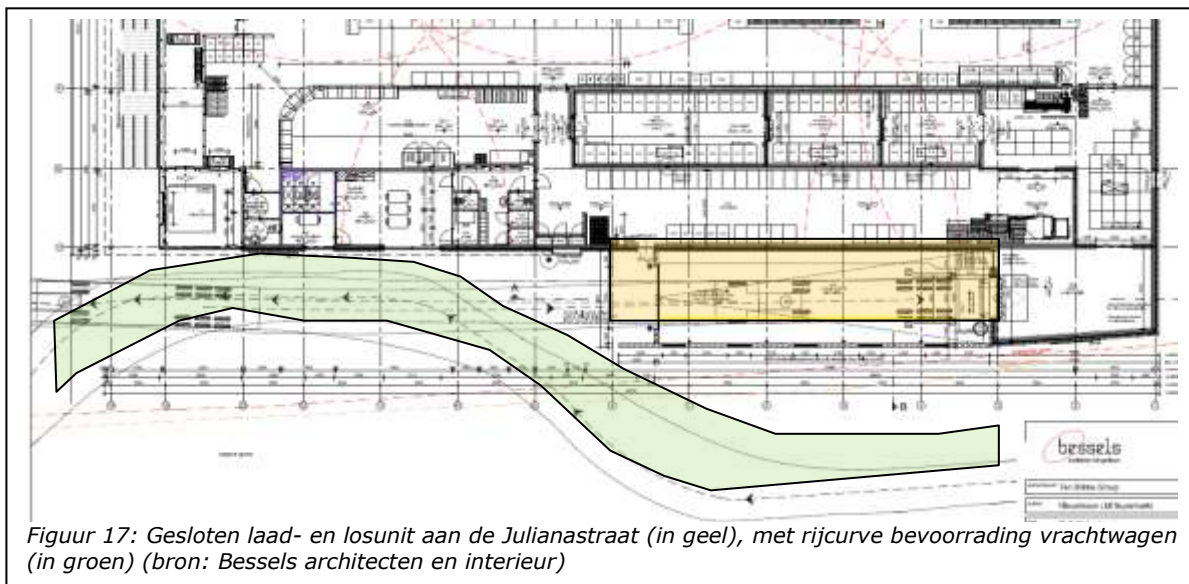


Figuur 16: Indicatieve 3D beeldimpressies van de nieuwe Lidl vestiging in relatie tot de omgeving (bron: mRO)

2.4.3 Verkeer en parkeren

Expeditie

De bevoorrading van de supermarkt vindt plaats vanaf de Julianaweg. De vrachtwagens rijden vanaf de parkeerplaats achteruit in de laad- en losruimte, die aan de voorzijde van de vestiging is gesitueerd. Het laden en lossen vindt plaats in een afgesloten ruimte, waarmee van enige overlast geen sprake is.



Figuur 17: Gesloten laad- en losunit aan de Julianastraat (in geel), met rijcurve bevoorrading vrachtwagen (in groen) (bron: Bessels architecten en interieur)

Verkeerssituatie en -generatie

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 verplaatsing van de supermarkt, in de toekomstige situatie toe gaan nemen.

De verplaatsing op zich, van de Prins Bernhardweg 11 naar het Julianaterrein, heeft geen grote gevolgen. In beide situaties maakt het bezoekende en vertrekkende verkeer gebruik van dezelfde toe- en afvoerwegen, i.c. de Prins Bernhardweg en de Julianaweg.

De verplaatsing van de Lidl vestiging gaat gepaard met een verplaatsing van fietsenhandel Goossens naar de huidige vestiging van de Lidl en sloop van het huidige pand van dezelfde fietsenhandel.

Tegelijkertijd zal de nieuwe supermarkt met ca. 770 m² bruto vloeroppervlak worden vergroot ten opzichte van de huidige vestiging aan de Prins Bernhardweg 11.

Daar staat de sloop van de huidige fietsenhandel (504 m²) en de ruitersportwinkel (567 m²) tegenover, wat resulteert in een netto toename van ca. 1.100 m² bebouwing op het Julianaterrein ten opzichte van de huidige situatie.

Op basis van CROW publicatie "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (Publicatie 317) bedraagt de (maximale) verkeersgeneratie voor een discountsupermarkt op een gemiddelde weekdag 87,7 ritten per 100 m² b.v.o. Hierin wordt uitgegaan van een matig stedelijk gebied.

Voor de fietsenhandel wordt uitgegaan van ca. 12 ritten per 100 m² b.v.o.

Dit betekent dat per saldo sprake is van een toename van ca. 700 mvgtg/etmaal. In tabel 1 is dit inzichtelijk gemaakt. Het verkeersbeeld zal daarmee niet significant wijzigen.

Functie	m² / b.v.o.*	Verkeersgeneratie ritten/etm	
		huidig	toekomst
Nieuwe Lidl vestiging	2.177		1.903
Oude Lidl vestiging	1.430	1.254	172
pand Goosens	504	60	
Pand ruitersport	567	60	
Totaal	4.678	1.375	2.075

*excl. Laad en losruimte

Tabel 1: Verkeersgeneratie huidige en toekomstige situatie in ritten/etmaal

Parkeren

Parkeerbehoefte nieuwe Lidl vestiging Julianaweg

De nota mobiliteit (2008 en gedeeltelijke herziening 2016) is het gemeentelijk waarin het beleidskader met betrekking tot parkeren is vastgelegd.

De gemeente Lochem hanteert een parkeernorm de maximale parkeerkencijfers van het CROW op basis van de classificatie weinig stedelijk en centrum schil.

Een vertaling van deze parkeernormen naar de onderhavige situatie betekent dat moet worden uitgegaan van 6,6 pp/100m² bruto vloeroppervlak (bvo) (conform de CROW-richtlijn, met de classificatie weinig stedelijk en centrum schil).

De omvang van de supermarkt De omvang van de Lidl vestiging is 2.312m² inclusief inpandig laden en lossen en 2.177 m² exclusief inpandige laad- en losruimte. Conform de CROW richtlijn worden inpandige gebouwde parkeer-voorzieningen niet gerekend tot het bvo.

Hiermee zijn ca. derhalve 144 parkeerplaatsen voor de supermarkt op het drukste moment op basis van gemeentelijk beleid noodzakelijk.

Verder staat in de Nota Mobiliteit vermeldt:

Het realiseren van de parkeereis, bij het afgeven van omgevingsvergunningen, op het eigen terrein blijft het startpunt. Als het realiseren van deze parkeereis niet haalbaar (financieel, ruimtelijk, kwalitatief) is en de ontwikkeling van maatschappelijk en/of economisch belang wordt geacht, kunnen we van de parkeereis voor de centrumgebieden van Lochem en Gorssel afwijken en hanteren daarbij de volgende de volgende invalshoeken:

- *Een vrijstelling voor plannen met een parkeereis van maximaal 2 parkeerplaatsen.*
- *Een reductie van 20% op het werknemersgedeelte van de parkeereis (voorwaarde is wel dat de werkgever zich actief inzet om personeel met fiets en openbaar vervoer te laten reizen).*
- *De eis voor het eigen terrein laten vervallen, indien de realisatie van de parkeerplaatsen op het eigen terrein niet haalbaar is (ruimtelijk, financieel) en in het openbare gebied wel mogelijk is (op kosten van de aanvrager) binnen de geldende maximale loopafstand.*
- *De parkeereis kan worden verminderd indien er op de drukste momenten van de week restcapaciteit (> 20%) aanwezig is in het omliggende gebied en door het benutten van deze restcapaciteit kan worden voorzien in de parkeereis zonder dat de bezetting in de omgeving hoger wordt dan 80% op de verschillende momenten van de week.*

- *Er op het eigen terrein nog aantoonbaar structureel voldoende restcapaciteit aanwezig is.*
- *Binnen het gereguleerde gebied (centrum Lochem) kan worden volstaan met een financiële bijdrage van € 2.500,- per parkeerplaats indien de parkeereis maximaal 10 parkeerplaatsen bedraagt. De financiële bijdrage wordt gestort in een gemeentelijk mobiliteitsfonds. Het mobiliteitsfonds is bedoeld om op een andere wijze te investeren in bereikbaarheid of parkeermanagement.*

Parkeersituatie Lidl, Julianaweg.

Het inrichtingsplan voor het gebied voorziet in 144 parkeerplaatsen aan de westzijde van de Lidl-vestiging, waarmee het plan dus voldoet aan de gemeentelijke maximale parkeernorm.

Het is niet noodzakelijk gebruik te maken van de hiervoor benoemde afwijkingsmogelijkheden uit de nota Mobiliteit.

De praktijk leert dat de gehanteerde maximale norm uit de CROW-richtlijn hoog is ten opzichte van de werkelijke situatie in Lochem.

Uit eerdere parkeerwaarnemingen in 2014 en 2017, uitgevoerd door BVA-verkeersadviezen blijkt dat de werkelijke gemeten parkeerbehoefte lager is dan een theoretische parkeerbehoefte gebaseerd op de maximale norm (zie navolgende tabel).

Voor de huidige Lidl-vestiging lag de werkelijke gemeten parkeerbehoefte op 4,7 pp/100m². De berekende behoefte volgens CROW-norm bedraagt respectievelijk 5,6 pp/100m² voor de gemiddelde en 6,6 voor de maximale norm.

	Omvang	Type	Werkelijke parkeervraag 2014 (piekmoment zaterdag)	Werkelijke parkeervraag 2017 (piekmoment zaterdag)	Berekende parkeerbehoefte (maximaal) o.b.v. CROW	Berekende parkeerbehoefte (gemiddeld) o.b.v. CROW
Albert Heijn	1.293m ²	Full-service supermarkt (middel/hoog)			72	60
Jumbo	1.544m ²	Full-service supermarkt (laag/middel)	168	208	98	82
Mitra	94m ²	Buurt- en dorpscentrum			5	3
		Subtotaal			175	145
Lidl	1.465m ²	Discountsupermarkt	65	69	97	82

*Werkelijke parkeerbehoefte vs. parkeervraag o.b.v. CROW-richtlijn.
bron; BVA-verkeersadviezen, november 2017*

Een gemiddelde CROW-norm is daarmee nog hoger dan de werkelijk gemeten situatie.

Uitgaande van een gemiddelde CROW-parkeernorm van 5,6 pp/100m² zou in het gebied. 122 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd voor de Lidl-vestiging.

Openbaar parkeren

Sinds eind jaren '90 is het bestaande parkeerterrein aan de Julianaweg ingericht als tijdelijk parkeerterrein met ca. 70 parkeerplaatsen. Dit terrein is in een behoefte voor het centrum gaan voorzien. Op het terrein van de bestaande Lidl aan de Prins Bernhardweg 11 zijn thans. 80 parkeerplaatsen beschikbaar.

Van de 70 bestaande openbare parkeerplaatsen aan de Julianaweg voor het centrum komen er 40 terug. Op het maatgevende moment dat de supermarkt Lidl de meeste parkerende klanten heeft (zaterdagmiddag) zijn er dus 30 parkeerplaatsen minder aan de Julianaweg. Voldoende restcapaciteit is dan nog te vinden aan de Mauritsweg en de Hanzeweg, beide op korte loopafstand van de Julianaweg en het centrum.

Netto komen er voor het centrum meer openbaar toegankelijke parkeerplaatsen bij. De bestaande parkeerplaats van de Lidl aan de Prins Bernhardweg 11 kan hier namelijk voor worden gebruikt. Momenteel telt dit terrein ca. 80 parkeerplaatsen. De toekomstige huurder van het pand zal circa 15 parkeerplaatsen laten vervallen, zodat er nog 65 resteren. De maximale parkeerbehoefte van de huurder bedraagt 15 parkeerplaatsen. Hiermee resteren er voor openbaar parkeren nog 50 parkeerplaatsen.

Netto worden er als gevolg van dit bestemmingsplan derhalve 20 parkeerplaatsen toegevoegd.

Parkeerbehoefte fietsenzaak Prins Bernhardweg 11

De fietsenzaak Goosens zal intrek nemen in het oude Lidl-gebouw Prins Bernhardweg 11. Uitgegaan wordt van een behoefte van ca. 15 parkeerplaatsen voor de nieuwe fietsenzaak. Op de locatie zijn 80 parkeerplaatsen aanwezig.

Parkeerbalans

Resumerend leidt dit tot navolgende balans.

	Parkeerbehoefte	Parkeer aanbod	Balans
Nieuwe Lidl-vestiging + parkeerterrein Julianaweg	144	184	+40
Oude Lidl vestiging Pr. Bernhardweg 11	15	65	+50
Totaal	159	249	+90
Aanwezige parkeerplaatsen Huidige situatie Julianaweg			70

In het plangebied van dit bestemmingsplan zijn derhalve nog 90 parkeerplaatsen beschikbaar voor de centrumbezoekers. Dit betekent dat onderhavig bestemmingsplan nog een overcapaciteit heeft van 90 parkeerplaatsen, voor de bezoekers van de binnenstad. Door een scheiding te maken tussen de westelijke parkeervoorziening (144 parkeerplaatsen) en de oostelijke parkeervoorziening (40 parkeerplaatsen) ter plaatse van de nieuwe supermarkt aan de Julianaweg ontstaat er duidelijkheid voor de verschillende doelgroepen (centrum met meer langparkeren en de supermarkt bezoekers met meer kort parkeren). Ook de parkeercapaciteit aan de Prins Bernhardweg 11 kan worden gebruikt door de binnenstadbezoeker en bezoekers van de supermarkten op het Graafschapterrein. Zoals hiervoor al aangegeven is er per saldo sprake van een toevoeging van 20 parkeerplaatsen voor de binnenstadbezoeker ten opzichte van de huidige situatie.

2.5 Toekomstige situatie Prins Bernhardweg 11 (deelgebied 2)

Voor de locatie aan de Prins Bernhardweg 11 verandert er in ruimtelijke zin niets. De omvang en hoogte van de bebouwing blijft gelijk aan de huidige situatie. In functionele zin vindt er wel een wijziging plaats, in die zin dat de Lidl supermarkt het pand gaat verlaten en fietsenhandel Goossens het pand zal betrekken.

Vanuit planologisch oogpunt zal het bestemmingsplan daarop worden aangepast en gewijzigd worden. De locatie zal als 'Detailhandel' worden bestemd waarin de vestiging van een supermarkt niet (meer) mogelijk is.

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

Bij het opstellen van gemeentelijk beleid en ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, moet rekening worden gehouden met het beleid van de hogere overheden.

In navolgende wordt dan hoofdlijnen het beleid van de rijksoverheid, provincie en gemeente beschreven.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De kaders van het rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig".

De SVIR omvat drie hoofddoelen, die als volgt zijn geformuleerd:

1. Concurrerend
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Bereikbaar
Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Leefbaar en veilig
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies.

De nationale belangen hebben onder andere betrekking op bijvoorbeeld ruimte voor waterveiligheid, behoud van nationale unieke cultuurhistorische kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur.

Verder gaat de SVIR uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro).

Doel is om enerzijds een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen en anderzijds overprogrammering te voorkomen.

Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Deze houdt in dat indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, gemotiveerd moet worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Relatie met het plangebied

Vanwege de aard, omvang en ligging van de beoogde ontwikkeling (verplaatsing van de huidige Lidl-vestiging aan de Prins Bernhardweg, naar het Julianaterrein), zijn er geen nationale belangen in het geding. Hierdoor is geen sprake van een rijksverantwoordelijkheid en hebben gemeente en

provincie de eerste verantwoordelijkheid om de ruimtelijke aspecten in goede banen te leiden.

Omdat de verplaatsing van de supermarkt gepaard gaat met een vergroting van het aantal vierkante meters, betreft het een vorm van verstedelijking. In relatie tot de 'laddertoets' wordt het volgende opgemerkt.

Behoefte

Voorop staat dat met voorliggend plan de verplaatsing van de bestaande vestiging mogelijk wordt gemaakt.

Om te bepalen in hoeverre er sprake is van een behoefte van met name de vergroting van het aantal vierkante meters (b.v.o.), is een distributie planologisch onderzoek (DPO) uitgevoerd¹. De belangrijkste resultaten en conclusie worden hierna weergegeven. Het volledige rapport is als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen.

In het kort kan navolgende worden geconcludeerd;
Het initiatief, uitbreiding en verplaatsing Lidl Lochem, voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

- De distributieve ruimte voor supermarkten in de gemeente Lochem bedraagt 170 tot 650 m² wvo in 2030. Deze behoefte is meer dan voldoende om de uitbreiding van Lidl Lochem van 469 m² wvo kwantitatief te verantwoorden.
Na uitbreiding van de Lidl reteren er niet voldoende vierkante meters om op de oude locatie ook nog een supermarkt toe te staan. In het bestemmingsplan is deze mogelijkheid er dan ook uit gehaald. Ter plaatse is nog detailhandel mogelijk ten behoeve van de fietsenwinkel, maar geen nieuwe supermarkt.
Verder is het aannemelijk dat de vernieuwde supermarkt in staat zal zijn koopkrachtstromen te wijzigen. Dat wil zeggen, de koopkrachtbinding en/of -toevloeiing te vergroten. De modernisering zorgt ervoor dat bestaande klanten beter worden bediend (een hogere omzet per klant) en ook nieuwe klanten worden aangeboord, ook vanuit de buurplaatsen. Dit geldt zeker voor een moderne Lidl van deze maatvoering. Hierdoor zal de distributieve ruimte nog hoger kunnen uitvallen.
- De beoogde schaalvergroting is ingegeven uit kwalitatieve overwegingen. De toegevoegde meters zullen dus niet evenredig een toevoeging aan assortiment betekenen.
- Daar komt bij dat met het initiatief invulling zal worden gegeven aan een momenteel (deels) braakliggende terrein nabij het centrum van Lochem. De entree van de kern krijgt een aantrekkelijke invulling. Ook zal de verplaatsing zorgen voor een betere evenwichtige ruimtelijke spreiding van het supermarktaanbod in het centrum. Dit zorgt voor een betere ruimtelijke doorbloeding van het centrum. Het pand dat Lidl achterlaat zal worden ingenomen door een fietsenwinkel. Leegstand wordt voorkomen.

Binnen bestaand stedelijk gebied

Het plangebied maakt deel uit van het bestaand stedelijk gebied van de kern Lochem. Het gebied ligt reeds jaren braak en door de invulling met de supermarkt en parkeren wordt juist invulling gegeven aan de doelstelling van de ladder voor duurzame verstedelijking; efficiënt ruimtegebruik.

¹ Bureau Stedelijke Planning bv, 'Onderbouwing verplaatsing en uitbreiding Lidl Lochem', 11 januari 2018

De voorziene supermarkt kan de toets aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' doorstaan.

Het bestemmingsplan voldoet daarmee ook aan de zogenaamde "EU-Dienstenrichtlijn". De richtlijnen bepalen dat het opnemen van beperkingen (van bijvoorbeeld detailhandel) in bestemmingsplannen, gepaard moeten gaan van een steekhoudende rechtvaardiging.

Het DPO wijst uit dat er nog ruimte is voor de uitbreiding van de Lidl-vestiging, maar niet voor een nieuwe supermarktvestiging op de locatie waar de Lidl vertrekt. Om die reden voorziet het bestemmingsplan niet in een vestigingsmogelijkheid voor een supermarkt op de locatie waar de Lidl vertrekt en de fietsenwinkel zijn intrek neemt. Hiermee wordt een verstoring van de detailhandel i.c. supermarktbranche, voorkomen en niet in de laatste plaats ook onderbouwd met het uitgevoerde DPO.

Om één en ander ook in de regels van het bestemmingsplan te borgen is in artikel 3.4.2 een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Op grond van artikel 3.4.2 is het gebruik van gronden een bouwwerken overeenkomstig de aanduiding 'supermarkt' uitsluitend toegestaan, indien voorafgaand aan de ingebruikname van de supermarkt, eerst de exploitatie van de bestaande supermarkt op Prins Bernhardweg 11 voorgoed is beëindigd.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

- Rijkswaagwegen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuur Netwerk Nederland (voorheen Ecologische hoofdstructuur);
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een van de bovengenoemde gebieden. Daarmee wordt er van uitgegaan dat de beoogde ontwikkeling in voorliggend bestemmingsplan niet strijdig is met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.2.3 Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet geluidhinder, Wet luchtkwaliteit, Erfgoedwet, de Wet natuurbescherming, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie Gelderland is een integrale visie, niet alleen

op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. Na de vaststelling van de visie in 2014 hebben nog een aantal actualisatierondes plaatsgevonden wat geresulteerd heeft in een geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Gelderland (december 2016).

De provincie is bezig met het opstellen van een nieuwe Omgevingsvisie. Laatste zal in de zomerperiode van 2018 in ontwerp ter visie liggen.

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 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 'Ladder voor duurzame verstedelijking' van het Rijk, zie paragraaf 3.2.1 van deze plantoelichting.

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 bestaand stedelijk gebied van de kern Lochem, voldoet de ontwikkeling aan het provinciale beleid dat inzet op bundeling. Voor de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik in relatie tot het onderhavige plan, wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1.

3.3.2 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. Ook van de Omgevingsverordening hebben verschillende actualisatierondes plaatsgevonden en heeft geresulteerd in een geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Gelderland (januari 2018).

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.

De provincie is momenteel opnieuw bezig met een actualisering van de Omgevingsverordening. De ontwerp Omgevingsverordening ligt in de zomerperiode van 2018 in ontwerp ter visie.

De provincie en haar partners streven samen naar een evenwichtige en toekomstbestendige detailhandel die bijdraagt aan vitale, aantrekkelijke steden en dorpen. Door trends als internet winkelen, schaalvergroting en brancheervaging en door demografische ontwikkelingen verandert de winkelmarkt en neemt de vraag naar winkels aanzienlijk af. De ruimtevraag verandert mee. De bestaande centra in de (binnen-)steden en dorpen staan centraal. Om deze in de toekomst vitaal te houden streven de provincie en haar partners naar transformatie en vernieuwing van bestaande winkelgebieden. De provincie en haar partners willen overcapaciteit aan winkels terugdringen. Dit voorkomt leegstand en aantasting van de sociale en economische vitaliteit van winkelgebieden in dorpen en steden.

De provincie wil een evenwichtige ontwikkeling van de regionale detailhandelsstructuur die toekomstbestendig is. Hiervoor is op regionaal niveau evenwicht nodig tussen vraag en aanbod zodat overcapaciteit en leegstand voorkomen worden. Dit vraagt om heldere ruimtelijke keuzen gericht op het versterken van kansrijke locaties en het omvormen van kansarme locaties naar andere functies.

De provincie zet in op transformatie en vernieuwing van bestaande winkelgebieden. Winkelgebieden met weinig toekomstwaarde, zoals een verouderde meubelboulevard, kleine buurtcentra of een aanloopstraat met veel leegstand, moeten worden omgevormd naar andere functies. Ook veel winkelcentra in dorpen en steden moeten worden vernieuwd en worden verkleind tot compacte winkelgebieden. Het gaat om een mix van vernieuwen, herstructureren, transformeren en sloop van bestaande winkelgebieden. De provincie stelt de bestaande voorraad voor detailhandel centraal.

Perifere detailhandelslocaties

De provincie ziet voor zichzelf een rol om (boven)regionale afstemming te faciliteren en desgevraagd te regisseren. Daarnaast wil de provincie normeren: de provincie houdt uit oogpunt van duurzaam ruimtegebruik de rem op plannen voor de uitbreiding van nieuwe grote perifere locaties en zet de verordening in om deze ontwikkeling tegen te houden.

Op perifere locaties mag alleen (lokale) detailhandel komen die moeilijk ruimtelijk inpasbaar is in binnensteden vanwege het volume van de goederen of vanwege veiligheidseisen. Op een beperkt aantal grote perifere locaties in de provincie wordt, onder voorwaarden, ruimte geboden aan grootschalige detailhandel met een regionale verzorgingsfunctie. Het betreft hier overwegend bestaande locaties die al dan niet in ontwikkeling zijn, uitgebreid of geherstructureerd worden. Over de kwalitatieve voorwaarden waaronder ruimte wordt geboden dienen regionale afspraken gemaakt te worden. Daarbij gaat het om afspraken over: omvang, fasering, branche, profiel van de locatie, ruimtelijke kwaliteit. Daarbij is het van belang dat partijen een zorgvuldige afweging maken met de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik als leidend principe.

In bijlage 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een lijst opgenomen met zogenoemde kruimelgevallen. Voor deze kruimelgevallen geldt de reguliere in plaats van de uitgebreide procedure. Het wijzigen van een functie van een bestaand pand binnen de bebouwde kom kan zo vrij eenvoudig mogelijk worden gemaakt. Naast het wijzigen van de functie van het pand, is ook uitbreiding mogelijk. Dit heeft tot ongewenst gevolg dat supermarkten en andere vormen van detailhandel die gewenst en ruimtelijk inpasbaar zijn in winkelcentra zich - in strijd met het provinciaal beleid - daarbuiten kunnen vestigen op perifere locaties. Om dit te voorkomen is in de Verordening bepaald dat de bepaling over verschillende vormen van detailhandel op perifere detailhandelslocaties ook op de kruimelgevallen van toepassing is.

Regionale afstemming

De provincie geeft per regio aan of er regionale afspraken over perifere detailhandel dienen te worden gemaakt in het Regionaal Programma Werklocaties. Op dit moment geldt dit in ieder geval voor de regio Arnhem-Nijmegen. De provincie gaat met de overige regio's het gesprek aan over het vastleggen van regionale afspraken in het RPW. Ons streven is dat afspraken over perifere detailhandel in elke regio onderdeel uitmaken van het RPW. De verantwoordelijkheid voor het maken van regionale afspraken ligt in eerste instantie bij de regio's. De provincie is als partner betrokken bij de uitwerking van de afspraken.

Als voor een regio geen regionale afspraken gemaakt hoeven worden, kunnen in een bestemmingsplan detailhandelsvoorzieningen met een bovenlokale functie en een bruto vloeroppervlak van meer dan 1500 m² uitsluitend worden toegestaan als hierover regionale afstemming heeft plaatsgevonden.

Relatie met het plangebied

In dit bestemmingsplan gaat het om een hervestiging van een bestaande supermarktlocatie, die gepaard gaat met enige uitbreiding.

In het uitgevoerde DPO (zie ook paragraaf 3.2.1 en bijlage 1) is aangetoond dat er geen sprake is van een verstoring van het winkelaanbod.

De hervestiging op het Julianaterrein betreft een bestaand stedelijk gebied. Van ene perifere detailhandel ontwikkeling is geen sprake. De uitbreiding ligt tevens ver onder de drempelwaarde van 1.500 m² uit de verordening. Er is derhalve dan ook geen strijdigheid met het provinciale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 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. Met de structuurvisie wordt het kader geschetst waarbinnen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende 10 jaar verder kunnen worden uitgewerkt.

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

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

In de structuurvisie is het plangebied aangemerkt als "historische kern met schil en gracht", waarin aan de binnenstad gerelateerde functies een plek kunnen krijgen (zie figuur 18). De verplaatsing van de supermarkt past in dat beleid.

- Binnen het gereguleerde gebied (centrum Lochem) kan worden volstaan met een financiële bijdrage van € 2.500,- per parkeerplaats indien de parkeereis maximaal 10 parkeerplaatsen bedraagt. De financiële bijdrage wordt gestort in een gemeentelijk mobiliteitsfonds. Het mobiliteitsfonds is bedoeld om op een andere wijze te investeren in bereikbaarheid of parkeermanagement.

3.4.3 Verkeersstructuurplan binnenstad Lochem

Uitgangspunt van de in 2016 vastgestelde Nota Mobiliteit Lochem is dat mobiliteit mag, maar niet onbeperkt. Er zijn beperkingen aan de mate waarin en de wijze waarop alle vormen van mobiliteit gefaciliteerd kunnen worden, zeker in en rondom een historische binnenstad. Naast de ambities op het gebied van bereikbaarheid, wil de gemeente ook dat de reis voor iedere weggebruiker comfortabel en veilig verloopt en dat de omgeving geen hinder ondervindt van het aanwezige verkeer.

Het Verkeersstructuurplan binnenstad Lochem schetst het kader voor de komende jaren. Het Verkeersstructuurplan vertaalt daarbij de ingezette beleidslijnen zoals geformuleerd in de Nota Mobiliteit naar een zo concreet mogelijke toekomstvisie over de (inrichtings)maatregelen voor de wegen in en rondom de binnenstad van Lochem.

Het doorgaande verkeer wordt ontmoedigd en rustig rijgedrag gestimuleerd door de huidige radiale verbindingen te voorzien van een duidelijke herkenbare en eenduidige weginrichting, waarbij het verblijfskarakter wordt onderstreept. Bij het binnenrijden van het centrumgebied van Lochem worden de kruispunten zodanig vormgegeven dat er 'moeite' moet worden gedaan om richting het centrum te rijden, dit in tegenstelling tot het volgen van de route buitenom.

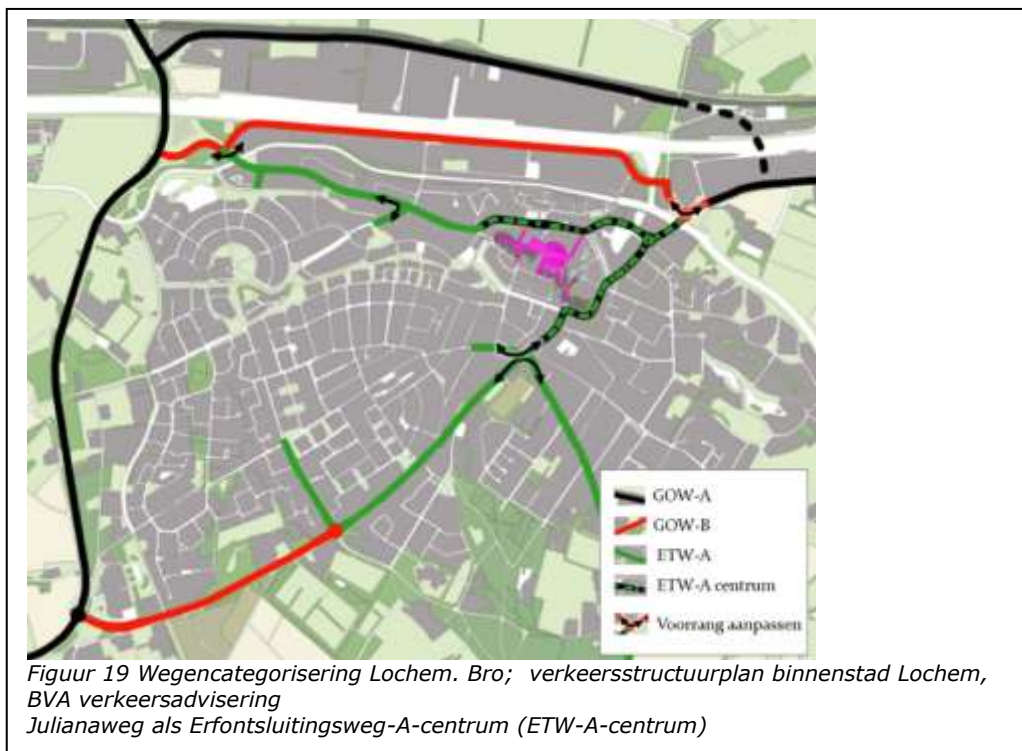
Alle wegen in het centrumgebied worden aangemerkt als verblijfsgebied waar de auto te gast is;

De weginrichting van wegen wordt zodanig aangepast dat de snelheid van het gemotoriseerd verkeer in het centrumgebied structureel omlaag gaat naar maximaal 30 km/uur;

De overgangen tussen gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen worden zodanig ingericht dat het doorgaande verkeer verleid wordt om niet door het centrum te rijden.

Het verkeersstructuurplan omvat berekeningen van de toekomstige verkeersintensiteiten op onder meer de Julianaweg. Hierbij is rekening gehouden met diverse ontwikkelingen, waaronder mobiliteitsgroei, groei bedrijventerrein wel en geen noordelijke rondweg etc. Voor de Julianaweg is de geprognosticeerde verkeersintensiteit in 2030 ca. 5.100 mvtg per etmaal, zonder de noordelijke rondweg en ca. 2.300 met noordelijke rondweg en een stringent ingericht centrumgebied.

In het Verkeersstructuurplan Lochem van juli 2017 wordt in de toekomstige situatie voor de Julianaweg uitgegaan van een zogenaamde 'Erftoegangsweg type A centrum', waarin sprake is van gemengd profiel met een duidelijke centrum gerichte uitstraling. Binnen dit profiel kan worden gekozen voor een mengvorm waarin fietsers en auto's gebruik maken van dezelfde verkeersruimte of het realiseren van aparte fietsstroken.



3.4.4 Regeling Proef Welstandsvrije gebieden 2015-2017

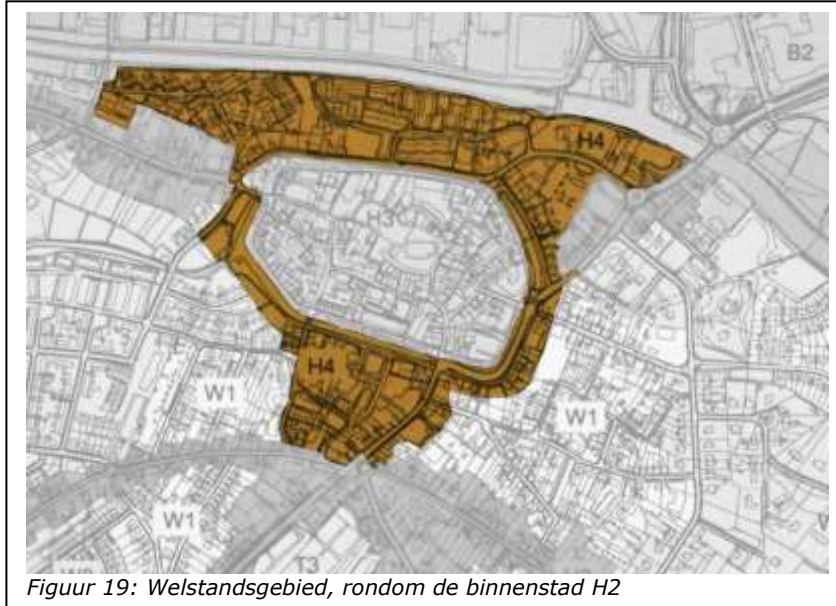
De gemeente Lochem wijzigt haar welstandsbeleid door gedurende een periode van ongeveer twee jaar als proef delen van het grondgebied van de gemeente aan te wijzen als welstandsvrij gebied. Deze proef wordt in 2017 geëvalueerd. Uitgezonderd van de proef zijn de gebieden welke in de welstandsnota zijn aangeduid als:

- Historische dorpsgebieden;
- Historische bebouwingslinten;
- Historische stedelijke bebouwing;
- Gemengde bebouwing rond centrum Lochem;
- Beschermd stadsgezicht Berkeloord;
- Historische landgoederen en buitenplaatsen;
- Rijks- en gemeentelijke monumenten gelegen buiten hierboven genoemde gebieden.

De gebiedsbeschrijvingen en de welstandscriteria in de welstandsnota zoals in werking sinds 17 mei 2007 blijven gedurende de proefperiode voor deze gebieden van kracht. De welstandsnota blijft ook van kracht voor zover deze bij eerdere besluitvorming over nieuwbouwprojecten is aangemerkt als beeldkwaliteitsplan.

De organisatie van de welstandsadvisering wijzigt door benoeming van een stadsbouwmeester met een zwaardere adviseringstaak als nu het geval is. Er is geen welstandscommissie meer. Wel blijft een burgerlid toegevoegd aan de stadsbouwmeester. Bij advisering over monumenten adviseren monumentencommissie en stadsbouwmeester zo veel mogelijk gezamenlijk en eenduidig. Het excessenbeleid richt zich alleen op vergunningvrij bouwen of ernstige verwaarlozing van bestaande bebouwing. De aanwijzing van welstandsvrije gebieden brengt met zich mee dat in deze gebieden geen

welstand meer van toepassing is en er ook achteraf voor de gemeente geen juridische middelen zijn in te grijpen wanneer een vergund bouwwerk wordt ervaren als buitensporig en detonerend met de omgeving. Evaluatie vindt plaats in 2017. Dit wordt ook het moment om te bepalen in hoeverre modernisering en digitalisering van het welstandsbeleid vorm krijgt. De rijksoverheid wil in 2018 welstandregels hebben gekoppeld aan ruimtelijkeplannen.nl.



Figuur 19: Welstandsgebied, rondom de binnenstad H2

Relatie met het plangebied

Het plangebied rondom de binnenstad behoort tot het gebied waar een welstandsniveau 2 van toepassing blijft. Hiervoor gelden de navolgende welstandscriteria.

Ligging

- ✓ De panden moeten met een eigen entree en entreegebied georiënteerd zijn op de openbare ruimte ruimte/straatzijde;
- ✓ Verspringingen in de rooilijn en dakgoothoogte moeten binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing blijven;
- ✓ De indeling van het perceel en de hoofdpzet van het pand moeten worden afgestemd op de stedenbouwkundige karakteristiek van de locatie;
- ✓ Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dienen als voorgevel behandeld te worden;
- ✓ Bij panden die een stedenbouwkundig geheel vormen dienen toevoegingen ondergeschikt te zijn aan de hoofdstructuur en de ritmiek van het geheel. Hierbij is de eenmaal toegevoegde toevoeging in beginsel de standaard uitvoering voor de overige panden;
- ✓ De hoofdvorm van de gebouwen moet eenduidig zijn;
- ✓ De vormgeving van het dak moet afgestemd zijn op de stijl van het betreffende pand en passen in het bekappingsbeeld van de omgeving.
- ✓ Detaillering
- ✓ De gevel is samenhangend vormgegeven.

Massa

- ✓ Bij renovatie/nieuwbouw dient de oorspronkelijke gevelopbouw en het materiaal- en kleurgebruik gerespecteerd te worden;
- ✓ De onderpui en bovengevel dienen een samenhangend geheel te vormen;
- ✓ De hoofdvorm is eenvoudig (geen bouwmassa, opgebouwd uit diverse vormen) en blijft ook na aanpassing duidelijk herkenbaar;
- ✓ Traditionele kapvormen hebben de voorkeur;
- ✓ Luifels: terughoudend omgaan met toepassing van luifels;

indien toegepast dan:

- passend bij de architectuur van het pand;
- geen massief ogende zware constructies;
- niet breder dan het pand, doortrekken over meerdere panden is niet toegestaan, maximaal 1,5 m diep.

Materialen en kleuren

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

4 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieu- en omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen. Na een algemene beschrijving, gebaseerd op beleid en regelgeving, wordt voor elk onderdeel ingegaan op de relatie met het plangebied.

4.1 Geluid

Voor het aspect geluid vormen de Wet geluidhinder (Wgh) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) toetsingskaders.

4.1.1 Wgh en Verkeerslawaaï/Industrielawaai

De Wgh biedt een toetsingskader voor het geluidniveau op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen. De Wgh kent een ondergrens, de zogenaamde voorkeursgrenswaarde. Wanneer de geluidbelasting lager is dan deze waarde, zijn er geen belemmeringen vanuit de Wgh voor de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen (objecten). Onder geluidgevoelige objecten worden in dit kader woningen, woonwagenstandplaatsen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, en speciaal benoemde gezondheidszorggebouwen verstaan. Daarnaast is er in de Wgh een bovengrens opgenomen, de maximaal toelaatbare geluidbelasting. Indien de geluidbelasting hoger is dan deze waarde, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen in principe niet mogelijk.

Relatie met het plangebied

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de verplaatsing (en uitbreiding) van de Lidl supermarkt planologisch mogelijk gemaakt.

Een supermarkt betreft op grond van de Wgh geen geluidgevoelige bestemming. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï is derhalve ook niet nodig.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het plangebied wel binnen de geluidszone ligt van het gezondeerde industrieterrein 'Kwinkweerd en Goorseweg'. Voor deelgebied 1 (het Julianterrein) betreft dit een klein van de gronden, in het uiterste noorden. Deelgebied 2 (Prins Bernhardweg 11) ligt in zijn geheel binnen deze geluidszone.

Zoals genoemd worden er met het voorliggende plan geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen (zoals woningen) toegestaan doen er zich wat dat betreft geen problemen voor. De betreffende geluidzone is wel als gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' op de verbeelding behorend bij het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. Het betreft in dit kader veeleer een signaalfunctie.

Wro en milieuzonering/geluid

Volgens artikel 3.1 van de Wro dient de gemeenteraad voor zijn grondgebied één of meer bestemmingsplan(nen) vast te stellen, waarin de raad bestemmingen aanwijst en regels geeft ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare milieuhinder (en gevaar) door milieubelastende bedrijven en inrichtingen.

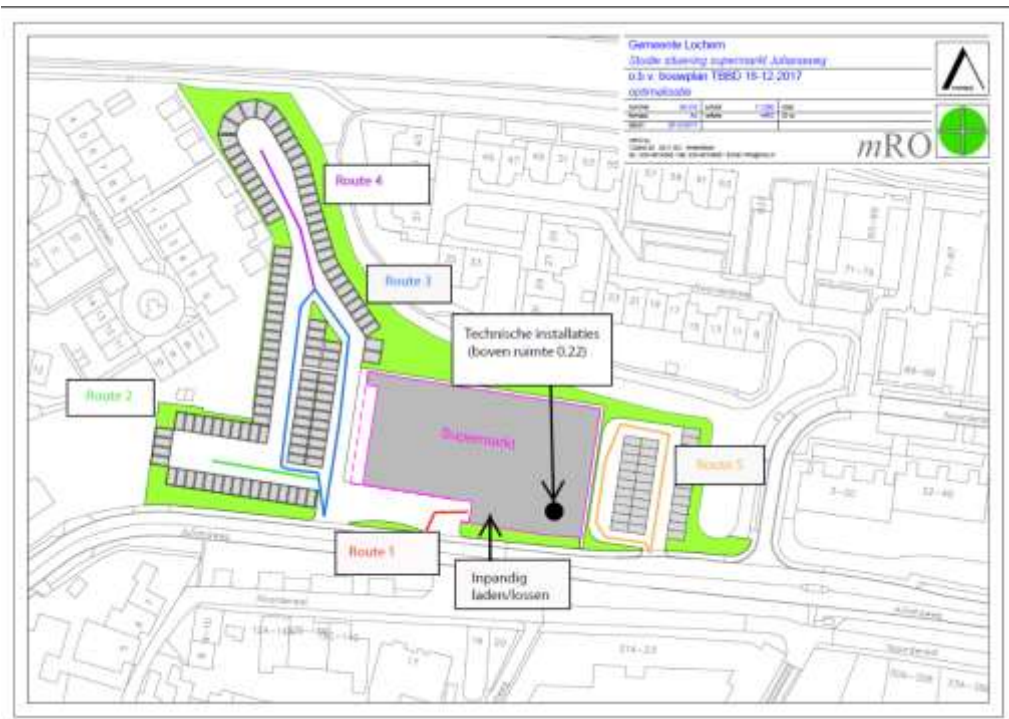
Dit gebeurt onder andere door milieuzonering, waarbij er voldoende ruimtelijke scheiding (afstand of afscherming) wordt aangehouden tussen

milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds (bijvoorbeeld vanwege lawaai) en milieugevoelige functies zoals wonen, anderzijds. Zie hierover ook paragraaf 4.4 van deze plantoelichting met betrekking tot andere milieuaspecten dan geluid.

Om één en ander voor het onderhavige bestemmingsplan zorgvuldig te motiveren is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door het akoestisch bureau Alcedo bv².

4.1.2 Akoestisch onderzoek

Gelet op het geldende beleid en regelgeving is door Alcedo een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Onderzocht zijn de geluidsniveaus op de nabijgelegen woningen ten gevolge van de Lidl op de nieuwe locatie.



Figuur 20: Terreinindeling Lidl, met aan en afvoerroutes (bron: Alcedo bv)

De geluidsniveaus ten gevolge van de inrichting zijn bepaald conform de "Handleiding meten en rekenen industriellawaai 1999". De berekende geluidsniveaus worden getoetst aan de geluidsvoorschriften uit het 'Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer' (verder te noemen: het Activiteitenbesluit).

Het inrichtingsgebonden verkeer (indirecte hinder) is beoordeeld conform de circulaire "Geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting; beoordeling in het kader van de vergunningverlening op basis van de Wet milieubeheer" van 29 februari 1996.

² Alcedo bv, 'Bestemmingsplanwijziging Lidl, Julianaweg 15 te Lochem, akoestisch onderzoek industriellawaai', 10 januari 2018

Geluidsniveaus ten gevolge van de inrichting

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ter plaatse van de omliggende woningen in de dagperiode ten hoogste 46 dB(A), in de avondperiode ten hoogste 42 dB(A) en in de nachtperiode ten hoogste 32 dB(A) bedraagt.

Hiermee wordt in alle perioden voldaan aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit en de richtwaarde voor gemengd gebied.

Maximale geluidsniveaus

Uit de berekeningsresultaten blijkt het volgende:

Installaties

Het maximale geluidsniveau ten gevolge van de installaties, bedraagt in alle perioden ter plaatse van woningen ten hoogste 43 dB(A). Hiermee wordt voldaan aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit.

Winkelwagens

Het maximale geluidsniveau ten gevolge van het rijden van de winkelwagens bedraagt in de dagperiode ter plaatse van woningen ten hoogste 46 dB(A) en in de avondperiode 45 dB(A).

Hiermee wordt voldaan aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit..

Rijdende personenauto's

Het maximale geluidsniveau ten gevolge van het rijden van de personenauto's bedraagt in de dagperiode ter plaatse van woningen ten hoogste 53 dB(A) en in de avondperiode ten hoogste 52 dB(A). Hiermee wordt voldaan aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit.

Dichtslaande autoportieren

Het maximale geluidsniveau ten gevolge van dichtslaande autoportieren bedraagt in de dagperiode ten hoogste 67 dB(A) en in de avondperiode ter plaatse van woningen ten hoogste 62 dB(A). Hiermee wordt in de beide perioden voldaan aan het geluidsvoorschrift uit het Activiteitenbesluit.

Laad- en losactiviteiten inclusief voertuigbewegingen vrachtwagens in de dagperiode

Conform het Activiteitenbesluit zijn de waarden voor de maximale geluidsniveaus in de dagperiode niet van toepassing op laad- en losactiviteiten. Onder de laad- en losactiviteiten worden tevens aanverwante activiteiten verstaan zoals het slaan van autoportieren en het starten, aanrijden, manoeuvreren en weggrijden van de voertuigen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening, zijn deze geluidsniveaus wel bepaald.

Het maximale geluidsniveau ten gevolge van het passeren van vrachtwagens bedraagt in de dagperiode ten hoogste 68 dB(A). Hiermee wordt voldaan aan het geluidsvoorschrift uit het Activiteitenbesluit.

Voertuigbewegingen vrachtwagen nachtperiode

Het maximale geluidsniveau ten gevolge van het rijden van de stille vrachtwagens bedraagt in de nachtperiode ter plaatse van woningen ten hoogste 59 dB(A). Hiermee wordt voldaan aan het geluidsvoorschrift uit het Activiteitenbesluit.

Inrichtingsgebonden verkeer

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ter plaatse van omliggende woningen het equivalente geluidsniveau ten gevolge van inrichtingsgebonden verkeer in de dagperiode ten hoogste 49 dB(A), in de avondperiode ten hoogste 46 dB(A) en in de nachtperiode ten hoogste 36 dB(A) bedraagt. Hiermee wordt in de dag- en nachtperiode voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A)-etmaalwaarde.

In de avondperiode wordt de voorkeursgrenswaarde met ten hoogste 1 dB(A) overschreden. De maximale grenswaarde van 65 dB(A)-etmaalwaarde wordt niet overschreden. De overschrijding treedt op ter plaatse van de woningen aan de Noorderwal. Indien de geluidswering van de woningen minimaal 16 dB(A) bedraagt, wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare grenswaarde voor het binnenniveau van 30 dB(A) in de avondperiode. De appartementen gelegen aan de Noorderwal zijn relatief nieuwe woningen, die conform het Bouwbesluit een karakteristieke geluidswering van minimaal 20 dB(A) dienen te hebben. In deze appartementen zal voldaan worden aan het binnenniveau van 30 dB(A).

De woning gelegen aan de Noorderwal 20 is een oudere woning. Voor deze woning kan niet op voorhand met zekerheid vastgesteld worden dat de minimaal benodigde geluidswering behaald wordt. Voor deze woning is een verkenning naar de geluidsbelasting in de vertrekken uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in de notitie opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.

Uit de resultaten van deze verkenning blijkt dat de geluidbelasting in het maatgevende vertrek in de avondperiode 29 dB(A) bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare grenswaarde van 30 dB(A).

Op basis hiervan wordt dit equivalente geluidsniveau ten gevolge van inrichtingsgebonden verkeer toelaatbaar geacht.

4.1.3 Conclusie

Toetsing Activiteitenbesluit

Er wordt voldaan aan de geluidsvoorschriften van het Activiteitenbesluit, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- Bevoorrading in de nachtperiode vindt alleen met stille vrachtwagens plaats;
- In de nachtperiode wordt er geen gebruik gemaakt van akoestisch signalering in de nachtperiode.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de maximale geluidsniveaus beoordeeld die conform het Activiteitenbesluit niet beoordeeld hoeven te worden. Uit het onderzoek blijkt dat alle optredende maximale geluidsniveaus voldoen aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit en de richtwaarden voor gemengd gebied.

Equivalente geluidsniveaus ten gevolge van inrichtingsgebonden verkeer

In de dag- en nachtperiode wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A)- etmaalwaarde.

In de avondperiode wordt de voorkeursgrenswaarde met ten hoogste 1 dB(A) overschreden. De maximale grenswaarde van 65 dB(A)-etmaalwaarde wordt niet overschreden. De overschrijding treedt op ter plaatse van de woningen aan de Noorderwal. Indien de geluidswering van de woningen minimaal 16 dB(A) bedraagt, wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare grenswaarde voor het binnenniveau van 30 dB(A) in de avondperiode. Uit aanvullend onderzoek is gebleken dat hieraan voldaan wordt.

Op basis hiervan wordt dit equivalente geluidsniveau ten gevolge van inrichtingsgebonden verkeer toelaatbaar geacht.

4.2 Bodem

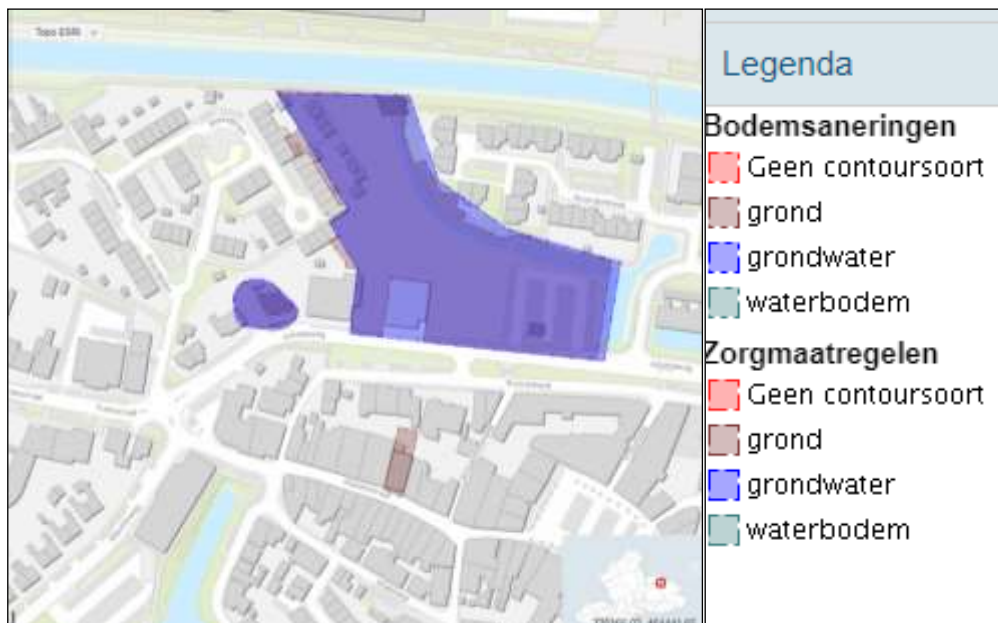
4.2.1 Algemeen

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.

4.2.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Op de locatie van het Julianaterrein zijn diverse onderzoeken verricht en zijn deelsaneringen uitgevoerd, waarvan de evaluatierapporten door de provincie zijn goedgekeurd.

Het voormalige gasfabriekterrein aan de Julianaweg in Lochem is in 2009 en 2010 gesaneerd.



Figuur 21: Bodemsanering locatie Julianaterrein.
(bron: www.bodemloket.nl. kaarten Gelderland.nl)

Specifiek voor de beoogde ontwikkeling van de woon-werkkavels is er een eindsituatieonderzoek³ uitgevoerd naar de bodemkwaliteit, aangezien deze gronden gedurende het project 'Beleef de Berkel' in gebruik waren als depotterrein. De belangrijkste resultaten en conclusies uit dit onderzoek worden hieronder weergegeven.

Voorafgaand aan de opslagactiviteiten was er op de locatie sprake van licht verhoogde gehalten aan PAK en lood in de ondergrond en een licht verhoogde nikkelgehalten in het grondwater. Voorafgaand aan het bodemonderzoek is op basis van de historische gegevens de onderzoekslocatie als onverdacht

³ Certicon, 'Haalmansweg 4 Lochem, Eindsituatie-bodemonderzoek', augustus 2013

beschouwd. Uit het bodemonderzoek is gebleken dat in de bovengrond licht verhoogde gehalten PAK aanwezig is. Daarnaast is in het grondwater een licht verhoogde gehalten barium, koper, kobalt en nikkel aangetroffen.

Hoewel er sprake is van licht verhoogde gehalten in de bovengrond en het grondwater, zijn deze niet ernstig en niet eenduidig te relateren aan de opslagactiviteiten op de locatie. In de beoordeling wordt aangegeven dat de locatie geschikt is voor de toekomstige functie.

Locaties Julianaweg 9 en 11.

De locaties Julianaweg 9 en 11 zijn eveneens in het plangebied opgenomen en nog bebouwd.

Voor Julianaweg 9 is in juni 2008 een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. (Van der Poel, 2008, projectnummer 1806.187). Ter plaatse van de parkeerplaats van Julianaweg 9 is op twee grondmonsterpunten sprake van een overschrijding van de interventiewaarde van het oliegehalte, op een diepte van 1,5 tot 2,0 meter beneden maaiveld. In ene dieper gelegen bodemlaag wordt op 3,0 tot 3,5 meter beneden maaiveld de streefwaarde nog overschreden. Onder het gebouw wordt plaatselijk in de laag van 0,5 tot 1 meter beneden maaiveld, de tussenwaarde voor koper, lood en zink overschreden. In de laag tot 0,5 meter wordt alleen de streefwaarde overschreden. Verder worden onder de bebouwing alleen streefwaarden overschreden.

Uit analyse van het grondwater bleek dat plaatselijk het oliegehalte de tussenwaarde overschrijdt. Daarnaast overschrijden plaatselijk de arseen, cadmium, totaal xylenen- en cyanide gehalte de streefwaarde.

Er is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. In meer dan 25 m3 grond wordt de interventiewaarden overschreden. De totale hoeveelheid grond, met een overschrijding van de interventiewaarde wordt geschat op 900 m3.

In 2009 is door Oranjewoud aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de (gezondheids)risico's van de vervuiling. Conclusie was dat het huidige gebruik geen onaanvaardbare risico's voor mens en dier tot gevolg had en acute sanering niet aan de orde was.

Voor wat betreft Julianaweg 11 is in het noordelijkste deel van de westgevel van het pand sprake van hoge gehalten aan minerale olie in het traject van 1 – 3 m-mv. Aan de noordgevel is niets gemeten, met dien verstande dat ter plaatse slechts tot 1 meter beneden maaiveld is gegraven. Ook voor deze locatie is sprake van een bodemverontreiniging. Nader onderzoek moet uitwijzen of en in hoeverre voor deze locatie sanering plaats moet vinden.

Voor zowel de Julianaweg 9 zal sanering nodig zijn, bij sloop van de bebouwing en herinrichting van het gebied. Voor Julianaweg 11 zal nader onderzoek moeten uitwijzen hoe diep de vervuiling zit en mogelijk sanering nodig is.

Relatie met bestemmingsplanregels.

Om één en ander ook in de regels van het bestemmingsplan te borgen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 3.4.2.. Op grond van deze

bepaling is het gebruik van de gronden en bouwwerken overeenkomstig de aanduiding 'supermarkt' uitsluitend toegestaan indien:

- binnen 3 maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor bouwen op deze locatie, de bestaande bebouwing op Julianaweg 11 is gesloopt en de bodem ter plaatse functiegericht is gesaneerd;
- binnen 3 maanden na de ingebruikname van de supermarkt ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt', de bestaande bebouwing op Julianaweg 9 is gesloopt en de bodem ter plaatse functiegericht is gesaneerd.

4.2.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit is voldoende geborgd voor de uitvoering van het plan.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Beleid en regelgeving

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit 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. De belangrijkste zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM_{10} of NO_2 bedraagt $40 \mu g/m^3$. De grenswaarde van $PM_{2,5}$ ligt op $25 \mu g/m^3$.

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 of stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op $40 \mu g/m^3$. Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2 .

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

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.

4.3.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Omdat de Regeling NIBM niet de categorie 'supermarkt' kent, en er daarmee voor het plangebied geen getalsmatige grenzen toepasbaar zijn, dient op een andere wijze aannemelijk gemaakt te worden dat de bijdrage van het plan 'niet in betekenende mate' is.

In dit kader is gebruik gemaakt van de zogenaamde NIBM-tool. Deze NIBM-tool is door het ministerie van Infrastructuur en Milieu, in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil, ontwikkeld om voor relatief kleinere ruimtelijke plannen het effect op de luchtkwaliteit te bepalen. Hierbij wordt de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het project (760 motorvoertuigen per etmaal, zie ook paragraaf 2.4.3 van deze plantoelichting) getoetst aan de NIBM-grens. Uit de onderstaande berekening blijkt dat de bijdrage onder de NIBM-norm blijft. Daarom hoeft voor het plan geen nader onderzoek betreffende luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2017
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		760
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,69
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,14
Grens voor "Niet in Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 22: NIBM-berekening
(bron: NIBM-tool via Infomil,
versie 29 mei 2017)

Voorts is een supermarkt in het Besluit gevoelige bestemmingen niet aangemerkt als een gevoelige bestemming. Het plan voorziet derhalve niet in de realisatie van gevoelige bestemmingen.

4.3.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect luchtkwaliteit voor het plan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)

4.4.1 Beleid en regelgeving

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

Om mogelijke hinder van niet-agrarische bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van

een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief: er kan gemotiveerd van worden afgeweken. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een "rustig buitengebied". Op basis van de 'grootste afstand' tot woonbebouwing zijn de bedrijven ingedeeld in categorieën. Deze worden weergegeven in tabel 2.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1000 m

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

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. In een dergelijk 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 afstandsstep 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 aan te houden afstanden in een gemengd gebied zijn ook opgenomen in tabel 2.

De genoemde richtafstanden gaan uit van het principe van functiescheiding. Binnen gemengde gebieden – gebieden met functiemenging – is echter veelal sprake van milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Bij gebieden met een dergelijke functiemenging kan onder andere gedacht worden aan stads- en dorpscentra. Maar het kan ook gaan 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 richtafstanden uit tabel 2 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 (niet-aanpandig). Categorie C bestaat uit activiteiten die vanwege hun verkeersaantrekkende werking op een goede ontsluiting op de hoofdinfrastructuur zijn aangewezen.

4.4.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

De nieuwe Lidl supermarkt betreft een zogenaamd categorie 1 - bedrijf, waarvoor een richtafstand geldt van 10 meter in het type rustige woonwijk en 0 meter wanneer wordt uitgegaan van een gemengd gebied. Voor deze situatie kan worden uitgegaan van een gemengd gebied, aangezien in de directe omgeving en de ligging in de schil van de binnenstad ook op verschillende andere locaties sprake is van bedrijvigheid en wonen. Echter, ook wanneer wordt uitgegaan van een type rustige woonwijk wordt voldaan aan voornoemde richtafstanden.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's dienen binnen aanvaardbare grenzen te blijven. Binnen externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers. Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur.
- het groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Wettelijk kader

Belangrijke beleid- en regelgeving voor het aspect Externe Veiligheid is opgenomen in het:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Regeling Basisnet (Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water).

Hierbij geldt dat bebouwing niet is toegestaan binnen de zogenaamde 10⁻⁶-contour van het PR rond bedrijven waarin opslag en/of verwerking gevaarlijke

stoffen plaatsvindt, danwel langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Verder geldt dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt. Er dient een verantwoording GR opgesteld te worden indien een bestemming gepland is binnen het invloedsgebied.

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 circularies alsof deze wet zijn. Verder geeft de EV-visie richtinggevende uitspraken over:

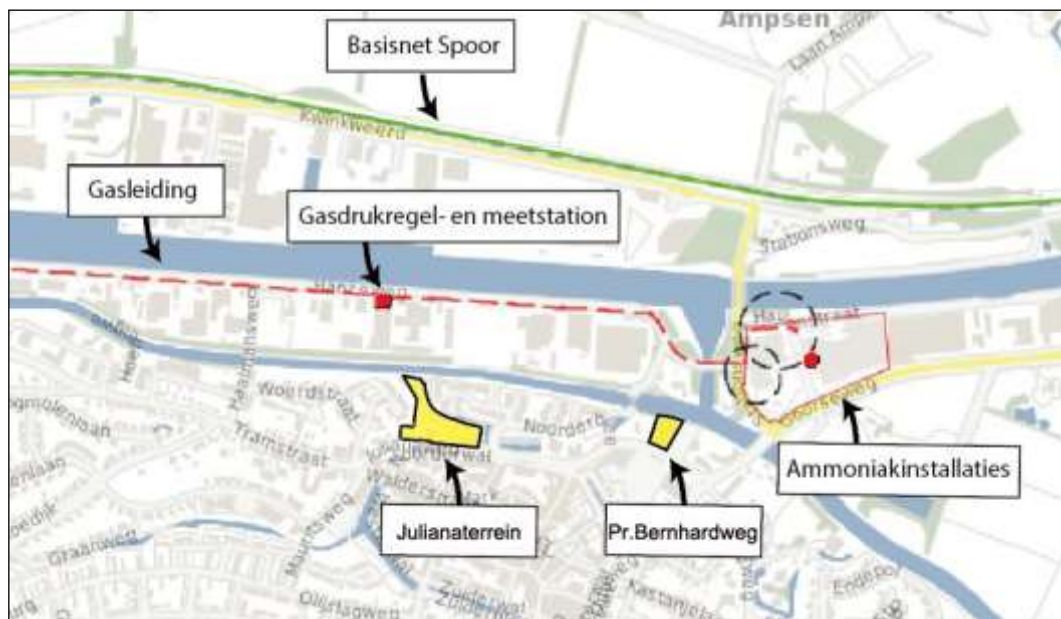
- de invulling van de beleidsvrije ruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) rondom de meest risicovolle bedrijven (Bevi-bedrijven), en langs relevante transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- de gebieden waar nieuwe risicorelevante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

4.5.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Met behulp van de risicokaart is een analyse gemaakt van de externe veiligheidssituatie rondom het plangebied.

Uit de risicokaart (figuur 23) 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.

Verder komt naar voren dat in of nabij het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen, waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De in bijgaande figuur aangegeven hogedrukaardgasleiding (kenmerk N560-07) ligt op meer dan 240 meter afstand.



Figuur 23: Uitsnede risicokaart, met daarin aangegeven de risicobronnen in relatie tot het plangebied: deelgebied 1 (Julianaterrein) en deelgebied 2 (Pr. Bernhardweg)
(bron: risicokaart.nl)

Spoor Zutphen – Delden

De spoorlijn Zutphen-Delden maakt deel uit van het Basisnet Spoor. Omdat het plangebied buiten de 200 meter zone van de spoorlijn Zutphen-Delden ligt, is er geen sprake van een veiligheidszone voor het PR.

Wel is het plangebied gelegen binnen het toxisch en brandbaar invloedsgebied (4000 meter) van de betreffende spoorweg. Daarom dient er op basis van het Bevt ingegaan te worden op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Uit de notitie 'VGR voor standaard externe veiligheidssituaties' blijkt dat wanneer het plangebied van een ruimtelijk besluit buiten de 200 meter zone van een transportroute ligt en het besluit geen objecten toestaat voor verminderd zelfredzame personen, er sprake is van een standaard externe veiligheidssituatie. Voor deze situaties wordt onderstaande verantwoording van het groepsrisico gehanteerd.

Maatgevende scenario's

De maatgevende scenario's voor de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid waarbij het plangebied binnen het invloedsgebied van brandbare gassen en dat van toxische vloeistoffen/gassen ligt, zijn een wolkbrandexplosie en een toxische wolk. Onderstaand is vanuit deze scenario's ingegaan op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident te beperken of te voorkomen. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. Eventuele secundaire branden in het plangebied kunnen met behulp van de primaire bluswatervoorzieningen worden bestreden door de brandweer. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen

Bij een calamiteit is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij een scenario waarin toxische stoffen vrijkomen, is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Bij een wolkbrandexplosie scenario is het advies om te vluchten van de risicobron af.

Conclusie

Op basis van de hierboven genoemde overwegingen kan worden geconcludeerd dat er voldoende mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid zijn. Dit betekent dat er geen nadere eisen aan het plan worden gesteld in het kader van het milieuaspect externe veiligheid.

(bron: Veiligheidsregio Achterhoek)

4.5.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect externe veiligheid voor het plan.

4.6 Water

4.6.1 Waterbeheer en watertoets

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoets proces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

In het Besluit ruimtelijke ordening is de 'watertoets' wettelijk verankerd. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder tot stand. In de gemeente Lochem is het waterschap Rijn en IJssel verantwoordelijk voor het waterbeheer.

4.6.2 Beleidskader

Eind jaren negentig vond er een omslag plaats in denken en beleid over de omgang met water. In plaats van voort te borduren op het vertrouwde denken in waterbeheersing door technische ingrepen gericht op het veilig en snel afvoeren van water, kwam de nadruk te liggen op het aansluiten op de natuurlijke potenties van het landschap en het watersysteem. Bij dit nieuwe waterdenken staat duurzaamheid voorop. Daarmee wordt bedoeld dat er zo min mogelijk inspanningen van buitenaf nodig zijn om het watersysteem in stand te houden en overlast te voorkomen. In de praktijk betekent dit dat natuurlijke processen zoals infiltratie en kwel, het zelfreinigende vermogen van waterlopen etc. worden hersteld. Externe negatieve effecten, zoals toename van verharding en riooloverstorten met afvalwater, worden voorkomen of gecompenseerd.

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren dan ook beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de relevante nota's.

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal

- Nationaal Waterplan 2016-2021 (NW);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Deltaprogramma;
- Waterwet.

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gelderland;
- Omgevingsverordening Gelderland.

Regionaal / lokaal

- Waterbeheerplan Rijn en IJssel 2016-2021.

De opdracht is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid. Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen. Aandachtspunten zijn het verbeteren van ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

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

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

4.6.3 Water in relatie tot het plangebied

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de verplaatsing van de bestaande Lidl supermarkt aan de Prins Bernhardweg 11 naar het Julianaterrein mogelijk gemaakt. Hiertoe zal het Julianaterrein herontwikkeld worden (bouw nieuwe supermarkt en herinrichting aangrenzende terrein als parkeerterrein) en zal het bestaande pand aan de Prins Bernhardweg opnieuw worden betrokken. Omdat met laatstgenoemde functiewijziging alleen een (interne) verbouwing van het bestaande pand gemoeid is, zonder fysieke aanpassingen in de buitenruimte, zal in deze waterparagraaf alleen het Julianaterrein nader worden beschouwd.

Oppervlaktewater

Ten noorden van het deelgebied Julianaterrein (buiten het plan) ligt de waterloop De Berkel: een langzaam en sterk kronkelend riviertje dat ter hoogte van Lochem parallel loopt langs het Twentekanaal. De Berkel is een natuurlijk stromend riviertje waar wordt ingezet op de beleving van water. Direct grenzend ten noordoosten en oosten van het plan is de waterpartij de Molenbeek (de oude loop van de Berkel) aanwezig. Hoewel een klein deel van dit oppervlaktewater binnen het plangebied ligt, worden er geen wijzigingen aangebracht. Hiervoor is overeenkomstig het bestemmingsplan 'Lochem-Oost 2011' de bestemming 'Water' opgenomen, afgestemd op de feitelijke situatie. Het plan voorziet dan ook niet in het graven of dempen van watergangen. Ook zijn er geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen) in het plangebied aanwezig. Aan de noordzijde van planlocatie is een waterkering aanwezig, de Berkelkade.

Als onderdeel van de verplaatsing van de supermarkt naar het Julianaterrein worden binnen de keurzone van De Berkel (tot 5 m vanuit de insteek) geen werkzaamheden uitgevoerd of bebouwing opgericht.

Op basis van de legger van het waterschap Rijn en IJssel wordt verder geconcludeerd dat de Molenbeek (code BER36.100) geen keurzone en/of onderhoudsstrook heeft. Concreet betekent dit dat er als onderdeel van de beoogde werkzaamheden geen watervergunning hoeft te worden aangevraagd.

Grondwaterbescherming

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied of nabij een drinkwaterwinning. De functies die in het plangebied worden beoogd beïnvloeden de kwaliteit van het grondwater niet negatief. Hemelwater van verhard oppervlak kan worden geïnfiltreerd. Bij bebouwing worden geen uitlopende en milieubelastende materialen gebruikt.

Bebouwing en verharding

Als onderdeel van de beoogde verplaatsing van de supermarkt zal een nieuw gebouw worden gebouwd. Deze heeft een oppervlakte van ruim 2.300 m². Het gebouw wordt gesitueerd op een locatie die in de huidige situatie ook al verhard is en als parkeerplaats wordt gebruikt. De nieuw aan te leggen parkeerplaats wordt gesitueerd op het momenteel braakliggende terrein, alsmede het gedeelte van het terrein waar momenteel op Julianaweg 11, fietswinkel Goossens en de winkel 'Country Lochem' op Julianaweg 9 is gevestigd.

Wateroverlast en oppervlaktewaterkwaliteit.

Bij nieuwbouw moet rekening gehouden worden met het veranderende klimaat. Bij nieuwbouw en uitbreidingen moet regenwater van verharde oppervlaktes (daken en verhardingen) daarom zoveel mogelijk afgekoppeld worden en afgevoerd worden via infiltratie in de bodem, naar oppervlaktewater of via een gescheiden rioleringssysteem. Als uitgangspunt wordt de trits vasthouden – bergen – afvoeren gehanteerd.

Bij de herinrichting van het terrein is het mogelijk om verhard oppervlak af te koppelen van het rioolstelsel zodat de kans op wateroverlast door toekomstige regenbuien wordt verminderd.

De voorzieningen om wateroverlast te voorkomen dienen aan de eisen van het WRIJ te voldoen. Hierbij speelt de notitie 'Duurzaam en veilig water in de stad' (afkoppelbeslisboom, 2012) een belangrijke rol.

- Bij extreme hemelwatergebeurtenissen mag bui T100+10 % tot aan maaiveld geborgen worden en mag er geen waterschade, door inundatie vanuit het watersysteem ontstaan.
- In het beheergebied van Waterschap Rijn en IJssel is de gemiddelde landelijke afvoercoëfficiënt bepaald op 0,8 l/s/ha. De maatgevende bui T=100+10 % die hierbij hoort heeft een omvang van 101 mm en valt in 48 uur. De afvoer via het oppervlaktewater zou in dat tijdsbestek 28 mm bedragen. Het restant (74 mm) dient tot aan maaiveld geborgen te kunnen worden.
- WRIJ hanteert het uitgangspunt dat een bui met een hoge neerslagintensiteit met een herhalingstijd van 1*10 jaar (bui 10+10 %) vertraagd afgevoerd moet worden. Bij bui 100+10 % mag geen wateroverlast optreden. Om deze bui T=10+10 % te kunnen bergen dienen de bergings- en infiltratievoorziening samen een inhoud van 40 mm te hebben.

Vanuit het waterschap bestaat de wens voor afkoppeling van zowel riolering als bebouwing. Vanwege de beperkte beschikbare openbare (groen)ruimte in het plan zal gekozen worden voor infiltratiemogelijkheden onder de nieuw aan

te leggen weg / parkeerterrein. Op grond van de samenstelling van de bodem (bestaande uit zand n.a.v. de bodemsanering ter plaatse) in combinatie met een relatief lage grondwaterstand (> 2 meter onder het maaiveld), is dit goed mogelijk.

Tijdens de dimensionering van de infiltratievoorziening moet rekening worden gehouden dat deze voorziening een bui van minimaal T10+10 % moet kunnen verwerken van het verharde oppervlak van de weg / parkeerterrein.

In dat kader is een nadere watertoets uitgevoerd. De toets is verwoord in de rapportage "Watertoets Lidl, Julianaweg te Lochem"d.d. 22 mei 2018 van E-consultancy en opgenomen in bijlage 5 van dit bestemmingsplan.

Retentie

De locatie Julianaweg is een inbreidingslocatie. Op het terrein wordt nu een gebouw van ruim 2300m² en parkeerplaats mogelijk gemaakt. Vanwege deze schaalgrootte en verharding, worden extra retentievoorzieningen opgenomen. De watertoets maakt duidelijk dat het hemelwater in de planlocatie wordt geborgen en afgevoerd. Ten opzichte van de huidige situatie zal ten het verhard oppervlak toenemen met 2.491 m². Het verhard oppervlak in de toekomstige situatie bedraagt circa 7.600 m². Conform de beleidsuitgangspunten is een compenserende berging benodigd van circa 560 m³ (7.600 m² x 0,074 m).

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) niet direct op het vuilwater worden aangesloten maar separaat binnen het plangebied worden verwerkt.

De ontwikkeling zal daarmee hydrologisch neutraal zijn.

De initiatiefnemer is voornemens de infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan te dimensioneren conform 55 mm. Dit komt overeen met een berging van 418 m³. Het restant van de totale wateropgave (142 m³) zal op maaiveld worden geborgen binnen de plangrenzen.

Om inzicht te krijgen in het ruimtebeslag die bij een (potentiële) voorziening hoort, is een alternatief uitgewerkt waarbij het hemelwater wordt geborgen middels infiltratiekratten.

Om 418 m³ met kratten te kunnen bergen zijn in totaal 1.003 kratten benodigd. En een oppervlak van 725 m². Onderzijde kratten zijn gelegen op 10,85 m +NAP. Hemelwater zal zoveel mogelijk oppervlakkig worden opgevangen en worden afgevoerd.

Op basis van de resultaten van de infiltratiemetingen (geotechnisch onderzoek KRG), bodemopbouw en textuur worden geen problemen verwacht met de lediging van het toekomstige systeem. Indien het systeem wordt voorzien van een knijpconstructie en hemelwater vertraagd wordt afgevoerd op het oppervlaktewater mag de afvoer niet meer bedragen dan 0,64 l/s (norm 0,8 l/s/ha).

Het beschreven systeem is dusdanig robuust dat een situatie waarbij in een korte tijd 55 mm neerslag valt geborgen kan worden. In een situatie waarbij in een korte tijd meer regen valt dan 55 mm zal water overstorten op de Berkel eventueel kan tijdelijk een water-op-straat situatie ontstaan. In een zeer extreme situatie (T=100 + 10%) zou dit kunnen leiden tot een waterschijf op het terrein van maximaal 2,5 tot 3,0 cm. Door de bestrating onder afschot te leggen naar het midden van het plan wordt afstroming van hemelwater richting gebouwen en/of aangrenzende percelen voorkomen.

Wateroverlast woningen

Grenzend aan het plangebied ligt een laaggelegen achterpad van woningen aan het Berkelplein. In de huidige situatie watert dit af op het braakliggend terrein en de Berkel.

Het achterpad van de bewoners blijft op de bestaande hoogte en wordt voorzien van een riolering, die aansluit op het Lidl terrein en zorg draagt voor de afwatering.

De afstroming van hemelwater richting gebouwen en de aangrenzende percelen wordt voorkomen door de bestrating onder afschot te leggen. Afwatering richting de achtertuinen van de aanliggende woningen wordt daarmee voorkomen.

Tuinen, pad en terrein sluiten nu qua hoogte op elkaar aan. Door de aanleg van een kade wordt voorkomen dat water vanuit de Berkel het plangebied of de tuinen kan instromen

Afvalwaterketen

Het vuile afvalwater (VWA) vanuit het nieuwe gebouw (de supermarkt) zal afgevoerd worden via een nieuw aan te leggen rioleringssysteem. Deze zal worden aangesloten bij het reeds bestaande rioleringssysteem bij de Julianaweg. Via dit rioleringssysteem zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Waterveiligheid

Binnen de planlocatie is een waterkering gelegen, de "Berkelkade", welke momenteel een te lage kadehoogte heeft. Dit betekent dat de locatie in een T=100 situatie kan overstromen.

Waterschap Rijn en IJssel en de gemeente Lochem hebben afgesproken dat bij de herontwikkeling van het gasfabrieksterrein de kade op hoogte wordt gebracht. Het NBW-knelpunt wordt daarmee opgelost.

Mogelijke maatregelen die getroffen kunnen worden om de het knelpunt op te lossen zijn: het ophogen van de te laag gelegen terreinen tot min. 12,17 m+ NAP, of het aanbrengen van een kade, dan wel damwand. Gemeente Lochem en het Waterschap onderzoeken, in overleg met omwonenden en initiatiefnemer, welke maatregel de voorkeur heeft.

Voor in geval een kade adviseert het waterschap een waakhoogte van 0,5 m boven het toetsingspeil aan te houden. De kadehoogte zal dus minimaal 12,67 m +NAP moeten bedragen om te voldoen aan de NBW-norm. Daarnaast is het van belang dat de kade buiten de onderhoudszone (4 m) van de Berkel is gelegen.

Binnen de begrenzing van de planlocatie van de nieuwe ontwikkeling wordt ruimte gereserveerd voor de aanleg van een kade. Het bevoegd gezag is verantwoordelijk voor het realiseren van het deel van de grondophoging, kade of damwand die buiten de begrenzing van de planlocatie is gelegen.

4.6.4 Conclusie

Het plan heeft met de voornoemde maatregelen, geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving.

4.7 Ecologie

4.7.1 Beleid en regelgeving

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

Wet Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Gelders Natuurnetwerk

Naast de bescherming van de Wet natuurbescherming 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.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Op dit punt vervangt de Wnb per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet. Het doel van de Wnb is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen.

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

4.7.2 Ecologie in relatie tot het plangebied

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in of direct nabij Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied 'Stelkampsveld'. Dit gebied bevindt zich op een afstand van circa 5,5 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. Gelet op deze afstand en de aard en omvang van het plan (de verplaatsing van een supermarkt in een binnenstedelijk gebied) worden er geen negatieve effecten op het Natura 2000-gebied verwacht ten gevolge van het plan.



Figuur 24: Ligging GNN en GO in relatie tot het plangebied
(bron: Omgevingsverordening Gelderland: Kaart Natuur)

Het plangebied is niet gelegen in het Gelders Natuurnetwerk of de Groene Ontwikkelingszone. De nabijgelegen waterloop de Berkel is wel aangewezen als Gelderse Natuurnetwerk (zie figuur 24).

Negatieve effecten op dit NNN gebied worden echter niet verwacht. Van afname van areaal is geen sprake, en door de herinrichting van het westelijk deel van het Julianaterrein (als parkeerterrein) worden geen effecten verwacht die de wezenlijke waarden en kenmerken van de NNN significant aantasten. Een nadere toetsing aan het NNN-beleid wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

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

Soortenbescherming

Het westelijk deel van het Julianaterrein ligt momenteel (deels) braak en het oostelijk deel is in gebruik als parkeerterrein. Gezien het huidige gebruik en functie van het terrein worden geen beschermde soorten verwacht.

Verstoring of vernietiging van strikt beschermde soorten door het plan is daarmee niet aan de orde.

Wel dient bij de werkzaamheden te allen tijde de algemene Zorgplicht uit de Wnb in acht genomen te worden. Daarbij dienen eventuele soorten die tijdens de werkzaamheden aangetroffen worden, verplaatst of beschermd te worden, zodat zij behouden kunnen blijven.

Specifiek voor deelgebied 2 (Prins Bernhardlaan) wordt opgemerkt dat uitsluitend sprake is van een functiewijziging. Hiertoe wordt alleen het bestaande pand (intern) verbouwd.

4.7.3 Conclusie

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

4.8 Archeologie

4.8.1 Beleid en regelgeving

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 Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) uit 2007, welke is geïmplementeerd in de Monumentenwet uit 1988. De wet regelt:

- bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem;
- inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening;
- financiering onderzoek: de veroorzaker betaalt.

Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. Wanneer de nieuwe Omgevingswet in werking treedt, is nog niet bekend. Naar verwachting zal dit niet eerder dan 2019 zijn.

Gemeentelijk beleid

Naar aanleiding van de bovengenoemde Wamz heeft de gemeente Lochem voor het gehele grondgebied van de gemeente een archeologische beleidskaart op laten stellen. Dit 'eigen' archeologiebeleid is vervolgens vertaald in het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Dit overkoepelende bestemmingsplan is op 20 januari 2014 door de gemeenteraad vastgesteld.

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

4.8.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Het Julianaterrein (deelgebied 1) maakt in z'n geheel 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).

Zoals ook in paragraaf 4.3 (Bodem) van deze plantoelichting is aangegeven, is de bodem van dit voormalige gasfabriekterrein in 2009 en 2010 gesaneerd. Naar aanleiding van deze bodemsanering zijn er tot een diepte van 4 meter onder het maaiveld geen archeologische resten en/of sporen meer aanwezig. Om deze reden is er ook geen dubbelbestemming (meer) opgenomen in verband met de bescherming van archeologische waarden.

Voor de locatie aan de Prins Bernhardweg 11 is het westelijk deel van het perceel aangeduid als 'categorie 4: historische stads- of dorpskern' en het oostelijk deel als 'categorie 7: lage archeologische verwachting'. Omdat op deze locatie uitsluitend sprake is van een functiewijziging (er wordt nu ook detailhandel toegestaan, anders dan uitsluitend een supermarkt) en er geen bodemingrepen plaatsvinden, hoeft geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 7' zijn wel in het voorliggende bestemmingsplan vertaald en waarborgen dat bij toekomstige bodemingrepen van meer dan 100 m² respectievelijk 2.500 m² én dieper gaan dan 30 cm eerste archeologisch onderzoek verricht moeten worden.

4.8.3 Conclusie

Het aspect archeologie staat de beoogde planontwikkeling niet in de weg.

4.9 Cultuurhistorie

4.9.1 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 is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

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

4.9.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een (beschermd) cultuurhistorisch waardevol gebied. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere objecten of structuren aanwezig met een belangrijke cultuurhistorische waarde. Derhalve herbergt het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven.

4.9.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect cultuurhistorie voor het plan.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemeen

5.1.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifiek te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken, worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

5.1.2 Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliseringsverplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkerterreinen. SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

5.2 Opbouw regels en verbeelding

5.2.1 Regels

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor de uitvoering een werk, geen bouwwerk zijnde en van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen bevat, dit verschilt per bestemming.

Naast de SVBP2012 speelt ook de afstemming met het aangrenzende bestemmingsplan 'Lochem-Oost 2011' een belangrijke rol. Vooral de opbouw en formulering van de regels is hierbij van belang.

5.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart.

5.3 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP2012 en het bestemmingsplan 'Lochem-Oost 2011'.

Artikel 3 Detailhandel

Voor zowel het perceel aan de Julianaweg waar de nieuwe Lidl-supermarkt wordt beoogd, alsook voor het perceel Prins Bernhardweg 11 (huidige Lidl vestiging waar fietsenwinkel Goossens naartoe verhuisd) is de bestemming 'Detailhandel' opgenomen.

Binnen deze bestemming zijn naast de detailhandelsfunctie ook bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven toegestaan.

Belangrijk verschil is dat voor het perceel aan de Julianaweg ook een aanduiding 'supermarkt' is opgenomen, waarmee is bepaald dat detailhandel in de vorm van een supermarkt uitsluitend daar is toegestaan. Vanwege de specifieke ligging en maatregelen die worden getroffen voor het laden en lossen, als onderdeel van de supermarkt, is deze functie ook specifiek met de aanduiding 'laad- en losplaats' aangegeven.

Binnen deze bestemming zijn (de bestaande) bedrijfsactiviteiten toegestaan, evenals kantoorfuncties en maatschappelijke voorzieningen, met uitzondering van geluidgevoelige zorg- en onderwijsvoorzieningen. Met deze regeling is aangesloten bij de plansystematiek van het geldende bestemmingsplan 'Hanzeweg e.o.', met dien verstande dat de toegestane bedrijfsactiviteiten (categorie A en B) reeds zijn ingedeeld op basis van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging'.

De bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak, waarbij geldt dat de afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen ten minste 3 meter dient te bedragen. Verder mag het bouwperceel voor maximaal 80% worden bebouwd en zijn de toegestane goot- en bouwhoogtes op de verbeelding aangegeven.

Voorwaardelijke verplichtingen

In deze bestemming zijn 3 voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' geldt als voorwaarde voor het gebruik als supermarkt, dat eerst aan een aantal verplichtingen moet worden voldaan. Als niet aan deze verplichtingen is voldaan, is het gebruik als supermarkt in strijd met dit bestemmingsplan en derhalve niet toegestaan. Zo is de voorwaarde opgenomen dat eerst de exploitatie van de bestaande supermarkt op de locatie 'Prins Bernhardweg 11' voorgoed wordt beëindigd, alvorens de nieuwe supermarkt in gebruik wordt genomen.

Om ook de sloop en bodemsanering ter plaatse van Julianaweg 9 en 11 te verzekeren zijn deze verplichtingen als voorwaarde gesteld voor het gebruik als supermarkt. Omdat het de bedoeling is dat de fietsenwinkel tijdelijk wordt ondergebracht in Julianaweg 9, en pas naar de Prins Bernhardweg 11 verhuist als de Lidl daar is beëindigd, wordt Julianaweg 9 later gesloopt en verschilt het tijdstip waarop aan de verplichtingen moet zijn voldaan.

Voor Julianaweg 11 is dat binnen 3 maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor bouwen.

Voor Julianaweg 9 is dat binnen 3 maanden na ingebruikname van de nieuwe supermarkt.

Artikel 4 Groen

Deze bestemming is gebruikt voor de groene zone ten zuiden van de bestaande waterpartij de Molenbeek (de oude loop van de Berkel). De bestaande populieren maken hiervan deel uit. Deze gronden mogen niet voor parkeren worden gebruikt. Ook gebouwen zijn niet toegestaan.

Wel toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

Het beoogde parkeerterrein ten westen van de nieuwe Lidl supermarkt is bestemd voor 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten dienste van de bestemming, met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Artikel 6 Water

Voor een klein deel in het noordoosten van deelgebied 1 (Het Julianaterrein) is de bestemming 'Water' opgenomen, afgestemd op de feitelijke situatie.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 4

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische resten van historische stads- of dorpskernen. In de regels van deze bestemming is bepaald dat voor het oprichten van bouwwerken eerst archeologisch onderzoek moet worden verricht, tenzij de bodemingrepen niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of de betreffende bouwwerken een oppervlakte hebben van niet meer dan 100 m².

In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden voor de bescherming van de archeologische waarden. Alleen als er archeologisch onderzoek is verricht kan een vergunning worden verkregen. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, evenals werken en werkzaamheden die niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of die een oppervlakte hebben van niet meer dan 100 m².

Artikel 7 Waarde - Archeologie 7

De voor 'Waarde - Archeologie 7' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een lage archeologische verwachting.

Voor het oprichten van bouwwerken en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden op deze gronden gelden dezelfde regels als in de bestemming 'Waarde - Archeologie 4', zij het dat hier een oppervlakteondergrens van 2.500 m² geldt.

Artikel 9 Anti-dubbelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

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

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

Binnen dit artikel is geregeld dat het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein "Kwinkweerd-Goorseweg". Nieuwe geluidgevoelige objecten zijn hier alleen toegestaan als kan worden voldaan aan het bepaalde in de Wet geluidhinder. Het betreft in dit kader alleen een signaleringsfunctie omdat binnen de onderliggende bestemming 'Detailhandel' sowieso geen geluidgevoelige objecten (zoals woningen) zijn toegestaan.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 14 Overige regels

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren dienen daarom in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Daartoe is de regeling van de parkeerbepaling in de bouwverordening nu materieel overgenomen in dit bestemmingsplan. Een en ander leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van de beoogde toetsing. Aan het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was. Omdat de gemeente Lochem niet over een eigen parkeernota beschikt, wordt in dit artikel verwezen naar CROW-publicatie 317.

Artikel 15 Overgangsrecht

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

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

Artikel 16 Slotregel

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

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan moeten exploitatieplannen (ex. art. 6.12 Wro) worden vastgesteld. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden bij een bestemmingsplan met enkel conserverende bestemmingen of wijzigingsbevoegdheden. Een exploitatieplan hoeft ook niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als:

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

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de verplaatsing van de bestaande Lidl supermarkt aan de Prins Bernhardweg 11 naar het Julianaterrein mogelijk gemaakt. Hiertoe zal het Julianaterrein herontwikkeld worden en zal het bestaande pand aan de Prins Bernhardweg betrokken worden door fietsenwinkel Goossens.

Voor de herontwikkeling van het Julianaterrein is tussen de gemeente als grondeigenaar en de ontwikkelaar een overeenkomst gesloten. Door deze overeenkomst is het kostenverhaal anderszins verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Met betrekking tot de gronden aan de Prins Bernhardweg 11 zijn er geen verhaalbare kosten als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f van het Bro mee gemoeid.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Informatieavond

Op 12 juli 2017 heeft een informatieavond plaatsgevonden over de beoogde herinrichting van het Julianaterrein met een supermarkt.

Een aantal bezoekers heeft een reactie ingediend. De reacties zijn in een separate 'Nota reacties informatieavond' verwoord en beantwoord. De betreffende nota is als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd.

6.2.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Het bestemmingsplan is voorgelegd aan het Waterschap Rijn en IJssel. De resultaten van het overleg zijn verwerkt in de watertoets in bijlage 5 van dit bestemmingsplan en in paragraaf 4.6 van de toelichting.

6.2.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

is op de voorbereiding van een bestemmingsplan het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. 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.

Daarna neemt de Gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en neemt daarbij ook een standpunt in met betrekking tot eventueel ingediende zienswijzen. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit ter inzage gelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan Julianaterrein en Prins Bernhardweg 11 heeft vanaf 1 februari 2018 voor de duur van zes weken tot en met 14 maart 2018 in ontwerp ter inzage gelegen.

In deze periode is door 14 reclamanten een zienswijze ingediend.

In de bijlage bij dit bestemmingsplan is de nota van zienswijzen opgenomen.

In deze nota van zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ingediende zienswijzen en het antwoord van de gemeente.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1 Onderbouwing verplaatsing en uitbreiding Lidl Lochem (DPO)

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 3 Notitie Geluidsisolatie Noorderwal 20, Alcedo

Bijlage 4 Nota reacties informatieavond

Bijlage 5 Watertoets Lidl, Julianaweg te Lochem

Bijlage 6 Nota van Zienswijzen